



KUNGÖRELSE INFÖR GRANSKNING DETALJPLAN FÖR GINNUNGAGAP 2 M FL

Ett förslag till ny detaljplan skickas nu ut för granskning och du som närboende fastighetsägare, myndighet eller organisation har möjlighet att komma in med synpunkter på planförslaget. Detaljplanen omfattar kvarteret Ginnungagap samt del av fastigheten Djursholm 2:421 och Brage 1. Området ligger i kommundelen Djursholm söder om Vendevägen nära Vasaskolan. Syftet med planen är att medge uppförandet av ett vård- och omsorgsboende och ett korttidsboende samt anläggandet av en allmän park. Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med särskild hänsyn till kulturmiljön inom riksintresset Djursholm. Detaljplanen antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Under granskningstiden, 2019-06-26 – 2019-08-30 visas förslaget i Information Danderyd plan 4 i Mörby centrum, öppet måndag kl. 08.00-19.00, tisdag-fredag 08.00-17.00. Planförslaget visas även på biblioteket i Djursholm. Handlingarna finns på kommunens hemsida www.danderyd.se/ginnungagap.

Eventuella synpunkter på planförslaget ska vara byggnadsnämnden tillhanda **senast den 30 augusti** under adress: **Byggnadsnämnden, Box 74, 182 11 Danderyd**. Synpunkter kan också skickas med e-post till plan@danderyd.se. Efter granskningen sammanställs inkomna yttranden och eventuella justeringar av planförslaget genomförs. Det här är sista tillfället att lämna synpunkter innan detaljplanen kan antas. En förutsättning för att kunna överklaga kommunens antagandebeslut är att skriftliga synpunkter inlämnats under planprocessens gång.

Kommunledningskontoret

David Grind
Plan- och exploateringschef

Jonas Carlsson
Planchef



2019-06-26

Dnr KS 2016/0165

Ändringar efter samråd

- Planområdet planläggs huvudsakligen för ändamålet vård- och omsorgsboende
- Byggrätten har preciserats till avgränsade områden, största tillåtna bruttoarea har ökats och för den södra byggrätten har byggnadshöjden höjts. Ett bebyggelseförslag med illustrationer har tagits fram.
- Bebyggelsen ska anpassas till kulturmiljön och gestaltningen ska uppnå hög arkitektonisk kvalitet.
- En allmän park möjliggörs i västra delen av kvarteret Ginnungagap.
- Markreservat för allmänna underjordiska ledningar har tagits bort.
- Bestämmelse om lägsta tillåtna golvnivå har höjts och förbud mot källare införts.
- Parkstigens vägområde breddas för att säkerställa driften.
- Bestämmelse om utfartsförbud har tagits bort.
- Planområdet har utökats åt öster för att omfatta Bragevägen och en mindre del av fastigheten Brage 1.

Jonas Carlsson



Planbeskrivning

Detaljplan för

Ginnungagap 2 m fl

i Djursholm, Danderyds kommun

GRANSKNINGSHANDLING

Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt hur planen är avsedd att genomföras. Allmänna intressen som utgör grund för planen och de avvägningar som gjorts mellan olika intressen klargörs. Motiven för valda bestämmelser samt skälen till planens utformning redovisas. Planbeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Planen upprättas av Danderyds kommun, kommunledningskontoret.

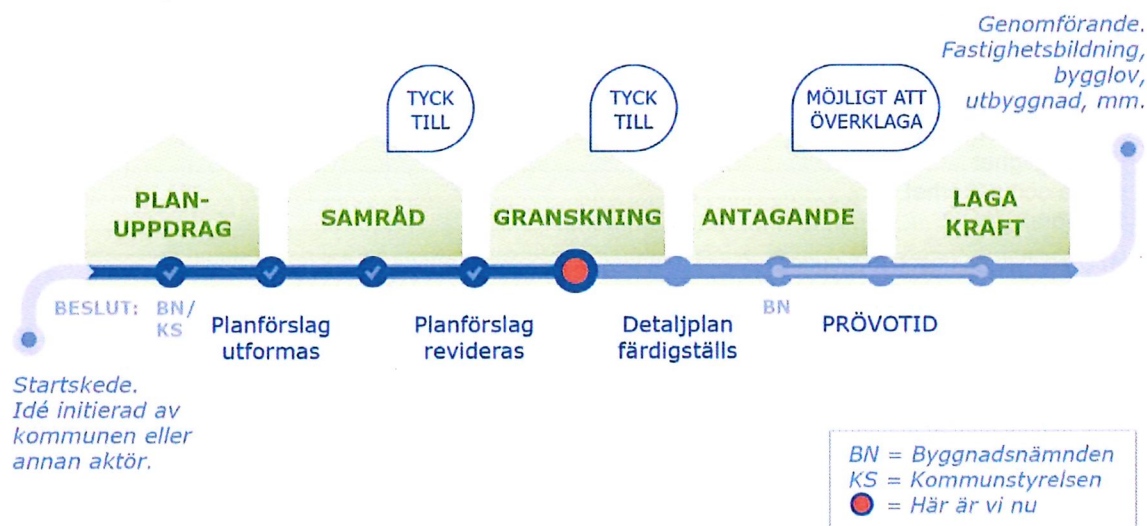
Innehållsförteckning

INLEDNING	4
Planens handläggning	4
Planens syfte	4
Planens huvuddrag	4
Handlingar	5
Behovsbedömning	5
Planområdet	5
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Planuppdrag	6
Riksintresse	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner och fastighetsplaner	6
Vattendirektiv	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
Natur, mark och vatten	7
Bebyggelseområden	9
Trafik och kommunikationer	10
Teknisk försörjning	10
Tillgänglighet	13
Hälsa och säkerhet	13
Planförslaget	15
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	21
Organisatoriska frågor	21
Avtal	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Tekniska frågor	22
Ekonomiska frågor	22
Genomförandetid	23

INLEDNING

Planens handläggning

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Se bild nedan. Planprocessens första remiss skedde i samrådet och inget program har upprättats. Under samrådet gavs det första av två tillfällen för allmänhet och remissinstanser att lämna synpunkter. Inkomna synpunkter under samrådet sammanställs och arbetas in i ett planförslag som ställs ut för granskning. Granskningsskedet pågår under minst tre veckor och är sista tillfället att komma in med synpunkter. Därefter antas detaljplanen av kommunfullmäktige. Sakägare (boende i anslutning till planområdet) som har kommit in med synpunkter som inte har tillgodosetts har sedan ca tre veckor på sig att överklaga antagandebeslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget får detaljplanen laga kraft och bygglov kan beviljas med planen som underlag.



