

Katarina Löfberg



Start-PM

**Detaljplan för Lärargården 2 och del av Lärargården 1, i Danderyd
Danderyds kommun**

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
1. Projekt	4
Syfte och mål.....	4
Projektbeskrivning	4
Läge och avgränsning	5
Markägoförhållanden.....	5
2. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer	6
Regionala planer	6
Översiktsplaner	6
Detaljplaner	6
Reservat/servitut	8
3. Planeringsförutsättningar	9
Bebyggelse.....	9
Mark- och vattenförhållanden.....	13
Trafik och kommunikationer	14
Teknisk försörjning och anläggningar	15
Miljö, hälsa och säkerhet.....	16
Koppling till andra projekt.....	19
4. Planförslag	22
Bebyggelse.....	23
Gårdsmiljö	23
Trafik/parkering	23
Bulleråtgärder	24
Luftkvalitetsåtgärder	25
Riskåtgärder	25
Dagvatten	25
Teknisk försörjning	26
Gemensamma lösningar	26
5. Hur projektet ska bedrivas.....	26
Delprojekt detaljplan.....	26
Delprojekt utbyggnad	28
6. Ekonomi	28
Bilagor	29

Sammanfattning

Fastighetsägare till Lärargården 2 har inkommit med en planansökan för att upprätta en ny detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom fastigheten.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse och skapa goda förutsättningar för en trevlig gårdsmiljö samt gemensam infart till Lärargården 1 och 2 via Lärargården 1.

Området är beläget i östra Klingsta, söder om Kyrkskolan och angränsar till E18 i öster. Området angränsar även till pågående projekt för Gropen vars mål är att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Inom Lärargården 2 finns idag en byggnad som uppfördes i slutet av 1800-talet. Denna har varit en skola, men sedan omvandlats till lärarbostäder. Omkring 1970 omvandlades byggnaden till kontor och har varit det sedan dess. Byggnaden har genomgått en del förändringar, renoveringar och ombyggnationer genom åren.

Inom Lärargården 1 finns ett flerbostadshus byggt på 1950-talet. Idag är det bostadsrättsföreningen Lärargården som äger och förvaltar huset. Ingen förändring föreslås för bostadshuset. Men del av fastigheten Lärargården 1 föreslås inrymmas i detaljplanen för att kunna möjliggöra gemensamma ytor för infart, parkering, gårdsmiljö och liknande.

Platsen kring planområdet har varit en knutpunkt och samlingsplats med viktiga samhällsfunktioner. Det fanns bland annat en polisstation, folkskola, ålderdomshem och kommunhus. Norr om området ligger Danderyds kyrka och i nordväst fanns en brandstation.

Planförslaget innebär att befintliga byggnader inom Lärargården 2 rivs och att två nya huskroppar som kan inrymma omkring 40-50 nya lägenheter om ca 3600 kvadratmeter BTA tillskapas. För att anpassa den nya bebyggelsen till Kyrkskolan föreslås traditionella sadeltak och en byggnadsvolym i 4-5 våningar som underordnar sig Kyrkskolan.

Ny infart för Lärargården 1 och 2 skapas och den befintliga infarten vid Klockar Malms väg stängs igen. Parkering till bostäderna tillskapas inom fastigheterna närmast E18. När befintlig infart via Klockar Malms väg stängs finns möjlighet att omvandla gatan till en gångfartsgata fram till Kyrkskolan för att skapa en säkrare skolväg för eleverna.

Planförslaget med ny infart bygger på att Gamla Landsvägen dras om enligt förslag som presenterats i Gropen-projektet, vilket innebär att projekten behöver samordnas. Dock behöver förslaget kunna genomföras på befintlig gatustruktur oberoende av Gropen-projektet.

I detaljplanearbetet för Lärargården 1 och 2 behöver flertalet utredningar tas fram, bland annat trafikutredning, dagvattenutredning, riskutredning, bullerutredning m.fl. En del frågor och utredningar kan med fördel samordnas med Gropen-projektet.

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande då förslaget är förenlig med ny översiktsplan, inte anses vara av betydande allmänt intresse och i nuläget inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

1. Projekt

Akull utveckling AB (lagfaren ägare till Lärargården 2) har under 2021 arbetat fram en planansökan för en ny detaljplan för Lärargården 2 och del av Lärargården 1 för att möjliggöra bostadsändamål inom Lärargården 2. Gällande detaljplan anger idag kontor inom fastigheten.

Syfte och mål

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom Lärargården 2 och skapa goda förutsättningar för en trevlig gårdsmiljö. Syftet är även att möjliggöra en gemensam infart för Lärargården 1 och 2 via Lärargården 1 (från Kyrkogårdsvägen) samt tillskapa parkeringsplatser för boende inom båda fastigheterna.

Målet med projektet är förutom att skapa fler bostäder inom kommunen med moderna lägenheter i ett attraktivt läge, även att risk- och bullerreducerade åtgärder inom fastigheterna (med anledning av E18) kan förbättra utomhusmiljön för boende inom Lärargården 1 och 2 och generellt för boende väster om planområdet, kyrkskolans elever och de som nyttjar närliggande allmänna ytor. Målet är även att skapa en god gårdsmiljö för boende och att parkeringsplatser för boende inom Lärargården 1 och 2 uppförs närmast E18 på kvartersmark. Lärargården 1 har idag inte några parkeringsplatser inom den egna fastigheten, vilken detaljplanen kan möjliggöra.

Med den gemensamma infarten och parkeringsplatser längs den föreslagna infartsgatan, kan marken närmast E18 nyttjas på ett effektivare sätt än idag och belastningen på Klockar Malms väg minskar. Målet är att kunna omvandla Klockar Malms väg till en gångfartsgata som bidrar till en säkrare trafikmiljö för Kyrkskolans elever.

Projektbeskrivning

Projektet innebär inledningsvis att en detaljplan för området tas fram där markens lämplighet för bostadsbebyggelse utreds. Efter lagkraftvunnen detaljplan kan genomförande av detaljplanen påbörjas med projektering, bygglov, lantmåteriförrättningar, markarbeten och byggnation.

För detta projekt ska en projektgrupp bildas och samordning ska ske med det intilliggande Gropen-projektet.

Sökande (Akull utveckling AB) har träffat en överenskommelse med Bostadsrättsföreningen Lärargården (lagfaren ägare till Lärargården 1) för samarbete och samordning kring gemensam infart, gårdsmiljöer och parkeringsplatser. Akull Utveckling AB ska stå för alla kostnader kopplat till planarbetet.

Förslaget innebär att befintliga byggnader inom Lärargården 2 rivs och att två nya huskroppar som kan inrymma omkring 40 - 50 nya lägenheter om ca 3 600 kvadratmeter BTA tillskapas. För att anpassa den nya bebyggelsen till Kyrkskolan föreslås traditionella sadeltak och en byggnadsvolym i fyra till fem våningar som underordnar sig Kyrkskolan.

Ny infart för Lärargården 1 och 2 skapas och den befintliga infarten vid Klockar Malms väg stängs igen. Parkering till bostäderna tillskapas närmast E18.

Läge och avgränsning



Figur 1. Det tänkta planområdet markerad med röstreckad linje.

Området är beläget i östra Klingsta, söder om Kyrkskolan och angränsar till E18 i öster. Det tänkta planområdet är ca 4 800 m² och de fastigheter som ingår är Lärargården 2 och del av Lärargården 1.

Markägoförhållanden

Akull Utveckling AB är lagfaren ägare till fastigheten Lärargården 2. Lärargården 1 ägs av bostadsrättsföreningen Lärargården. Danderyd 2:1 och 3:95 som är de allmänna ytorna (gatorna) kring området ägs av kommunen.

2. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Regionala planer

I RUFS 2050 (Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen) pekas stora delar av Danderyd (inklusive projektområdet) ut som strategiskt stadsutvecklingsläge. Dessa områden har god tillgänglighet, goda kommunikationer och har en tätare befolkning. Dessa utpekade lägen har god potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. Potential finns att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet på dessa platser.

Bostadsutveckling inom Lärargården 2 går i linje med RUFS 2050.

Översiktsplaner

I översiktsplanen (antagen av KF 2022-05-11) anges att större delen av bebyggelseutvecklingen i Danderyd föreslås ske längs E18-stråket i nord-sydlig riktning. En eventuell framtida tunnelförläggning av E18 är kostsam och förutsätter en omfattande och tät bebyggelseutveckling längs dagens E18-stråk.

