

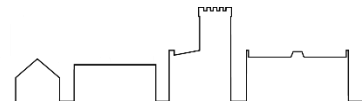
DIARIENUMMER:
BN 2021/21

Planbeskrivning Ändring av detaljplan för Anneberg (del av Solvärmen 1)

i Danderyds kommun | SAMRÅDSHANDLING 2022-02-18

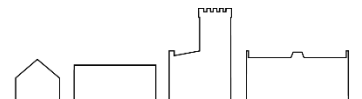


Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt hur planen är avsedd att genomföras. Allmänna intressen som utgör grund för planen och de avvägningar som gjorts mellan olika intressen klargörs. Motiven för valda bestämmelser samt skälen till planens utformning 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

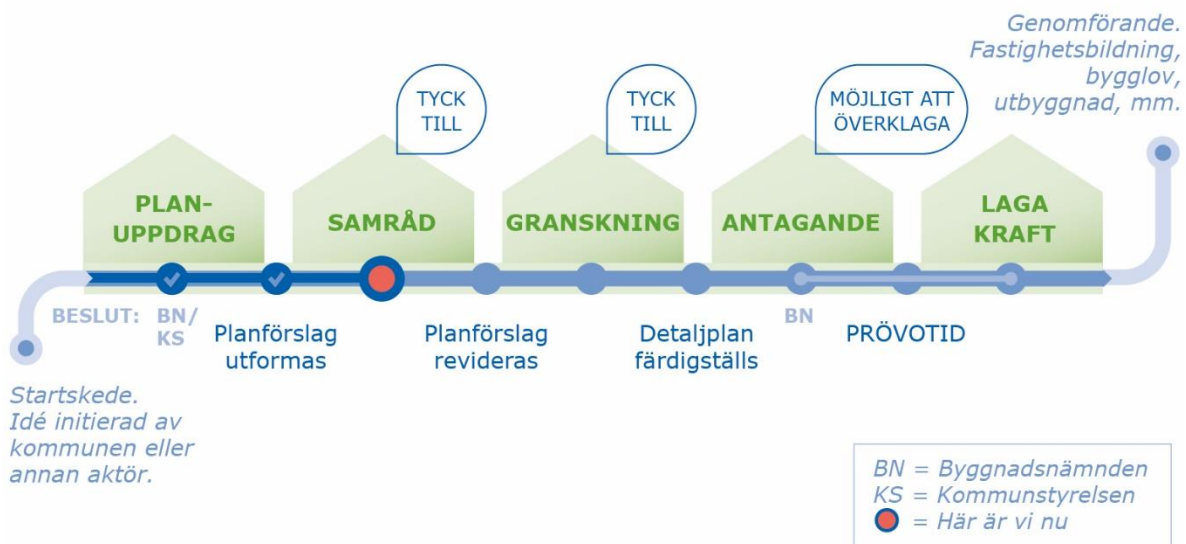
Inledning.....	4
Planens handläggning.....	4
Ändring av detaljplan.....	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken.....	6
Planområdet.....	7
Gällande planer och tidigare ställningstaganden.....	8
Planuppdrag.....	8
Riksintresse.....	8
RUF 2050.....	8
Översiktsplaner.....	8
Detaljplaner.....	9
Vattendirektiv.....	10
Nulägesbeskrivning.....	10
Natur, mark och vatten.....	10
Bebyggelseområden.....	13
Trafik och kommunikationer.....	15
Teknisk försörjning.....	16
Hälsa och säkerhet.....	17
Planförslaget och konsekvenser.....	20
Natur, mark och vatten.....	20
Bebyggelse.....	21
Trafik och kommunikationer.....	23
Teknisk försörjning.....	23
Hälsa och säkerhet.....	27
Tillgänglighet.....	28
Trygghet.....	28
Barnperspektiv.....	28
Genomförandefrågor.....	28
Organisatoriska frågor.....	28
Fastighetsrättsliga frågor.....	29
Tekniska frågor.....	29
Ekonomiska frågor.....	30
Administrativa frågor.....	31



Inledning

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900. Standardförfarande innebär att ett förslag till ny detaljplan upprättas och skickas ut på samråd till sakägare (boende i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter m.fl. för synpunkter. Inkomna synpunkter sammanställs och planförslaget justeras. Därefter skickas planförslaget ut för granskning, som pågår under minst två veckor. Under granskningstiden finns möjlighet att återigen lämna synpunkter på förslaget. Samtliga inkomna synpunkter sammanställs och besvaras i ett utlåtande. Det slutliga planförslaget tas sedan upp till byggnadsnämnden för antagande. Efter antagandet har de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda rätt att överklaga beslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget vinner detaljplanen laga kraft.



Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd: Första kvartalet 2022
Granskning: Tredje kvartalet 2022
Antagande: Fjärde kvartalet 2022

Medverkande

Planen är framtagen av kommunledningskontoret, plan- och exploateringsavdelningen.

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser (1997 ändrad 2022)
- Planbeskrivning för ändring av detaljplan (denna handling) (2022)
- Planbeskrivning (1996)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning (2022-02-15)
- Undersökning om miljöpåverkan (2022-01-31)
- Sändlista (2022-02-16)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (2021-08-19 rev. 2021-09-20)
- Dagvattenutredning för del av Solvärmen 1 (2022-01-24)

Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och justering av bestämmelser samt upphävande av en geografisk del av en plan. Ändring av detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.

En planändring har gjorts för Detaljplan för Anneberg (Enebyberg 1:189, del av Enebyberg 1:198, del av Danderyd 2:143 m.fl. fastigheter) (D101). Den del av planområdet som omfattas av planändringen är en del av dagens fastighet Solvärmen 1. En kompletterande planbeskrivning (denna handling) har upprättats för planändringsområdet. Ändringar i plankarta och planbestämmelser har gjorts direkt i gällande plankarta (D101, 1997). Nya planbestämmelser har tillkommit för planändringsområdet och de bestämmelser som slutar att gälla har strukits på plankartan.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att inom del av Solvärmen 1 möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse i form av friliggande en- eller tvåbostadshus (parhus) i liknande karaktär som befintliga intilliggande parhus, så att byggnationen ses som en naturlig förlängning och komplettering av den befintliga parhusbebyggelsen.

Den tänkta ändringen omfattar endast en del av gällande detaljplan. Ändringen innebär borttagande av bestämmelser som begränsar markens bebyggande (prickmark, korsmark och markreservat) inom ett område som är planlagt med användningen bostäder, sjukhem, gruppboende samt tillhörande garage, förråd och parkeringsplatser. Begränsningarna fyller inte längre sin tidigare tänkta funktion och anses inte nödvändiga att bevara. Inom området har bestämmelser som reglerar omfattning, placering och utformning av den nya tänkta bebyggelsen införts.

Planändringens syfte går i linje med nuvarande detaljplans syfte.



Detaljplan för Anneberg (D101) inom svart markerad linje. Planändringen omfattas av område inom rödströckad linje.

Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken

Enligt PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 3 § ska en miljöbedömning genomföras om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad undersökning (separat dokument). De omständigheter som talar för och emot att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan sammanfattas nedan samt redovisas löpande i denna planbeskrivning.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning.

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808).

Sammanfattning av de omständigheter som talar för och emot att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Planområdet har tidigare utretts för bostadsändamål. Osäkerheter kring dagvattenhantering och markföroreningar har utretts inom ramen för detaljplanen. Åtgärder har föreslagits och bestämmelser i plankartan reglerar markens användning som minimerar risken för negativ påverkan på miljön.

I övrigt ligger planområdet skyddat från buller, risker och luftföroreningar. Byggnation föreslås inom en redan bebyggd miljö och planlagd yta för bostadsändamål, vilket minimerar negativ påverkan på natur och ekosystemtjänster. Omkringliggande allmänna naturytor anses kunna förse boende i området med friluftsliv, lek, rekreation, motion i stor omfattning. Inom planområdet bevaras även ytor som inte byggs, som kan vara till för utevistelse och lek.

