

DIARIENUMMER:
KS 2022/0169
BN 2022/38

Start- PM

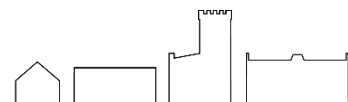
Detaljplan för Kv. Nyponet och Kraftledningen 1, m.fl.

i Danderyd, Danderyds kommun
2022-10-24



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	2
Sammanfattning.....	3
Projekt.....	3
Syfte och mål.....	3
Projektbeskrivning	3
Bakgrund.....	4
Läge och avgränsning.....	4
Markägförhållanden	5
Statliga och kommunala intressen	5
Utvecklingsmål globalt och nationellt.....	5
Regionala planer	5
Översiktsplan.....	5
Kommunala styrdokument.....	6
Planprogram.....	6
Detaljplaner och tomtindelningar	8
Reservat och servitut.....	8
Planeringsförutsättningar	8
Mark och natur.....	8
Bebyggelse	9
Trafik och kommunikationer	12
Teknisk försörjning	13
Miljö, hälsa och säkerhet.....	13
Projektets bedrivande	14
Delprojekt detaljplan.....	14
Delprojekt utbyggnad	15
Kommunikation	15
Ekonomi	15
Utredningsutgifter.....	15
Preliminär tidplan.....	15



Sammanfattning

Förslag till detaljplan med syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse inom Kvarteret Nyponet och Kraftledningen 1. Området är i behov av upprustning både gällande byggnader och utemiljö, och som tillsammans kan bli ett tillskott för ett större område. Ett radhusliknade flerbostadshus föreslås inom fastigheten Kraftledningen 1, rivning och tillkommande av nya flerbostadshus föreslås inom Nyponet 2 och 3. Sammantaget bedöms nettotillskottet av bostäder bli lite mer än 100 lägenheter. Ett tidigare planprogram från 2013 ligger till grund för projektet, men med begränsad omfattning. Det är bland annat inte längre aktuellt att uppföra nya bostäder på kommunens mark i kraftledningsgatan. Utöver en förändrad bebyggelse föreslås även en upprustning i utemiljön med förbättrade gång- och cykelvägar, nya anläggningar för avfall och återbruk samt ökad trygghet med fler mötesplatser.

Projekt

Syfte och mål

Syftet med projektet är att upprätta en ny detaljplan som möjliggör för bostadsbyggande inom Kvarteret Nyponet och Kraftledningen 1. Exploateringen i området var tidigare begränsad av den högspänningsledning som gick precis väster om området. I och med att kraftledningen revs 2017 kan nu området utökas med fler bostäder på Kraftledningen 1 samtidigt som det finns ett renoverings- och ombyggnadsbehov inom Kvarteret Nyponet. Det är även lämpligt att i samband med framtagande av en ny detaljplan, också se över andra utvecklingsmöjligheter i området som kan förbättra livsmiljön samt områdets koppling till sin omgivning.

Projektet möjliggör ett helhetsgrepp för området och dess utvecklingspotential. Projektet skulle bidra till att uppfylla kommunens översiktliga utvecklingsmål, såväl som i en större skala med Agenda 2030 och Sveriges nationella miljömål.

Projektbeskrivning

Projektet innebär framtagande av en ny detaljplan för ny bostadsbebyggelse inom Kvarteret Nyponet och Kraftledningen 1. Utöver nybyggnad, rivning och renovering avser fastighetsägaren även att upprusta upp utemiljön i hela beståndet. Kommunen är endast involverad i framtagande av ny detaljplan. Tillsammans innebär detta ett lyft för hela området. Bebyggelsen kan utformas på ett sätt som hanterar dagens krav på bostadsmiljöer samt beaktar områdets struktur och karaktär men som också tar in andra bebyggelseuttryck som är centrala i Danderyd och som inte syns i området idag. På så sätt integreras kvarteret i sin omgivning på ett bättre sätt.