Planeringen ska bidra till ett varierat utbud av bostäder, service, arbetsplatser, idrott och kultur i alla kommundelar. En variation av bostadsutbudet ska prioriteras. Ny bebyggelse ska främst lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse och i lägen med god tillgänglighet till grönområden, i kollektivtrafiknära lägen samt i nära anslutning till lokalt torg/centrum. Bostäder för studenter och äldre ska prioriteras. Vid avetablering av exempelvis kommersiella ytor och kontor ska eventuell omvandling utredas för den kommande markanvändningen. Högre och tätare bebyggelse koncentreras till E18-stråket. Ny bebyggelse ska inte förhindra en tunnelförläggning av E18 inom kommunen.

Ett stort värde ska sättas på kulturmiljö, gestaltning och arkitektur vid planering av ny bebyggelse och dess omgivning.

Säkra och miljöanpassade trafikmiljöer ska eftersträvas nära skolor och förskolor.

Detaljplaneprojektet med bostadsbebyggelse inom Lärargården 2 och längs E18-stråket samt ambitionen att omvandla Klockar Malms väg till en säker gångfartsgata går i linje med översiktsplanen.

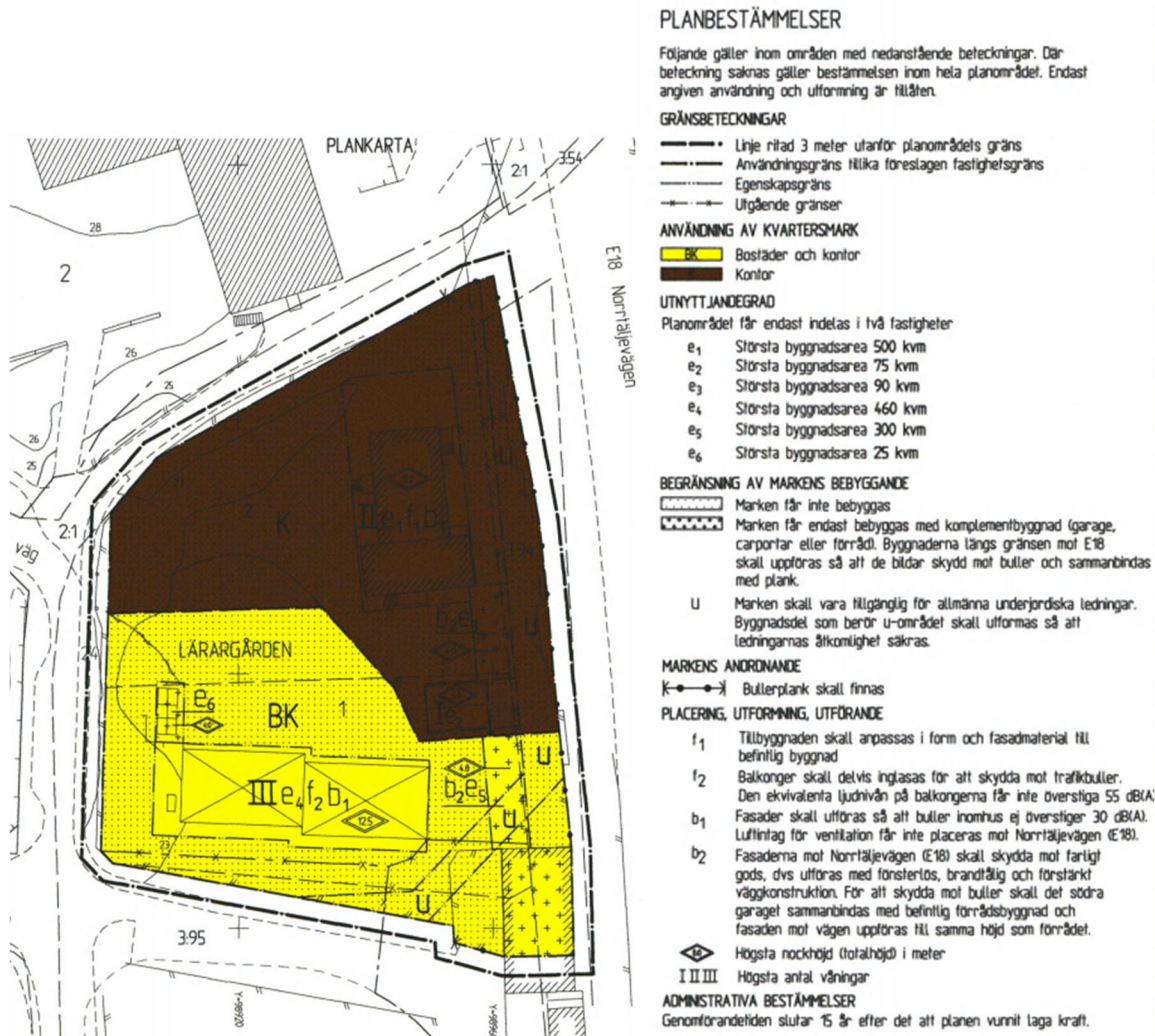
Detaljplaner

Detaljplan D140

Gällande detaljplan för Kv Lärargården m.fl. (D140) är från 2000-09-29. Planen anger bostäder och kontor inom Lärargården 1 och kontor inom Lärargården 2. I övrigt anges bestämmelser för utnyttjandegrad, begränsningar av markens bebyggande, markens anordnande, placering, utformning och utförande samt administrativa bestämmelser.

Utnyttjandegraden inom Lärargården 2 är i dagsläget inte fullt utnyttjad. Det finns utrymme att bygga ut eller bygga nytt utifrån detaljplanens regleringar.

I planbeskrivningen nämns bland annat att enligt kommunens policy ska bilparkeringsplatser anordnas på den egna fastigheten. Planen föreslår att garage eller carportar uppförs nära fastighetens östra gräns mot Norrtäljevägen (E18). Detta har inte genomförts.

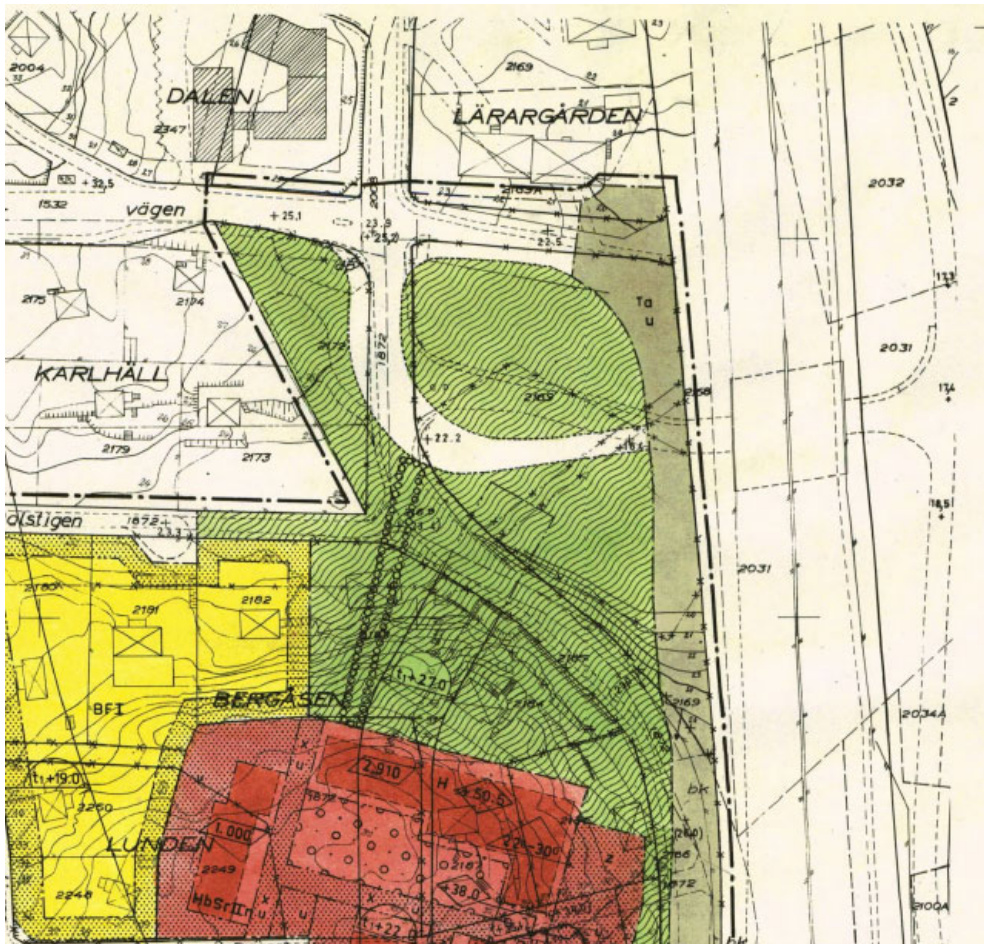


Figur 2. Urklipp från gällande detaljplan D140.

