



## Program

till detaljplan för

Nora torg, Danarö 5, 6 m.fl.

Danderyds kommun

En ny detaljplan kan om lämpligt grundas på ett program, som anger utgångspunkter och förutsättningar för planarbetet samt uttrycker kommunens mål och avsikter med planen. I programmet ges endast en översiktlig bild av tänkt utveckling. Detaljerna klaras ut i den fortsatta planprocessen.



## Innehållsförteckning

INLEDNING.....	3
Planprocessen.....	3
Bakgrund och syfte.....	3
Planområdets läge .....	3
PLANFÖRHÅLLANDEN .....	4
Planuppdrag .....	4
Detaljplan.....	5
Vattendirektiv.....	5
Behovsbedömning.....	6
NULÄGESBESKRIVNING .....	6
Natur, mark och vatten .....	7
Rekreation och kulturmiljö .....	7
Bebyggelse.....	7
Service.....	9
Trafik och kommunikationer .....	9
Teknisk försörjning .....	10
Dagvatten .....	10
Hälsa och säkerhet.....	11
Parkering .....	11
PROGRAMFÖRSLAG.....	11
Kv Danarö 5 (västra delen av programområdet).....	12
Kv Köpmannen 1, Danderyd 2:1 m fl (östra delen av programområdet) .....	14
Utformning och påverkan på närområdet.....	16
FORTSATT PLANARBETE .....	17
MEDVERKANDE.....	17
PROGRAMSKISS	



## INLEDNING

### Planprocessen

Som inledning till arbetet med en ny detaljplan kan enligt plan- och bygglagen, PBL 5 kap 10 §, ett program tas fram om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta planarbetet. I programmet redovisas bakgrund och förutsättningar för planläggningen. Efter programskedet påbörjas detaljplanarbetet där vald inriktning från programskedet utgör grunden för utformning av detaljplanens beskrivningar och bestämmelser. Programskedet är det första av tre tillfällen för allmänhet och remissinstanser att lämna synpunkter. Efter varje sådant tillfälle gör kommunledningskontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för byggnadsnämnden. Slutligen antas detaljplanen av kommunfullmäktige. Sakägare (d.v.s. närboende fastighetsägare) som har kommit in med synpunkter som inte har tillgodosetts har sedan ca tre veckor på sig att överklaga antagandebeslutet.