Planens syfte

Syftet med planläggningen är att utarbeta förslag till detaljplan som möjliggör uppförande av ett korttidsboende samt ett vård- och omsorgsboende inom planområdet. Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med särskild hänsyn till kulturmiljön inom riksintresset Djursholm. En allmän park möjliggörs inom den västra delen av planområdet.

Planens huvuddrag

Inom kvarteret Ginnungagap medger detaljplanen ny bebyggelse för vårdändamål, med preciseringen vård- och omsorgsboende (D₁). Byggnadernas huvudentréer orienteras mot Bragevägen där även angöring och parkering ska anordnas inom ett område som ska utgöra gemensamhetsanläggning. Den norra byggrätten är lägre än den södra för att bibehålla Parkvägen som en grönskande entré till Djursholms centrala delar. Byggnaderna ska gestaltas så att de samspelar för att uppnå en god helhetsverkan. Planen innehåller ett område för befintlig transformatorstation. Inom allmän plats i västra delen kan en park anläggas med möjlighet till en anläggning för omhändertagande av dagvatten. Genom planen kan Parkstigens vägområde utökas för att möjliggöra rationell drift.

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

- Samråd november/december 2014
- Granskning juni-augusti 2019
- Godkännande oktober 2019, antagande december 2019

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

För att utreda detaljplanens genomförbarhet har följande planeringsunderlag tagits fram:

- | | |
|-----------------------------------------------------|------------|
| • Dagvattenutredning 2018-1304 A, WRS | 2019-05-22 |
| • Förslag till utemiljö och landskapsarkitektur, PE | 2019-05-23 |
| • Inledande Projekterings PM Geoteknik, Bjerking | 2019-03-07 |
| • Kulturmiljöutredning, Sweco | 2019-05-27 |
| • Risk-PM Café Ekudden, Brandkonsulten Ab | 2014-01-20 |

Behovsbedömning

Enligt PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 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.

Den här detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning. Planen bedöms medföra en ur allmän synpunkt bra hushållning med mark, vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken.

Planområdet

Området ligger i centrala delarna av Djursholm omkring 700 meter väster om Djursholms torg. Planområdet avgränsas i norr av Vendevägen i öster av Bragevägen och i sydväst av Parkstigen. Planområdet utgörs i huvudsak av fastigheten Ginnungagap 2, samt delar av Djursholm 2:421 och Brage 1. Planområdets totala area är knappt 15 000 m², varav drygt 10 000 m² är kvartersmark.

Fastigheten Ginnungagap 2 utgörs i norra delen av en flack äng. Den södra delen är sedan förskolan Pärlan revs obebyggd. Förskolans utemiljö finns kvar med delvis hårdgjord mark och trädgårdsanläggning. Ginnungagap 2 ägs av det kommunala bolaget Djursholms AB och övrig mark av Danderyds kommun.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Beslutet i kommunstyrelsen 2014-06-09, § 82, innebär att byggnadsnämnden fått i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för kvarteret Ginnungagap med syfte att möjliggöra ett särskilt boende och korttidsboende. Förskola är inte längre aktuellt så som kommunstyrelsen beslutades 2013-06-17, § 74. Det förnyade planuppdraget föranleddes av produktionsstyrelsens beslut 2014-03-27, § 78, om att verksamheten i Pärkans förskola skulle upphöra.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården; Djursholm [AB38] och intill kvarteret Yggdrasil, ett bebyggelseområde som kommunen pekat ut som ett särskilt värdefullt område och som speglar riksintresset.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att området utgörs av bebyggelseområde.

Detaljplaner och fastighetsplaner

Gällande detaljplaner inom planområdet är S150 från 1937, S218 från 1965 samt D273 från 2013. S150 anger bostadsändamål i två våningar med 1200 m² som minsta tomtstorlek. S218 reglerar allmän plats, gata och upprättades för att möjliggöra Vendevägens nuvarande utformning. D273 anger allmän plats, park för fastigheten Brage 1, med undantag av ett litet område i korsningen Bragevägen-Vendevägen som regleras av S150.

Ingen fastighetsplan eller tomtindelning finns inom planområdet.

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 medför att dagvattenfrågor ska hanteras i varje ny detaljplan och att detaljplanerna, om möjligt, ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

Stora Värtan är recipient för dagvattnet inom planområdet. Sjön uppnår idag otillfredsställande ekologisk status, klass 2 på en femgradig skala. Miljökvalitetsnormen, MKN, för sjön kräver att vattenkvaliteten år 2021 ska uppnå god ekologisk status, klass 4. Sjön uppnår idag god kemisk status. Miljökvalitetsnormen kräver att den kemiska vattenkvaliteten inte ska bli sämre än idag.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, mark och vatten

Grönstruktur – mark, vegetation och rekreation

Strax norr om planområdet går Vendevägen kantad av en karaktäristisk dubbelallé. Här löper också gång- och cykelväg som är väl utnyttjad. Strax öster om planområdet ligger fastigheten Brage 1 som är planerad som allmän platsmark, park, i gällande detaljplan. Inom fastigheten Ginnungagap 2 finns en del träd och buskar kvar sedan förskolans tid. Dessa träd är inte skyddsvärda men är bevarandevärda. Särskilt värdefulla är de stora exemplar av pil som växer i områdets sydöstra del. Särskild hänsyn bör tas till dessa träd i projektering. All växtlighet som ska bevaras behöver skyddas i byggskedet mot stamskador och kompaktering.