Planområdet



Planändringsområde markerad med röd linje. Utbyggnadsområdet markerad med genomskinlig röd yta.

Området är beläget i kommundelen Danderyd i bostadsområdet Anneberg (gränsar till kommundelen Enebyberg) och ligger i anslutning till Enebybergsvägen via Santararvägen.

Det berörda området omfattar del av fastigheten Solvärmen 1 som ägs av bostadsrättsföreningen Anneberg.

Planändringsområdet är ca 18 600 m² stort, varav större delen är bebyggd med parhus. Ca 6 140 m² är obebyggd kvartersmark.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 2021-06-09, § 100, att ge kommunledningskontoret i uppdrag att i en planprocess pröva möjligheten att planlägga för ytterligare bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Solvärmen 1 genom en planändring.

Riksintresse

Området berörs inte av några riksintressen eller andra skydd. Naturreseptatet Rinkebyskogen ligger ca 100 m från planområdet.

RUFS 2050

RUFS är en regional utvecklingsplan för Stockholms region. Den senaste versionen sträcker sig till 2050. Planområdet ligger inom ett utpekat primärt bebyggelseområde i regionplanens plankarta. Detta innebär att området är medeltät till tät sammanhängande bebyggelse, god regional tillgänglighet med kollektivtrafik och främst flerbostadsbostadshus men i kombination med småhus ska eftersträvas inom dessa områden.

Planområdet ligger även inom ett grönt svagt samband mellan Rinkebyskogen i väst och Altorpskogen i öst från planområdet. Rinkebyskogen är utpekad som en grön värdekärna inom en grön kil. Gröna svaga samband är viktiga att bevara och stärka för att inte bryta kopplingarna mellan kilarna.

Den tänkta exploateringen inom del av Solvärmen 1 bedöms inte försvåra möjligheten att stärka sambandet mellan de gröna kilarna och går i övrigt i linje med den regionala utvecklingsplanen.

Översiktsplaner

I kommunens översiktsplan från 2006 anges bland annat att:

- Förslag om bebyggelseförtätning med små flerbostadshus inom befintliga fastigheter skall prövas positivt.
- När kraftledningarna genom bebyggelseområdena tas bort i kommunen ska markanvändningen prövas.
- En eftersträvanvärd hushållning med naturresurser kan uppnås genom att utnyttja redan byggda gator och ledningar och komplettera med bostäder i den befintliga bebyggelsemiljön.

Prövning av utökad bebyggelse inom det berörda området kan motiveras utifrån de riktlinjer och mål som anges i översiktsplanen.

Arbetet med en ny översiktsplan pågår. I granskningshandlingens sjätte kapitel presenteras användningen av mark- och vattenområden och hur de ska utvecklas. För bebyggelse står det:

"Planeringen i Danderyd behöver tillgodose både den regionala och lokala efterfrågan på bostäder, arbetsplatser och andra typer av bebyggelse..." "Danderyds kommun ska bygga hållbart ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Detta uppnås genom att bygga i kollektivtrafiknära lägen samtidigt som störande trafikbuller byggs bort och ekosystemtjänster samt biologisk mångfald planeras in i

planprocessens tidiga skeden. Dessutom ska kommunen främja att innovativa och energieffektiva lösningar samt miljövänliga byggnadsmaterial används.”

Planförslaget går i linje med de riktlinjer som presenteras för bebyggelse gällande bland annat variation, lokalisering och gestaltning. Planförslaget anses vara förenlig med kommande översiktsplans mål och utvecklingsriktningar.

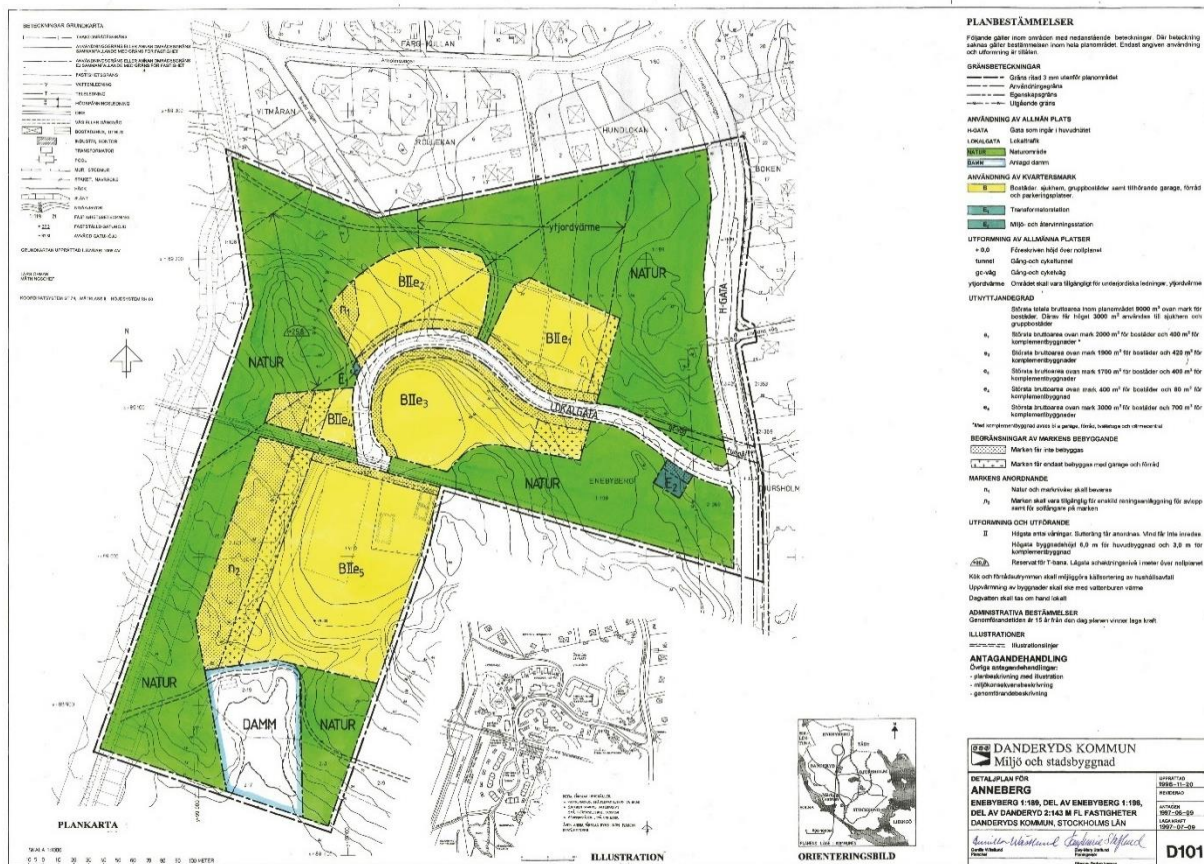
Detaljplaner

Gällande detaljplan för Anneberg (Enebyberg 1:189, del av Enebyberg 1:198, del av Danderyd 2:143 m.fl. fastigheter) (D101) från 1997 innehåller kvartersmark för bostäder, sjukhem, gruppbofästäder och tekniska anläggningar samt allmän plats för natur, huvudgata, lokalgata och damm.

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

På grund av en kraftledning som senare avvecklats är en stor del av kvartersmarken inom aktuellt område för planändring planlagd med prickad mark som delvis fungerat som ett skyddsavstånd mot kraftledningen. Inom detta område finns även bestämmelse n₂ som anger: ”Marken ska vara tillgänglig för enskild reningsanläggning för avlopp samt för solfångare på marken”.