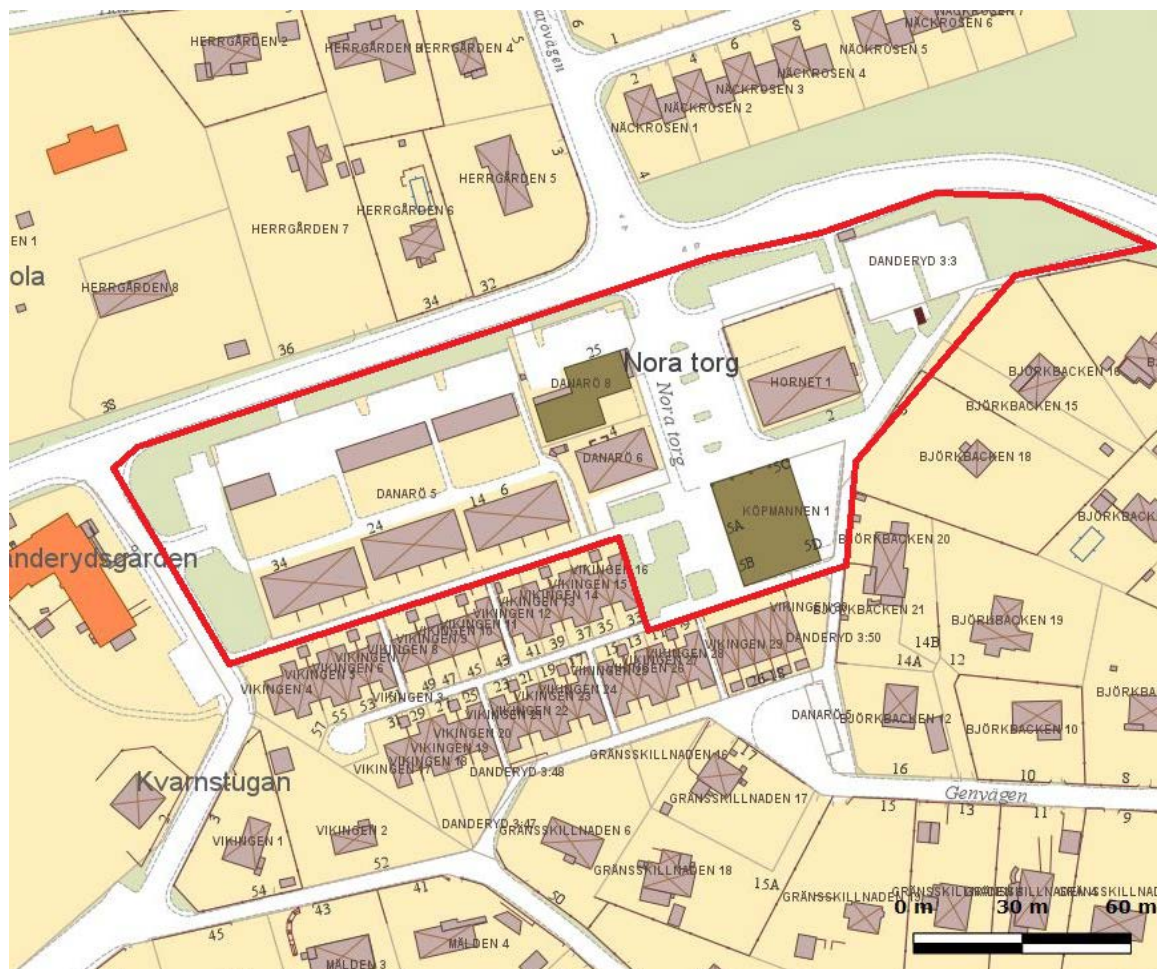
### Bakgrund och syfte

Fastighetsägarna kring Nora torg har under en tid studerat möjligheterna att utveckla sina fastigheter och komplettera området med fler bostäder samt viss handel. Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna främst för ny bostadsbebyggelse kring Nora torg i form av radhus i två till tre våningar samt flerbostadshus i tre till fyra våningar plus terrass/vindsvåning längs Noragårdsvägen. Sammanlagt ca 60-70 lägenheter kan tillkomma inom fastigheterna Danarö 5, Danderyd 3:3 samt del av Danderyd 2:1. I husens bottenvåningar kan lokaler för handel tillkomma.

### Planområdets läge

Programområdet är beläget kring Nora torg i norra Danderyd och omfattar sex fastigheter direkt söder om Noragårdsvägen. Fastigheterna som berörs är Danarö 5, 6 och 8, Danderyd 3:3, Köpmannen 1 samt en del av Danderyd 2:1.

Arealen uppgår till omkring 17 000 kvm. Fastigheterna Danarö 5 och 6 ägs av Wåhlin fastigheter AB, Danarö 8 av Stockholms stolservice AB, Danderyd 3:3 och Köpmannen 1 av Nora BO AB resp. Nora T KB, Hornet 1 av Brf Hornet 1 och Danderyd 2:1 av Danderyds kommun.



Planområdet på karta

## PLANFÖRHÅLLANDEN

### Planuppdrag

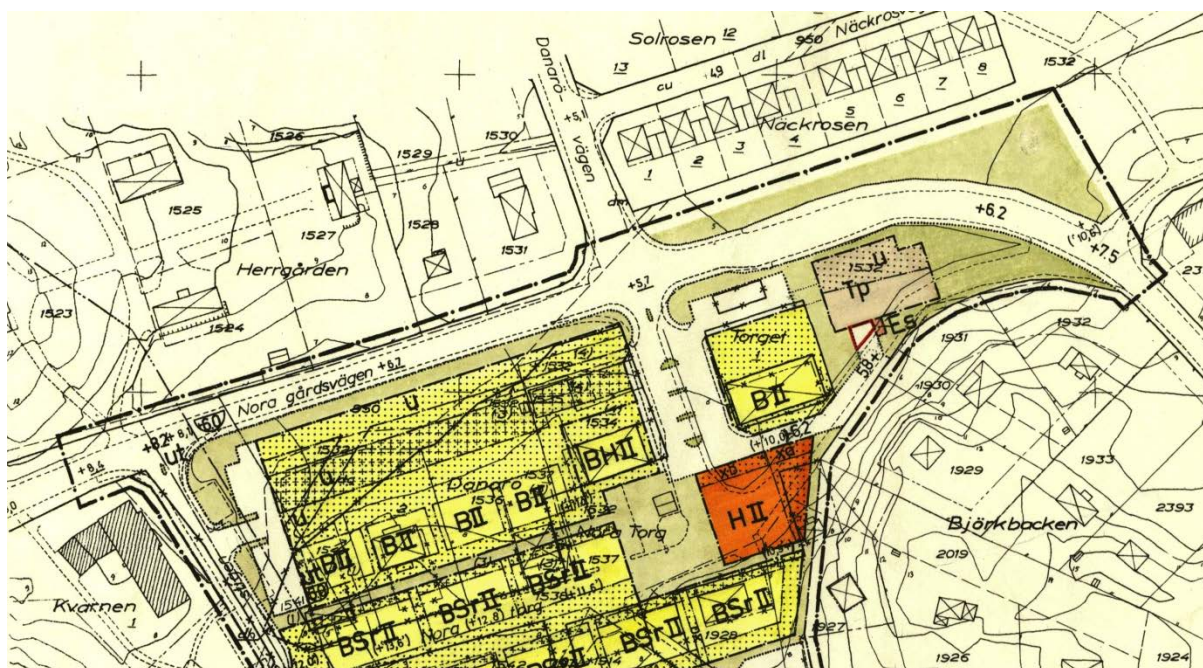
Kommunstyrelsen har i beslut 2014-01-14, § 10, uppdragit åt byggnadsnämnden att utarbeta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Köpmannen 1, Danarö 5, Danarö 6, Danarö 8, Danderyd 3:3 samt del av Danderyd 2:1, enligt riktlinjerna som framförs i tjänsteutlåtande 2013-11-18. I tjänsteutlåtandet redovisas att det inom planområdet finns två större ledningsstråk och att det är viktigt att tidigt i planprocessen grundligt utreda förutsättningarna för att kunna framtidssäkra kommunens dagvattenanläggningar för att förhindra framtida översvämningar. Kommunstyrelsen har därför även gett kommunledningskontoret i uppdrag att i en fördjupad riskanalys utreda nuvarande dagvattenanläggning vid Nora torg samt lämna förslag till alternativa dagvattenlösningar.