Det finns ingen gällande tomtindelning/fastighetsplan för området.

Detaljplan S384

I angränsning till planområdet i den södra delen där den tänkta nya infarten till planområdet föreslås gäller stadsplan 384 från 1978. I denna plan har man planlagt för en omdragning av Gamla Landsvägen, så att den löper parallellt med E18 och svänger av till väster precis innan Lärargården 1. Denna tänkta omdragning av gatan har inte genomförts men överensstämmer med intentionerna i intilliggande projektet Gropen.



Figur 3. Del av plankartan för S384 (1978) som visar nytt läge för Gamla Landsvägen ("Ta" i plankartan står för gatutrafik).

Reservat/servitut

Fastigheterna Lärargården 1 och 2 belastas av:

- Ledningsrätt (0162-03/20.1) för ändamålet vatten och avlopp till förmån för Djursholm 2:421 som ägs av Danderyds kommun. Det är kommunala vatten- och avloppsledningar som ligger under mark. I gällande detaljplan skyddas de av u-område (markreservat).
- Ledningsrätt (0162-2019/12.1) för ändamålet starkström till förmån för Svenska kraftnät. (Svenska kraftnät bygger ut elnätet för att utöka elförsörjningen inom Stockholm, City Link-projektet. Ett borrhingsarbete för tunnelanläggning pågår mellan Anneberg i Danderyd och Skanstull i Stockholm. Tunneln förläggs 50-100 m under markytan och kommer innehålla 400 kV transmissionsnätskablar. Ledningsrätten och tunneln sträcker sig rakt genom planområdet).

Fastigheten Lärargården 1 belastas även av:

- Avtalsservitut (D201800258009:1.1) för ändamålet kraftledning till förmån för Hamra 1:4 Enköping.

I planarbetet ska hänsyn tas till befintliga rättigheter.

3. Planeringsförutsättningar

Bebyggelse

Området är beläget i östra Klingsta, söder om Kyrkskolan och angränsar till E18 i öster. I närområdet finns mycket villor men också ett antal flerbostadshus. På andra sidan motorvägen ligger Danderyds kyrka med kyrkogården.

Lärargården 1

Inom Lärargården 1 finns ett flerbostadshus med ca 15 lägenheter. Huset byggdes 1952 och är uppförd i tre våningar samt vind. Husets byggnadsarea är ca 450 kvm. Inom fastigheten finns även en komplementbyggnad om ca 190 kvm. Byggnaden hyrs ut av bostadsrättsföreningen som förråd/kontor till en hyresgäst. Området kring komplementbyggnaden är inhägnat.



Figur 4. Flerbostadshus inom Lärargården 1.



Figur 5. Komplementbyggnad inom Lärargården 1 som är uthyrd.

Lärargården 2

Byggnaden inom Lärargården 2 (även kallad Lärargården) används idag som kontor. Byggnaden rymmer uppskattningsvis ca 20 – 25 arbetsplatser.

Byggnaden uppfördes i slutet på 1800-talet som skola och byggdes om till lärarbostäder på 1920-talet. På 70-talet byggdes det sedan om till kontor för kommunens förvaltningar. Flera renoveringar och förändringar har gjorts både invändigt och utvändigt under 80- och 90-talet.

En antikvarisk förundersökning av byggnaden har gjorts 2019 av Stockholms byggnadsantikvarier AB¹ på uppdrag av ägaren. Undersökningen har inte tagit hänsyn till framtida planer utan beskriver endast byggnadens kulturhistoriska värde. Förundersökningen saknar en bedömning utifrån 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900). Boverkets byggregler anger att ”Byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, utgör idag en så begränsad del av byggnadsbeståndet att flertalet av dem kan antas uppfylla något av kriterierna för särskilt värdefull byggnad.”

Lärargårdens byggnadsvolym är till stor del bevarad från uppförandetiden, vissa förändringar vad gäller fönster och takkupor har skett. Sentida ombyggnationer har utförts utan att ta hänsyn till traditionella material och metoder så upplevelsen av huset är idag mycket annorlunda än från uppförandetiden.

¹ Antikvarisk förundersökning Lärargården 2, Danderyds kommun (2019-12-18)



Figur 6. Eleonora Eriksson med sina elever i Danderyds Folkskola omkring 1905. Foto från Danderyds hembygdsförening.

Bedömningarna i undersökningen är:

- Lärargården har ett samhällshistoriskt värde genom dess historia som en av Danderyds första skolbyggnader. Genom dess byggnadsvolym har den ett visst miljömässigt värde då den ligger bredvid den nyare skolan (Kyrkskolan) som uppfördes 1926.
- Byggnaden har ett begränsat byggnadshistoriskt värde då sentida ombyggnader har gjorts utan att använda traditionella material och metoder. För att tillvarata och skydda de kulturhistoriska värdena som byggnaden har bör byggnaden vid eventuella framtida ombyggnader återfå en mer traditionell utformning, bland annat bör fasaden bytas till träfasad.

I helhet bedöms Lärargården ha ett begränsat kulturhistoriskt värde. Senare års ombyggnader har gått hårt fram, varken utvändigt eller invändigt finns ursprungliga byggnadsdetaljer eller planlösningar bevarade. Framst är det byggnadsvolymer som vittnar om dess äldre historia som skolbyggnad som är kulturhistoriskt värdefull.

Byggnaden Lärargården är inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull i kommunens kulturmiljöhandbok.

Inom Lärargården 2 finns även en komplementbyggnad som används som kontor/förråd.



Figur 7. Lärargården som idag används till kontor.