Enskilt avlopp har aldrig anordnats, då bostadsområdet istället anslutits till kommunens verksamhetsområde för ren- och spillvatten. Solfångare anordnades på hustaken istället för på marken. Ett värmelager finns i marken inom området, men planeras att avvecklas och tas bort. Gällande bestämmelser inom prickmarks- och n₂-området fyller därmed inte längre sina funktioner.



Plankarta för detaljplan för Anneberg (D101), 1997.

Vattendirektiv

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2016 om förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Norra Östersjöns vattendistrikt. 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. Det medför att dagvattenfrågor ska hanteras i varje ny detaljplan och att detaljplanerna ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

Edsviken (SE659024-162417) är recipient för dagvattnet inom planområdet. Vattenförekomsten har problem med miljögifter och övergödning. Edsviken har i dag dålig ekologisk och kemisk status. Åtgärder behöver genomföras för att god ekologisk status ska nås till 2027 och 2039. Enligt miljökvalitetsnorm ska god kemisk ytvattenstatus uppnås. God status avseende tributyltennföreningar (TBT) bedöms ta lång tid att uppnå och omfattas därför av tidsfrist till år 2027. Miljökvalitetsnormen kräver att den kemiska vattenkvaliteten ska bli bättre än idag med undantag av kvicksilverföreningar, PBDE och TBT där vattenkvaliteten inte ska bli sämre än idag.

Nulägesbeskrivning

Natur, mark och vatten

Grönstruktur

Anneberg ligger i den norra delen av kommundelen Danderyd (gränsar till kommundelen Enebyberg). Bostadsområdet ligger till viss del avskärmat från övriga bebyggelseområden då Anneberg mestadels är omgärdad av naturmark och skog. Den del av Anneberg som omfattas av denna planändring är det södra bostadsområdet. Söder om området finns en golf-driving range och i norr ansluter villabebyggelsen i Enebyberg. I väster ansluter området till Rinkebyskogen.

Planändringsområdet ligger på en uppbyggd höjd (cirka 2 m) med branta slänter runt södra till nordvästra delen av området. Ett mindre upphöjt skogsområde finns på östra sidan med slänt av naturmark in mot planområdet.

Området är relativt plan, men lutar från norr +40 m till söder +35 m. Inför byggnation i början på 2000-talet sanerades först marken (efter tidigare deponiområde) och fylldes sedan upp till en plan yta passande för bostadsbyggnation i området.

Den del av planändringsområdet som idag är obebyggd omfattas av skogsmark i varierande terräng samt en gräsbelagd plan yta i samma marknivå som bebyggd mark. Under gräsytan har bostadsrättsföreningen idag ett värmelager som inom snar framtid ska avvecklas då nytt värmesystem för området ska införas.

Gräsytan är ca 1200 m² stor och används som lektyta för barnen i området. Det är också en naturlig samlingsplats för boende i området.



Gräsytan inom del av planeringsområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Geotekniska- och grundvattenförhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består marken i stort av urberg. Området utgörs av ett topplager av morän med underliggande berg cirka 1 m ner i mark.

I samband med att detaljplanen för Anneberg togs fram i slutet av 1990-talet så gjorde man en geoteknisk undersökning i området¹. I den framkommer att planeringsområdet består omväxlande av berg i dagen och moränjord. En uppfyllnad har skett (där den gräsbelagda plana ytan är idag). I undersökningen har provtagningar gjorts. För planeringsområdet är det främst provpunkterna Pg 101-107 (sektion G, H och I) som är intressanta att titta på. Där framkommer i vilket djup de olika jordarterna förekommer (främst sten, grus, silt, morän) samt fyllnadsmaterialet som finns vid dagens gräsyta.

Grundvattennivåer har uppmätts i tre punkter intill planområdet (SGU:s brunnsarkiv) och ligger mellan 1,7-8 m under befintlig markyta. Högst grundvatten är påträffat närmast planområdet i norra delen.

¹ Översiktlig geoteknisk undersökning för Annebergsområdet PM samt bilagorna Karta, Sektion G, H, I och Beteckningar (1996)

Dagvatten (recipient och avrinning)

Recipient för dagvattnet är Edsviken. Rinnsträckan mellan planområdet och Edsviken är ca 6 km lång.

Edsviken har otillfredsställande ekologisk status. Kvalitetskravet är att Edsviken ska uppnå god ekologisk status 2027 och för att uppnå målet behöver åtgärder genomföras. Ett nytt förslag till MKN är under bearbetning med tidsfrist till 2027 och god ekologisk status 2039.

Edsviken uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Det övergripande kvalitetsmålet är att uppnå god kemisk ytvattenstatus.

En dagvattenutredning för planändringsområdet har tagits fram² som bland annat beskriver dagens dagvattenhantering och avrinning mot recipient. Dagvatten hanteras idag lokalt genom infiltration i stenkistor som finns nedgrävda vid vägkanterna. Marken lutar så att byggnadernas och vägnas dagvatten infiltrerar ned i stenkistorna. Längs med gatorna går rännalsplattor för en effektivare avrinning mot rännstensbrunnar.

För de ytor som inte är hårdgjorda avrinner och infiltreras dagvattnet naturligt i marken.

Dagens hantering av dagvatten för befintlig bebyggelse bedöms utifrån nuvarande kända fakta fungera på ett tillfredsställande sätt.

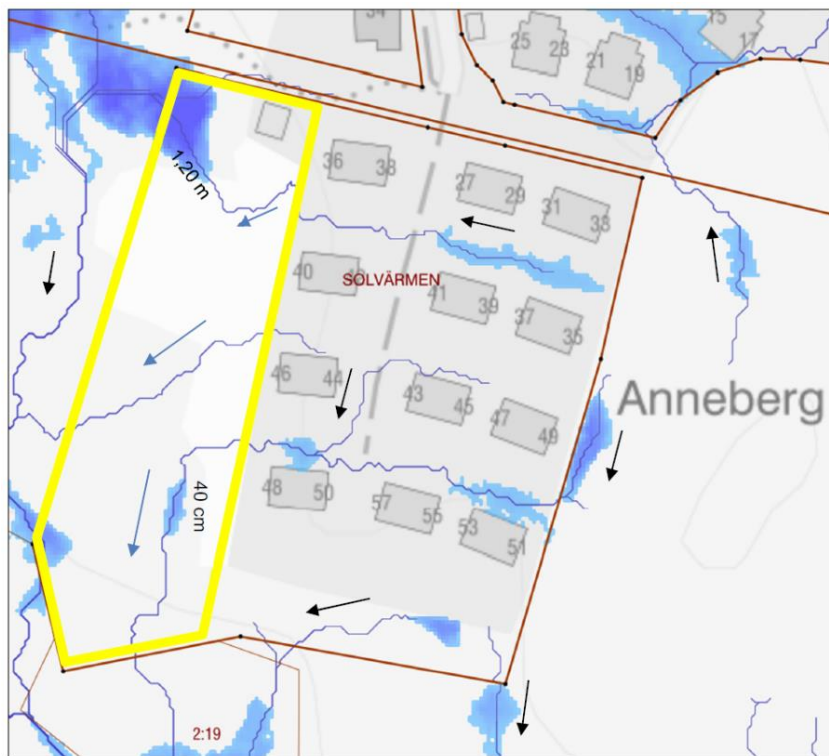
Marken inom det befintliga bostadsområdet har tidigare använts som upplagsområde för tidigare deponiområde norr om ändringsområdet. Marken sanerades till ett visst djup, godkänt för bostadsbebyggelse. De djupare marklagrena har inte undersökts eller sanerats³. Det förekommer därför osäkerheter kring om infiltrering av dagvatten i stenkistorna ev. kan riskera att sprida markföroreningar vidare.

Rinnsträckan mellan planområdet och Edsviken är så pass lång (6 km) att dagvattenhanteringen utifrån nuvarande kända fakta inte bedöms äventyra Edsvikens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormen, ytvatten från planområdet infiltreras och renas innan det når fram till recipienten.