## Översiktsplan

I översiktsplanen för Danderyds kommun, antagen 2006, pekas området ut som utvecklingsområde kring kommundelscentrumet Nora torg.

## Detaljplan

Inom planområdet finns tre gällande detaljplaner. För Danarö 6 och 8 gäller detaljplan D124 från 1999. Den tillåter handel och kontor i en våning inom Köpmannen 6. Inom Köpmannen 8 tillåts även bostäder och högsta antalet våningar är två. För Köpmannen 1 gäller D130 från 1999. Den anger bostäder, handel och kontor i maximalt tre våningar inom Köpmannen 1. För den resterande delen av området gäller detaljplan S368 (se nedan) från 1975. Planen anger bostadsändamål i två våningar för den södra halvan av fastigheten Danarö 5, bostadsändamål i två våningar för Hornet 1, parkering för Danderyd 3:3 samt gata, torg, park eller plantering för del av Danderyd 2:1.



Utsnitt ur gällande detaljplan "Förslag till ändring av stadsplan för Nora Torg m m"

## Vattendirektiv

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2009 om miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Stockholm-Mälarenregionen. Föreskriften med miljökvalitetsnormerna är en del av det svenska genomförandet av EU:s ramdirektiv för vatten och innebär att det för de större sjöarna, vattendragen, kustvattnet och grundvattnet har fastställts ett mål för vattenmiljöerna.

Myndigheter och kommuner ska genomföra de nödvändiga åtgärderna för att uppnå god status i alla vattenförekomster senast den 22 december 2015. Det innebär att en ny detaljplan så långt det är möjligt ska bidra till en förbättring av vattenkvaliteten i kommunens vatten.