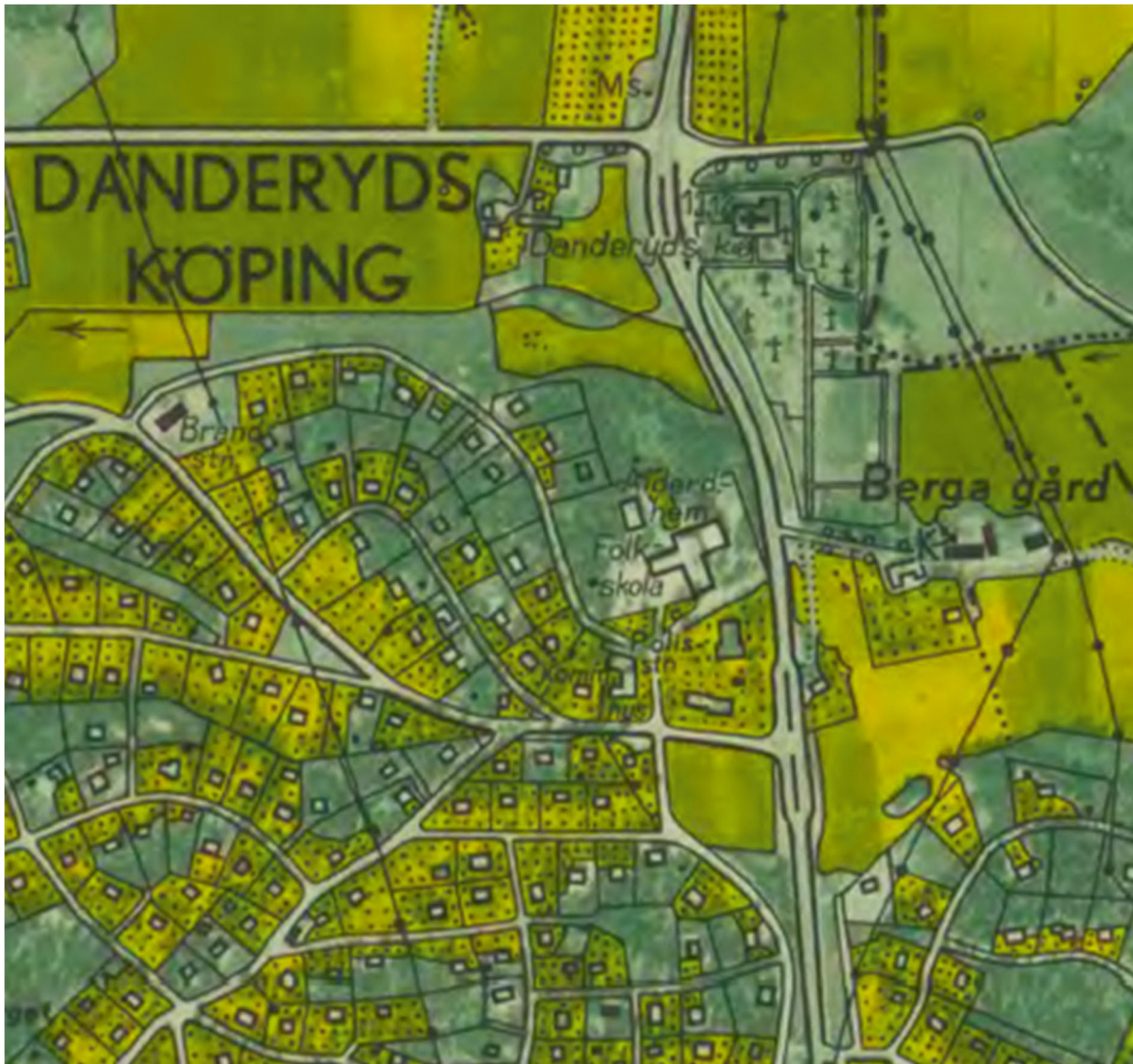
Närområde

Närområdet består främst av villabebyggelse, men ett antal flerbostadshus finns också. Strax norr om planområdet ligger Kyrkskolan. Skolbyggnaden är en karaktäristisk och ståtlig byggnad från 1920-tal. Skolan har ca 320 elever från förskoleklass till årkurs 6. Närliggande kvarter Karlshäll pekas ut i kommunens kulturmiljöhandbok som ett bevarandeområde. Villorna byggdes på 1920 och 30-talet. Kvarteret är ett typiskt egnahemsområde med den tidens ideal och utseende med stora lummiga trädgårdar och husen indragna från gatan.

Övrig bebyggelse inom och i planområdets närhet pekas inte ut i kulturmiljöhandboken.

Ny bebyggelse bör anpassas och ta hänsyn till omkringliggande karaktär och miljö.

I ekonomiska kartan från 1951 syns att platsen kring planområdet har varit en knutpunkt och samlingsplats med viktiga samhällsfunktioner. Här fanns bland annat en polisstation, folkskola, ålderdomshem och kommunhus. Norr om området ligger Danderyds kyrka och i nordväst fanns en brandstation.



Figur 8. Ekonomiska kartan 1951.

Mark- och vattenförhållanden

Mark och vegetation

Byggnaderna ligger i en uppvuxen trädgård med flera större träd. Framför Lärargårdens huvudentré finns en grusad rondell och på båda sidor om huset finns parkeringar.

Fastigheterna kantas av vackra trädrader som så långt som möjligt bör bevaras.

Geotekniska förhållanden

Enligt en översiktlig jordartskartering (jordartskarta 1:25000 – 1:100000) från SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) utgörs marken inom fastigheten av glacial lera och urberg med ytlager av morän.

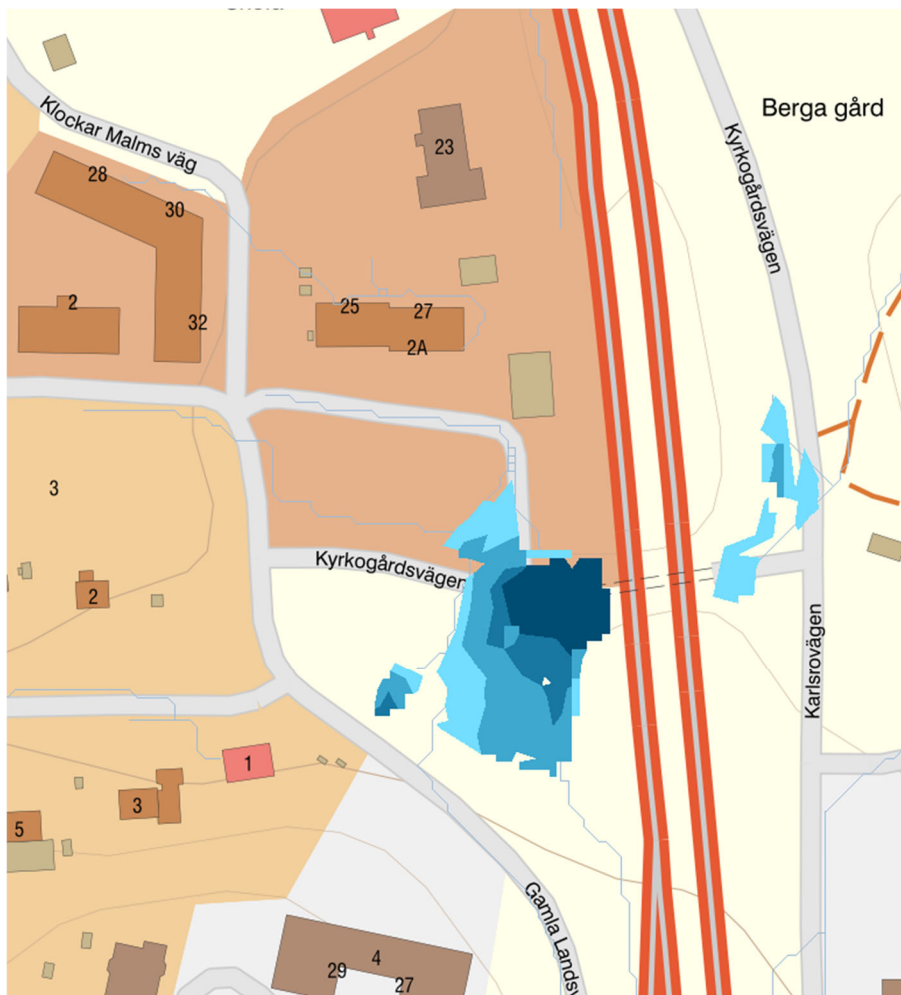
Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet i Riksantikvarieämbetets databas.

Dagvatten

Recipient för planområdets ytliga avrinning antas vara Edsviken (delavrinningsområde är Edsviken) som i dagsläget har otillfredsställande ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormen är god ekologisk status 2039 och god kemisk status.

Ett lågpunktsområde finns strax söder om planområdet. Detta område riskerar att översvämmas vid större skyfall och 100-årsregn med vatten över 1 m. Samma lågpunktsområde planeras att bebyggas med bostäder (Gropen-projektet). Detta skulle innebära att lågpunkten till viss del byggs bort, men ligger kvar under E18.



Figur 9. Länstyrelsens lågpunktskartering (hämtad 2021-11-01).

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Planområdet nås idag via Klockar Malms väg strax väster om planområdet. Denna gata används även för att nå Kyrkskolan. Idag sker hämtning och lämning av Kyrkskolans elever

på Klockar Malms väg. Anslutande gator i planområdets närhet är även Noragårdsvägen, Kyrkogårdsvägen och Gamla landsvägen. E18 passerar direkt öster om planområdet. Enligt trafikmätningar genomförda 2018 passerade ca 70 000 fordon per dygn på aktuell sträcka av vägen. Andelen tung trafik utgjorde ca 9 % av den totala trafiken.

Gång- och cykelvägar

Längs Noragårdsvägen och Gamla landsvägen finns ett gång- och cykelstråk. Från planområdet tar det 3-5 min att cykla till Mörby centrum. Det finns även flera gång- och cykelstråk att följa för att ta sig till natur- och rekreationsområden.

Parkering

Inom Lärargården 2 finns idag parkeringsplatser till de som arbetar på och besöker Apendo. Angöring sker från Klockar Malms väg.