Fornlämningar

Intill planområdet finns två registrerade fornlämningar, en hällristning och en bebyggelselämning. Bebyggelselämningen utgörs av Ösby gamla bytomt på platsen för kvarteret Yggdrasil. Fornlämningarna ligger utanför planområdet och eventuella lämningar bedöms inte bli påverkade av detaljplanens genomförande.

Kulturmiljö

Inom den markanvändning och byggrätt som detaljplanen medger ska ny bebyggelse anpassas till kulturmiljön. I en för detaljplanen upprättad kulturmiljöutredning (Sweco, 2019) bedöms detaljplanens genomförande inte skada riksintresset Djursholm:

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Uttecklingen av Ginnungagap bedöms ta hänsyn till riksintresset enligt 3 kap. 6 § MB och därmed även stads- och landskapsbilden enligt 2 kap. 6 § PBL. Detaljplanens mål om hög arkitektonisk kvalitet och principer för gestaltning bedöms även uppfylla PBL:s mål om god form, färg och materialverkan enligt 8 kap. 1 §, men det är en bedömning som även måste göras i genomförandeskedet. Huruvida det slutgiltiga utförandet verkar inom det "gröna fältet", dvs. berikar och förbättrar, är till stor del beroende på hanteringen i bygglov och projekteringsfasen liksom utförande av mark- och parkplanering.

I närheten av planområdet finns en utpekad fornlämning enligt 2 kap. Kulturmiljölagen. Detaljplanen bedöms inte påverka denna.

Djursholms stads- och landskapsbild präglas än idag av stadsplanen från 1907. Stadsplanen, bl.a. utformad av P.O Hallman, karaktäriseras av ett organiskt planmönster med individuellt utformad bebyggelse uppförd företrädesvis under perioden 1890 - 1930.

Vid anläggandet av villastaden fanns en stark ambition att ta tillvara landskapets naturliga förutsättningar såsom topografi och uppvuxen grönska. Bebyggelsen placerades därför främst på höjdsuttningar och anpassades till befintlig natur inom tomten. Dessa

karaktärsdrag är fortfarande starkt dominerande och utgör grundstrukturen för Djursholms stadsbild.

Riksintressets uttryck:

- Det oregelbundna planmönstret, uppbyggt kring Djursholmsbanan
- Stora naturtomter
- Stora villor - enkla trävillor, nationalromantik, jugend och funktionalism
- Skola, stationer, parker och andra anläggningar för gemensamma funktioner

I Kulturmiljöhandboken för Danderyds kommun lyfts området Vendevägen (B42) fram som ett s.k. bevarandeområde (bebyggelseområden med höga kulturhistoriska värden). Området utgörs av villor, av vilka majoriteten är ritade av Ture Rydberg, och uppförda under 1910-talet. Kvarteret Yggdrasil är i kommunens kulturmiljöprogram utpekad som ett bevarandeområde som särskilt speglar riksintresset tack vare bebyggelseområdets tillkomsttid och upphovsman. Villornas klassicistiska formspråk med viss förankring i 1700-talets svenska herrgårdar bedöms som viktig del av svensk arkitekturhistoria. Den östra delen av området är något kuperad medan tomterna längs Agnevägen i södra delen är relativt plana. Bebyggelsen i områdets södra del är placerad nära tomternas norra gräns, långt indragna från Agnevägen för att skapa stora trädgårdar. Dominerande fasadmateriell inom området är puts i ljusa kulörer. Taken utgörs i de flesta fall av brutna sadeltak med svängt utfall och är täckta

Vendevägen (B42)

De välbevarade villorna och trädgårdstomterna i kvarteret Yggdrasil är en viktig del av svensk arkitekturhistoria. En del av området är av riksintresse för kulturmiljövården och skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

med rött lertegel.

Kulturmiljöhandboken

Geotekniska förhållanden

De geotekniska undersökningarna har utretts genom fältundersökning med efterföljande laboratorietester (Björking 2019). Jordlagerföljden består i allmänhet överst av ett lager mulljord eller fyllning överlagrandes kohesionsjord ovan friktionsjord vilandes på berg. Lerans mäktighet är som störst i den östra delen. Förekommande fyllning varierar mellan ca 0,5 m och ca 1,5 m. Innehållet utgörs av sand, grus och lera. Kohesionsjorden utgörs av lera som ner till ca 1,5 m djup är av torrskorpekaraktär för att djupare ner övergå till att i huvudsak utgöras av siltig lera med mycket låg till extremt låg skjuvhållfasthet. Den totala lermäktigheten uppgår till mellan 0,5 och 7,5 m. I leran förekommer även sandskikt på 4,5 och 6,0 m djup. Friktionsjordens mäktighet och djup till berg har inte undersökts.

Med hänsyn till planerad byggnation samt de relativt dåliga markförhållanden som konstaterats inom området bedöms samtliga byggnader som planeras erfordra en stödpålad grundläggning. Den nu rivna bebyggelsen inom Ginnungagap 2 var grundlagd på pålar.

I samband med projektering ska beaktas att marken är sättningskänslig. Uppfyllnader utan erforderlig markförstärkning bör därför undvikas, särskilt över ledningar och vid entréer.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattnets trycknivå har noterats ca 1 meter under mark vilket särskilt ska beaktas vid schakt inom området (Bjerking 2019).

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Lek och rekreation

Kvarteret Ginnungagap har innan förskolebyggnaden revs delvis varit bebyggd och delvis obebyggd. Ängen slogs men användes inte för rekreation i någon större omfattning. Den tidigare förskolegården inom planområdet har avetablerats och lekredskap har tagits bort. Genom detaljplanens genomförande är avsikten att parkområdet i väster ska iordningställas och skötas på ett sätt som inbjuder till vistelse.



