

Byggnadsnämnden

DANDERYD 3:162, DANDERYD 3:177
Ansökan om marklov och bygglov för byggnation av park/torg

Ärendet

Tekniska kontoret ansöker om mark- och bygglov för ombyggnation av parken i Mörby centrum samt murar i samband med ombyggnation av södra torget och parken. Förslaget innebär att viss höjning av den befintliga marknivån i parken samt murar som krävs vid bland annat södra torget.

Det som är bygglovspliktigt i samband med ombyggnationen är markhöjning och stödmurar. Dessutom får parken och torgen inte utformas i strid mot detaljplanen även i de delar som inte är bygglovspliktiga. Det finns en bestämmelse i detaljplanen som anger att ”intentionerna i illustrationsplanen skall beaktas.”

Norra torgets utformning och projektering ingår dock inte i denna ansökan.

Enligt sökanden har vattenstråket i parken, med hänsyn till dagens miljökrav, ersatts med en nedsänkt planteringsyta för omhändertagande av dagvattnet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) att ge bygglov för stödmurar.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 35 § PBL (2010:900) att ge marklov för markförändringar inom det aktuella området.
3. Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kap. 23–25 § PBL. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE



Avgift

Avgiften för lovet är 36 000 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D 262. För de aktuella platserna gäller beteckningen park och torg.

Bestämmelser om utformning och mark anges i det till planen hörande gestaltungsprogrammet. Intentionerna i illustrationsplanen skall beaktas. Gestaltungsprogrammets riktlinjer sammanfattas i detaljplanebestämmelserna. Varje avsnitt skall följas och beaktas vid bygglovsprövningen.

Torg

Torgen skall ha markbeläggning av plattor med inslag av natursten i den utsträckning som torgfunktionen kräver. En damm skall finnas mellan norra torget och parken som ett sammanlänkande gestaltningselement mellan ytor.

Sammanfattning av planbeskrivningen och gestaltningen

Grönstruktur och naturmiljö

Parken som ligger inom planområdet utgör den största sammanhängande grönytan inom området. Vegetationen inom parken utgörs framförallt av klippta gräsytor, buskvegetation och lövträdsvegetation med framförallt björk, lönn, kastanj och pil.

Nya torgbyggnader

Ingår inte i detta ärende.

Parken

Parken ligger idag betydligt lägre än omgivande gator och bebyggelse. För att skapa ett sammanhängande och tillgängligt parkstråk som tar upp de nivåskillnader som råder i området föreslås en utfyllnad av parkens mest låglänta delar så att de anpassas till omgivande kvartersmark för bostäder.

För att värna om den privata zonen kring bostäderna föreslås att parken ges en utformning där de centrala och mer offentliga delarna av parken gradvis övergår till mer halvprivata, lugna zoner närmast bostäderna. Den befintliga parken i området ska ges en ny gestaltning och en ny funktion som en stadspark i Danderyd.



Genom att riva det befintliga parkeringsdäcket som ligger mellan torget och parken skapas ny parkyta och en viktig och central koppling mellan centrumets olika funktioner och knutpunkter bildas.



Omgestaltningen av parken ska syfta till att höja de rekreativa och sociala värdena för de som vistas i området. Parken ska utformas så att den blir intresseväckande och attraktiv som utemiljö. Inom parkens olika delar planeras ytor för lek och spel och för avkoppling och avskildhet.

Mellan det norra och det södra torget planeras ett vattenstråk som mynnar i en större vattensamling på det norra torget. Vattenstråket förses med övergångar. Gestaltning av parken ska planeras enligt gestaltungsprogrammet.



Södra torget

I den södra delen av planområdet kommer det södra torget att ges en ny gestaltning och en större sammanhängande torgyta skapas när det s.k. posthuset rivs. Torget ska bevara sin småskaliga karaktär med torghandel.



Beskrivning av ärendet

Sökanden gör följande övergripande beskrivning av den föreslagna ändringen av park och torg:

Projektet består av tre olika delar, Norra torget, parken och Södra torget. Norra torget har dock inte studerats i detalj och har inte heller projekterats. Norra torget ingår därför inte i detta ärende.