Boende inom Lärargården 1 saknar egen parkering och använder idag 17 av kommunens parkeringsplatser i Gropen. Det finns inget officiellt avtal mellan bostadsrättsföreningen och kommunen om att boende får nyttja parkeringsplatserna permanent. I normalfallet ska parkeringsbehovet tillgodoses inom den egna fastigheten. I övrigt är den kommunala parkeringsytan till för besökare och kommunanställda.

Kollektivtrafik

Inom planområdets närhet (ca 100-120 m) finns busshållplats Nora backe, där linjerna 602 och 602X trafikerar. Från Nora backe kan man med buss 602 ta sig till Mörby centrum på 2 min och Danderyd sjukhus på 6 min. Åt andra hållet går bussen till Djursholms torg via bland annat Danderyds gymnasium. På vardagar går bussen två gånger per timme och på helger en gång per timme. Busslinje 602X som är en specialtur, går morgon och eftermiddag för skolbarnen till Kyrkskolan. Istället för att bussen sedan åker vidare mot Mörby centrum, så viker den av på Kyrkogårdsvägen under E18 och åker vidare mot Danderyds gymnasium.

Teknisk försörjning och anläggningar

VA/dagvatten

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten.

Kommunens dag- och spillvattenledningar sträcker sig genom planområdet och är i gällande detaljplan skyddade med u-område.

Eventuellt kan vatten- och spillvattennätet behöva dimensioneras upp i samband med ökat antal bostäder i området (bostadsutveckling inom Gropen). Vid ett sådant arbete kan det även vara lämpligt att utreda möjligheten att förlägga om kommunens ledningar i ett lämpligare läge.

El/tele, värme, stadsnät/fiber

Bebyggelsen inom planområdet har idag anslutningar till el, värme och stadsnät och nya bostäder förutsätts kunna anslutas.

City Link

Svenska kraftnät arbetar med att utöka elförsörjningen inom Stockholm. City Link är ett projekt som innebär borrhning under mark för att anlägga en tunnel som ska innehålla 400 kV transmissionsnätskablar. Tunneln förläggs 50-100 m under markytan och sträcker sig under mark rakt genom området i nord-sydlig riktning.

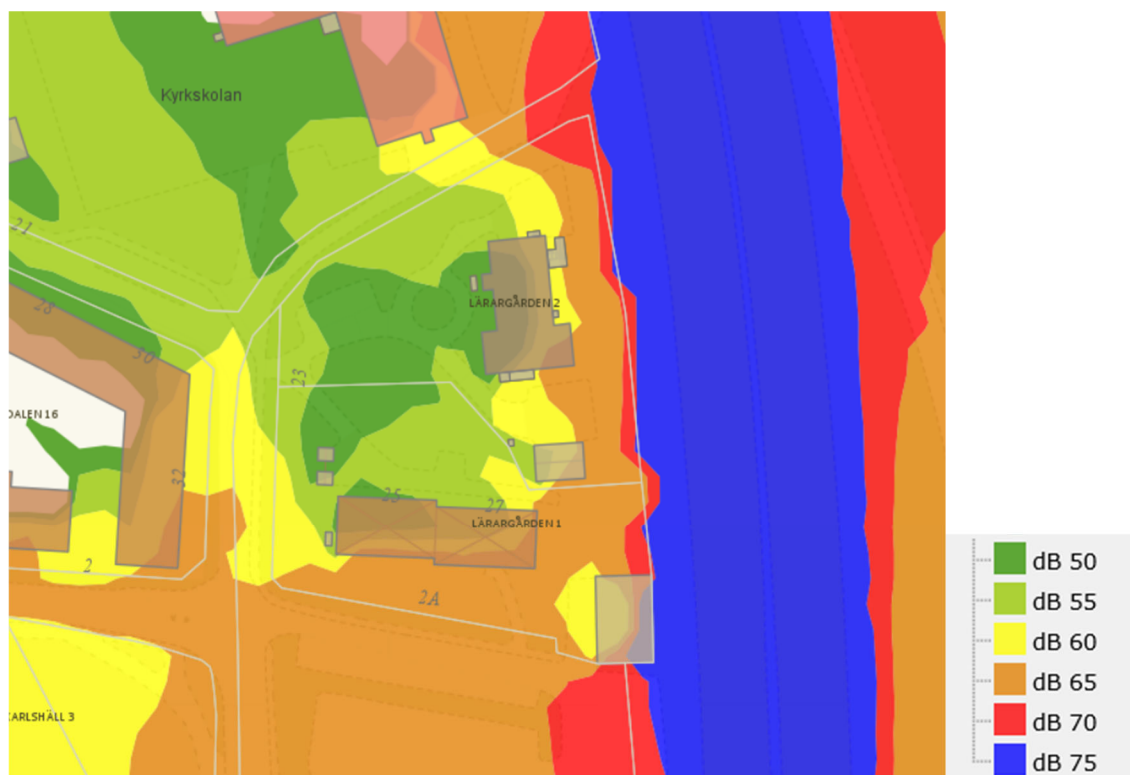
Miljö, hälsa och säkerhet

Buller

Mätningar på trafikbuller finns framtaget av kommunen 2019. E18 som ligger strax öster om planområdet bidrar till stor del upplevelsen av höga bullernivåer i området. Även omkringliggande vägar bidrar till trafikbuller, men inte i lika hög grad som E18.

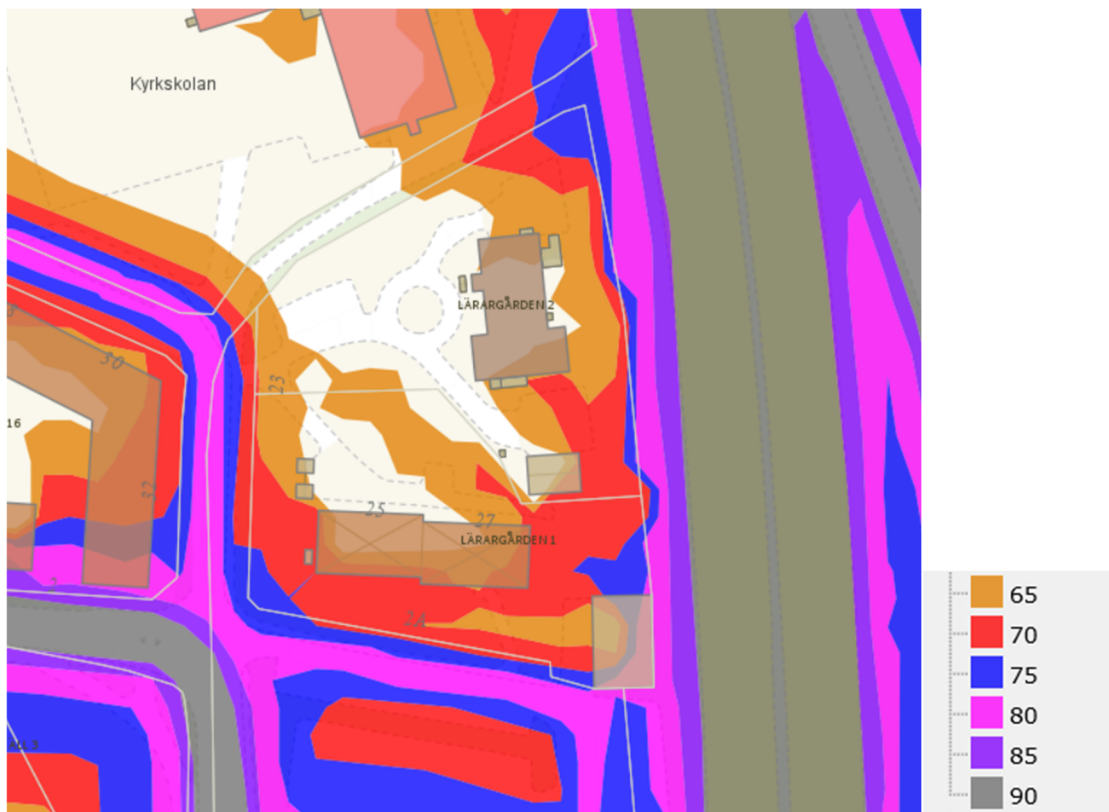
Vid planering och byggnation av nya bostäder finns regler och riktvärden för buller. Enligt Miljöbalkens förordning om trafikbuller bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Den ekvivalenta ljudnivån uppgår till 65 dBA inom den östra och södra delen av planområdet intill byggnadernas fasader. Innanför byggnaderna uppgår den ekvivalenta ljudnivån till 50 – 55 dBA och delvis 60 dBA.



