

## Antagandehandling

### DETALJPLAN FÖR ANNEBERG, ENEBYBERG 1:189, DEL AV ENEBYBERG 1:198 OCH DEL AV DANDERYD 2:143 M FL FASTIGHETER

DANDERYDS KOMMUN  
Upprättad 1996-11-20

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

- Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Översiktlig geoteknisk undersökning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att bygga bostäder huvudsakligen i tvåvåningshus. Inom planen skall kunna rymmas ett sjukhem samt gruppboheter. I anslutning till Enebybergsvägen skall markreservation göras för en miljöstation.

Planen skapar möjlighet att utforma bebyggelsen på flera olika sätt. På plankartan finns en illustration som är ett exempel på hur bebyggelsen kan utformas. Flera andra lösningar är möjliga inom planens bestämmelser. Det som slås fast i planen är;

- tillfarten till området
- den nya bebyggelsens omfattning
- ett öppet område som inte får bebyggas
- ett höjdparti som bevaras som naturpark
- skyddsområden intill kraftledningen och vägen
- begränsad djupbyggnadsrätt för en eventuell framtida tunnelbana

Bebyggelsens slutliga utformning skall bestämmas efter att en tävling har genomförts.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i södra Enebyberg väster om Enebybergsvägen. I norr begränsas området av kv Vitmåran, Röllekan och Hundlokan.

Planområdet omfattar Enebyberg 1:189, del av Enebyberg 1:198, Danderyd 2:19 och 2:8, del av Danderyd 2:143, 2:7 och 2:9, del av Djursholm 2:369 samt del av Enebybergsvägen (del av Enebyberg 1:80 och del av Djursholm 2:421).

Areal Planområdets areal är 11 ha

Markägoförhållanden Kommunen och dess bolag Djursholms AB är markägare.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer I översiktsplanen redovisas Annebergsområdet för framtida bostadsbebyggelse.

Program och kommunala beslut i övrigt Ett planförslag upprättades i juni 1993 grundat på ett av kommunfullmäktige den 3 februari 1992 antaget program. Planförslaget fördes inte fram till fullmäktige för antagande då oklarhet rådde om Enebybergsvägens dragning. Kommunstyrelsen beslutade 1994-06-20 att uppdra åt byggnadsnämnden att utarbeta ett nytt detaljplaneförslag för Annebergsområdet. För planarbetet skulle gälla:

\*\* Enebybergsvägen skall i allt väsentligt ligga kvar i nuvarande plan- och höjdlägen.

\* Bebyggelsen skall lokaliseras och till sin omfattning bestämmas utifrån att kommunens bullernormer (55 dBa utomhus) skall innehållas utan att omfattande konstgjorda bullerskydd anordnas.

\* Säkerhetsavstånd till kraftledningar skall iakttas.

\* Gruppboende / sjukhem skall inrymmas i bebyggelsen.

\* Stenkrossen och störningarna från den har upphört. Möjligheten att vidga planområdet söderut skall därför utredas."

Detaljplaner Området är tidigare inte planlagt. För angränsande områden gäller:

- Plan nr 10, fastställd 1933-04-11
- Plan nr 25, fastställd 1937-03-13
- Plan nr 78, fastställd 1962-10-10

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### NATUR

Mark och vegetation I den nordöstra delen av området finns rester av husgrunder från en gammal gård, Anneberg. Väster om denna finns en öppen äng som tidigare använts som åker.

I söder och sydost stiger marken. Här finns morän och berg och gles blandskog. I den sydligaste delen av området finns ett tipp- och upplagsområde.

Planområdet föreslås användas på ett sådant sätt att den öppna ängen i huvudsak behålls, att de vackraste naturpartierna förblir

obegyggda och att området i söder som saknar naturvärden bebyggs.

Enligt översiktsplanen är det viktigt att bibehålla ett samband mellan Rinkebyskogen och grönområdet i norra Djursholm, Altorpskogen. Detta samband kan upprätthållas söder om bebyggelsen. Skapandet av en damm i denna del av området inverkar positivt på naturen och djurlivet.