Planområde

Bebyggelseområden

Runt omkring planområdet ligger villabebyggelse av varierande utformning och karaktär. I öster gränsar planområdet till fastigheten Brage 1 som är en plan äng. Djursholms torg som ligger ca 700 meter öster om planområdet har ett varierat utbud av service. Här finns bland annat restauranger, livsmedelsbutik, vårdcentral och klädbutiker.

Den förskoleverksamhet som fram till 2015 fanns inom området avvecklades på grund av en överkapacitet inom förskoleverksamheten i Djursholm.

Detaljplanen ger genom markanvändningen D₁ – Vård- och omsorgsboende möjlighet till att uppföra korttidsboende samt vård- och omsorgsboende.

Vård- och omsorgsboende - är ett slags permanent boende för äldre med ständig tillgång till vårdpersonal, även kallat äldreboende eller särskilt boende.

Korttidsboende för äldre är ett boende en kort tid t.ex. efter sjukhusvistelse. Även ett korttidsboende erbjuder ständig tillgång till vårdpersonal.

Trafik och kommunikationer

Planområdet avgränsas av Vendevägen i norr, Parkstigen i sydväst samt Bragevägen i öster. Parallellt med Vendevägen finns en separat enkelriktad gång- och cykelväg.

Mellan Sveavägen och Sköldvägen ligger dygnstrafiken på 4443 passager vid mätningen hösten 2018 (vardagar 4869, helgdag 3378). Trafiken fördelas jämt österut och västerut. Maxtimme förmiddag 497 passager, maxtimme eftermiddag 429 passager.

Den tillkommande trafiken som genereras av vård- och omsorgsboendet och korttidsboendet bedöms huvudsakligen påverka Bragevägen. Då inga andra bostäder eller verksamheter finns längs den aktuella delen av Bragevägen bedöms påverkan bli liten. På Vendevägen kommer den tillkommande trafiken utgöra en mycket liten del som inte bedöms påverka framkomligheten.

Översiktsplanen redovisar en ridstig längs Valevägen. På Vendevägens södra sida finns en skyltad och etablerad ridstig förbi planområdet. Skyltningen tas förslagsvis bort i samband med planens genomförande. Ryttare hänvisas till gång- och cykelvägen mellan Parkvägen och Bragevägen.

Parkering

Angöring för varuleveranser och liknande med lastbil ska ordnas inom kvartersmark. Även besöksparkering och personalparkering ska ordnas inom kvartersmark. I planförslaget redovisas ca 17 bilplatser.

Kollektivtrafik

Busslinje 606 trafikerar sträckan mellan Djursholms torg och Danderyds sjukhus. Busshållplats finns längs Vendevägen, drygt 100 meter öster om planområdet.

Teknisk försörjning

Dagvatten och MKN för vatten

För att ge förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten får marken inom kvartersmark (D₁ – Vård- och omsorgsboende) maximalt vara ogenomsläppliga och hårdgjorda till 70 % av fastigheternas respektive areal.

En teknisk dagvattenutredning har upprättats för detaljplanen (WRS 2019).



Systemskiss för dagvattenhantering inom planområdet.

Planområdet utgörs i huvudsak av postglacial lera vilket innebär att infiltrationskapaciteten i området är låg. Området sluttar från + 5 m (RH2000) i väster till + 2,2 m (RH2000) i den östra delen av området. Höjdnivåerna speglar även hur det ytliga dagvattnet avrinner inom området. Områdets ytvattenrecipient är Stora Värtan som har måttlig ekologisk status och inte heller uppnår god kemisk status. Utöver de överallt överskridande ämnena så överskrids även halterna för PFOS och tributyltenn-föreningar som generellt inte är vanligt förekommande i dagvatten.

Det finns påkopplingspunkter till det kommunala dagvattenledningsnätet både vid områdets nordöstra hörn vid Vendevägen och i områdets sydöstra hörn vid Agnevägen. Det lokala dagvattenledningsnätet på fastigheten och det kommunala ledningsnätet bedöms vara angivna i olika höjdsystem. Höjdnivån på det lokala dagvattenledningsnätet bör klargöras innan påkoppling sker.

I och med bebyggelseförslaget ökar andelen hårdgjord yta något, jämfört med den tidigare markanvändningen med förskoleverksamhet. Det innebär även att flödet medräknat en klimatfaktor på 1,25 i framtidsscenariot kommer att öka med ca 40 % om inga flödes-utjämnande åtgärder vidtas. För att flödet från området inte ska öka krävs ett utjämningsmagasin med en volym på mellan 10 – 20 m³ utifrån dimensionerande regn på mellan 2- till 20-årsregn. Magasinsvolymen bör fördelas på flera anläggningar, till exempel växtbäddar, träd i skelettjorden och eventuellt genomsläpplig beläggning med underliggande magasinskapacitet.

Den föroreningsbelastning som gjorts i dagvattenutredningen har beräknats med hjälp av modelleringsprogrammet StormTac som bygger på schablonhalter. Beräkningarna visar att det inte sker några större förändringar i föroreningsbelastningen från området i och med den planerade omexploateringen. Exploateringen kommer därmed enligt beräkningarna inte försämra MKN för recipienten.