Planområdet ligger högst upp i ett avrinningsområde och inget dagvatten rinner in till området uppströms ifrån. Vid händelse av ett regn med återkomsttid på 100 år enligt nuvarande höjdförhållanden, visas att tre avrinningsvägar samt två lågpunkter (vattensamlingar) skapas vid ett 100-årsregn. En minde lågpunkt i söder som mäter upp 40 cm djup och en större lågpunkt i norr som mäter upp 1,20 m djup.

² Dagvattenutredning för del av Solvärmen 1 (Lektus, 2022-01-24).

³ Anneberg slutrapport (Sweco Viak AB, 2002-08-09).



Lågpunkter och rinnvägar, ny bebyggelse planeras inom gult markerat område. Källa: Scalgo (Dagvattenutredning för Solvärmen 1).

Bebyggelseområden

Bostadsområdet Anneberg byggdes i början på 2000-talet och byggdes med en klart uttalad miljöprofil. All byggnation och alla funktioner har utformats med tanke på miljön. Ingående material har valts ut ur ett lågenergi- och kretsloppsperspektiv.

Bostäder

Bebyggelsen inom planändringsområdet består av friliggande parhus. Det finns idag 12 hus (24 bostäder) som är symmetriskt placerade i rader. De har fyra rum och kök, med en boarea på 110 m². Varje bostad har en egen mindre trädgård samt plats för bilparkering på mark och carport/garage.

Övrig bebyggelse i närområdet består av bostäder i parhus och radhus tillhörande bostadsrättsföreningen. Bostäderna varierar i storlek och antal rum. Kommunalt serviceboende och äldreboende finns också i närområdet.

Komplementbyggnader

Ett teknikrum och en gemensamhetslokal finns i en byggnad på ca 58 m² byggnadsarea i planområdets norra del.

I övrigt har varje bostad tillhörande komplementbyggnader i form av carport/garage och eller förråd om maximalt 25 m² byggnadsarea.

Gestaltning

Bebyggelsen i området är symmetriskt placerade i rader. Husen har fasader i trä i rött eller grått. Hustaken är strategiskt uppförda i södervänt läge med solfångare på taken som avslöjar områdets miljöprofil och är ett betydande inslag i områdets upplevda gestaltning. Varje bostad har en tillhörande trädgård i söderläge. De intima gatorna med trädtrader samt omkringliggande grönområde ger området en grön och lummig karaktär med småhusbebyggelse.



Parhus i grå träfasad och tillhörande carport och bilparkeringsplats på tomten sett från angörande gata.



Parhus i grå träfasad och tillhörande trädgård samt solfångare på tak.

Kulturmiljö

Befintligt kvarter med parhus är utpekad som övrig kulturhistorisk lämning (plats med tradition). Området är inte utpekad i kommunens kulturmiljöhandbok (1991 rev. 2003).

Service

Planområdet ligger inom kommundelen Enebyberg, där nödvändig service i olika former finns inom räckhåll. Matvarubutik, återvinningsstation, förskola, skola, kyrka, idrottsplats, café, restaurang och kommunikationer (busshållplatser, Enebybergs station) finns inom en radie på max 1,3 km.

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Santararavägen som är en kommunal gata avslutas i en vändplats i anslutning till planändringsområdet. Gatorna inom planändringsområdet är privata och ägs och sköts av bostadsrättsföreningen. Den privata huvudgatan som ansluter från den kommunala gatan är ca 4-5 m bred och kantas av trädrader. Hastighetsbegränsningen är skyltad till 10 km/h. Då gatorna inom området är relativt smala är det svårt för två bilar att passera varandra samtidigt. Vid möte får en stanna intill sidan för att låta den andre passera.

Från huvudgatan finns anslutande gator både väster- och österut för att nå bostadshusen och parkeringsplatser intill husen. Det finns inga vändplatser i slutet av gatorna, men anlagda angöringsfickor möjliggör backning för att komma runt.



Huvudgata inom planändringsområdet.

I övrigt ligger planområdet i nära anslutning till Enebybergsvägen (via Santararavägen).

Sophämtning sker på den kommunala gatan. Vid vändplatsen finns ett soprum där avfall hämtas. Sopbilen kör runt på vändplatsen för att komma runt.

Postutlämning sker idag inom området. Förslag finns att samla områdets postlådor vid vändplatsen på Santararavägen, så postbilen inte behöver köra in i området.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelväg finns längs den kommunala delen av Santararavägen. Inom planändringsområdet finns inte separat gång- och/eller cykelväg, utan alla samsas om gatuutrymmet.

Mindre gångvägar som leder ut mot skogen finns mellan en del av husen.

Gång- och cykelvägen längs Santararavägen ansluter till en gång- och cykelväg längs Enebybergsvägen. Vill man slippa biltrafik kan man från planområdet ta sig västerut på gång- och cykelvägar intill och genom Rinkebyskogen. Gång- och cykelvägar finns i nord-sydlig riktning samt västlig riktning från planområdet.

Parkering

Parkering sker idag intill bostadshusen. Varje bostad har en tillhörande carport och en "ute"-parkeringsplats på tomten.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger vid Enebybergsvägen ca 280 m från planområdet. Där finns flera busslinjer som passerar frekvent mot Danderyds sjukhus, olika hållplatser inom Täby samt mot Kista. Busslinjerna passerar bland annat Mörby centrum, Täby centrum flera skolor och andra knutpunkter för byte till tunnelbana eller roslagsbanan. Enebybergs station där roslagsbanan passerar ligger ca 820 m från planområdet. Det tar ca 15 min att ta sig in till Stockholm.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren- och spillvatten. Befintliga bostäder är anslutna. Anslutningspunkten är belägen vid vändplatsen på Santararavägen intill fastighetsgränsen. Från anslutningspunkten finns servisledningar kopplade till varje bostad.

Dagvatten (anläggningar)

Området har ett eget system för dagvattenhantering och ingår alltså inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Den tekniska hanteringen av dagvattnet sker idag genom infiltration i stenkistor som finns nedgrävda vid vägkanterna. Marken lutar så att byggnadernas och vägarnas dagvatten infiltrerar ned i stenkistorna. Längs med gatorna i området går rännalsplattor för en effektivare avrinning mot rännstensbrunnar.

För dränering av huskropparna går dräneringsrör (dimension 100 mm) runt husen som sammankopplas till en ledning med vidare avrinning med självfall och utlopp till närmaste stenkista.

Dagvatten från fastigheterna går via takavlopp ut på mark för översilning eller via rännalsplattor med avrinning mot tvärgata och vidare till en rännstensbrunn. Marken lutar mot respektive dagvattenbrunn som samlar upp vattnet mot stenkista i slutet av gatorna via självfallsledning (dimension 160 mm).

I huvudgatan avrinner dagvattnet till rännstensbrunn mot tillhörande stenkista.

På de platser som inte är hårdgjorda ytor avrinner och infiltreras dagvattnet naturligt i marken.

Dagens hantering av dagvatten för befintliga byggnader anses fungera bra och på ett tillfredställande sätt.

Värme

Bostadsrättsföreningen har ett värmelager under marken från solfångare på hustaken som försörjer befintlig bebyggelse inom det aktuella området med värme. Värmelagret är placerad under den plana gräsytan. Värmesystemet har uppnått sin tekniska livslängd och föreningen planerar att avveckla systemet. Föreningen planerar att i samband med utbyggnaden av nya bostäder borra för att införa bergvärme.

Området lämpar sig bra för bergvärme då större delen av markförhållandena består av urberg.

El/fiber/tele

El-, fiber- och telenät finns utdraget till området och befintliga hus är anslutna.