#### Geotekniska förhållanden

En översiktlig grundundersökning har genomförts i april 1992. Den visar att terrängen utgörs av omväxlande häll, morän- och lermark. Lermarken är belägen i områdets norra centrala del. Delar av lerområdet är sumpigt och blött på grund av den högt belägna grundvattenytan, ca 0,5 m under markytan. Områdets södra del täcks av tippmassor.

En kompletterande undersökning av de geotekniska förutsättningarna har genomförts under maj 1996. Grundförhållanden, grundläggning av byggnader, infiltration av spill- och dagvatten, radonrisker samt idéförslag till uppvärmning har redovisats i PM 1996-06-05. Några föroreningar av marken har inte påträffats och i övrigt har marken goda egenskaper för bebyggelse och infiltration av såväl dagvatten som spillvatten. Undersökningen biläggs planförslaget.

#### Radon

Enligt kommunens markradonutredning består planområdet både av lågriskområde och av högriskområde. Av ovan nämnda geotekniska undersökning framgår att områdets södra del kan klassas som högriskområde, norra delens bergområde klassas som normalriskområde och lerområdet i norra delen som lågriskområde. Undersökningen är dock översiktlig och måste kompletteras när kommande schaktning, sprängning, uppfyllnader, ledningsgravar och hustyper är kända för att klarlägga radonsituationen för varje planerad byggnad. Ytterligare undersökningar behöver därför göras alternativt kan bebyggelsen utföras radonsäkert.

#### Kultur

På fastigheten 1:189 finns lämningar från den gamla gården Anneberg. Marken däromkring har tidigare varit odlad. Gårdsbyggnaderna fanns kvar till början av 1980-talet då de revs.

På äldre kartor ser man en smal remsa, omfattande ungefär den nordligaste delen av exploateringsområdet Anneberg, som bär namnet Santarara-täppan. Santarara är en folklig etymologisk förvrängning av Sancta Clara. Marken tillhörde under 1300-talet Sankta Klara kloster. Genom olika markbyten bildades så småningom godset Djursholm där detta markområde ingick. Danderyds anknytning till Sancta Clara kloster lever dock kvar genom namnet på en av klostrets jordlotter i Danderyd, Santarara-täppan.

#### Fornlämningar

På grund av ovanstående samband med Santa Klara kloster har en arkeologisk utredning utförts av Stockholms läns musei byrå i september 1996. Resultatet av utredningen är att inga antikvariska intressen kommer att beröras av den planerade exploateringen.

#### BEBYGGELSE- OMRÅDEN Bostäder

Området kan efter planläggning bebyggas med bostäder i två

våningar. Där terrängen så medger kan sutterängvåning anordnas.

Området skall utformas så att det får en småskalig karaktär men i övrigt ger planen stor flexibilitet vid bebyggelsens utformning.

Huvudparten av bostäderna torde bli vanliga familjebostäder men också mindre lägenheter kan byggas antingen i form av små flerbostadshus eller som generationsbostäder i anslutning till större familjebostäder. En del av bostäderna kan komma att få särskild stor anpassning till naturens kretslopp - en ekoby.

Det kan också bli aktuellt att inom bebyggelseområdet tillskapa bostäder för människor med särskilda behov. Omfattningen härav begränsas till högst en tredjedel av den totala bostadsarean. Den aktuella behovssituationen när planen genomförs måste beaktas. Under planeringsarbetet har ett sjukhem och två byggnader för gruppboheter diskuterats. Sjukhemmet skulle i så fall komma att placeras i områdets norra del närmast busshållplatsen. Gruppboheter bör placeras så att de integreras med vanliga bostäder. Om det vid planens genomförande inte finns något behov av varken sjukhem eller gruppboheter kan hela området användas för vanliga bostäder i två våningar, friliggande eller sammanbyggda.