Figur 10. Uppmätt ekvivalent ljudnivå från spår- och vägtrafik, 2019.

Den maximala ljudnivån uppgår till 65 – 70 dBA inom planrådets östra del och 70 dBA i planrådets södra och sydvästra del. På innergårdarna uppgår den maximala ljudnivån till 65 dBA. Lärargården 1 har högst ljudnivåer.



Figur 11. Uppmätt maximal ljudnivå från spår- och vägtrafik, 2019.

Luftkvalitet

Närheten till E18 kräver även att luftkvaliteten och risken för höga halter av skadliga partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) studeras närmare utifrån förslaget om bostadsbebyggelse.

Enligt SLB (Stockholms luft- och bulleranalys) beräknades halten av PM10 (36:e värsta dygnet för ett normalt utsläppsår 2020) till 25 – 30 µg/m³ och 35 – 50 µg/m³ vid planområdet respektive E18. Normvärdet som ska klaras är 50 µg/m³ och miljökvalitetsmålet är 30 µg/m³.

Halten av NO₂ beräknades (8:e värsta dygnet för ett normalt utsläppsår 2020) till 36 – 60 µg/m³ i närheten av planområdet och E18. Normvärdet som ska klaras är 60 µg/m³. Det finns inget miljömål satt.

I nuläget (2020) klaras miljökvalitetsnormerna för PM10 samt NO₂ inom planområdet.

En luftkvalitetsutredning har tagits fram för intilliggande projektet Gropen². Utredningen visar en prognos för ett nollalternativ 2030 (ingen utbyggnad) samt ett utbyggnadsalternativ 2030. Nollalternativet visar att år 2030 beräknas halterna för PM10 att öka jämfört med dagens läge och riskerar att överstiga miljökvalitetsnormerna. Ökningen beror på att trafiken längs E18 förväntas öka. Halterna för NO₂ beräknas minska i nollalternativet trots ökningen

² Luftkvalitetsutredning för Gropen Danderyd (2022-03-11)

av trafik. Detta eftersom det antas bli mindre avgasutsläpp i framtiden (bättre drivmedel, fler elbilar och liknande).

I ett utbyggnadsalternativ ökar halterna av PM10 liksom i nollalternativet. Däremot skyddar ny bebyggelse partiklar från att breda ut sig. Höga halter av PM10 antas koncentreras intill E18-området, medan luftkvaliteten innanför byggnaderna (på innergårdar bland annat) förväntas förbättras. Miljökvalitetsnormen för PM10 förväntas kunna klaras inom planområdet (Gropen), men på vägbanorna på E18 förväntas miljökvalitetsnormen överskridas.

Halterna för NO₂ vid en utbyggnad förväntas öka vid E18-området eftersom ny bebyggelse hjälper till att skydda föroreningarna från att breda ut sig. Luften innanför bebyggelsen förväntas förbättras då den nya bebyggelsen fungerar som skydd. Miljökvalitetsnormerna förväntas klaras inom planområdet (Gropen) samt E18-området.

Luftkvalitetsutredningen kan fungera som en fingervisning för Lärargården 1 och 2, där det antas vara samma/liknande resultat som för Gropen.

Avfall

Ett miljörum finns inom Lärargården 1 där boende sorterar och slänger sitt avfall. Hämtning av avfall sker via Klockar Malms väg.

Risk

En övergripande riskutredning³ har tagits fram för planområdet. E18 som ligger i direkt anslutning till planområdet utgör en primär transportled för farligt gods. Transporter med ämnen i alla klasser kan förekomma. Olyckor på vägen som kan leda till läckage av giftig gas, explosion och brand kan komma att påverka området. Planområdet ligger högre än E18, vilket är positivt ur risksynpunkt och innebär en reducerande effekt på vissa olyckstyper.

Länsstyrelsen har tagit fram riktlinjer och rekommenderade skyddsavstånd till olika verksamheter från primära och sekundära transportleder för farligt gods. Vid planering av bostäder närmre än 75 m från sådan transportled behöver en riskutredning tas fram och skyddsåtgärder vidtas. Rekommendationen är att skyddsavståndet mellan transportleden och bebyggelsen bör vara minst 25 m.

Trafikverket som ansvarar för statliga vägar tittar också på rekommenderade avstånd i samband med ny planläggning för bebyggelse och kan förespråka/rekommendera andra avstånd än Länsstyrelsen när det kommer till förhållanden om bland annat risk, säkerhet, buller och luft.

Utifrån den framtagna översiktliga riskutredningen bedöms att ämnen ur följande klasser kan vara relevanta att beakta vid bedömning av risknivån för planområdet:

- Klass 1.1. Massexplosiva ämnen
- Klass 2.1. Brännbara gaser
- Klass 2.3. Giftiga gaser

³ Övergripande riskutredning Lärargården 2 (2020-10-29)

- Klass 3. Brandfarliga vätskor
- Klass 5. Oxiderade ämnen och organiska peroxider

Förorenade områden

Enligt kommunens EBH-lager 2018 har det funnits en panncentral har funnits inom Lärargården 1 och använts som en förbränningsanläggning (en tank på 25 000 liter). Den togs ur bruk 2005. Denna pekas även ut på Länsstyrelsens karta som ett potentiellt förorenat område (ej riskklassad).

Koppling till andra projekt

Kommunstyrelsen beslutade 2016-01-11 (§ 4) att ge byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplan för bostäder inom ett område söder om Lärargården 1 och 2. Kommunledningskontoret fick samtidigt i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för de bostadshus som planeras att uppföras inom detta område, projektet kallas Gropen.

Markanvisningsavtal tecknades i maj 2019 med JM AB, Seniorgården AB och AB Borätt. Deras gemensamma förslag innehöll cirka 200 lägenheter varav hälften var studentlägenheter.



Figur 12. Inlämnat förslag till genomförd markanvisningstävling (observera att bostadshuset i den nordvästra delen har utgått efter genomförd markanvisningstävling). Källa: JM, Seniorsgården och Borätt.

Förutsättningarna som då rådde har delvis ändrats och innan projektet Gropen kan genomföras, behöver en del genomförandefrågor samordnas ytterligare med bland annat Trafikverket och Trafikförvaltningen (Region Stockholm). Det gäller framför allt den arbets- och servicetunnel för tunnelbanan som mynnar i området och den utbyggnad av allmänna anläggningar (gator, gång- och cykelvägar inklusive tunnelbredning under E18) som är en

förutsättning för projektet Gropen och delvis även för planerad utbyggnad inom Lärargården.

Boende inom Lärargården 1 nyttjar mark inom planområdet för Gropen för parkering. Nya parkeringsplatser behöver iordningställas inom fastigheterna Lärargården 1 och 2, innan parkeringsplatserna försvinner i samband med planerad gatuutbyggnad.

För att detaljplanen för Lärargården 1 och 2 inte ska bli beroende av genomförandet av detaljplanen för Gropen kommer även en alternativ tillfällig lösning med infart via nuvarande parkeringsyta att studeras i det kommande planarbetet för Lärargården. Del av utbyggnadskostnaden behöver fördelas mellan de båda projekten Gropen och Lärargården.

Planarbetet för de båda projekten behöver, så långt det är möjligt, samordnas för att uppnå gemensamma helhetslösningar. Projekten har också samma behov av att lösa frågor vad avser till exempel buller, dagvatten, skyddsavstånd mot E18, luftföroreningar och partikelhalter.

4. Planförslag



Figur 13. Föreslagen situationsplan.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom Lärargården 2 föreslås rivas för att nya flerbostadshus ska kunna uppföras med lämplig placering och med dagens krav på tillgänglighet, standard, buller, skydd m.m.

Förslaget innebär att två huskroppar som kan inrymma omkring 40 – 50 nya lägenheter om ca 3 600 kvadratmeter BTA tillskapas inom Lärargården 2. För att anpassa den nya bebyggelsen till Kyrkskolan föreslås traditionella sadeltak och en byggnadsvolym i fyra till fem våningar.

Ny bebyggelse inom Lärargården 2 behöver underordnas Kyrkskolan. Detta kan ske om ny bebyggelse inte blir högre än Kyrkskolan. Taknock på ny bebyggelse ska inte överstiga kyrkskolans takfot då denna byggnad fortfarande ska vara dominerande i området.