Hälsa och säkerhet

Klimat

Bostadsrättsföreningen är måna om att bevara och stärka områdets miljöprofil, med miljösmarta lösningar som minskar klimatpåverkan. Solfångare, solceller, bergvärme, naturlig infiltration och rening av dagvatten, så få hårdgjorda ytor som möjligt, avfallssortering och mycket grönytor och träd är några av de tillämpningar och förutsättningar i området som anses positivt för klimatet.

Markföroreningar

Inom planområdet har det tidigare funnits verksamhet med avfallshantering, småindustri och deponi mellan år 1920-1960. Dessa typer av verksamheter medför risk för förorening av bland annat metaller, PAH och petroleumprodukter.

Inför bebyggelsen av befintliga hus inom planområdet har verksamheterna röjts, sanerats och området fyllts ut med sprängsten (cirka två meter). Marken bedömdes efter utförd sanering som lämplig för bostadsändamål och saneringen godkändes av kommunens miljötillsynsmyndighet⁴. Markföroreningar i de djupare jordlagren kan fortfarande förekomma.

Geosigma har under 2021 genomfört en miljöteknisk markundersökning⁵ inom området där nya bostäder planeras. Jordprovtagning har utförts i 9 st provtagningspunkter. Totalt har 12 st jordprover insamlats. I stort består undersökningsområdet av kuperad skog med mycket berg i dagen och litet jorddjup till berg eller block, vilket har medfört att de flesta proverna har tagits som ytliga samlingsprover.

I områdets sydvästra del, vid provtagningspunkten 21GS09, finns tydligast föroreningspåverkan, troligtvis på grund av upptäckten av synligt skrot på marken. I denna punkt har metaller uppmätts i halter överstigande riktvärdena för MKM, och tunga alifater (>C16- C35) och PAH har uppmätts i halter överstigande riktvärdena för KM. I övriga provtagningspunkter har enstaka halter av föroreningar överstigande MKM och KM uppmätts.

⁴ Anneberg slutrapport (Sweco Viak AB, 2002-08-09).

⁵ Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Geosigma, 2021-08-19 rev. 2021-09-20).



Provtagningspunkter.

Slutsatsen är att jordlagren är generellt tunt ovan berg. Detta innebär att mängden förorenad jord inom området bedöms vara begränsad och troligtvis ligger i det ytligaste jordlagret. De ämnen som förekommer i jorden är relativt immobil och förekommer främst i partikelbunden form. Inga indikationer på att flyktiga eller vattenlösliga ämnen förekommer inom området har påvisats.

Sammantaget görs bedömningen att någon betydande spridning av föroreningar till grundvatten är mycket liten inom området. Att området skulle vara påverkat av de före detta verksamheterna bedöms även som mindre troligt då ingen förorenande verksamhet har bedrivits på platsen och inget grundvatten har påträffats i vattenförande jordlager. Den före detta deponin ligger norr om en vattendelare där avrinningen sker mot Stora Värtan medan objektet ligger inom Edsvikens avrinningsområde. Det före detta upplagsområdet har tidigare legat där det befintliga bostadsområdet inom ändringsområdet är uppbyggt.

Avfall

Avfallshantering sker idag vid vändplatsen på Santararavägen. Där finns ett miljörum med olika kärl för källsortering. Boende har inte egna avfallskärl intill husen, utan mat- och restavfall slängs i det gemensamma miljörummet.

Miljörummet ligger på en strategiskt bra plats eftersom placeringen underlättar för avfallshämtningen då det ligger intill vändplatsen. Hämtningsfordonet kör runt på vändplatsen och tömmer sedan kärnen manuellt. Med denna lösning behöver inte hämtningsfordonet köra in på lokalgatorna i området som inte till fullo är anpassade för den sortens trafik.

För boende i området är det naturligt att passera miljörummet på väg in och ut från området.

Buller

Området är inte bullerutsatt då det ligger i ett lugnt och avskilt läge från större vägar.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten inom området bedöms som god. Enligt uppgift från Stockholms luft- och bulleranalys 2020 är uppmätta halter för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) låga.

Radon

Området ligger inom ett område med förhöjda markradonhalter enligt information från gällande detaljplan och från SGU (2016). Befintlig bebyggelse har utförts radonsäkert.

Risker

Planområdet bedöms inte ligga i ett läge utsatt för risker från primär eller sekundär led för farligt gods eller andra risker.

Planförslaget och konsekvenser



SITUATIONSPLAN
1:1000

Föreslagen situationsplan. Framtagen av Pietsch arkitekter.

Natur, mark och vatten

Grönstruktur

Den delen av planområdet som föreslås bebyggas omfattas idag till stor del av skogsmark i varierande terräng samt en plangräsyta. Del av skogsmarken föreslås avverkas för att kunna förbereda marken för bostadsbebyggelse. Bebyggelsen ska förhålla sig till befintliga terrängförhållanden så långt det är möjligt, så att ny bebyggelse smälter in i landskapet och inte

påverkar landskapsbilden på negativt sätt. För att behålla området gröna karaktär föreslås att inför ett byggskede utreda vilka träd och miljöer som kan bevaras.

Mellan ny och befintlig bebyggelse föreslås ett grönt mellanrum där bebyggelse inte får upprättas. Detta grönstråk kan bidra med bibehållen grön karaktär i området där träd, buskar och grönytor kan finnas och där boende kan mötas och promenera. Gröna ytor inom området är även positivt för ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

Grönstråket bildar ett mellanrum mellan nytt och befintligt så att områdena kan urskiljas men utan att det upplevs som två separata områden.

Grönstråket är även ett positivt element under byggtiden. Störningspåverkan för boende intill minskas när byggnationen inte sker i direkt anslutning till den befintliga bebyggelsen.

Lek och rekreation

Planförslaget med förtätning av nya bostäder innebär att en del friyta som idag används för lek istället bebyggs med bostäder. Varje bostad får en mindre tomtyta, där gräsmatta kan anläggas för utevistelse och lek.

I områdets södra del finns utrymme att anlägga lekplats för barn i området.

I övrigt finns det stora natur- och rekreationsområden i planområdets närhet som kan förse boende med lek- och naturupplevelser.

Geotekniska förhållanden

Rekommendationer för grundläggning enligt geoteknisk markundersökning från 1996 är att grundläggning för byggnader inom större delen av området bör kunna ske utan stabilitets- eller sättningsproblem. Byggnader som ska uppföras inom uppfyllnadsområdet kräver efter planerad grund för byggnader en packning med tyngre vibrerande vält.

Då del av de lägre liggande områdena planeras att fyllas upp krävs inför/under projektering av byggnation att fördjupade geotekniska undersökningar görs för att fastställa grundläggning vid varje tänkt byggnad.

Bebyggelse

Bostäder

Ny bebyggelse föreslås i form av friliggande en- eller tvåbostadshus. Totalt föreslås 9 ytterligare bostäder tillkomma i området. Ny bebyggelse kompletteras på områdets västra sida, likt en förlängning av den befintliga bebyggelsen. Struktur, volym och placering av bebyggelsen kan liknas med den befintliga. I övrigt ges den nya bebyggelsen en ny arkitektur och gestaltning.

Byggnaden i norr föreslås som ett enbostadshus och resterande byggnader föreslås som parhus. Enbostadshuset föreslås ha en byggnadsarea på maximalt 160 m² och parhusen föreslås ha en byggnadsarea på maximalt 200 m². De nya bostäderna kan inrymma fem rum och kök vilket bidrar till ytterligare en bostadsvariant till området. Nockhöjden föreslås till 7 m för all ny bebyggelse och takvinkel på minst 20 grader. Den nya bebyggelsen kan på det sättet inrymma två våningar. Vind får inte inredas. Totalt föreslås fem nya huvudbyggnader.

Det föreslås inga förändringar för befintliga bostäder. Detaljplanen reglerar befintlig bebyggelse utifrån dagens utgångsläge.