Arbetsplatser	Några arbetsplatser i form av kontor planeras inte inom planområdet. Arbetstillfällen kommer dock att finnas om ovan redovisade sjukhem eller gruppboheter kommer till stånd.
Återvinningsstation.	I anslutning till bostadsområdets infart görs en markreservation för en återvinningsstation.
Offentlig service	Behovet av daghemsplatser avses lösas utanför planområdet. Närmaste daghem ligger vid Enmans väg, c:a 300 m från närmaste bostadsbebyggelse.
	Skolbarn kan tas emot av befintliga skolor i Enebyberg, c:a 1 km från området.
Kommersiell service	Planområdets behov av kommersiell service finns tillgodosett i Eneby centrum ca 1,3 km från planområdet.
Tillgänglighet	Tillgänglighetsfrågorna för såväl den yttre som den inre miljön kommer att beaktas i samband med bygglovsgranskningen.
Skyddsrum	I Enebybergsområdet finns ett behov av ytterligare skyddsrumspatser. Det har diskuterats att i Annebergsområdet rymma två skyddsrum om vardera 125 platser.

#### FRIYTOR

Lek- och rekreation Det låglänta, öppna partiet i områdets norra del skall bevaras obebyggt.

Naturen skall i möjligaste mån bevaras och nybebyggelsen anpassas till befintlig mark och vegetation.

Planeringen av utemiljön skall göras så att naturliga lekställen skapas och vindskyddade och solbelysta sittplatser ordnas.

Den damm som föreslås i områdets södra del blir ett tillskott till rekreationsmöjligheterna och till djurlivet i området.

## GATOR OCH TRAFIK

**Gatunät, gång- cykel och mopedtrafik** Enebybergsvägen har en trafikmängd av ca 15.000 fordon/Åmd. Vägen har nyligen flyttats något västerut för att ge plats för GC-väg.

Biltillfarten till bostadsområdet skall ske från öster i huvudsak där befintlig körväg finns idag. Vid ombyggnad och upprustning av vägen skall den bibehålla en "slingrig" form som dels håller nere farten och dels är väl anpassad till landskapet. Befintliga större träd i anslutning till vägen och intilliggande GC-väg bör bevaras. Den allmänna vägen föreslås sluta norr om det kvarter som eventuellt kan bli aktuellt för en "ekoby". Detta ger större frihet att lösa byggnadernas placering och eventuella infiltrationsanläggningar inom kvarteret.

Trafiken inom området skall baseras på småskaliga lösningar. Parkeringsplatser skall anordnas i den omfattning som behövs med hänsyn till vilken typ av bebyggelse som slutligen kommer till stånd.

Ett gång- och cykelstråk skall förbinda gång- och cykelvägen i väster med området öster om Enebybergsvägen. Planen ger möjlighet att ordna en port under Enebybergsvägen.

**Kollektivtrafiken** Hållplats för buss finns på Enebybergsvägen i omedelbar närhet till området. Avståndet till Enebybergs station är 800 - 1300 meter.

## STÖRNINGAR

**Buller** Bostadsbyggelsen kommer att placeras ca 100 meter från Enebybergsvägen för att klara de bullernormer som gäller. En bullerutredning har utförts som redovisas i en separat miljökonsekvensbeskrivning.

**Kraftledningar** En kraftledning om 220 V går väster om området. En skyddszon på 70 m har lagts in till närmaste bostadsbebyggelse. Del av området kan bebyggas med förråd eller garage eller utnyttjas till ledningar i mark.

Två ledningar om vardera 20 kV som idag går genom området bör läggas i kabel inom bebyggelseområdena. Ytterligare en ledning om 70 kV ligger i anslutning till den stora ledningen dvs inom skyddszonen mot bebyggelsen. De föreslagna förändringarna framgår av illustrationen på plankartan.

## TEKNISK FÖR- SÖRJNING

**Vatten och avlopp** Norrvattens vattenledning genom området måste flyttas till naturområdet.

Kommunens ledningar behöver inte läggas om men de behöver byggas ut. Anslutning av vatten- och avlopp från den nya bebyggelsen avses ske från norr och söder om området.

Områdets dagvatten skall tas om hand i lokalt system som innebär att det infiltreras i marken eventuellt med fördröjningsmagasin i den låglänta obebyggda delen, fd åkermarken.