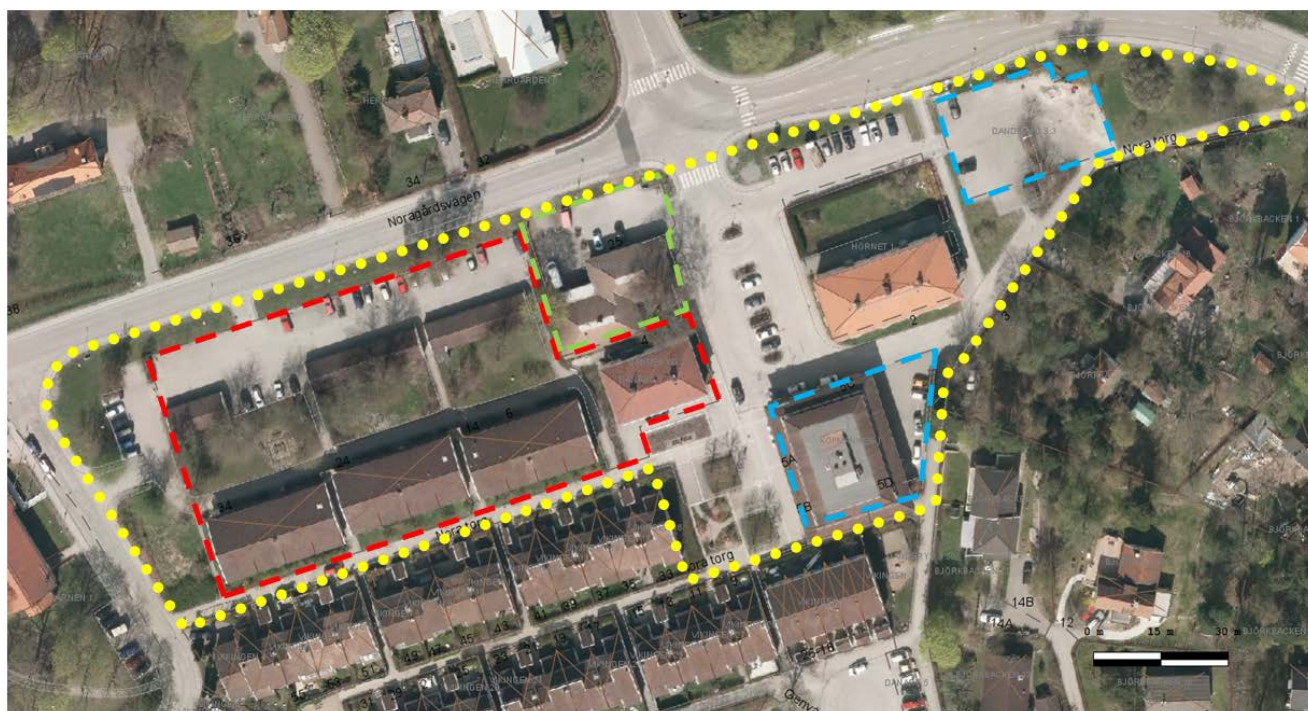
En ökad andel hårdgjorda ytor innebär ett ökat flöde av dagvatten till kommunens dagvattenledningsnät. Det högre flödet innebär att fler föroreningar spolats ut i recipienten. En inriktning i planarbetet bör vara att minska andelen hårdgjorda ytor inom programområdet och på så vis omhänderta mer dagvatten lokalt. Det medför minskade föroreningar, vilket i sin tur kan leda till såväl en förbättrad vattenkvalitet som en minskad belastning på de kommunala ledningarna.

### Behovsbedömning

Enligt plan- och bygglagen, 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11 §, ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad behovsbedömning (separat dokument).

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning.

## NULÄGESBESKRIVNING



1. Gul markering: Gräns för programområde
2. Röd markering: Danarö 5 och 6 (Wåhlin fastigheter AB)
3. Grön markering: Danarö 8 (Stockholms stolservice AB)
4. Blå markering: Danderyd 3:3 och Köpmannen 1 (Nora BO AB och Nora T KB)

### **Natur, mark och vatten**

Smala remsor grönytor finns i dag längs Noragårdsvägen och Kvarnstigen. Inom fastigheterna Danarö 5, Danarö 6 och Hornet 1 finns grönytor kring den befintliga bebyggelsen samt inom Danderyd 2:1. I övrigt består stora delar av planområdet av hårdgjorda ytor i form av asfalterade vägar, parkeringar och tak. Terrängen inom planområdet är flack och sluttar svagt från söder till norr ner mot Noragårdsvägen.

Enligt jordartskarta från SGU består marken av lera och silt inom planområdet. Geotekniska undersökningar bör göras i samband med bygglovshandlingen.

### **Rekreation och kulturmiljö**

Inom planområdet finns i nuläget inga rekreationsområden eller lekplatser. Ca 100 meter väster om planområdet ligger Kvarnbergsparken med grönytor och bassängbad och ca 400 meter västerut ligger Danderydsvallen med fotbollsplaner samt skridskobana på vintern. Ca 500 meter nordväst om planområdet ligger Nora träsk med omkringliggande rekreationsytor.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### **Bebyggelse**

Samtliga fastigheter inom programområdet är bebyggda i den utbredning som gällande planer tillåter. Bebyggelsen inom Danarö 5 består av tre stycken flerbostadshus i två våningar med träfasad samt garage och parkeringsplatser närmast Noragårdsvägen.