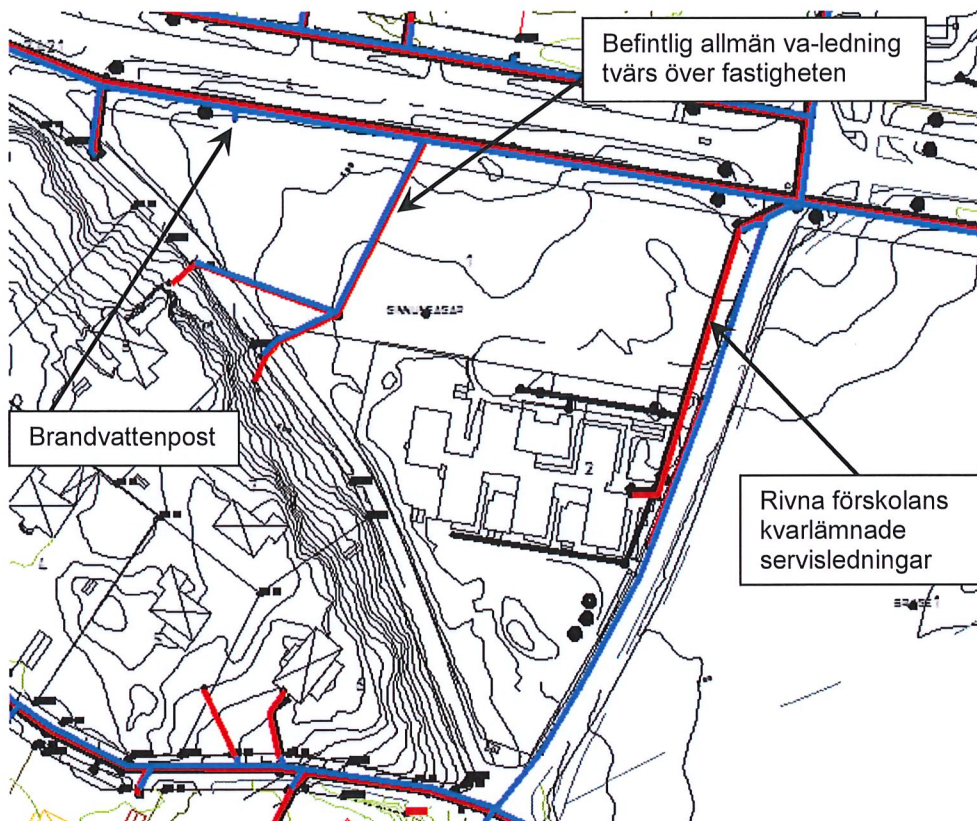
Delar av den södra byggnaden planeras att anläggas på ett område med en marknivå under Länsstyrelsens lägsta rekommenderade grundläggningsnivån på 2,7 m. För att minska risk för skador på byggnader på grund av höga vattennivåer bör marknivån höjas till som lägst +2,7 m (RH2000). Lägsta golvnivå ska vara +3,9 m (RH2000). Dagvatten som idag rinner in i planområdet från kvarteret Yggdrasil i sydväst kan utjämnas lokalt eller ledas om för att inte belasta planområdet. Ett utjämningsmagasin kan anläggas vid markerad lågpunkt. Alternativt kan en ledning dras söder ut längs Parkstigen till Bragevägen.

Förslag till hur dagvattenanläggningen ska utföras finns mer utförligt beskriven i dagvattenutredningen (WRS, 2019).

Vatten och avlopp

I västra delen av planområdet finns vatten- och avloppsledningar som försörjer två fastigheter inom kvarteret Yggdrasil. Ledningarna behöver flyttas innan startbesked beviljas för den norra byggnaden.

En brandvattenpost finns i Vendevägen omedelbart nordväst om området.



Befintliga va-ledningar kring planområdet.

Elnät

E.ON är nätägare inom området. Fastigheten Ginnungagap 2 är ansluten till befintligt elnät. Kapaciteten i elnätet bedöms kunna klara av föreslagen exploatering.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt och tillgängligheten på tomtytan inom fastigheterna bedöms vara god. Tillgänglighetskraven i Boverkets byggregler ska följas för tillkommande byggnader.

Hälsa och säkerhet

Klimat

Planområdet ligger i en låglänt del av kommunen, strax väster om ett område som riskerar att översvämmas vid högre vattenstånd. Av den anledningen föreslås en planbestämmelse som reglerar en lägsta golvnivå på +3,9 meter över havsnivån.

Buller

Den bullerkälla som kan påverka planområdet är Vendevägen, direkt norr om planområdet. Avståndet mellan närmaste möjliga bygggräns och vägkant är cirka 20 meter. Hastigheten på Vendevägen är 40 km/h förbi planområdet och 30 km/h utanför Vasaskolan direkt öster om planområdet.

Detaljplanen påbörjades före den 2 januari 2015 så därför ska regler om trafikbuller tillämpas i enlighet med Infrastrukturpropositionen 1996/97:53. Som riktvärde inomhus för vårdlokaler anges 30 dB(A) ekvivalentnivå och 45 dB(A) maximalnivå. Maximalnivå avser ljudnivåer nattetid (22-06) och får överskridas med högst 5 dBA fem gånger per trafikårsmedelnatt. Enligt beräkningar från 2015 så är trafikbullernivåerna på en nivå som ger goda förutsättningar för att klara både ekvivalent ljudnivå och maximalnivå inomhus.



Befintliga bullernivåer, ekvivalent buller till vänster och maxnivåer till höger. (ÅF 2015).

Markföroreningar

Planområdet ligger inte inom eller i närheten av någon mark som är potentiellt förorenad enligt länsstyrelsens inventeringar.

Radon

Radonhalten i porluft har mätts inom planområdet. Mätningarna visar att marken inom undersökningsområdet innehåller normala till höga radonhalter. Marken klassificeras som högradonmark vilket medför att planerad byggnation ska utföras radonsäkert. Tillkommande bebyggelse ska utföras så att socialstyrelsens krav om maximal radonhalt inomhus klaras.