För "ekobyn" i områdets södra del har den nyligen genomförda geotekniska utredningen visat på möjligheterna att anlägga en enskild reningsanläggning. Även en anslutning till det kommunala avloppet kan ordnas om detta blir aktuellt.

#### Värme

Uppvärmning av bostäderna planeras ske med vattenburet system. Större delen av området har goda förutsättningar för bergvärme varför detta i första hand skall prövas. Områdets norra del lämpar sig väl för ytjordvärme. Om solfångare blir aktuella som energikälla kan förutom taken även området i väster intill kraftledningen utnyttjas för detta.

#### EI

En transformatorstation skall uppföras inom det nya bostadsområdet.

#### Avfall

Området och de enskilda bostäderna skall planeras så att källsortering av sopor kan ske. En återvinningsstation avses förläggas intill områdets tillfart.

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Gunilla Wästlund,	miljö och stadsbyggnad
Ewy-Marie Staflund,	miljö och stadsbyggnad
Barbro Ivarson,	miljö och stadsbyggnad
Rolf Kilander,	miljö och stadsbyggnad
Gilbert Berglund,	tekniska kontoret

Miljö och stadsbyggnad

*Gunilla Wästlund*

Gunilla Wästlund

Planchef

## Antagandehandling

### DETALJPLAN FÖR ANNEBERG

ENEBYBERG 1:189, DEL AV ENEBYBERG 1:198 OCH DEL AV  
DANDERYD 2:143 M FL FASTIGHETER

DANDERYDS KOMMUN

Upprättad 1996-11-20

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Planarbetet följer följande tidplan:

1994-06-20	Kommunstyrelsen uppdrar åt byggnadsnämnden att utarbeta detaljplan.
1996-01-30 - 1996-03-15	Samrådsmöte och remiss till bl a länsstyrelsen, kommunens nämnder, kommundelsråd m fl.
1996-12-10	Beslut i byggnadsnämnden om utställning.
1997-01-20-1997-02-17	Utställning.
1997-03-11	Byggnadsnämnden tillstyrker detaljplanen.
1997-05-12	Kommunfullmäktige antager detaljplanen.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år räknat från dagen då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden är man garanterad att få bygga enligt planen. Även efter genomförandetidens utgång får man bygga enligt planen eftersom den fortsätter att gälla tills kommunen beslutar att upphäva eller ändra den. Efter genomförandetidens slut utgår ingen ersättning för förlorad byggrätt.

#### Ansvar

Kommunen har det övergripande ansvaret för planens genomförande och är huvudman för allmän platsmark. Kommunen avser anordna s k markanvisningstävling för bostadsbebyggelsen. Uppförande av sjukhem initieras av kommunen när behovet av sjukhemsplatser så kräver.

#### Avtal

Efter avslutad tävling upprättar kommunen avtal med vinnande exploatör om nybebyggelsens tillkomst. Kvartersmarken för bostadsbebyggelse säljs till exploatören.

#### TÄVLING

För markanvisningstävlingen utarbetas ett program som godkänns av kommunstyrelsen. Tävlingen omfattar såväl förslag till bebyggelsens utformning som anbud på marken.

## **MARKFRÅGOR**

Kommunen äger direkt eller via sitt bolag Djursholms AB all mark som erfordras för att genomföra nybebyggelse och tillfartsvägar. Del av planområdet är utarrenderat för upplag. Avtalen är ettåriga med sex-nio månaders uppsägning. Ett genomförande av planen förutsätter att avtalen sägs upp.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsindelning**

Kommunen upprättar fastighetsplan för nybyggnadsområdet efter det att markanvisningstävlingen avgjorts. Exploatören genomför och bekostar fastighetsbildningen för bostäderna. Övriga fastighetsbildningsåtgärder, som planens genomförande kan kräva, genomförs och bekostas av kommunen.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Grundförhållanden**

För norra delen av planområdet genomfördes 1994 en översiktlig grundundersökning. Denna har kompletterats med en likaså översiktlig geoteknisk undersökning inom planområdets södra del. Undersökningen visar att det finns goda infiltrationsmöjligheter för såväl dagvatten som spillvatten. Föroreningar i marken har inte påträffats. Undersökningen redovisas i PM daterad 1996-06-05.

### **Radon**

Enligt kommunens övergripande markradonutredning finns inom bebyggelseområdet vissa delar med hög risk för markradon medan andra delar klassificerats som s k lågriskområde. I ovan nämnda PM redovisas översiktligt radonförekomst i områdets olika delar. Ytterligare undersökningar behöver utföras i samband med bebyggelsens tillkomst alternativt kan bebyggelsen utföras radonsäkert.

### **Vägar**

Kommunen utför och bekostar lokalgator och gc-vägar. Lokalgatan slutar vid infarten till det södra området varför exploatören får bekosta erforderliga angöringsgator inom detta kvarter.

### **Vatten och avlopp**

Överenskommelse skall träffas med AB Norrvatten om flyttning av bolagets vattenledning.

Kommunens va-ledningar måste byggas ut.

Exploatören utför och bekostar de anordningar som behövs för lokalt omhändertagande av dagvattnet inom hela området. Leder fortsatt diskussion till att del av området används för ett byggande enligt kretsloppsprinciper - en s k ekoby - skall byggherren svara för de va-tekniska lösningar som då blir aktuella. Ekobyns fastighetsägare ansvarar för den framtida driften av anläggningarna.

### **Kraftledningar**

Planområdet berörs av två 20kV- ledningar. Kommunen skall träffa överenskommelser med ledningsägaren- Vattenfall - om åtgärder i syfte att säkerställa att dessa ledningar inte kommer att utgöra sanitär olägenhet. Enligt de prognoser som fn gäller skall den ena ledningen tas bort under år 2000. Den andra ledningen planeras ersättas med kabel i marken.



## Elförsörjning

Graninge/RoslagsEnergi bygger transformatorstation på i planen anvisad tomt.

## Avfall

Exploatören/byggherren utför och bekostar de anordningar som erfordras för sortering av hushållens avfall. Kommunen svarar för att i planen redovisad återvinningsstation anordnas.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Kommunen

Nedan visas en överslagsmässig kalkyl för kommunens utgifter och inkomster med anledning av planens genomförande. I kalkylen ingår markinköp och utredningskostnader samt anläggningar på allmän mark som är direkt hänförliga till den föreslagna bebyggelsen. Intäkterna utgörs av markersättning och va-anläggningsavgifter. Va-intäkten är schablonberäknad. Markersättningen är satt utifrån förutsättningen att kalkylen skall balansera. Det slutliga markpriset regleras i avtal mellan kommunen och det företag som vinner markanvisningstävlingen.

### Kalkyl

Utgifter		
Markförvärv	800 000	kr
Utredningar mm	500 000	kr
Gator,gc-vägar,belysning, park	3 000 000	kr
Vatten-och avloppsledning	1 500 000	kr
Ersättning till Norrvatten	500 000	kr
Kraftledningar	800 000	kr
Gc-port under Enebybergsvägen del av	<u>400 000</u>	<u>kr</u>
	7 500 000	kr
Inkomster		
Va-anläggningsavgifter	2 300 000	kr
Markförsäljning	<u>5 200 000</u>	<u>kr</u>
	7 500 000	kr

### Gatukostnader

Bebyggelsens bidrag till kommunens kostnader för byggande av gator mm inkluderas i markpriset. Det blir därmed inte aktuellt att ta ut någon särskild gatukostnadsersättning.

### Va-taxan

För de fastigheter som bildas med anledning av planens genomförande skall den vid varje tidpunkt gällande taxan för anslutning till kommunens allmänna vatten och avloppsanläggning tillämpas. I kalkylen ovan har 1996 års taxa använts.

### Exploatören

Exploatören bekostar fastighetsbildning samt svarar för samtliga kostnader för bebyggelsen och andra anordningar på tomtmark exklusive tomt för sjukhem.

### ÖVRIGT

Genomförandebeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Gunilla Wästlund, Ewy-Marie Staflund, Barbro Ivarson, Rolf Kilander och Gilbert Berglund.

Miljö och stadsbyggnad



Rolf Kilander

Exploateringschef