Illustration av Pietsch arkitekter. Illustrationen visar hur nya parhus skulle kunna se ut och utformas. Vy mot norr där befintliga bostäder ligger till höger i bild.



Illustration av Pietsch arkitekter. Illustrationen visar hur nya parhus skulle kunna se ut och utformas. Vy mot sydväst.

Komplementbyggnader

Varje bostad föreslås förses med komplementbyggnad/er. Detta kan vara garage eller förråd. Enbostadshuset föreslås kunna ha en komplementbyggnad på 25 m² byggnadsarea och för resterande ny bebyggelse föreslås totalt 200 m² byggnadsarea för komplementbyggnader. Denna totala byggnadsarea kan fördelas så att varje bostad får 25 m² byggnadsarea till förfogande för komplementbyggnad/er.

I områdets norra del finns en komplementbyggnad där del av byggnaden inrymmer föreningslokal och en annan del inrymmer ett teknikrum. Komplementbyggnaden föreslås vara kvar i befintligt läge och planbestämmelser för denna utformas i enlighet med dagens utgångsläge.

Alla komplementbyggnader föreslås ha en högsta byggnadshöjd på 3 m. Ingen av dagens komplementbyggnader blir planstridiga.

I områdets sydöstra del finns utrymme att i framtiden bygga ytterligare en komplementbyggnad om bostadsområdet skulle se ett behov av det. Det finns tillräckligt med byggrätt för detta enligt förslag till detaljplan.

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Befintliga infartsgator föreslås förlängas för att ansluta till de nya bostäderna. Gatorna föreslås utformas på liknande sätt som de befintliga, med ca 4-4,5 m gatubredd för att ge området ett enhetligt intryck och gestaltning.

Infartsgatorna föreslås fortsättningsvis vara privata och anläggas inom kvartersmark för användningen bostäder, då de anses som komplement till användningen. Infartsgatorna är enbart till behov för att kunna angöra bostäderna.

Parkering

Bilparkering till de nya bostäderna föreslås anläggas intill bostadshusen på tomten, på liknande sätt som för de befintliga bostäderna. Varje bostad får plats med upp till två bilar inom tomten i carport/garage och markparkering utomhus.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse föreslås anslutas till det kommunala ren- och spillvattennätet. VA-systemet är tillräckligt dimensionerat för att ytterligare nio bostäder ska kunna anslutas.

Dagvatten och skyfall

Planförslaget innebär att hårdgjorda ytor skapas där det idag finns naturmark och gräs. Byggnader, gator och parkeringsplatser bidrar främst till hårdgjorda ytor.

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet⁶. I denna har befintliga dagvattenförhållanden gällande recipient, avrinning, lågpunkter, geologi och grundvatten, dagvattenhantering och dagvattenanläggningar beskrivits. För framtida byggnation har dagvattenflöden, föroreningsmängder/halter, fördröjningsbehov och reningsbehov efter exploatering beräknats. Åtgärdsförslag för en hållbar dagvattenhantering presenteras. En bedömning har gjorts av hur exploateringen kan tänkas påverka recipienten Edsviken och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Utredningen har även tittat på skyfallshantering (vid 100-årsregn) efter exploatering.

⁶ Dagvattenutredning för del av Solvärmen 1 (Lektus, 2022-01-24).

Resultat (utan åtgärder)

Framtida situation innebär ökade dagvattenflöden då markanvändningen ändras samt med hänsyn tagen till en klimatfaktor i beräkningarna. Fördröjningsåtgärder blir därför nödvändiga.

Beräkning av föroreningsbelastningen indikerar att de föreslagna förändringarna kommer medföra en ökning av föroreningar i orenat dagvatten ut från planområdet. Samtliga halter och mängder av beräknade ämnen ökar efter exploatering men inte så pass mycket att de överskrider satta riktvärden förutom fosfor som överskrider satt riktvärde. Rening av dagvatten krävs för att inte försämra dagens situation och för att inte äventyra Edsvikens möjlighet att uppnå MKN.

Åtgärdsförslag

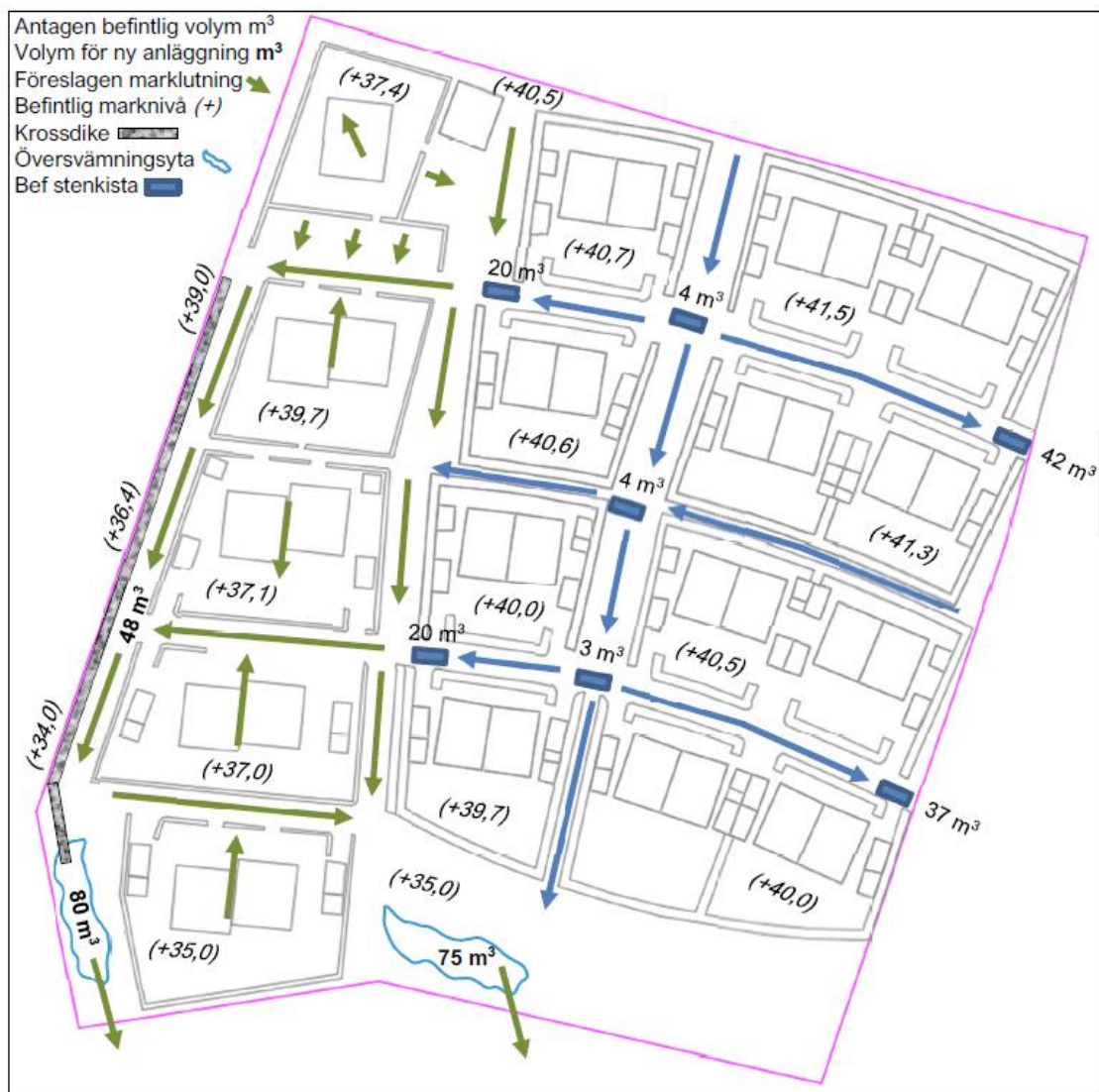
Planförslaget föreslår inga åtgärder eller förändringar i dagvattenhantering för befintlig del eftersom hanteringen bedöms som väl fungerande i dagsläget. Befintliga stenkistor bedöms totalt ha volymen 130m³. Dessa behöver fortsatt uppfylla den volymen. Stenkistorna bedöms i dagsläget kunna kvarstå i befintligt läge. Det kan dock vara fördelaktigt att undersöka stenkistorna och eventuellt se över att kvaliteten och funktionen håller över tid.