*Foto på befintliga hus från korsningen Noragårdsvägen/Kvarnstigen*



*Gränd med befintliga radhus och hyreshus vid Nora torg*

Byggnaden på Danarö 6 utgörs av en tvåvåningsbyggnad med putsfasad med lokaler i bottenvåningen och lägenheter på övre plan. Byggnaden på Danarö 8 utgörs av en enplansbyggnad med putsfasad inrymmande Stockholms Stolservice. Inom Köpmannen 1 (Nora torg) finns en större tegelbyggnad i två våningar samt vindsvåning med butiker och lokaler samt bostäder i vindsvåningen. Bebyggelsen inom Hornet 1 består av ett flerbostadshus i två våningar med putsfasad.



*Foto mot Nora torg från Noragårdsvägen*





*Befintlig parkeringsyta och byggnad inom Hornet 1*

## **Service**

Planområdet ligger kring Nora torg. I handelshuset inom Köpmannen 1 finns service i form av bland annat närlivsbutik, restaurang, catering, frisör, naprapat m.fl. Mörby centrum, med ett stort utbud av service, ligger ca 1 km sydost om planområdet och nås antingen via bussar eller gång- och cykelvägar.

Två förskolor finns i närområdet. Direkt väster om planområdet ligger Kvarnparkens Montessoriförskola som drivs i privat regi och direkt nordväst om planområdet ligger Nora Herrgårds förskola. Dessa förskolor har f.n. ca 20 lediga förskoleplatser. Ca 1,5 km väster om planområdet ligger förskolan Borgen och 1,7 km söder om planområdet ligger Kevinge förskola och 2,2 km norr om planområdet ligger Sättra äng förskola.

## **Trafik och kommunikationer**

Direkt norr om planerad bebyggelse ligger Noragårdsvägen. Vägen trafikeras av flera busslinjer till och från busstationen vid Danderyds sjukhus. En busshållplats finns i höjd med fastigheten Hornet 1 i planområdets östra del.

Omkring 1 km sydost om planområdet ligger busstationen och tunnelbanestationen vid Mörby centrum. Roslagsbanans Mörby station ligger omkring 2 km sydost om planområdet.

E18 passerar i nord-sydlig riktning ca 500 meter öster om planområdet.

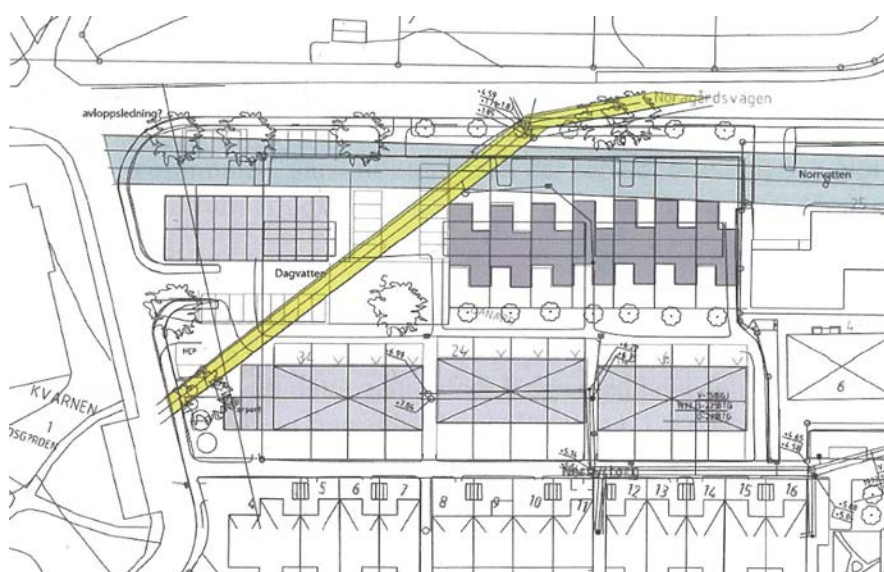
En ny gång- och cykelväg har anlagts längs andra sidan Noragårdsvägen utmed den östra delen av planområdet.

## Teknisk försörjning

Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp samt till elnätet där E.ON är nätägare. Norrvatten har färskvattenledningar som löper längs med Noragårdsvägen och som är möjliga att flytta enligt Norrvatten.

## Dagvatten

Kommunen har en dagvatten- och en spillvattenledning tvärs över den västra delen av parkeringen inom fastigheten Danarö 5. Ledningarna ligger på ett djup av ca sju meter (gul färg på bilden nedan).



Dag- och spillvattenledningar markerade med gult.