Flerbostadshuset inom Lärargården 1 kvarstår och föreslås inte ingå i den nya detaljplanen. I den delen fortsätter bestämmelser inom gällande detaljplan att gälla.

Förslaget förutsätter att befintlig bebyggelse inom Lärargården 2 rivs. Vilka effekter detta får på kulturmiljön behöver utredas och beskrivas i planarbetets inledande fas genom att en konsekvensanalys eller konsekvensbedömning för kulturmiljön tas fram.

Gårdsmiljö

Gårdsmiljö för boende inom Lärargården 1 och 2 föreslås skapas skyddad från E18. Gröna ytor, träd, gångstigar, cykelparkering och sittplatser föreslås. Dagvattenhantering i form av växtbäddar eller planteringar kan även bli aktuella att anordna inom denna yta.

Trafik/parkering

Planförslaget innebär att komplementbyggnaden som hyrs ut rivs för att en angöringsväg in till Lärargården 1 och 2 samt parkeringsplatser ska kunna anläggas. Angöringsgatan och parkeringsplatser anläggs längs fastigheternas östra gräns parallellt med E18. Totalt är det tänkt att ca 55 parkeringsplatser ska kunna anläggas. Ett lämpligt parkeringstal utreds under detaljplanarbetet.

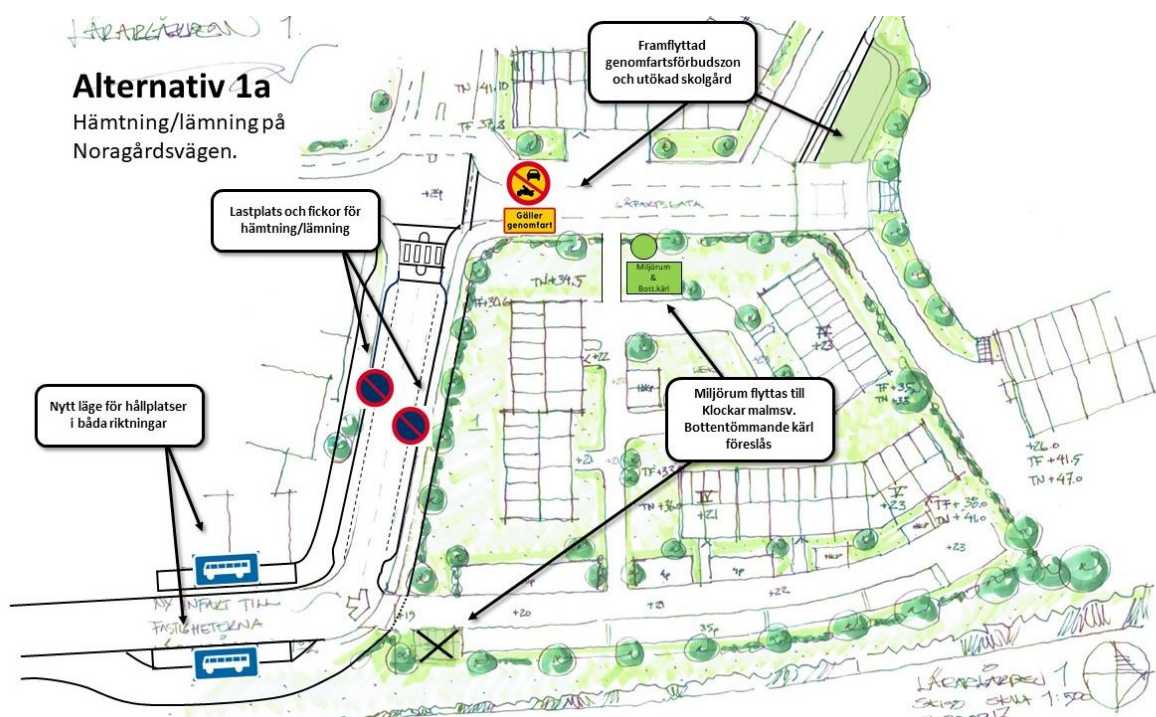
Förslaget på angöring till fastigheterna från planområdets södra sida bygger på att planerad omdragning av Gamla Landsvägen genomförs. Omdragningen förutsätts genomföras i samband med att byggnation inom Gropen möjliggörs. En förprojektering för den nya dragningen av Gamla Landsvägen har genomförts (se figur 13). Denna är framtagen i samma sträckning som förslaget i gällande stadsplan 384. Eventuellt behöver en ny detaljplan dock ändå tas fram för vägområdet.

I kommande detaljplanearbete för Lärargården 1 och 2 bör framtagen förprojektering kompletteras så att tänkt infart till planområdet även redovisas. Angöringsfrågan bör även studeras utifrån dagens förutsättningar för att säkra detaljplanens genomförande om den tänkta omdragningen av Gamla Landsvägen försenas eller stoppas (p.g.a. att Gropenprojektet försenas eller stoppas).

Den nuvarande in- och utfarten från Klockar Malms väg stängs igen för att minska trafikflödet längs gatan. Detta ger förutsättningar att omvandla Klockar Malms väg till en

gångfartsgata för säkrare skolväg till Kyrkskolan. En viktig utgångspunkt är att planera utifrån barnens perspektiv och eftersom det rör sig många barn i området är det av stor vikt att i kommande trafikutredning ta fram förslag som är gynnsamma för barn.

Tyréns har tagit fram ett trafik-PM⁴ där de resonerar kring olika åtgärdsförslag för området, där de inkluderar ny infart och ny vägdragnings, bilparkeringsplatser, säker skolväg på Klockar Malms väg, eventuella lämpliga lägen för busshållplatser, lägen för hämtning/lämning och läge för sophämtning. Olika alternativ som kan arbetas vidare med presenteras. I detaljplaneskedet är det av stor vikt att utreda trafikfrågorna på en mer detaljerad nivå. Förslagsvis bör en trafikutredning för området tas fram tillsammans med Gropen-projektet.



Figur 14. Ett av alternativen som föreslås i trafik-PM.

Bulleråtgärder

Utifrån de bullermätningar som gjorts, visas att bullernivån på en del platser inom planområdet överskrider rekommenderade värden som finns för buller vid planering och byggnation av nya bostäder.

Då området ligger i direkt närhet till E18 och ny bebyggelse planeras inom planområdets östra del kommer bullerreducerande åtgärder behöva vidtas vid byggnation. I en detaljplan är det möjligt att reglera genom att anpassa bebyggelse och miljöer på sådant sätt så att bullernivåerna kan minskas vid fasader samt på innergårdar. En större byggnad mot vägen eller bullerplank skyddar exempelvis innergårdarna mot höga bullernivåer. För att klara bullernivåerna inomhus ska man vid ett bygglov kunna visa på bullerreducerade åtgärder med exempelvis fasad- och materialval och/eller tysta sidor i bostäderna.

⁴ Trafik-PM Lärargården (2020-11-05)

Vid framtagande av ny detaljplan för bostäder behöver ny bebyggelse följa de bullerkrav som ställs på nybyggnation både för inom- och utomhusmiljö. Bullerreducerade åtgärder samt placeringen av den nya tänkta byggnaden inom Lärargården 2 skapar ett skydd och minskar bullernivåerna väster om byggnaden. Dessa åtgärder tros även kunna förbättra bullernivåerna för boende inom Lärargården 1 och generellt för boende väster om planområdet, kyrkskolans elever och de som nyttar närliggande allmänna ytor.

Luftkvalitetsåtgärder

I ett kommande detaljplanearbete för Lärargården kan det bli aktuellt att ta fram en luftkvalitetsutredning som även föreslår åtgärder som kan behövas vidtas i samband med byggnation. Även om miljökvalitetsnormerna klaras i planområdet är det viktigt med så låg exponering av luftföroreningar som möjligt för människor som bor och vistas i området. För att säkerställa god luftkvalitet inomhus finns byggregler att förhålla sig till som ska kunna visas att de klaras vid ett bygglov.

Riskåtgärder

Enligt framtagen riskutredning är en övergripande bedömning av identifierade risker att det aktuella planområdet bör kunna utvecklas enligt förslag utan att människor utsätts för oacceptabla risker. Säkerhetshöjande åtgärder kommer sannolikt bli nödvändiga. Behov och omfattning av sådana åtgärder kommer att utredas i en fördjupad analys som behöver tas fram i detaljplanarbetet.