För den delen av planområdet som ska bebyggas föreslås öppna dagvattenlösningar så fördröjning och rening sker via infiltration och sedimentation. Ett krossdike föreslås längs planområdets västra sida inom planområdet. Krossdiket föreslås med en utjämningsvolym på 48m³ (120 m²) för lokal fördröjning och rening av dagvatten. Krossdiket kan med marginal fördröja ett 10-årsregn med 10 min varaktighet och klimatfaktor 1,25 (beräkningsmetod från Svenskt Vattens publikation P110) samt nederbörd på 20 mm (riktlinje från Danderyds kommuns Dagvattenplan (remissversion)). Utjämningsvolymen på 48 m³ är satt efter reningsbehovet. Djupet på diket föreslås vara 0,35 m, överytan föreslås vara 0,25 m och för att klara reningskravet krävs en bottenbredd på 0,8 m samt en längd på diket på 100 m.

Ny bebyggelse planeras med hänsyn till befintlig terräng. Detta innebär att befintliga marklutningar i princip kvarstår. Förslaget krossdike placeras med hänsyn till detta och marklutningen föreslås så att avrinningen sker bort från byggnaderna, via gatorna och mot diket.

I områdets södra del där marken är som lägst föreslås gröna upptagningsytor för dagvattnet för rening och infiltration. Dessa ytor är även viktiga för hantering av större skyfall.

Krossdiket fördröjer och avleder dagvattnet. Vid anläggning grävs ett dike och fylls med makadam (krossad och storleksorterad sten utan nollfraktion). På botten placeras som regel ett dräneringsrör som ansluter till lägre belägna ytor i planområdets södra del. Detta skapar förutsättningar för infiltration och avledning av dagvatten även vid höga flöden. Om röret placeras ett par decimeter ovanför botten skapas ett magasin under röret där partiklar som passerat makadamlagret kan sedimentera.



Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet samt rekommenderade marklutningar (pilar).

Vid händelse av skyfall med större nederbördsmängder avleds dagvatten på ytan då marken är mättad och ledningsnätet/krossdiket går fullt. Avrinningsstråk mot södra delen av planområdet med en genomtänkt höjdsättning för att avleda dagvatten måste därmed säkerställas tillsammans med bräddfunktioner. På så sätt förhindras stående dagvatten intill byggnader, vilket annars kan riskera att orsaka skador eller påverka framkomligheten. Höjdsättningen ska ske så att marken lutar från byggnader mot kringliggande gator eller andra öppna ytor där dagvatten kan transporteras vidare ytligt på ett säkert sätt eller tillfälligt ansamlas utan att orsaka olägenheter. En skyfallsberäkning och analys bör göras i genomförandeskedet då även en exakt terrängmodell finns för området. Detta för att få en samlad konsekvensbedömning av vart stående dagvatten kan ansamlas vid skyfall.

För de lågpunkter som presenteras i figur på s. 12, kommer lågpunkten i söder byggas bort i och med exploateringen och lågpunkten i norr behöver beaktas ur ett höjdsättningsperspektiv i exploateringen. Två lågpunkter i områdets södra del skapas i samband med exploateringen. Dessa ska användas för hantering av större skyfall. Dessa ytor lämnas gröna och genomsläppliga för att vatten ska kunna samlas.



Dagvattenhantering vid skyfall, sekundära avrinningsvägar.

Skötsel

De skötselåtgärder som behöver utföras regelbundet för krossdiket är:

- Ogräsrensning och renhållning
- Kontroll av eventuella trummor och in/utlopp för att förebygga igensättning

Planbestämmelser

I plankartan reserveras yta vid områdets västra gräns där krossdiket och ev. uppstärkning ska kunna inrymmas. Slänt finns i dagsläget vid gränsen. Ytan får inte bebyggas och dagvatten ska avledas till diket. I södra delen av planområdet finns lågpunkter som kan fungera som översvämningssytor vid större skyfall. Dessa ytor planläggs med prickmark samt bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig. Bestämmelserna förhindrar att ytorna hårdgörs med t.ex. asfalt eller bebyggs.

Konsekvenser

Efter exploatering med föreslagna åtgärder för fördröjning och rening minskar föroreningsmängderna och halterna för samtliga ämnen till att förbättra dagens situation. Planområdet (föreslagen

bebyggelse samt befintlig bebyggelse) bedöms inte påverka recipienten på ett negativt sätt eller äventyra dess möjlighet att uppnå MKN.

Eftersom det befintliga området innan bostadsbyggnation tidigare använts som upplagsområde kan det dock inte uteslutas att markföroreningar förekommer i djupare jordlager som kan spridas vidare med dagvatten som infiltreras ner i stenkistorna. Saneringen som utfördes inför byggnation genomfördes till en nivå godkänd för bostadsbebyggelse. Hantering av dagvatten med stenkistor har också godkänts i samband med bostadsbebyggelsen.

Föreslagna åtgärder tar även hänsyn till större skyfall (100-årsregn), inga instängda områden ska skapas eller översvämningsytor vid lågpunkter som kan försämra framkomlighet, utrymning eller skada byggnader och andra anläggningar. I planområdets nordvästra del finns idag en lågpunkt där vatten kan bli stående vid ett 100-årsregn. Planförslaget möjliggör bebyggelse intill lågpunkten. Den del av tomten eller bebyggelsen som riskerar att hamna för nära lågpunkten förutsätts höjdsättas på ett lämpligt sätt och säkerställas i ett byggskede för att inte riskera skador på byggnad eller försvårad framkomlighet vid ett eventuellt 100-årsregn.

Planbestämmelserna bedöms kunna säkerställa och möjliggöra en god och hållbar dagvattenhantering inom området. Det bedöms inte nödvändigt att reglera höjdsättning i den nordvästra delen, utan detta kan preciseras och bestämmas i ett genomförandeskede.

Värme

Ny och befintlig bebyggelse föreslås anslutas till nytt värmesystem som införs i området. Ett arbete med att införa bergvärme i området pågår.

El/fiber/tele

Ny bebyggelse kan ansluta till el- fiber- och telenät som finns utdragna till området. Bostadsrättsföreningen har även ambition att införa solceller som ska fästas på hustaken för att försörja del av området med el.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

I samband med den miljötekniska markundersökningen⁷ upptäcktes i några provpunkter föroreningshalter överstigande KM. Vid exploatering med fler bostäder inom området ska det beaktas att det förekommer föroreningshalter överstigande riktvärdena. Utifrån uppmätta halter går det inte att utesluta att det inte föreligger en risk för människors hälsa eller för miljön. Sanering genom exempelvis schakt och deponering av förorenade massor rekommenderas vid en eventuell ändring av markanvändningen till bostäder, för att säkerställa en god boendemiljö inom området. Det gäller framför allt de områden där föroreningshalter uppmätts i yttlig jord i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM och där det planeras att byggas nya bostäder. De förorenade massorna ska transporteras till en godkänd mottagningsanläggning. I samband med en sanering rekommenderas kompletterande provtagning i syfte att klassificera jorden inom området samt för att säkerställa att inga föroreningar lämnas kvar i halter som skulle kunna utgöra en risk för människors hälsa eller miljön utifrån planerad markanvändning.