Med anledning av den planerade nybyggnationen har en dagvattenutredning tagits fram för att utreda översvämningsrisken och bedöma vilka åtgärder som kan bli aktuella för att minska risken för framtida översvämningar. Rapporten, som har tagits fram av Sweco environment AB, konstaterar att det aktuella planområdet inte ligger i farozonen för översvämning från Noraån. Däremot föreligger risk för översvämning i delar av det kringliggande området. Några åtgärder som anses lämpliga för att minska risken är bl.a. bräddledning från kulverten, nybyggnation av kulvert samt anläggande av en dagvattendamm vid kulvertmynningen. Ytterligare utredningar för att utvärdera översvämningsrisken noggrannare rekommenderas.

Den översvämningsrisk som föreligger ökar inte med ny bebyggelse. Andelen hårdgjord mark och därmed mängden dagvatten som behöver avledas inom planområdet bedöms inte öka nämnvärt, eftersom föreslagen exploatering huvudsakligen sker på redan idag hårdgjorda ytor. Möjlighet finns också att förse nya garageplatser med gröna tak. Vid en reparation av dagvattenledningen, akut eller planerat, krävs att ledningen är åtkomlig från ytan och att det inte finns bebyggelse för nära det område som ska schaktas. Ett säkerhetsavstånd på 2,5 m från ledningens centrum krävs.

Planbestämmelser som reglerar maximal andel hårdgjord yta kan bli aktuella för att förbättra möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten.

## Hälsa och säkerhet

En bullerutredning kommer troligtvis att behöva tas fram under planprocessen. Avsteg bedöms kunna göras om bullernivåerna visar sig överskrida gällande riktvärden, eftersom bebyggelsen har god närhet till kollektivtrafik. Lägenheterna som vetter mot Noragårdsvägen bedöms behöva vara genomgående för att uppfylla krav på att minst hälften av boningsrummen ska placeras mot tyst sida om riktvärden överskrids. Uteplats/balkonger bedöms också behöva uppföras skyddat från vägmiljön för att klara gällande riktvärden. Bullerberäkning beräknas genomföras i samband med detaljplanens upprättande.

## Parkering

Kommunens bedömning är att det ska finnas 1,1-1,2 p-platser/lgh för större lägenheter och 0,5 p-platser/lgh för mindre lägenheter.

## PROGRAMFÖRSLAG

Programförslaget innehåller nybyggnation av ca 60-70 nya lägenheter kring Nora torg.



Förslag på utveckling kring Nora Torg. Skissen finns även bifogad i A4-format.

## Kv Danarö 5 (västra delen av programområdet)

Inom fastigheten Danarö 5 samt del av Danderyd 2:1 föreslås en ombyggnad av de tre befintliga hyreshusen i två plan till tolv radhus. Vidare föreslås åtta nya radhus längs med Noragårdsvägen där befintliga parkeringsgarage ligger idag. Husen planeras i varierande höjd mellan en till tre våningar och mot gatan planeras husen få en förträdgård som omgärdas av låga staket eller häckar. Eftersom befintliga parkeringsgarage rivs planeras fler parkeringar inom fastighetens västra del. Parkeringarna föreslås omgärdas av plank och planteringar och delas upp i garage och parkeringsplatser i flera mindre delar. Parkeringssytorna kommer också att försörja behovet för de befintliga radhusen söder om Danarö 5. Infart till parkeringarna i väster planeras ske via befintlig infart från Kvarnstigen. Infart till de nya radhusen planeras ske via en ny infart från Noragårdsvägen.



Förslag på utveckling av Danarö 5. Framtagen av Kod Arkitekter AB/Wählin fastigheter.



*Vy av Noragårdsvägen österut med möjlig utformning på ny radhusbebyggelse. Framtagen av Kod Arkitekter AB/Wählin fastigheter.*



*Vy från Nora torg mellan husen. Framtagen av Kod Arkitekter AB/Wählin fastigheter.*

### **Kv Köpmannen 1, Danderyd 2:1 m fl (östra delen av programområdet)**

Inom del av Danderyd 2:1, som ägs av kommunen, och Danderyd 3:3, som ägs av Nora BO AB föreslås fyra nya flerbostadshus i tre till fyra våningar plus terrass/vindsvåning. Husen avses innehålla ett 60-tal lägenheter men även handel markplan. Placeringen av byggnaderna utmed gatan gör att innergårdarna kan göras bullerskyddade. Lägenhetsförråd samt tekniska utrymmen etc förläggs förutom garagen i husens källarvåning. Cykelförråd samt lektyor förläggs på gården över p-garaget liksom odlingslotter för de boende. De nya husen planeras huvudsakligen inom befintlig hårdgjord mark för angöring och parkering. För det befintliga centrumhuset föreslås en påbyggnad i form av en indragen våning.