Utredningen gör en preliminär bedömning av vad för åtgärder som krävs för att kunna genomföra tänkt byggnation. Förslag på skyddsavstånd från vägkant anger att 10 m ska vara bebyggelsefritt. Inom 10 m kan markparkering och lokalgata anläggas. Från 10 m kan ev. garage/carport och soprum anläggas. Bostäder och uteplatser bör inte vara närmre vägkant än 20-25 m. Föreslagna skyddsavstånd utgör avsteg från Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd. Byggnadstekniska åtgärder kan vara nödvändiga. Planförslaget är framtaget utifrån utredningens föreslagna skyddsavstånd.

Det ska vara möjligt att utrymma byggnaderna mot en sida som inte vetter mot E18 vid en olycka på vägen.

Fasader och fönster kan konstrueras med hänsyn till höga tryck för att kunna mildra effekterna av en explosion på E18 vid olycka. Sådana skydd innebär begränsning av byggmetod och materialval. Särskilda fasadmateriell och fönsterglas kan även användas för skydd mot brandspridning.

Dagvatten

Planförslaget innebär att ytterligare hårdgjorda ytor skapas (byggnader, lokalgata, parkeringsplatser). Kommunen förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten. Planområdet ska kunna fördröja och rena sitt dagvatten utan att miljökvalitetsnormerna för vatten riskerar äventyras. Planområdet och omkringliggande områden ska inte heller riskeras att översvämmas vid större skyfall (100-årsregn) som kan leda till skador på byggnader eller påverka framkomligheten på grund av tänkt exploatering.

Dagvattnet behöver tittas på i förhållande till planerad byggnation inom Gropen samt omdragningen av Gamla Landsvägen.

Teknisk försörjning

Nya bostäder antas kunna anslutas till befintliga anslutningar för VA, dagvatten, el, tele, fiber och värme.

Kommunens VA-ledningar kan behöva dimensioneras upp för att kunna försörja kommande bostäder inom Lärargården 2 och Gropen med vatten. Ledningarna kan även behöva dras om i samband med ny vägdragning och utbyggnad inom Gropen. Samordning mellan projekten behöver ske i denna fråga.

Gemensamma lösningar

Planförslaget innebär att Lärargården 1 och 2 behöver komma överens om och presentera förslag på hur infart, parkeringsplatser och gemensam utemiljö ska brukas och förvaltas.

5. Hur projektet ska bedrivas

Projektet styrs från kommunledningskontoret av en projektledare. Projektet består av delarna detaljplan och utbyggnad. Under delprojekten tillsätts en arbetsgrupp från berörda förvaltningar. Syftet är att samordna detaljplan, exploateringsfrågor, budget och planens genomförande. Om planområdet inte omfattar någon kommunal mark är kommunen endast delaktig i processen för att ta fram en ny detaljplan. Utbyggnad ansvarar fastighetsägaren för.

Delprojekt detaljplan

Handläggning

Ärendet handläggs enligt PBL (2010:900), reglerna för standardförfarande, 5 kap 7 §. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande till översiktsplanen.

En preliminär bedömning, utifrån nuvarande kunskap, är att genomförandet av planen inte riskerar att bidra till någon betydande miljöpåverkan. I kommande undersökning om betydande miljöpåverkan kan det ställningstagandet komma att ändras.

I övrigt anses inte planförslaget vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planområdet är idag ianspråktaget med användning kontor. Planområdet innebär inte att allmän plats som nyttjas av en större allmänhet tas i anspråk.

Detaljplaneförslaget genomgår samråd och granskning innan detaljplanen kan antas av Byggnadsnämnden. Samråd och granskning syftar till att kommunicera planförslaget till närliggande berörda fastighetsägare och remissinstanser samt inhämta synpunkter så att förslaget kan bearbetas och beakta inkomna synpunkter. Efter antagande av detaljplanen följs en tre veckor lång överklagandeperiod. Om inga överklaganden inkommer får detaljplanen laga kraft och börjar därmed att gälla.

Hittills framtagna utredningar

- Trafik-PM för Lärargården
- Antikvarisk förundersökning för Lärargården
- Övergripande riskutredning
- Luftkvalitetsutredning för Gropen

Utredningar att ta fram under detaljplanearbetet

- Kompletterad antikvarisk utredning med konsekvensanalys – En komplettering av den antikvariska utredning som även redogör för konsekvenser av rivning och ny byggnation.
- Geoteknisk utredning – Fördjupning i geotekniska förhållanden och rekommenderad grundläggning.
- Miljöteknisk markundersökning – Ev. förekomst av markföroreningar och hur de ska hanteras vid genomförande, får ej innebära risk för människors hälsa eller miljön.
- Dagvattenutredning – Åtgärder för hantering av dagvatten till följd av mer hårdgjorda ytor samt ev. översvämningsrisker inom/utanför planområdet till följd av ny byggnation.
- Trafikutredning – Dagens och kommande trafikflöden samt kritiska punkter, bästa läge för busshållplats, infart, avfallshantering, trafiksäkerhet, yta för parkeringsplats, omvandling av Klockar Malms väg till gångfartsgata.
- Trafikbulerutredning – Trafikbuler från E18 och närområdet (efter exploatering), kan ingå som del i trafikutredningen.
- Luftkvalitetsutredning – Prognos för luftkvaliteten vid utbyggnad samt rekommendationer.
- Riskutredning – Risker med byggnation i direkt närhet till E18 (olycksfall, kollision, avkörning, farligt gods m.m. på vägen).
- Gestaltungsprinciper/stadsbildsanalys – Analys och rekommendationer/reglering av gestaltning med hänsyn till närmiljön. Hur ny byggnation kan komma att upplevas.
- Projektering av gata/infart – Komplettering av förprojektering av gatan för att inrymma tänkt infart.

Under planprocessen kan bedömningen ändras om vilka utredningar som krävs.

Preliminär tidplan

- Planarbete startar: 4:e kvartalet 2022
- Samråd: 4:e kvartalet 2023
- Granskning: 2:a kvartalet 2024
- Antagande: 3:a kvartalet 2024

Delprojekt utbyggnad

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats och tillhörande anläggningar. Fastighetsägaren/exploatör ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark. Ett Exploateringsavtal som reglerar kostnader och ansvar mellan parterna (kommun och exploatör) ska träffas senast innan antagande av detaljplanen.

I detaljplanen anges en genomförandetid på minst 5 år och högst 15 år. Under genomförandetiden har fastighetsägare inom planen garanterad byggrätt i enlighet med planen. Planen fortsätter att gälla efter genomförandetidens utgång, men kan då ersättas, ändras eller upphävas (om det skulle vara nödvändigt av någon anledning).

Kommunikation

Detaljplanen ska kommuniceras och redovisas internt och externt enligt gällande lagstiftning och kommunens rutiner för respektive skede i planprocessen.

6. Ekonomi

Ett plankostnadsavtal upprättas mellan kommunen och sökanden för att reglera kostnader kopplade till planarbetet.

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal träffas mellan parterna. Ett exploateringsavtal kan i detalj reglera bland annat: Fastighetsbildning; Överlåtelse av blivande kvartersmark; Överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser och allmänna anläggningar; Eventuell upplåtelse av servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter mm; Avhjälpande av markföroreningar; Tidplan för genomförandet av exploateringen; Storlek på och former för erläggande av exploateringsbidrag; Skydds- och säkerhetsåtgärder; Utformning av bebyggelse och allmänna platser; Sophantering och annan teknisk försörjning; Skydd av vegetation; Dagvattenhantering; Förutsättningar för byggetablering på allmän plats; Kontroller, garantitider och vitesförelägganden för exploatörens åtaganden; Säkerheter för exploatörens åtaganden; Villkor för överlåtelse av avtalet; mm

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Dag Björklund
T.f. plan- och exploateringschef

Jonas Bark
Planchef

Bilagor

Planansökan med bilagor, daterad 2021-12-03

Antikvarisk förundersökning Lärargården 2, daterad 2019-12-18

Trafik-PM Lärargården, daterad 2020-11-05

Övergripande riskutredning Lärargården 2, daterad 2020-10-29

Luftkvalitetsutredning för Gropen Danderyd, daterad 2022-03-11