Höjdsättningen är komplex med stora nivåskillnader och många befintliga höjder som ska behållas. Nivåskillnaden mellan norra och södra torget är ca 8 meter.

Ett tydligt och tillgängligt gångstråk föreslås mellan de två torgen, via parken. Som komplement till detta anläggs en smalare, mera slingrande parkväg.

En god grundbelysning längs huvudstråken kompletteras med karaktärsskapande belysning i anslutning till platsbildningarna.

Den nybyggda gångbanan på norra sidan av Golfvägen fungerar som tillgängligt stråk för personer med funktionsnedsättning då delar av parken lutar mer än 5 procent. Sammantaget innebär detta att det finns möjlighet att välja olika alternativ som gående.

Det finns flera förutsättningar som varit styrande för arbetet med gestaltning och höjdsättning. Bland dessa kan nämnas;

- Befintliga byggnader från 1950-talet på Golfvägen som ligger högt i förhållande till parken.
- Det nybyggda kvarteret Condor vars markhöjder mot parken ligger på en hög nivå jämfört med parkens höjder.
- Befintlig cirkelformad mur i parkens södra del ska behållas. Befintligt markmaterial och parksoffor ersätts av utegym, nya soffor, fallskyddsunderlag av träflis och ny belysning.
- Grundvattennivån har styrt höjdsättningen av parkens norra del.
- Läget på berg har styrt läget för sekundärt gångstråk.
- Skandiafastigheters planer på att riva delar av bef. panncentral har styrt mötet med Norra torget.

Södra torget

Då det gamla posthuset rivs skapas en nivåskillnad på drygt 1,5 meter mellan Golfvägen och de nya entréerna mot torget. Denna tas upp med ett system av stödmurar, planterade slänter och trappor. Murar och trappor kommer att fungera som informella sittplatser.



En sammanhållen markbeläggning av betong med inslag av natursten föreslås. På torget placeras en grupp av träd samt några soffor. Torget har ett skyddat läge med sol både på dagen och kvällen. Träden placeras tätt för att skapa ett intimt rum som kontrast till de höga byggnaderna. Dagvatten leds till växtbäddarna.

Befintliga uteserveringar behålls och nya kan placeras mot den fasad som byggs om. Torghandel är möjlig i anslutning till träden.

På östra sidan av Golfvägen föreslås en tydlig entré till parken. Sittplatser placeras i söderläge mot en mur av natursten och parken annonseras genom planteringar med varierande innehåll.

Parken

Parken ligger i en dalgång med bostadshusen på en högre höjd. Nivåskillnaden hanteras genom slänter med låga marktäckare samt stödmurar i sitt höjd. Mot de nya bostäderna intill Golfbanevägen föreslås en stram utformning. Mot befintlig bebyggelse på Golfvägen behålls dagens naturliga utformning med fritt placerade träd och en slingrande gångväg.

Centralt i parken föreslås ett gångstråk som kantas av växtlighet dit dagvattnet leds.

Vistelseytor och sittplatser föreslås i på flera platser i parken.

I den södra delen, där två gångvägar möter föreslås ett parktorg med blomsterprakt och generöst med sittmöbler. Denna kommer att fungera som en naturlig mötesplats.

Berg i dagen förekommer på flera ställen i parken. Dessa behålls så långt det är möjligt.



Förslag om ombyggnation



Illustration i detaljplanen

Materialval

Långsiktig hållbarhet ska eftersträvas vid val av material. Samma material väljs i hela området så långt det är möjligt.

Natursten förekommer som markbeläggning samt i trappor, murar och kantstenar.

Stål förekommer i pergolor, underreden till möbler, belysning och räcken. Dessa lackas i enhetlig kulör.

Betong förekommer som markbeläggning samt som murar.

Trä förekommer i sittmöbler, träavtäckningar och trädäck.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har haft synpunkter på delar av gestaltningen av parken.