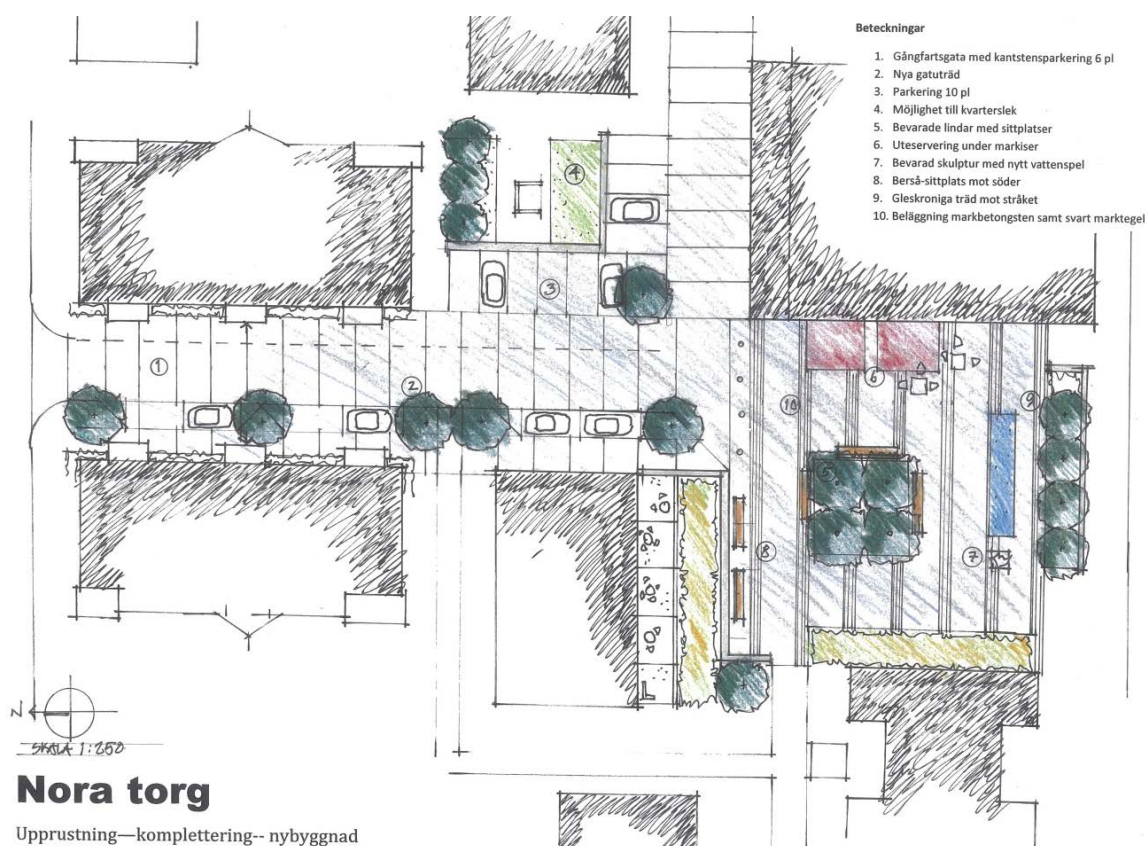


*Förslag på utveckling av Köpmannen 1, Danderyd 2:1 och del av Danderyd 3:3.  
Framtagen av Sweco Architects AB/Nora T KB*