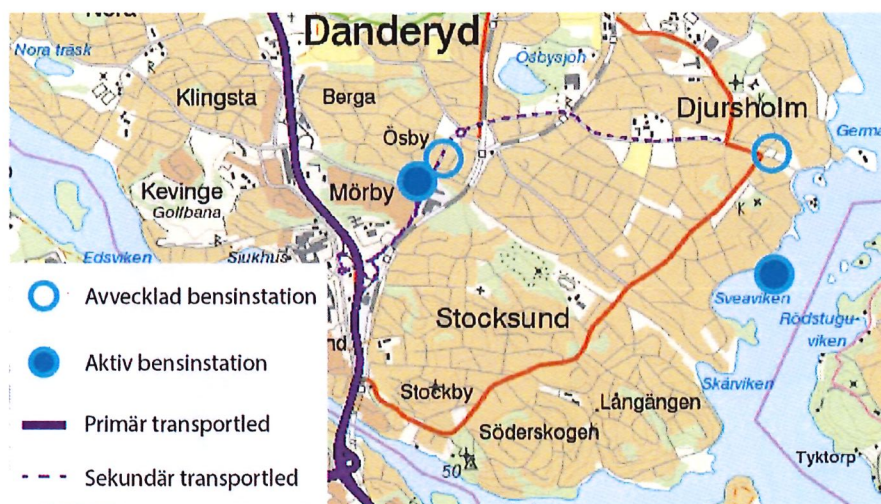
Avfall

Sophantering kan lösas på respektive bostadsfastighet eller som gemensamhetsanläggning.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt uppgifter från Stockholms luft- och bulleranalys beräknas halten för kvävedioxid vara 12-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i planområdet under det åttonde värsta dygnet (normen är 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Halten för inandningsbara partiklar (PM10) är beräknade till mellan 27 och 39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ under det 36:e värsta dygnet (normvärde 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) medan bensenhalterna beräknas vara 0,5-1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i årsmedelvärde i området (normvärdet är 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

Föroreningshalterna ligger under eller mycket under de miljökvalitetsnormer som gäller.



Risker

Med anledning av att planområdet ligger inom 150 meter från transportled för farligt gods har en riskbedömning gjorts. Vendevägen är klassad som sekundär transportled för farligt gods enligt länsstyrelsens beslut (01FS 2016:10) mellan E18 och Auravägen. Sekundära transportleder är avsedda för lokala transporter från och till de primära transportlederna. Målpunkterna för transporter med farligt gods längs Vendevägen har blivit färre i takt med att bensinstationerna vid Djursholms torg och Vendevägen 77 avvecklats. Kvar finns bensinstationen i korsningen Vendevägen/Mörbyleden och båttankstationen på Ekudden.

Planområdet berörs inte av bränsletransporter till bensinstationen vid korsningen Vendevägen/Mörbyleden. Båttankstationen som används för säsongsvis för tankning av fritidsbåtar ligger inte i direkt anslutning till Vendevägen och det kan inte uteslutas att drivmedeltransporterna sker via annan väg. Riskbilden för sjömacken har utretts i separat planprocess och en riskutredning har tagits fram (Brandkonsulten 2014).

I samband med ny bebyggelse planeras i anslutning till sekundär transportled för farligt gods rekommenderar länsstyrelsen ett byggnadsfritt avstånd av 25 meter i normalfallet, eller undantagsvis 15-20 meter (Länsstyrelsen Fakta 2016:6). I denna detaljplan medges särskilt boende som närmast på ett avstånd av 19 meter och huvudsakligen 21 meter. Bebyggelsen som planeras närmst Vendevägen är ett korttidsboende. Körbanan som separeras från planområdet av en gång och cykelväg och dubbel trädallé bedöms inte särskild utsatt för avåkningar. Med detaljplanens begränsningar bedömer kommunen därmed att olycksrisken som eventuella transporter kan medföra vara beaktad och acceptabel.



Vy från Brageängen åt nordväst.

(Illustration: 3D House)

Planförslaget

Inom kvarteret Ginnungagap medges genom denna detaljplan bebyggelse avsedd för ett korttidsboende och ett vård- och omsorgsboende, vilket båda är boenden för personer med behov av ständig närvaro från vårdpersonal. I båda byggnaderna finns förutom boenderum även gemensamhetsutrymmen för samvaro och terapi. En del av lokalprogrammen upptas av personalutrymmen och expeditioner. Förutom närheten till rekreationsområden och parker finns även halvprivata utemiljöer där de boende kan vistas tillsammans med både personal och anhöriga.



Vy från Vendevägen åt sydväst.

(Illustration: 3D House)



Vy från Vendevägens gång- och cykelväg åt sydost.

(Illustration: 3D House)

Byggrätterna har placerats längs Bragevägen så att angörings- och parkeringsytor kan samordnas. Då många människor kommer uppleva bebyggelsen från Vendevägens karaktäristiska trädallé hålls bebyggelsen låg längs Vendevägen. Den högre bebyggelsen placeras i den södra delen av planområdet. I den västra delen av planområdet föreslås en allmän park med planteringar och öppna gräsytor som kan användas på olika sätt. Inom parken kan en dagvattenanläggning byggas för att omhänderta vatten som avleds från kvarteret Yggdrasil på Parkstigens västra sida.

Totalt innehåller bebyggelseförslaget 87 boenderum varav 27 i korttidsboendet och 60 i vård- och omsorgsboendet.

I söder finns inom en liten del av planområdet en befintlig transformatorstation som planläggs för ändamålet (E₁).

Gestaltungsprinciper

I Djursholm finns några av Sveriges mest kända exempel på villarkitektur från tiden före och efter sekelskiftet 1900 av den tidens mest namnkunniga arkitekter. Även några av funktionalismens mer karaktäristiska och nyskapande villor finns uppförda i Djursholm. Behovet av korttidsboende och vård- och omsorgsboende är samhällsnyttiga funktioner med specifika krav på byggnadsvolym, lokalprogram, entréer och logistik. Därför är inte främst inspiration från sekelskiftesvillorna utan snarare från andra offentliga byggnader eller byggnader med liknande byggnadsvolymer i platsens omgivning som kan förankra den nya bebyggelsen på platsen och i Djursholm. Släktskap bör sökas i volymer, proportioner, detaljer och materialitet.

Bebyggelsen för vårdändamål ska utföras som två byggnader med stora likheter både i funktion och gestaltning. Nya byggnader ska anpassas till kulturmiljön på platsen och dess specifika egenskaper och karaktärsdrag som är dominerande i riksintresset Djursholm. Gestaltningen ska uppnå hög arkitektonisk kvalitet och genom material kvalitet och uttryck samspela med varandra för att uppnå en god helhetsverkan.

Grönskan och lummigheten i Djursholm är också ett viktigt karaktärsdrag som är betydelsefullt att ta fasta på i utvecklingen. Befintlig grönska bör därför sparas i möjligaste mån. Nyplantering och landskapsplanering är även viktig för hur den nya bebyggelsen kommer att upplevas som en integrerad del i miljön. God landskapsplanering kan tillföra både estetiska och biologiska värden till platsen. Vendevägens dubbla björkallé är ett karaktäristiskt tema som bör plockas upp längs Bragevägen för att bidra med en strukturerad grönska i stadsbilden.

Volym

Den planerade bebyggelsens höjd hålls låg längs Vendevägen för att inte konkurrera för mycket med äldre befintlig bebyggelse. Bebyggelsen bör orienteras mot Vendevägen och vara parallell med denna. Byggnaderna inom planområdet bör förhålla sig vinkelrätt till varandra. Taken ska hållas låga för att inte göra byggnaderna allt för dominanta.

Fasader

Inom planområdet ska byggnadernas gestaltning samspela med varandra exempelvis genom fönstertyp, färgsättning eller andra detaljer t ex räcken och spaljéer. Fasader ska utföras i tegel av liknade karaktär och dimension. Exteriöra detaljer ska utföras i gråsvart plåt eller

smide. De båda byggnaderna ska ha liknande balkongfronter. I de fall fasadelement används får elementskarvar vara synliga endast om de integreras som en del i en medveten gestaltning. Variation ska skapas i utdragna fasader genom små, men effektfulla gester med hänsyn tagen till verksamheternas behov och byggnadernas energiprestanda. Sådan önskad variation kan uppnås genom t ex burspråk, indragna eller utskjutande fasadpartier, lokalt förhöjt fasadliv utan takfot. Huvudbyggnader ska utföras med synlig sockel i natursten.

Tak

Taken ska vara valmade sadeltak med en lutning på mellan 12 och 18 grader. Taken ska huvudsakligen täckas med falsad bandplåt i gråsvart kulör. Om solceller förekommer ska dessa med hänsyn till kulturmiljön integreras i takets ytskikt. Taken ska hållas låga för att inte bli till dominanta inslag i miljön.

Utemiljö

Gestaltningen inom kvartersmark bör anknyta till den trädgårdstradition som finns inom Djursholm med tydligt avgränsade fastigheter, exempelvis genom att tomtplatserna markeras genom klippta häckar. Inom kvarteret bör björkar planteras längs Bragevägen.

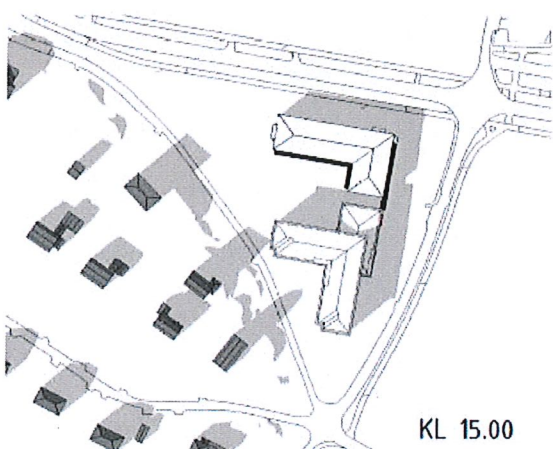
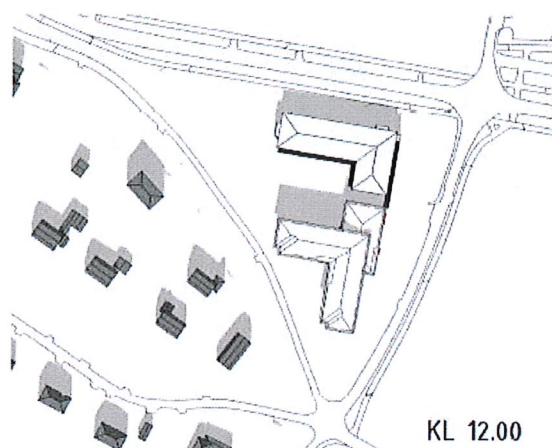
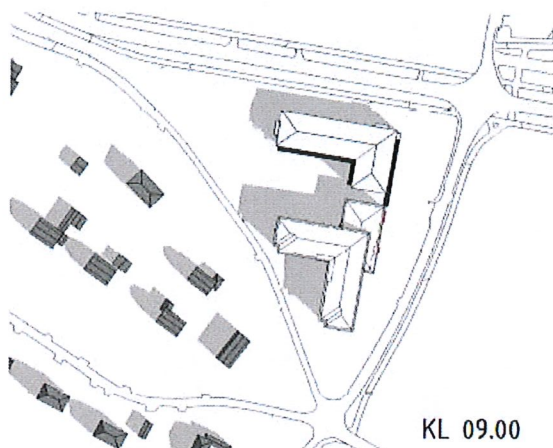


Illustrationsplan

(Illustration: PE)

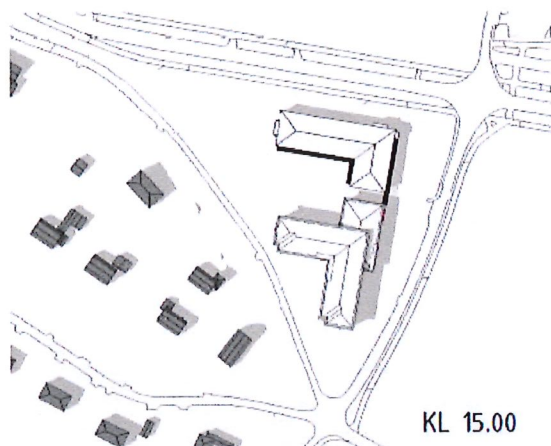
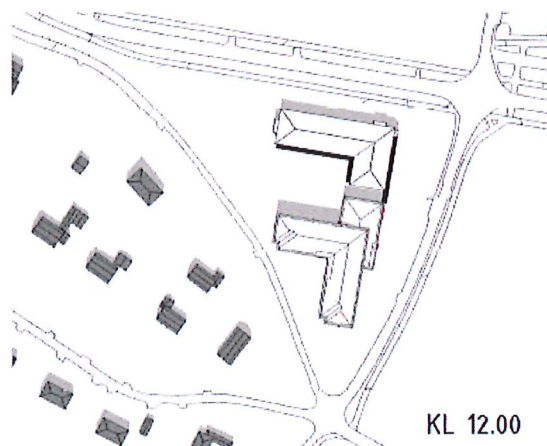
Solstudier

För att beskriva konsekvenserna av planens genomförande har sol- och skuggstudier tagits fram. Studien är en simulering som utöver de topografiska förhållandena även tar hänsyn till befintlig bebyggelse. Eftersom både träd och växtlighet kan förändras över tid tas inte detta med i solstudier.

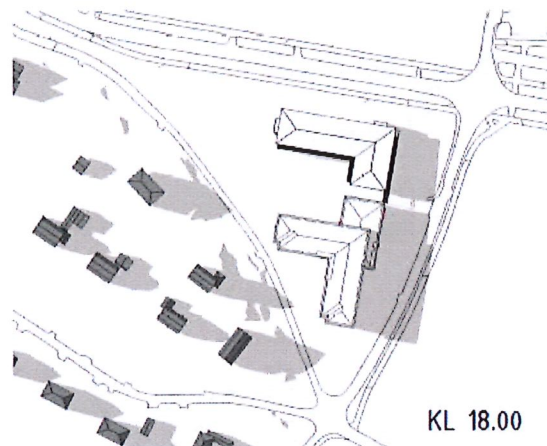


Solstudie, vår- och höstdagjämning

(Illustration: Lindberg Stenberg Arkitekter)



Solstudie, sommarsolstånd



(Illustration: Lindberg Stenberg Arkitekter)

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom och i anslutning till planområdet.

Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom allmän platsmark.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av s k servisledningar (enskild ledning till det egna huset), grönytor m m. Anläggningar på kvartersmark, som är till nytta för flera fastigheter, kan inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Byggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen. Fastighetsägaren svarar för planens genomförande.

Avtal

Detaljplanens genomförande regleras i exploateringsavtal mellan Danderyds kommun och exploatör. För genomförande av kommunens korttidsboende i egen regi upprättas inte exploateringsavtal.

Danderyds kommun har genom beslut i kommunfullmäktige 2018-06-11 §59 ingått ett avtal om exploatering med överlåtelse av mark med Vectura Fastigheter AB. Avtalet villkoras av att kommunfullmäktige antar detaljplanen genom beslut som senare vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ny fastighet för antingen den norra byggrätten (korttidsboendet) eller den södra byggrätten (vård- och omsorgsboendet) ska bildas genom avstyckning från fastigheten Ginnungagap 2.

Ny fastighet bildas för befintlig transformatorstation genom avstyckning från fastigheten Ginnungagap 2.

En del av planområdet omfattar fastigheten Brage 1 och planläggs som allmän plats, gata. Området hanterades inte när tidigare detaljplan D273 för Brage 1 upprättades och gällande detaljplan S150 anger därför fortfarande bostadsanvändning. Marken regleras över till gatufastigheten Djursholm 2:421. Även de delar av fastigheten Ginnungagap 2 som planläggs som allmän plats ska fastighetsregleras till Djursholm 2:421.

Fastighetsindelningsbestämmelser upprättas inte. Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning vilken utförs så att fastigheterna angränsar Bragevägen.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

En gemensamhetsanläggning, preliminärt avseende gemensamma servisledningar för vatten och avlopp, markanläggningar, m m inom detaljplanen, ska bildas genom en anläggningsförrättning. Båda blivande fastigheter för korttidsboende respektive vård- och omsorgsboende ska delta i gemensamhetsanläggningen och upplåta utrymme för densamma.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Efter samrådet har en geoteknisk fältundersökning genomförts för Ginnungagap 2. En dagvattenteknisk utredning för planområdet har även gjorts. Vid genomförandet av detaljplanen bör marken i samband med schaktning och grundläggning undersökas för eventuella markföroreningar.

Tekniska anläggningar

Vägar

Tillfart till det nya området kommer att ske via Bragevägen.

Vatten- och avlopp

Befintliga kommunala va-anläggningar har kapacitet för exploateringen. Kommunens VA-avdelning bestämmer förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och dagvatten efter samråd med exploatörerna. Den föreslagna bebyggelsen kommer att utgöra två separata fastigheter. En gemensamhetsanläggning avses att bildas omfattande bland annat servisledningar till respektive fastighet.

Inom Ginnungagap 2 finns befintliga kommunala va-ledningar som ansluter fastigheterna Yggdrasil 7 och 8. Ledningarna är gamla och ska före byggstart flyttas till annat läge invid Parkstigen så att kvarteretsmarken kan utnyttjas på bästa möjliga sätt.

Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning och avledas till allmän dagvattenledning eller diken i huvudsak i enlighet med framtagna dagvattenutredning (WRS 2019).

El och tele

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele. Skanova är nätägare för telenätet och E.ON är nätägare för elnätet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering och byggande av allmänna anläggningar (gator, torg, park, va-anläggningar) inom allmän platsmark enligt detaljplanen.

Detaljplanekostnader

Kommunen bekostar upprättandet av detaljplanen. Kostnaden täcks genom försäljning av mark.

Avgifter och taxor

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa. För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

För eventuella åtgärder som utförs av Lantmäteriet såsom avstyckning och fastighetsreglering erläggs avgift enligt lantmäteritaxan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan och exploateringschef

Jonas Carlsson
Planarkitekt