Bostadsbeståndet inom Kraftledningen 2-5 och Vildapeln 1-2 har renoverats sedan tidigare, i denna del av kvarteret är det utemiljön som fortfarande är i behov av upprustning. Hela kvarteret föreslås rustas upp där bland annat vissa parkeringsytor kan omvandlas till grönytor och mötesplatser. Även kullen väster om området inom Danderyd 2:1 föreslås tillgängliggöras och på så sätt även öka tillgängligheten för alla som bor i närheten av kullen. Kvarteren utgör ett inslag av flerbostadshus i ett område som i övrigt består av radhus och villabebyggelse, vilket skiljer området från sin omgivning. Investeringar i utemiljön och tillgängliggörande av kullen kan vara ett sätt att förbättra livskvaliteten samt kvarterets integration med dess omgivning. Projektet möjliggör också för lokaler i bottenplan inom fastigheten Kraftledningen 1 och Nyponet 3. Utöver det föreslås uppställningsplats för food trucks och liknande verksamhetsutövare för att möta efterfrågan på lokal service och tillföra liv och rörelse.

Närheten till E18 och de goda kommunikationerna gör dessutom att planområdet har hög exponering för alla som passerar genom Danderyd. Med hänsyn till det kan projektet skapa ett mervärde för sin omgivning och Danderyd som helhet.



Adresskarta med föreslaget planområde

Bakgrund

Den 26 augusti 2014 antog i Byggnadsnämnden ett planprogram för kvarteret Kraftledningen. Planprogrammet inkluderade Kraftledningen 1–5, Vildapeln 1–2, Nyponet 2–3, Kabbelekan 14 samt del av Danderyd 2:1. Det har nu blivit aktuellt med det fortsatta detaljplanarbetet för kvarteret där en dialog har pågått med fastighetsägaren inför start-PM och planuppdrag. I arbetet inför planuppdrag begränsas den kommande detaljplanen till att omfatta Kraftledningen 1, Nyponet 2 och Nyponet 3 samt gata inom Danderyd 2:1. Denna avgränsning görs med hänvisning till att kommunens fastighet Kabbelekan 14 står inför utredningsbehov, och därtill avvaktas ev. utveckling av fastighetsägarens övriga fastigheter Kraftledningen 2–5 och Vildapeln 1–2. Framför allt Kraftledningen 4 och 5 gränsar till kommunens fastighet Kabbelekan 14 och bör därför utredas gemensamt. Bebyggelseförslaget omfattar inte heller de punkthus som i planprogrammet placerats i kraftledningsstråket på kommunens fastighet Danderyd 2:1. Dessa har exkluderats då det innebär utmaningar med trafikförsörjning och angöring i genomförbarheten. Avsikten med planprogrammet var att förbereda för framtagandet av en ny detaljplan.

Området i sin helhet är i behov av upprustning och med en ny detaljplan finns möjlighet att skapa nya bostäder och utveckla trivseln för de boende i området.

Läge och avgränsning

Området är beläget i nordöstra delen av kommundelen Danderyd. Området omger Slån bärsvägen och delas upp av Sättraängsvägen. I öst angränsar området till Enebybergsvägen och i norr till Edsbergsvägen. Området ligger nära E18 och Rinkebyskogen. Den sammanlagda ytan uppgår till ca 1,5 ha och de fastigheter som ingår är Kraftledningen 1, Nyponet 2–3 samt del av Danderyd 2:1 (gata). Goda kommunikationer innebär också ett önskat läge för bostadsutveckling.

Delar av Sätträängsvägen, Edsbergsvägen samt Enebybergsvägen (del av Danderyd 2:1) ingår i planområdet för att den nya detaljplanen ska ersätta de gamla.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Kraftledningen 1 samt Nyponet 2 och 3 ägs av IKANO Bostadsutveckling AB. Gator inom Danderyd 2:1 samt omgivande natur- och parkmark ägs av Danderyds kommun.

Statliga och kommunala intressen

Utvecklingsmål globalt och nationellt

Kommunen för ett aktivt arbete med att inkorporera FN:s hållbarhetsmål och Agenda 2030 i sina processer. Inte minst är detta viktigt i stadsbyggnadsprocessen. Mål 11, "Sustainable Cities and Communities", vägleder utvecklingen av just bebyggelseområden och innebär bland annat att säkra bostäder, tillgång till säker transportinfrastruktur såväl som offentliga platser och grönytor. Även på nationell nivå är detta närvarande i och med "god bebyggd miljö" som ett av Sveriges miljökvalitetsmål. Vikten av god livsmiljö har även uppmärksammats i Propositionen för Gestaltad livsmiljöer (Prop. 2017/18:110) och ska fungera som nationell arkitekturpolicy. Med det som underlag har arkitektoniska uttryck i boendemiljöer blivit ett aktuellt tema i det kommunala arbetet och något som med nytta kan inkorporeras i planprocessen tillsammans med nationella och internationella mål för hållbart stadsbyggande.

På strategisk nivå anger kommunens miljö- och klimatprogram 2021-2030 vad som är av betydelse på den lokala nivån för att nå de nationella miljö- och klimatmålen.

Regionala planer

Enligt RUFSS angränsar planområdet till den del av kommunen som anges för strategiskt stadsutvecklingsläge. Specifikt anges i de bebyggelsenära områdena runt E18-stråket.

Stockholm Nordosts vision (StoNo) som utvecklingsvision syftar till att verka för byggande av nya bostäder och arbetsplatser samt att generellt stärka regionens position och ge nytta åt invånare, verksamma och näringsliv. Föreslaget projekt höjer Danderyds uttryck gentemot E18 som entré till kommunen och är en stor del av ansiktet utåt i och med att mycket trafik och kommunikationer omger planområdet. På det sättet skapar projektet mervärden för sin omgivning.

Både RUFSS och StoNo anger att regionen ska bygga nya bostäder, det här projektet bidrar till detta mål. Det tillkommande bostadsbeståndet är en förutsättning för att möta befolkningsprognosen. Prognosen visar att befolkningen i kommunen kommer att öka som mest mellan 2024 och 2028 för att sedan plana ut.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2022, anges att planområdet ligger inom område för sekundär utvecklingsinriktning samt att ett regionalt cykelstråk passar norr om planområdet längs med Edsbergsvägen. Även här anges att kommunen bidrar till att uppfylla behovet av nya bostäder och arbetsplatser, och framför allt i E18-stråket.

Översiktsplanen pekar ut området Kraftledningen och Skogsviksvägen som utvecklingsområde 11. Området är centralt för att följa översiktsplanens föreslagna

utvecklingsinriktning. Där beskrivs tillkommande bebyggelse i den tidigare kraftledningens dragning, samt om utvecklingen för kommunens fastighet Kabbelekan.

Projekt bidrar framför allt till tre av fyra av översiktsplanens målområden. Dessa är:

- Bygga och bevara för idag och imorgon
- Grön och hälsosam livsmiljö för alla
- Trygga och inbjudande utemiljöer och mötesplatser

Öster om planområdet finns det gamla kulturlandskapet med lantlig miljö och jordbruk som präglade Danderyd under stora delar av 1700- och 1800-talet. Kulturmiljöhandboken anger bevarandeområde öster om E18, drygt 300 m från planområdet.

Kommunala styrdokument

Kommunens övergripande planeringsutveckling utgörs av ett antal strategiska dokument. Mål och principer som finns i de strategiska dokumenten ska integreras i detaljplanen genom planprocessen. Nedan följer en kort sammanfattning av några av kommunens styrdokument som är centrala i planförfarandet för nya detaljplaner.

Kommunens miljö- och klimatprogram anger lokal vägledning i relation till de globala målen och de nationella miljömålen. Kort sammanfattas relevanta mål och kommunens vägledning. Bland annat handlar det om att förbättra cykelbanor och förutsättningar för cykling, alternativ till dubbdäck för frisk luft, integrera biologisk mångfald i bebyggelseområden med t.ex. gröna tak och att utveckla i kollektivtrafiknära områden.

Det övergripande målet i kommunens vattenplan 2021–2027 är en hållbar vattenresursförvaltning. En central generell princip är att omhänderta dagvatten nära källan genom mindre lokala lösningar.

Storstockholms gemensamt framtagna avfallsplan 2021–2023 syftar även den till att bidra till de globala hållbarhetsmålen. En viktig del i kommunens avfallsplan är att gå från den linjära modell som avfallstrappan innebär mot ett mer cirkulärt system. Det innebär att en trasig produkt omhändertas, blir en ny produkt och bildar ett kretslopp av materialåtervinning.

Kommunens parkeringsstrategi är under framtagande och kommer att vara ett vägledande dokument för planprocessen framtida bedömning av parkeringssituationen i planförslaget.

Planprogram

De huvudsakliga synpunkterna som kom fram i yttrandena under programsamrådet 2014 för kvarteret Kraftledningen sammanfattas nedan i sju teman: dagvatten, avfall, hälsa och säkerhet, trafik, brottsförebyggande planering, energi och klimat samt markföroreningar. Under planprocessen för planförslaget kan dessa synpunkter beaktas och mötas i områdets framtida utveckling. Med anledning av att den nya detaljplanen föreslås få en mer begränsad omfattning jämfört med planprogrammet ska yttrandena läsas på motsvarande vis.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen i området betonades av Miljö- och hälsoskyddsnämnden, naturskyddsföreningen, Käppalaförbundet och Tekniska nämnden. Dagvatten bör tas om hand lokalt, det ska inte försämrats vattenkvaliteten i Edsviken och inte heller belasta spillvattenssystemet. Tekniska kontoret bedömer att det finns goda möjligheter att

bygga ut en god dagvattenhantering. Inte heller länshållningsvatten får avledas till Käppalaverket.

Avfall

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Naturskyddsföreningen och Tekniska nämnden påpekar att med ökad exploatering ökar belastningen på avfallshanteringen. Här finns ett behov av en ny återvinningscentral som av Tekniska kontoret föreslås placeras öster om Enebybergsvägen. Avfallshanteringens behov kommer utredas under planprocessens gång.

Hälsa och säkerhet

Områdets närhet till riksintresse E18 som primär transportled för farligt gods och Edsbergsvägen som sekundärled för farligt gods påpekas i yttranden från Trafikverket, Länsstyrelsen och Stockholms brandförsvaret. Det betyder att riskerna behöver utredas samt att det krävs riskreducerande åtgärder för den planerade bebyggelsen. Huvudåtgärder som tas upp i den riskutredning som utfördes 2015 är att byggnader inte placeras inom 25 m, inom 25-50 m behöver fasader bestå av brandsäkert material samt byggnaden säkerställa utrymningsvägar åt motsatt håll från riskkällan. Länsstyrelsen rekommenderar 75 m.

Trafikverket, Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsnämnden uttrycker även behov av en bullerutredning och att säkerställa att tyst sida uppnås för bostadsbebyggelsen.

Trafik

Flera yttranden bl.a., från Trafikverket och Trafikförvaltningen inom SLL, belyser behovet av en trafikutredning för planområdet. Dels behöver den inkludera den ökade belastningen på vägnätet i samband med att ny bebyggelse tillkommer. Den behöver också utreda hur busstrafiken påverkar området samt hur trafiksäkerheten ser ut för gångtrafikanter. Yttranden påpekar också att cykelmöjligheterna i området bör förbättras. Med den begränsade detaljplanens omfattning till skillnad från planprogrammet är inte behovet av den trafikutredning lika påtagligt. Behovet kommer utredas under planprocessens gång.

Brottsförebyggande planering

Polismyndigheten och Brottsförebyggande rådet (BRÅ) lyfter önskemål om brottsförebyggande planering generellt i ett tidiga skeden. För att öka informell kontroll och övervakning är det fördelaktigt med översiktbarhet, rätt belysning, visuellbarhet med goda siktlinjer mellan byggnader. Det kan bland annat handla om synbarhet och överblickbarhet för den som rör sig i området. Tillgänglig service så väl som gång- och cykelpasserande ökar rörelse i området och stärker tryggheten. Det finns idag inget underlag som tyder på att området skulle vara mer brottutsatt än andra områden. Trygghetsfrågan kommer diskuteras i dialog med fastighetsägaren i samband med det fortsatta arbetet.

Energi och klimat

Att använda byggmaterial och gestaltning som är energieffektivt och klimatsmart påpekas av Miljö- och hälsoskyddsnämnden och Tekniska nämnden. Gärna att kommunen planerar för 'noll-energibyggnader' och gröna tak etc.

Markföroreningar

Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att en geoteknisk undersökning behöver genomföras för att utreda markens lämplighet. Inte minst med tanke på den tidigare panncentralen inom Kraftledningen 1.

Detaljplaner och tomtindelningar

För planområdet gäller två detaljplaner. S65 gäller för Nyponet 2–3 och S73 gäller för Kraftledningen 1.

S65, från 1958, tillåter bostads- och handelsändamål inom Nyponet 2 och 3. Byggnadshöjden är satt till 11,5 m. Däremot kan kontorsbyggnad som uppförs intill övrig bebyggelse medges till 7,5m ytterligare i byggnadshöjd, vilket ger en byggnadshöjd på 19 m. Den totala byggnadsarean tillåts vara 2300 kvm.

S73, från 1960, tillåter en panncentral i östra delen. Övrig markanvändning är prickmark och en kort del gatumark med Sättraängsvägen i norra kanten av planområdet.

För Nyponet 2 och 3 gäller tomtindelning 0162-DAT6/1969 från 1969. För Kraftledningen 1 tomtindelning 0162-DAT9/1960 från 1960. Det fastställer fastighetsstorlek, fastighetens läge och angränsande markanvändning samt byggnadens placering.

Reservat och servitut

Servitut finns inom Kv. Nyponet för värmecentral och tvättstuga. Nyponet GA:1 reglerar parkeringsgarage i första plan inom fastigheterna samt vatten och avlopp. Kraftledningen 1 har kvar officialservitut för högspänningsledningen, detta rekommenderas avskrivas.

Planeringsförutsättningar

Mark och natur

Landskapet runt planområdet är slätt men med en kulle väster om området som ger höjdskillnader och bidrar med en kraftig växtlighet. Översiktsplanen visar på gröna



Trapp upp till kullen söder om Kraftledningen 1

kilar i områdets omgivning. Öster om planområdet finns landsbrukslandskap som därmed skapar en påtaglig kontrast mellan å ena sidan den byggda miljön inom Nyponet 2 och 3 och å andra sidan ett öppet landskap. Det bryts dock av med annan bebyggelse i områdets närhet och dragningen av E18. Strax norr om planområdet ansluter Rinkebyskogen och Roslagsleden. Området sluttar generellt från norr till söder. Nyponet 2 och 3 har en marknivå som är markant lägre än Edsbergsvägen.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU består berggrunden av granit tillsammans lera-silt som jordart.

Hydrologiska förhållanden

Det förekommer vattenflöden längs Slånbärsvägen söder om planområdet och en lågpunkt för vattenansamling finns på den södra parkeringen vid Kraftledningen 5. Det är lämpligt att ta ett helhetsgrepp om området under planprocessen för att skapa en gemensam dagvattenhantering.

Det behövs tas fram en dagvattenutredning samt att det i planförslaget kommer ställas krav på hållbar dagvattenhantering.

Lek och rekreation

En lekplats finns söder om planområdet, inom Vildapeln 2. Kommunens cykellekplats för trafiklek finns strax söder om Skogsviksvägen. Den intilliggande kullen tillsammans med Rinkebyskogen utgör de viktigaste rekreationsområdena i anslutning till planområdet. Kullen är vildvuxen och tillgängligheten behöver ses över och förbättras. Trädalléer finns både längs Enebybergsvägen och Skogsviksvägen. Söder om området finns även ett område med kolonilotter.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Ett tidigt skissunderlag har tagits fram av fastighetsägaren. Detta är baserat på tidigare dialog med kommunen. Förslaget är under bearbetning och visar därmed endast en översiktlig illustration, se sidan 10.

Bostäder

Den dominerande markanvändningen inom planområdet är bostäder, idag finns 65 lägenheter. Alla bostäder finns idag inom Nyponet 3. Kraftledningen 1 är i nuläget enbart en parkeringsplats. Lämpligt antal och typ av bostäder utreds under planprocessens gång. Med det aktuella förslaget möjliggörs ca 150–160 lägenheter inom Nyponet 2 och 3. Inom Kraftledningen 1 tillkommer ett 20-tal radhuslägenheter. Det innebär en ungefärlig nettoökning med strax över 100 lägenheter.

I planområdet tillsammans med hela kvarteret Kraftledningen och Vildapeln finns i nuläget 290 bostäder.



Översiktlig illustrationsplan 2021-01-15 av IKANO bostad och Arkitekthuset (arbetshandling)

Arbetsplatser och lokaler

De arbetsplatser som finns inom området utgörs av kontorslokaler och verksamhetslokaler. Inom Nyponet 3 finns sex lokaler av typen kontorslokaler och verksamhetslokaler. Bland annat ryms Danderyds Röda Korset, ett hunddagis och IKANO Bostadsutvecklings egna lokalkontor inom fastigheten.

Nyponet 2 håller 1755 kvm lokalyta för kontor, fördelade på totalt sex lokaler. Där ryms ett antal mindre företag och därtill daglig verksamhet.

Behov av arbetsplatser kommer utredas under planprocessens gång. Preliminärt bedöms projektet inte medföra direkta tillskott av arbetstillfällen utan det bedöms ligga på liknande nivå som i nuläget.

Kulturmiljö

Området omfattas inte av kommunens bevarandeprogram eller andra utpekade kulturmiljövärden. Kommunen genomför nu en inventering av flera områden för att uppmärksamma de unika värdena i alla bebyggelsemiljöer. Det arbetet kommer kunna stödja gestaltungsfrågor i framtagandet av ny detaljplan.

Gestaltning

Området är ett klassiskt 60-tals område i sin struktur och gestaltning, vilket sticker ut i Danderyds annars dominerade villastadsstruktur. Den nya bebyggelsen bör resonera med områdets utformning och samtidigt släppa in inslag av trädgårdsstaden. I projektet är det viktigt att ta ett helhetsgrepp om hela områdets gestaltning och karaktär. Här finns höga punkt- och lamellhus, utöver bebyggelsen tar trafikinfrastrukturen mycket plats i landskapet och sätter en stark prägel på området.

Med det här projektet tillkommer flerbostadshus i en form som kommer utredas under projektets gång, utöver det tillkommer även inslag av radhus. Utformningen av den nya bebyggelsen behöver utredas under projektets gång. I det större sammanhanget, utöver detaljplanarbetet, avser fastighetsägaren förbättra och utveckla utemiljön med bland annat prioritera ner bilens plats och i stället anlägga mer grönytor och mötesplatser. På det här sättet behålls områdets gestaltning men får en förbättrad utemiljö.

Service

Närmaste centrumområde är Nora Torg som ligger ca 500 m från planområdet, men även Enebyängen och Mörby centrum, ligger ca 1,5-2 km bort. Närmsta grundskolan är Kyrkskolan och Danderyds gymnasium ligger på andra sidan E18 från planområdet. En öppen förskola finns inom Kraftledningen 5.

Med den högre exploatering som projektet föreslår ställs också högre krav på mark för samhällsservice. Därmed föreslås att serviceutbudet utreds i planprocessen och ev. ges möjlighet åt lokalverksamhet inom den nya bebyggelsen.



Byggnader inom Nyponet 2 (vänster) och Nyponet 3 (rakt fram & höger)

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Biltrafik passerar genom området längs Sätträängsvägen. Även gaturummet i områdets södra del är väl tilltaget för biltrafik. Därmed bör biltrafiken genom området ses över och ta hänsyn till nya mötesplatser som skapas längs med Sätträängsvägen. För att säkerställa en god trafikmiljö med framför allt god tillgänglighet för gående och cyklister kan en trafikutredning behöva utföras.

Gång- och cykelvägar

Trafikverket arbetar med att ta fram ett förslag för ett regionalt cykelstråk som kommer passera längs Edsbergsvägen och Enebybergsvägen. Den nya cykelbanan kommer anläggas på Edsbergsvägens norra sida och inom planområdet väster om Enebybergsvägen. Planförslaget behöver ta hänsyn till en ev. ny cykelbana och även för en eventuell passage under Edsbergsvägen i nord-sydlig riktning.

Från Kraftledningen 1 finns en gångväg som går söderut mellan kullen och punkthusen. Denna binder samman såväl området Kraftledningen som och det intilliggande radhusområdet söder ut. En gång- och cykelväg an knyter Nyponet 2 med Edsbergsvägen. Projektet bör så långt som möjligt öka tillgängligheten och tryggheten för gående och cyklister.



Gångväg från Nyponet 2 till Edsbergsvägen

Parkering

Inom fastighetsägarens bestånd finns flera parkeringsplatser, enligt kartläggning från 2013 finns ca 300 bilplatser. Inom det föreslagna planområdet finns parkering inom samtliga fastigheter. Inom Kraftledningen 1 finns ett 60-tal platser för personbil och inom Nyponet 2 och 3 finns ett parkeringsgarage men ca 65 platser för bilparkering. Parkeringsgaraget utgörs av en upphöjd våning och har överbyggt av en bostadsgård.

Under planprocessens gång behöver parkeringssituationen och mobilitet utredas.

Kollektivtrafik

Området är försett med goda kommunikationer. Två busslinjer trafikerar Edsbergsvägen och hållplats Rinkeby västra finns strax norr om planområdet. Ytterligare en busslinje trafikerar Enebybergsvägen med hållplats Rinkeby södra och det finns även en hållplats längs Skogsviksvägen något söder om planområdet men i nära anslutning till kvarteret som helhet. Det innebär goda förutsättningar för hållbar mobilitet.

Teknisk försörjning

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten. Befintlig bebyggelse är ansluten till elnätet samt till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

VA-ledningar går i gatorna. Även ett ledningsstråk av betydande funktion för kommunen finns söder om Vildapeln 2. Kapacitet i ledningsnätet behöver utredas vidare i planskedet.

Miljö, hälsa och säkerhet

Buller

Området är relativt bullerutsatt med de större vägarna som omger planområdet. Nyponet 2 och 3 är extra bullerutsatt mot Edsbergsvägen och Enebybergsvägen. De delar av fasad som ligger närmast gatan uppnår en ekvivalent nivå på 70-75 dBA. Tyst sida (högst 45 dBA) uppnås enbart på ett fåtal punkter. Lägsta nivå är generellt 55 dBA. I takt med planprocessens gång behöver en bullerutredning utföras.

Markföroreningar

I västra kanten av planområdet, mot kullen, finns förhöjd uranhalt i berggrunden. En geoteknisk undersökning för markföroreningar behöver göras för att bedöma markens lämplighet.

Partiklar

I och med att området är beläget i närheten av E18 kan området vara utsatt för partiklar och luftföroreningar från den trafik som passerar. Däremot genomförs provtagning kontinuerligt och bör därmed inte utgöra en risk.

Avfall

I nuläget finns tre avfallsrum inom hela kvarteret Kraftledningen, Vildapeln och Nyponet. Varav ett av dessa ligger inom Nyponet 3. Avfallshanteringen behöver förbättras och kommer att utredas i planprocessen. Önskvärt är ett ökat återbruk och återanvändning samt trygghetsskapande åtgärder i och omkring avfallsrummen.

Risk

E18 (primär) och Edsbergsvägen (sekundär) är leder för farligt gods enligt översiktsplanen. Det gör att föreslagen bebyggelse ligger inom 150 m från riskkälla (sekundärled) och med det behöver en riskanalys/ utredning genomföras. En sådan utredning bör även innehålla olycksrisk och framkomlighet för utryckningsfordon.

Länsstyrelsens riskhanteringsplan visar inga risker för översvämning inom området vid ett 100-årsregn. Men en dagvattenutredning bör även inkludera skyfall och 100-års regn.

Sociala konsekvenser

Projektet ämnar bland annat främja mötesplatser och även förbättrad livsmiljö i fråga om gestaltning och utformning. För att se till att sociala värden tas med så tidigt som möjligt i planprocessen behövs en social konsekvensanalys genomföras.

Klimat

Med en förstärkt grönstruktur i området förbättras även det lokala klimatet. Träd och grönyta sänker temperaturen och är mer resiliert för t.ex. stora vattenmängder och värmeböljor. Byggnaders utformning och material bör hanteras med klimathänsyn, energieffektivitet och på bästa sätt för att uppnå aktuella miljömål.

Projektets bedrivande

Projektet styrs från kommunledningskontoret av en projektledare i dialog med fastighetsägarens projektgrupp. Syftet är att samordna detaljplan och exploateringsfrågor, inför planens genomförande.

Delprojekt detaljplan

Ärendet handläggs enligt PBL (2010:900), reglerna för standardförfarande, 5 kap 7 §.

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.

Följande utredningar har tagits fram:

- Tre utredningar är kopplade till planprogrammet. Dessa togs fram 2015 och inkluderar trafikbuller, riskhänsyn i detaljplan samt luftkvalitet.

Följande utredningar behöver tas fram:

- Dagvattenutredning
- Riskutredning gällande olycksrisk (led för farligt gods) och utryckningsfordon
- Social konsekvensanalys inkl. barnperspektiv
- Geoteknisk undersökning
- Trafikbullerutredning
- Trafikutredning

Under planprocessen kan framkomma att ytterligare utredningar krävs.

Delprojekt utbyggnad

Planområdet består till största delen av kvartersmark. Fastighetsägaren/byggherren ansvarar för kommande bebyggelse inom kvartersmark och står för genomförandet av projektet. Ingen exploatering planeras på kommunal mark.

Kommunikation

Planen kommer bedrivas i projektform i en samlad stadsbyggnadsprocess med berörda avdelningar. Planarkitekt tillsammans med planchef driver arbetet och ansvarar för handläggningen av ärendet. Arbetsprocessen kommer öppna upp för kreativa möten mellan tjänstemän, sökanden och de boende i området. I samrådet planeras dialog med boende och med extra fokus på barn och ungdomar.

Ekonomi

Kommunen bedöms endast utföra mindre investeringar i allmänna anläggningar. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark. Ett planavtal kommer att upprättas med fastighetsägarna för att bekosta framtagandet av detaljplanen.

Utredningsutgifter

Utredningsutgifter är de utgifter som kommunen har för att ta fram en detaljplan samt kostnader som krävs för att exempelvis avyttra mark. Utredningsutgifterna i detta projekt består av utredningar som nämnts ovan samt interna administrativa kostnader, främst personalkostnader.

Preliminär tidplan

- Detaljplan	2022–2024
- Bygglov	2024
- Utbyggnad	2025–2026

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Dag Björklund
T.f. plan- och exploateringschef

Frida Helander
Planarkitekt