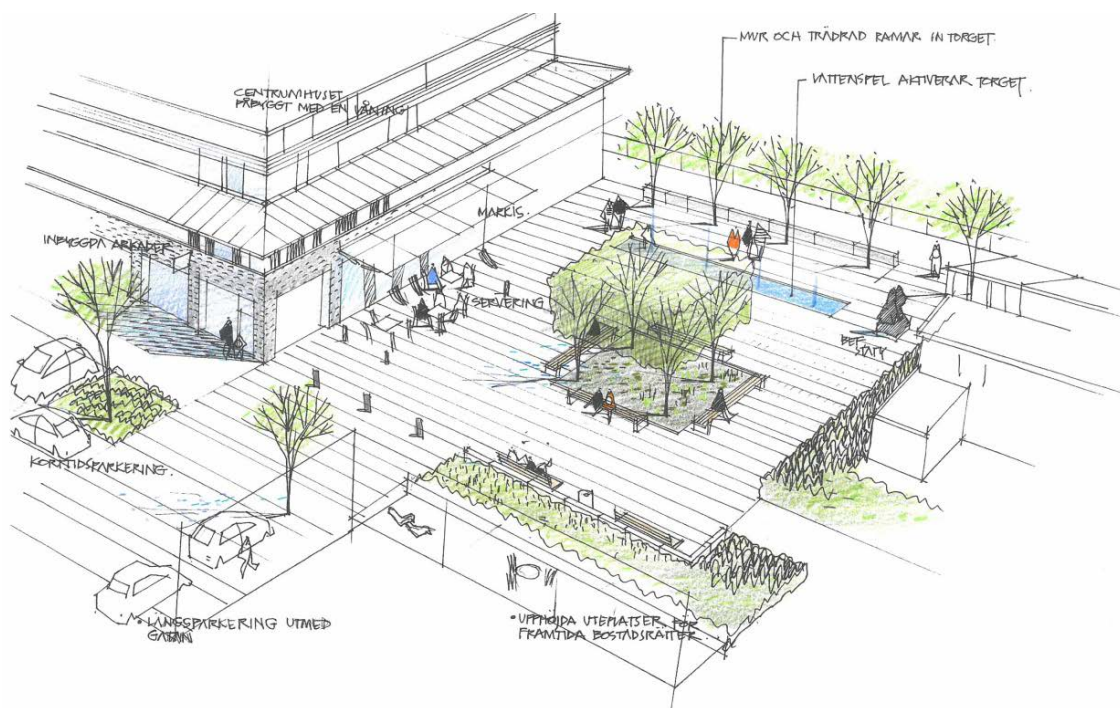
I enlighet med kommunens parkeringsnorm anläggs parkeringsplatser efter behov i husens källarvåningar vilka ev byggs samman i ett garageplan. Även en yta under marken i planområdets östra del byggs ut som garage. Totalt parkeringsbehov bedöms vara ca 50-70 platser. Infart till garagen föreslås ske från Noragårdsvägen, se två alternativ i idéskissen ovan.

Även längs Noragårdsvägens södra sida samt längs infarten till Nora torg föreslås parkeringsplatser (fickor) anordnas, förslagsvis med två bilar per ficka samt alléträd emellan. I dessa fickor ryms ca 25 bilar. P-fickorna längs infarten till Nora torg är i första hand avsedda för gäster till butiker runt torget, medan de längs Noragårdsvägen är för de boende i området. Den befintliga p-platsen invid torget görs bilfri med trädplanteringar och bildar ett nytt torg.

Det befintliga torget är idag en lite undanskymd plats, kanske mera lik en mini-park än ett torg. Ambitionen med en framtida upprustning är att göra torget till en öppnare plats med mera överblick och ökade sociala möjligheter i form av sittplatser. Man ska kunna passera torget friare än idag och få en tydligare torgkänsla. Upprustningen ska ses som en del av en större förändring i området, med förändrade innehåll i flera byggnader samt även nya bostäder. Dessutom görs entrégatan till torget, som idag är en parkering, om till en lågfartsgata med torgkaraktär och träd. Parkeringen organiseras om så att den blir sidoordnad.



Planskiss av Nora torg som visar möjlig ombyggnad av torget.  
Framtagen av Sweco Architects AB/Nora T KB



## NORA TORG · IDÉSKISS

2014 06 23  
P&O, Hanna Eriksson & Thorbjörn



Perspektiv som visar ett ombyggt torg.  
Framtaget av Sweco Architects AB/Nora T KB

### Utformning och påverkan på närområdet

Utformningen i programförslaget ger en mer sammanhållen centrumbebyggelse vid Nora torg samtidigt som området kan stärkas som lokalt centrum. Förslaget innebär en utökning av antalet bostäder i området med ett 70-tal lägenheter i ett centralt läge i kommunen. Det centrala läget ger även goda förutsättningar för minskad klimatpåverkan genom klimatsmarta transporter. Placeringen av byggnaderna utmed gatan gör att innergårdarna blir bullerskyddade. God bebyggelsemiljö ska prägla husen med bl.a. sedumtak och hållbara byggnadsmaterial samt odlingslotter på gårdarna.





## **FORTSATT PLANARBETE**

Detaljplaneprogrammet är ett första möjligt steg i en planprocess. I programmet redovisas bakgrund och planeringsförutsättningar. Under programsamrådet kan allmänheten och berörda sakägare lämna synpunkter på programförslaget. Detaljplaneprogrammet ligger sedan till grund för den fortsatta planprocessen där ett mer konkret planförslag tas fram och skickas ut för synpunkter.

## **MEDVERKANDE**

Programförslaget har tagits fram av Sweco Architects AB i samarbete med Kod Arkitekter AB/Wåhlin fastigheter AB, Sweco Architects/Nora BO AB samt representanter från Danderyds kommun.

## **KOMMUNLEDNINGSKONTORET**