Vid genomgång med projektledaren och stadsträdgårdsmästaren på tekniska kontoret har frågor förklarats och förtydligats enligt följande:

- De tidigare inlämnade/visade perspektivbilderna har varit felaktiga och inte återspeglat den föreslagna gestaltningen. Därför har bilderna återtagits av sökanden. Några nya perspektivbilder har inte kunnat tas fram.
- Det norra torget ingår inte i projektet och har inte heller projekterats. Norra torget har enbart redovisats översiktligt. Reviderade ritningar har inlämnats.
- Det föreliggande förslaget bör betraktas som en grovplanering av parken. Den slutliga finplaneringen med plantering, möblering och detaljerad gestaltning kommer att ske efter grovplaneringen.



- Höjdsättningen är mycket komplicerad och hänsyn måste tas bl.a. till tillgänglighetskraven.
- Markförändringen utgår ifrån måttlig uppfyllnad och utifrån miljöaspekter.
- Frågor kring trygghet och belysning kommer att noga följas.
- Vattenstråket ersätts, med hänsyn till dagens miljökrav om omhändertagande av dagvattnet, med en nedsänkt planteringszon för omhändertagande av dagvattnet. Miljömässigt kommer denna planteringszon att rena dagvattnet innan den sjunker i marken. Planteringszonen är, av tekniska skäl, svårt att utforma ”böljande” i parken. Därför den ligger rak i anslutning till gångstråket, dock med broar för att passera över planteringszonen. Planteringszonen kan jämföras med vattenstråket med hänsyn till de miljökrav som finns.
- Det kan även konstateras att det inte finns möjlighet/plats för båda vattenstråket och den nedsänkta planteringszonen.
- Gångvägen avses att asfalteras. Det görs med hänsyn till tillgängligheten. I annat fall skulle det bli svårt för personer med nedsatt rörelseförmåga att nå alla delar av parken.
- Finplanering/plantering kommer ske hänsyn till biologisk mångfald.
- Den slutliga finplaneringen av parken kommer att skapa en tilltalande gestaltning för trivsel i parken för alla åldrar. Det ska höja de rekreativa och sociala värdena för de som vistas i området.

Frågor kring gestaltning av norra torget och busstorget hanteras separat i samband med projektering av norra torget.

Efter ovanstående förtydligande av stadsträdgårdsmästaren och projektledaren tillstyrker miljö- och stadsbyggnadskontoret förslaget.

Yttranden /Remiss

Tekniska kontoret och plan- och exploatering har tillstyrkt förslaget.

Underlag för beslut

- Situationsplan 2022-01-21
- Marksektioner 2022-01-21
- Markplaneringsritning 2022-01-21
- Bilaga 2022-01-21
- Skrivelse 2022-01-19
- Remissvar 2021-12-09



- Remissvar 2021-11-16
- Remissvar 2022-01-21
- Illustrationsplan 2022-01-25
- Kontrollplan 2022-01-25

För lovet gäller följande:

Omfattning och utförande av kontroll

Åtgärderna ska enligt 8 kap. 4 § PBL uppfylla de tekniska egenskapskraven. Detta ska kontrolleras och dokumenteras genom egenkontroll. Byggnadsnämnden ska omgående underrättas om förutsättningarna för kontrollens omfattning och utförande väsentligt förändras.

Följande anmälningar ska göras till miljö- och stadsbyggnadskontoret

- efter slutfört arbete

Slutbesked krävs. För utfärdandet ska följande handlingar inlämnas

- Slutansökan med intyg att egenkontroll i enlighet med fastställd kontrollplan utförts och bygglovets följts, undertecknat av byggherren.
- Sakkunnigintyg om tillgänglighet av parken och torget.

Upplysningar

Lovet får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar förutsatt att projektet fått startbesked. Lovet upphör att gälla om inte byggnadsarbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Startbeskedet upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Exp:

Underrättas

- Sökanden
- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)
- Grannar

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar



Hur du överklagar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet.

Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via www.danderyd.se/kontaktakommunen.

Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.

Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan.