



Planbeskrivning

Detaljplan för

Östra Mörbylund, Sjukhuset 9 och 10 m.fl.

i Danderyd, Danderyds kommun

SAMRÅDSHANDLING

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



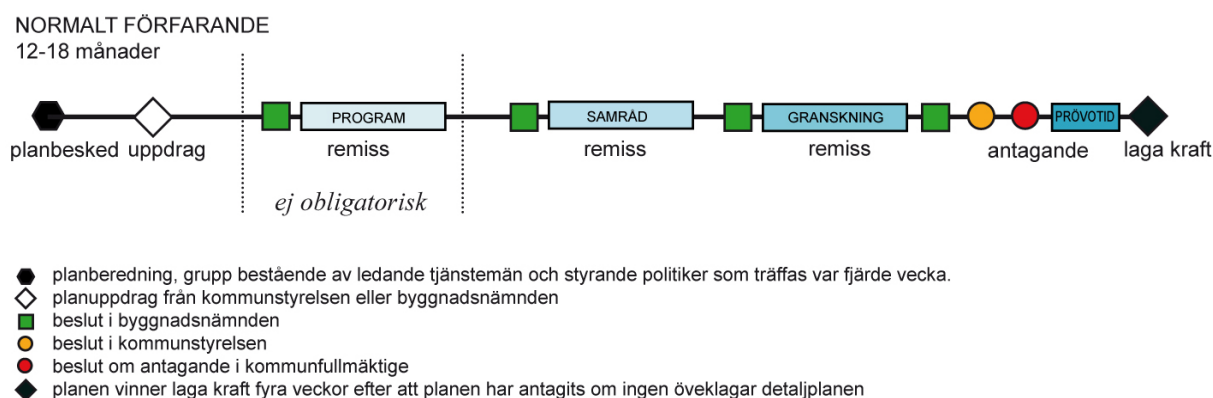
Innehållsförteckning

INLEDNING.....	3
Planens handläggning.....	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Behovsbedömning.....	4
Planområdet/lägesbestämning.....	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Planuppdrag	5
Riksintresse	5
Tunnelbana.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner och fastighetsplaner	5
Vattendirektiv.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER	6
Planförslaget.....	6
Mark.....	7
Bebyggelseområden	8
Trafik och kommunikationer	9
Teknisk försörjning	11
Tillgänglighet	11
Trygghet	12
Hälsa och säkerhet.....	13
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
Organisatoriska frågor.....	14
Fastighetsrättsliga frågor	15
Tekniska frågor.....	15
Ekonomiska frågor	16
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	17
Genomförandetid.....	17
KONSEKVENSER FÖR BERÖRDA FASTIGHETER.....	17

INLEDNING

Planens handläggning

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Se bild nedan. Som inledning till arbetet upprättas ett program som redovisar bakgrund och förutsättningar för planläggningen. Programskedet är det första av tre tillfällen för allmänhet och remissinstanser att lämna synpunkter. Inkomna synpunkter under programsamrådet sammanställs och arbetas in i ett planförslag som skickas ut på nytt samråd. Återigen bearbetas inkomna synpunkter och eventuella ändringar arbetas in i planförslaget som därefter skickas ut för granskning. Granskningsskedet pågår under minst tre veckor och är sista tillfället att komma in med synpunkter. Därefter antas detaljplanen av kommunfullmäktige. Sakägare (boende i anslutning till planområdet) som har kommit in med synpunkter som inte har tillgodosetts har sedan ca tre veckor på sig att överklaga antagandebeslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget vinner detaljplanen laga kraft.



Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

- Samråd under hösten 2015
- Granskning under vinter/vår 2016
- Antagande i kommunfullmäktige under sommar/höst 2016

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och planillustration i skala 1:1 000 i A2 och 1:2 000 i A4
- Planbeskrivning (denna handling)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse för programsamråd

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för bostadsbebyggelse och viss centrumverksamhet på fastigheterna Sjukhuset 9 och 10 m.fl. samt att pröva en omlokalisering av en förskola inom planområdet. I syftet ingår att skapa en trivsamt och väl fungerande komplettering av bostäder i området, som också bidrar till ett skydd mot buller från E18 för befintlig bebyggelse i Mörbylund och Charlottenberg.

Behovsbedömning

Enligt PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad behovsbedömning. (se separat dokument).

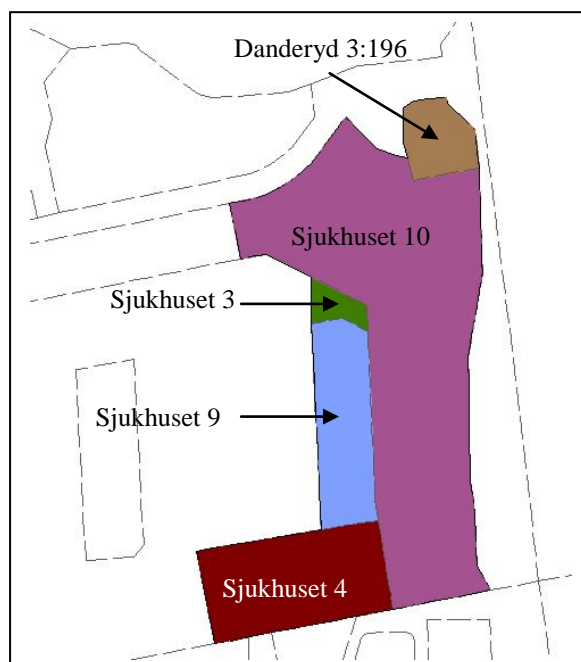
Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning. Särskild vikt kommer att läggas vid buller, trafiksituation, dagvatten och risk med anledning av närheten till E18 som är primär transportled för farligt gods.

Kommentera förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808).

Planområdet/lägesbestämning

Området är beläget väster om E18 strax söder om Danderyds Sjukhus och utgörs av fastigheterna Sjukhuset 4, 9, 10, Danderyd 3:196 samt del av Danderyd 3:188 och Sjukhuset 3. Fastigheterna Sjukhuset 9 och 10 ägs av Fastighets AB Slagsta (Profi) och fastigheten Danderyd 3:196 ägs av Stockholms landstingskommun. Sjukhuset 3 ägs av Stena fastigheter. Övriga fastigheter ägs av Danderyds kommun.

Den totala arealen är knappt 18 500 kvm.





GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Kommunstyrelsen har i beslut 2013-01-14, § 6, uppdragit åt byggnadsnämnden att utarbeta ett förslag till detaljplan för Sjukhuset 9 och 10 i enlighet med de riktlinjer som framförs i tjänsteutlåtande daterat 2012-11-28. 2014-06-09 gav kommunstyrelsen ett utökat planuppdrag som även innebär att fastigheter angränsande till Sjukhuset 9 och 10 kan tas med i planområdet.

Riksintresse

E18, som ligger omkring 50 meter öster om planområdet, är ett riksintresse.

Tunnelbana

Tunnelbanans röda linje mot Mörby centrum går genom planområdets norra del.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges utvecklingsområde för området direkt norr och öster om planområdet. Generellt anges att utvecklingen av bebyggelsen enligt översiktsplanen är koncentrerad till stråket kring E18.

Detaljplaner och fastighetsplaner

Gällande detaljplan för området är D145 från 2001. Detaljplanen anger kontorsverksamhet och viss handel (maximalt 200 kvm i bottenvåning) för Sjukhuset 10. För Sjukhuset 9 är ändamålet kontor, småindustri och handel. För fastigheten Sjukhuset 4 är användningen förskola.

Ingen fastighetsplan eller tomtindelning (numera fastighetsindelningsbestämmelser) finns på någon av fastigheterna.

Vattendirektiv

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2009 om miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Stockholm-Mälarenregionen. Föreskriften med miljökvalitetsnormerna är en del av det svenska genomförandet av EU:s Ramdirektiv för vatten och innebär att det för de större sjöarna, vattendragen, kustvattnet och grundvattnet har fastställts ett mål för vattenmiljöerna. Myndigheter och kommuner ska genomföra de nödvändiga åtgärderna för att uppnå god status i alla vattenförekomster senast den 22 december 2015. Det medför att dagvattenfrågor ska hanteras i varje ny detaljplan och att detaljplanerna, om möjligt, ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

Edsviken är recipient för dagvattnet inom planområdet. Sjön uppnår idag otillfredsställande ekologisk status, klass 2 på en femgradig skala. Miljökvalitetsnormen, MKN, för sjön kräver att vattenkvaliteten år 2021 ska uppnå god ekologisk status, klass 4. Sjön uppnår idag även otillfredsställande kemisk status. Miljökvalitetsnormen kräver att den kemiska vattenkvaliteten ska uppnå god status år 2015.

FÖRUTSÄTTNINGAR, KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER

Planförslaget

Planförslaget innebär en utveckling av Östra Mörbylund med drygt 380 bostadslägenheter och möjlighet till centrumverksamheter och service i bottenvåningarna i den norra delen av planområdet. Bebyggelsen varierar mellan fem våningar och 13 våningar för en mindre yta i den norra delen. Bullerskyddade gårdar skapas mot väster kring en ny lokalgata.

Omkring 70 av lägenheterna förväntas bli studentbostäder eller mindre ungdomslägenheter.



Illustrationsplan. Material från Ettelva Arkitekter.



Siluett/section sett från öster. Material från Ettelva Arkitekter.



Mark

Grönstruktur – mark och vegetation

Planområdet utgörs främst av hårdgjorda ytor i form av en byggnad på Sjukhuset 9 samt parkering och tillfartsväg till Mörbylund väster om planområdet. Viss vegetation i form av gräsytor och buskar finns i den kuperade norra delen av Sjukhuset 10, mellan Skogsslingan och Mörbylund. Mellan parkeringen på Sjukhuset 10 och fastighetsgränsen mot öster, samt nordost om parkeringen finns också mindre partier med gräsytor.

Fornlämningar

I samband med framtagandet av gällande detaljplan utförde Stiftelsen Stockholms läns museum år 2000 en arkeologisk utredning av ett större område, där fastigheterna Sjukhuset 9 och 10 ingår. Vid den arkeologiska utredningen påträffades ingenting av antikvariskt värde.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

WSP har genomfört en översiktlig geoteknisk undersökning för området.

Jorden inom planområdet består av fyllningsmaterial (grus, sand, silt, lera, makadam och asfaltsrester) ner till cirka 3-4 meter under befintlig marknivå. I den södra delen av området förekommer under fyllnadsmassorna upp till 5 meter lösare jord, bestående av torrskorpelera ovanpå siltig lera på sand, följt av naturligt lagrad friktionsjord, sannolikt sandig morän på berg. I den norra delen av området finns under fyllnadsmassorna upp till 2 meter lagrad friktionsjord, sannolikt sandig morän på berg.

Bergnivån varierar på mellan +17,4 meter ner till +10,8 meter, drygt 2 till knappt 9,5 meter under befintlig markyta.

Grundvatten har uppmätts på nivån cirka +16 meter, alltså ungefär 4 meter under befintlig markyta. Kompletterande grundvattenmätningar och långtidsmätningar rekommenderas för området för att mer i detalj kunna fastställa aktuell grundvattennivå inom hela området.

Rekommenderad grundläggningsmetod är för den södra delen är spetsbärande pålar ner till fast mark. I den norra delen föreslås grundläggning på plattor och/eller plintar. Högre byggnader kan kräva pålning även i detta område. Källarkonstruktionen kan sannolikt komma att kräva förstärkt dränering. Beroende på aktuellt rådande grundvattennivå kan vissa delar eller hela garageplanets golv och väggkonstruktion behöva utföras vattentäta.

Ytterligare geotekniska undersökningar kommer att behövas för dimensionering av grundkonstruktioner.

Lek och rekreation

Väster om planområdet och befintliga flerbostadshus i Mörbylund finns ett naturområde med möjlighet till rekreation.



Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget innebär att drygt 380 nya lägenheter kan uppföras inom planområdet. Av dessa är cirka 70 tänkta som studentbostäder i den norra delen av planområdet, närmast bussterminalen vid Danderyds sjukhus. En bestämmelse om största lägenhetsstorlek på 35 kvm föreslås för denna del. Användningen är inte låst till enbart studentbostäder.

Bostäderna närmast planområdets östra gräns har krav på att minst hälften av boningsrummen ska ha fönster mot bullerdämpad sida. Kraven kommer att leda till genomgående lägenheter i de fall lägenheterna har fönster mot öster. Enkelsidiga lägenheter är enbart möjligt mot innergårdarna där bullernivåerna är förhållandevis låga. Ett mindre antal lägenheter kommer att få balkonger delvis inglasade för att klara av bullernivåer utanför fönster.

Arbetsplatser

En av kommunens största arbetsgivare, Danderyds sjukhus, ligger omedelbart norr om planområdet. Inom planområdet finns idag OT-center som är ett ortopedtekniskt center som bland annat tillverkar proteser. I planförslaget möjliggörs inte verksamheten inom planområdet.

Kulturmiljö

Området ingår inte i något bevarandeområde och bedöms inte ha några utpekade kulturhistoriska värden. Strax söder om planområdet finns ett antal flerfamiljshus i området Inverness, som är klassificerat som bevarandeområde.

Gestaltning

Områdets utformning bygger på en varierad höjdsättning där områdets södra delar och gårdshus får en lägre bebyggelse och där huskropparna i norra delen av planområdet och närmast E18 tillåts vara högre. Indragna takvåningar och en variation av fasadlivet skapar en attraktiv boendemiljö med större takterrasser och en mer varierad och attraktiv siluett.



Volymstudie, sett från nordost. Material från Ettelva Arkitekter.



Utsikt mot sydostfrån befintliga flerbostadshuset på fastigheten Sjukhuset 17, Mörbylund 7-15. Illustration från Ettelva Arkitekter.

Service

Ett omfattande utbud av service finns i Mörby centrum, cirka en kilometer norr om planområdet. Även Stocksunds torg, en dryg kilometer öster om planområdet, har ett utbud av olika typer av service i form av bland annat bibliotek, livsmedelsbutik och restaurang.

I planförslaget ges möjligheten till olika typer av serviceverksamheter inom planområdets norra del, där centrumverksamhet möjliggörs i entré våningarna. Eventuell service gynnar främst boende i tillkommande bostäder samt boende i Mörbylund och Charlottenberg, som i dagsläget inte har något nämnvärt serviceutbud i sitt närområde.

Förskola

Planförslaget innebär att Prästkragens förskola kan ersättas med en förskola inom den nordvästra delen av Sjukhuset 10, längs med Skogsslingan. Förskolan kan byggas i två våningar med entré både från Skogsslingan (suterrängvåning) och från den nya lokalgatan (övre plan). Förskolan skulle kunna rymma omkring 100 barn, något fler än vad Prästkragen rymmer idag. En förskolegård om cirka 1500 kvm planeras öster och söder om byggnaden. Möjlighet till hämtning och lämning finns både längs Skogsslingan och längs den nya lokalgatan.

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

E18 ligger omkring 50 meter öster om planområdet. Planerad bebyggelse bedöms inte innebära påverkan på vägen som riksintresse.



Mörbygårdsvägen är en lokalgata mellan planområdet och E18. Vägen trafikeras av ett stort antal bussar till och från hållplatserna vid Danderyds sjukhus. Korsningen där Mörbyslingan, norr om planområdet, möter Mörbygårdsvägen har enligt trafikutredningen kapacitet för tillkommande bebyggelse och eventuell framtida exploatering i området. Korsningen är inte särskilt drabbad av olyckor, men de olyckor som finns registrerade omfattar ett flertal olyckor där cyklister är inblandade. Det regionala cykelstråket passerar korsningen och går parallellt med Mörbygårdsvägen och trafikeras av ett stort antal cyklister. Cykelöverfarten bör ses över, men utformningen kan inte styras i en detaljplan. Utrymme finns i den gällande planen för att bygga ut/bygga om cykelöverfarten för en säkrare korsning.

Tunnelbanan passerar under norra delen av fastigheten Sjukhuset 10 och under den del av Sjukhuset 3 som ingår i planområdet. För tunnelbanan finns ett skyddsområde inom vilket inga byggnader får placeras.

En ny lokalgata med kommunalt huvudmannaskap föreslås inom planområdets västra del. Under gatan och innergårdar, samt tillkommande bostäder föreslås parkering i garage.

Gång- och cykelvägar

I den nationella transportplanen för 2014-2025 finns en utbyggnad av regionalt cykelstråk mellan Roslagstull och Mörby centrum. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för bland annat arbetspendling med cykel. Tidplanen är inte satt för projektet. Befintliga gång- och cykelvägar utanför planområdet påverkas inte. Gång- och cykelbron över till Stocksund på andra sidan E18 är kvar och gång- och cykelbanan förlängs i planförslaget så att allmänheten kan nå den nya lokalgatan. En gång- och cykelväg planeras också i den södra delen av området som en förlängning av lokalgatan.

Parkering

Befintlig parkering inom Sjukhuset 10 har 50 förhyrda platser och 38 avgiftsbelagda platser. Beläggningsgraden har observerats under en dag i september 2014. Antalet upptagna platser varierar och är som störst mitt på dagen, då 64 % av platserna var upptagna. Tidig morgon och sen kväll är få platser upptagna och beläggningsgraden varierade mellan 8 och 17 %. Denna parkeringsplats kommer i planförslaget att försvinna.

För tillkommande bostäder ordnas parkering i garage under den tillkommande bebyggelsen. På marknivå kan handikapparkering och besöksparkering ordnas utmed tillkommande lokalgata. För att säkerställa att tillräckligt med parkering finns för de tillkommande bostäderna samt besöksparkering ställs krav på att minst en parkeringsplats ordnas per 100 kvm BTA som byggs. Maximalt 10 procent av parkeringsplatserna får anläggas ovan mark inom kvartersmarken och resterande i garage under tillkommande bebyggelse.

Möjlighet ges i för skärmtak på innergårdarna för cykelparkering.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett av de bästa kollektivtrafiklägena i Danderyds kommun. Strax norr om planområdet finns en av norra Storstockholms största busshållplatser med ett mycket stort antal busslinjer som trafikeras främst norrort. I anslutning till busshållplatserna finns tunnelbanans hållplats Danderyds sjukhus på den röda linjen. En resa mellan Danderyds sjukhus och T-centralen tar 14 minuter.



Omkring 300 meter sydost om planområdet ligger Roslagsbanans station Stocksund, där tågen trafikerar Östra station och Näsbypark. Mörby station, omkring 600 meters promenad nordost om planområdet, trafikeras av alla Roslagsbanans linjer. Både Roslagsbanan och tunnelbanan trafikerar Stockholms universitet och KTH och resan tar cirka 4 respektive 8 minuter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga VA-ledningar kommer att behöva dras om och placeras i vägområdet väster om innergårdarna och den tillkommande bebyggelsen. Eventuellt kan delar av ledningsnätet norr om planområdet, inom Danderyds sjukhus, behöva dimensioneras upp för de tillkommande anslutningarna.

Dagvatten inom innergårdarna ska fördröjas och minst hälften av ytorna på innergårdarna ska utgöras av planerade ytor som kan fördröja dagvatten. Höjdsättning av gårdar ska göras så att överskott av dagvatten som inte kan fördröjas leds västerut till lokalgatan där förbindelsepunkt för dagvatten kan ordnas.

Minst hälften av takytorna på tillkommande bebyggelse ska utgöras av gröna tak. Detta hjälper till att fördröja dagvatten och bidrar till ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Gröna tak bidrar också till viss extra isolering som gör att inomhusklimatet i byggnaderna blir bättre.

Värme

Tillkommande bebyggelse inom planområdet kan anslutas till fjärrvärme. Norrenergi är nätägare för fjärrvärmenätet.

EI

E.ON är nätägare för elnätet i området. En befintlig transformatorstation finns strax norr om planområdet inom fastigheten Sjukhuset 12. Transformatorstationen ska klara tillkommande bebyggelse.

E.ON har också kablar inom planområdet som behöver flyttas. Kablarna går i öst-västlig riktning samt i nord-sydlig riktning intill fastighetsgränserna vid Sjukhuset 4 och 10, öster om och nordost om Prästkragens förskola. Kabelflytten bekostas av exploatören. Plats för kablarna finns i tillkommande område för gång- och cykelväg i planområdets södra del.

Planområdet ligger inom skyddsområdet för City Link med tunnelförlagda elledningar. Tunneln ligger på stort djup och påverkas inte av tillkommande bebyggelse. Ett djupborrningsförbud finns för att säkerställa att inga åtgärder vidtas som kan komma att beröra tunnelområdet.

Tillgänglighet

Tillkommande bebyggelse ska uppföras i enlighet med de krav på tillgänglighet som finns i boverkets byggregler. Tillgängligheten blir i ett avseende något försämrad i och med en ny vägdragning till området. Lutningarna blir något brantare, på kortare sträckor drygt 8 %, än den nuvarande infarten till området. För rörelsehindrade som ska ta sig till västra delen av

Mörbylund norrifrån, exempelvis från tunnelbanan eller bussarna vid Danderyds sjukhus, finns en alternativ väg i form av en befintlig gång- och cykelbana öster om planområdet. Denna väg innebär en omväg på som mest cirka 150 meter. Den alternativa sträckningen har lutningar på som mest cirka 4 %. Omvägen gäller främst boende i de norra delarna av de befintliga flerfamiljshusen i Mörbylund och enbart om man kommer norrifrån.

Föreslagen sträckning för lokalgatan stämmer överens om den tänkta vägsträckningen i gällande detaljplan.



Turkos sträckning visar nuvarande gångväg längs gatan, cirka 170 meter. Den alternativa vägen, rosa/magentafärgad, med lägre lutningar är cirka 320 meter. För målpunkter i områdets södra delar är skillnaden marginell.

Trygghet

Utformningen av bebyggelsen innebär att överblickbara entréer mot innergårdar skapas. Möjlighet till viss typ av centrumverksamhet och service bidrar till mer folk i rörelse i området, vilken kan öka trygghetskänslan.



Hälsa och säkerhet

Klimat

Planförslaget innebär en exploatering i ett läge med synnerligen god kollektivtrafik. Tillkommande verksamheter blir inte bilberoende i någon nämnvärd omfattning, vilket ger goda förutsättningar för en låg klimatpåverkan. Området ligger inte heller strandnära eller lågt och därmed i riskzonen för översvämningar till följd av ett ändrat klimat.

Buller

Området är utsatt för främst trafikbuller från E18. Enligt en genomförd trafikbullerutredning av Åkerlöf Hallin Akustik ligger ljudnivåerna på många platser inom planområdet över de riktvärden för buller som naturvårdsverket använder sig av. Eftersom området är centralt beläget nära både tunnelbana, Roslagsbanan och busshållplatser vid Danderyds sjukhus, bedöms området som lämpligt att bebygga trots bullret. Avstegsfall bedöms kunna användas.

Planbestämmelser som reglerar utformningen på bostäderna så att minst hälften av alla boningsrum placeras mot tyst eller bullerdämpad sida föreslås för att kunna uppnå en god ljudkvalitet. Några av lägenheterna behöver delvis glasa in balkongerna för att nå riktvärdena. Gårdarna får maximala bullernivåer under 70 dB.

Enligt den genomförda trafikbullerutredningen utsätts inte bebyggelsen på östra sidan av E18 för något ökat buller pga reflektioner. Däremot minskar bullernivåerna för befintligt område väster om planområdet pga de planerade huskropparna avskärmande effekter.

Markföroreningar

En översiktlig provtagning har skett i åtta olika provtagningspunkter inom fastigheterna Sjukhuset 9 och 10. Inget av proverna visar på någon förorening och inte heller några byggrester såsom exempelvis tegel eller liknande i fyllningsjorden.

Radon

Tillkommande bebyggelse ska uppföras så att Socialstyrelsens riktlinjer uppfylls.

Avfall

Plats för avfallskärl i sophus, nedgrävda behållare längs lokalgatan eller i soprum i huvudbyggnad finns. Utformningen av lokalgatan inom området gör att backrörelser kan undvikas och lutningarna inom planområdet är så pass små att en bra arbetsmiljö skapas.

Luftkvalitet

Med tanke på utsläpp från trafiken på den närliggande E18 har Tyréns tagit fram en utredning av luftkvaliteten. I utredningen konstateras att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar klaras både i dag och i framtiden, även vid en uppräknings av trafiken på vägarna. Studien föranleder inga förslag på åtgärder, men påpekar att det är fördelaktigt om intag av ventilationsluft kan göras från de östra fasaderna på tillkommande bebyggelse. En bestämmelse om att friskluftsintag ska ske på byggnadernas västra fasad föreslås.



Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

Risker

Den främsta riskkällan i planområdets närhet är transporter av farligt gods på E18, som är klassificerad som primär transportled för farligt god.

Tyréns har tagit fram en riskanalys med avseende på transporter av farligt gods på E18, daterad 2014-03-28. De typer av farligt gods som dominerar på sträckan är brandfarliga vätskor (ADR-klass 3), följt av frätande ämnen (ADR-klass 8), övriga farliga ämnen (ADR-klass 9) och därefter gaser (ADR-klass 2). Risken med planerad bebyggelse inom planområdet bedöms måttlig, och några riskreducerande åtgärder presenteras.

Eftersom planområdet ligger cirka 6 meter högre än E18 och är skyddat av en vall bedöms sannolikheten för en större konsekvens till följd av utsläpp av brandfarlig eller giftig vätska mycket begränsad. Sannolikheten att brandfarlig eller giftig vätska skulle nå planområdet vid ett utsläpp bedöms mycket liten. Vid en antändning av brandfarlig vätska så skulle vallen och höjdskillnaden skydda planområdet väl mot den eventuella strålningen. De risker som bedöms kunna påverka området och som kräver åtgärder är olyckor med gaser.

Ett bebyggelsefritt område inom 25 meter från E18 upprätthålls i och med att planområdet ligger på längre avstånd från vägen. Området mellan planområdet och E18 ska inte uppmuntra till någon stadigvarande vistelse. Inom planområdet rekommenderas att uteplatser och liknande ska placeras in mot området och vara vända från E18. Vidare ska en möjlighet till utrymning från tillkommande byggnader inom planområdet kunna ske i riktning bort från E18. Friskluftsintag ska också placeras så att dessa inte vetter mot E18. Central avstängningsbar ventilation ska installeras i eventuella lokaler för handel. Det bör även övervägas att installera denna typ av ventilation i tillkommande bostäder.

Planbestämmelser om placering av friskluftsintag samt krav på entréer mot innergård finns för att säkerställa att tillräckliga riskreducerande åtgärder vidtas. Utformningen av tillkommande bebyggelse skapar uteplatser och vistelseytor som är vända från E18.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

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

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



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

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till fastigheterna Sjukhuset 9 och 10 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Ett avtal ska tecknas mellan fastighetsägaren till Sjukhuset 10 och SL angående bebyggelsen i anslutning till skyddsområdet för tunnelbanans sträckning.

Detaljplanens genomförande ska regleras i exploateringsavtal mellan Danderyds kommun och Profi (fortsättningsvis benämnd exploatören). Ett av exploatören godkänt avtal bör träffas innan detaljplanens utställningsskede och ett undertecknat dito ska föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.

Utöver erforderliga marköverföringar, ska i exploateringsavtalet kostnader och ansvar för genomförande samt utförande av nedanstående anläggningar klargöras:

- Lokalgata
- VA-ledningar som behöver flyttas

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsindelningsbestämmelser upprättas inte. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning. Planen ger möjlighet att dela upp kvartersmarken i flera fastigheter för exempelvis flera bostadsrättsföreningar. 3D-fastighetsutrymme kan skapas för att skapa ett gemensamt garage till nytta för flera fastigheter inom området.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Servitut för fjärrvärmeledningar finns inom planområdet och belastar fastigheten Sjukhuset 10. För tunnelbanans sträckning under planområdet finns också servitut, vilket belastar fastigheterna Sjukhuset 3, Sjukhuset 9 och Sjukhuset 10.

Gemensamhetsanläggning för garage under mark kan skapas i en 3D-fastighetsbildning under kvartersmark och allmän platsmark. Garaget behövs för att lösa parkeringsbehovet för tillkommande bostäder. Nödvändiga servitut för exempelvis in-/utfart från garaget på annan fastighet kan bildas.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Fördjupade geotekniska undersökningar kommer att behöva göras i samband med projektering för att bestämma dimensionering av exempelvis pålar för grundläggning.



Tekniska anläggningar

Vägar

Tillfart till området kommer att ske från Mörbygårdsvägen via Mörbyslingan. Korsningen vid Mörbygårdsvägen kan vid behov byggas om till en cirkulationsplats. Trivector har gjort en trafikutredning för området. I utredningen konstateras att den befintliga korsningen kapacitetsmässigt klarar av det ökade trafikflöde som kan väntas av exploateringen och även eventuella framtida utbyggnader i området.

Vid den befintliga korsningen mellan Mörbygårdsvägen och Mörbyslingan korsar även en välanvänd gång- och cykelväg. Antalet olyckor i korsningen är relativt få trots ett stort flöde av framförallt cyklister och gående. Dock upplevs korsningen som osäker och en ombyggnation av korsningen bör övervägas. Det finns utrymme i gällande detaljplan att bygga om korsningen och detta är inte något som närmre behöver styras i denna detaljplan.

Vatten- och avlopp

Befintliga kommunala VA-anläggningar behöver dras om inom planområdet. Möjlighet finns att lägga de allmänna ledningarna i gatumarken och under gång- och cykelvägarna. Kapaciteten i det befintliga nätet kan behöva utökas för att klara exploateringen. Kommunens VA-avdelning bestämmer förbindelsepunkterna för ren-, spill och dagvatten efter samråd med fastighetsägaren.

Anslutning till befintlig dagvattenledning och eventuell omläggning av dagvattenledningar på kvarteretsmark, som krävs på grund av utbyggnaderna, ska ske på fastighetsägarens bekostnad. Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning på grönytor på innergårdar och tak. Eventuellt överskottsvatten ska avledas till allmän dagvattenledning.

Uppvärmning

Området förbereds för anslutning till fjärrvärmenätet. Norrenergi är nätägare för fjärrvärmenätet i området.

El och tele

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele. E.ON och Skanova är nätägare inom planområdet för el- respektive telenät. Befintlig transformatorstation på fastigheten Sjukhuset 12 klarar tillkommande bebyggelse enligt E.ON.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen bygger och finansierar utbyggnad av lokalgata och ledningsnät i området. Kommunen får i gengäld intäkter i form av försäljning av mark samt anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Fastighetsägarna ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten. Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.



Avgifter och taxor

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa. För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet. För åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom avstyckning och fastighetsreglering erläggs avgift enligt lantmäteritaxan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

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

KONSEKVENSER FÖR BERÖRDA FASTIGHETER

För fastigheterna Sjukhuset 4, 9 och 10 ändras ändamålet från förskola respektive kontor, handel och småindustri till främst bostadsändamål, och i viss mån centrumverksamhet samt förskola.

Sjukhuset 10 är idag obebyggd och fastigheten används främst för parkering. Vid ett genomförande av planen kommer främst bostadshus att byggas i fyra till tio våningar parallellt med Mörbygårdsvägen och E18. Befintliga bostäder i Mörbylund kommer efter en genomförd plan att få en avskärmande bebyggelse som minskar bullernivåerna från trafiken på E18. Stadsbilden kommer att påverkas av bebyggelsen som blir väl synlig från E18 och bebyggelsen i delar av Stocksund öster om E18.

Ett genomförande av planen innebär en bättre markanvändning av det centrala och strategiska läget.

Genomförandet av planen kommer att innebära en viss trafikökning. Befintliga vägar och korsningar är dimensionerade för att klara av den planerade bebyggelsen.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Martin Wernersson
Planarkitekt