I enlighet med miljöbalkens upplysningsplikt 10 kap. 11 § ska påträffad förorening anmälas till tillsynsmyndigheten. Beställaren förutsätts underrätta berörd tillsynsmyndighet och den miljötekniska markundersökningen kan utgöra en sådan underrättelse. Enligt förordning 1998:899 28 § får inte grävning eller andra åtgärder i förorenade områden göras utan anmälan till tillsynsmyndigheten.

Radon

Området ligger inom ett område med förhöjda markradonhalter enligt information från gällande

⁷ Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Geosigma, 2021-08-19 rev. 2021-09-20).

detaljplan och från SGU (2016). Befintlig bebyggelse har utförts radonsäkert. Ny bebyggelse ska utföras radonsäker.

Avfall

Miljörummet vid vändplatsen på Santararavägen föreslås fortsättningsvis användas för befintliga hushåll samt för nytillkomna hushåll. För en del av bostäderna blir avståndet mellan bostaden och miljörummet längre än 50 m som är den längsta rekommenderade sträckan, dock kan det längre avståndet motiveras utifrån att miljörummet ligger på en strategiskt bra plats vid entrén in till området. Boende behöver passera miljörummet på väg in och ut från området.

Miljörummet bedöms vara tillräckligt stort för att kunna utöka antalet och/eller storleken på kärnen om det skulle behövas när fler hushåll börjar använda miljörummet.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse ska utformas tillgängliga efter de krav som finns på tillgänglighet som säkerställs vid byggnation.

Varje bostad ska kunna angöras från de gator som byggs ut i området och gatorna ska ha en tillräcklig bredd och bäring för att räddningstjänst ska kunna komma så nära bostäderna som möjligt för att underlätta vid räddningsinsatser. Tillgänglighet, framkomlighet och åtkomlighet till bostäderna ska beaktas.

Trygghet

Infartsgatorna i området bör ha fortsatt låg hastighetsgräns för att säkra tryggheten inom området. Belysning vid gatorna är viktigt för att området ska upplevas tryggt kväll- och nattetid. Området är idag ett lugnt och tryggt område. Santararavägen har en separat gång- och cykelväg och trafiken på infartsgatorna inom planändringsområdet kör i gångfartshastighet. Skogen i områdets direkta närhet kan på kvälls- och nattetid upplevas skrämmande, vilket de flesta skogar gör.

Planförslaget bedöms inte innebära någon förändring gällande trygghet jämfört med dagens läge.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar att bli en bra miljö för både barn och vuxna och är det redan i dagsläget. Gräsytan som föreslås exploateras används idag för spontanlek. Dock finns stora rekreationsytor för lek och utvistelse i områdets direkta närhet. Även inom planändringsområdet finns utrymmen för anläggande av t.ex. lekplats. Området ses i övrigt som ett tryggt område för barn att vistas i då det är avskilt från större vägar som kan vara skrämmande miljöer eller verka som barriärer. Flertalet gång- och cykelstråk finns separerade från gator som ökar tryggheten.

Planändringen innebär en så pass liten förändring i stort att en barnkonsekvensanalys inte bedöms behöva genomföras. Planförslaget bedöms inte påverka barn och unga på ett negativt sätt.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Bostadsrättsföreningen Anneberg är lagfaren ägare till fastigheten Solvärmen 1. Planändringsområdet innefattar endast kvartersmark, så fastighetsägaren ansvarar genomförandet av detaljplanen, utbyggnaden och anläggande av gemensamma ytor, som infartsgator och grönytor inom fastigheten.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av sk servisleddningar (enskild ledning in till det egna huset), grönytor, dagvattenanläggningar m.m.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan Plan- och exploateringsavdelningen och bostadsrättsföreningen Anneberg som äger Solvärmen 1.

Exploateringsavtal bedöms inte behöva upprättas då planändringen endast innebär förändring inom privat mark (kvartersmark).

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Solvärmen 1 har flera officialservitut som är till förmån för fastigheten. De listas nedan.

- Officialservitut 0162-01/12.1, med ändamål värme-, el-, data- och kabel-TV-ledningar. Servitutet belastar fastigheterna Danderyd 2:143 och Enebyberg 1:198.
- Officialservitut 0162-01/12.2, med ändamål el. Servitutet belastar fastigheten Enebyberg 1:198.
- Officialservitut 0162-01/12.3, med ändamål värme. Servitutet belastar fastigheten Enebyberg 1:198.
- Officialservitut 0162-01/12.4, med ändamål värme. Servitutet belastar fastigheterna Danderyd 2:143 och Enebyberg 1:198.

Officialservituten påverkas inte av planförslaget. Ändringsområdet belastas inte av några officialservitut.

Det finns även avtalsservitut som är till förmån för Västanån 6:19 och 3:17 i Älvkarleby som belastar bland annat Solvärmen 1. Ändamålet är kraftledning. Kraftledningen är flyttad sedan flera år tillbaka, avtalsservituten har inte hanterats. Avtalsservituten påverkas inte av planförslaget.

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom ändringsområdet. Det finns heller inga ledningsrätter som belastar eller är till förmån för Solvärmen 1/ändringsområdet.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Inför de utbyggnader som planeras inom planområdet kommer kompletterande geotekniska fältundersökningar att behövas.

Det behövs även kompletterande provtagning i syfte att klassificera jorden inom området samt för att säkerställa att inga föroreningar lämnas kvar i halter som skulle kunna utgöra en risk för människors hälsa eller miljön utifrån planerad markanvändning. Förorenade massor över KM och MKM behöver avlägsnas inför byggnation. Se beskrivning på s. 26 samt den framtagna miljötekniska markundersökningen.

Tekniska anläggningar

Vägar

Tillfart till det nya området kommer att anslutas till befintliga tillfarter inom det befintliga bostadsområdet. Detta sker inom kvartersmark, så inga allmänna gator möjliggörs inom området.

Under byggtiden kan del av kommunens mark norr om planändringsområdet behöva nyttjas som arbetsväg/arbetsplats. För det krävs en ansökan till kommunen. Aktören söka tillstånd hos Tekniska kontoret via hemsidan (TA-plan med mera) och ett tillstånd behöver ges för att aktören ska få nyttja marken. Efteråt behöver marken återställas, kommunen ställer krav på återställandet.

Vatten och avlopp

Befintliga kommunala VA-anläggningar har kapacitet för exploateringen. Förbindelsepunkt finns vid Santararavägens slut vid planändringsområdets norra gräns.

Dagvatten

Dagvatten har utretts kunna hanteras lokalt med egna anläggningar. Området behöver inte anslutas till kommunens dagvattenledningssystem.

Vid schaktning och byggnation av området kommer jord att friläggas. Vid ett skyfall eller vid långvariga regn finns det då risk att lös jord och partiklar transporteras bort med dagvattnet. Det finns också en risk att anläggningsmaskiner läcker olja eller drivmedel.

Skador kan förebyggas genom att tillse att entreprenören har en arbetsmiljöplan där den här typen av frågor hanteras. Det kan innefatta daglig kontroll av arbetsfordon, rutiner för uppsamling av spill och att erforderligt material alltid finns till hands för att snabbt kunna minimera spill vid händelse av en olycka.

Förslag på hur dagvatten kan omhändertas under byggskedet är:

- Att anlägga de permanenta dagvattenåtgärderna först så att dagvatten kan omhändertas från början. För att undvika att dagvattenåtgärderna satts igen under byggskedet kan åtgärderna göras nästan helt färdiga i början av byggskedet och slutföras efteråt.
- Att anlägga tillfälliga dagvattenåtgärder i början av byggskedet som sedan ersätts med de permanenta åtgärderna. Exempel på tillfälliga lösningar är sedimentfällor eller mobila vattenreningssystem.

Uppvärmning

Bostadsrättsföreningen arbetar i dagsläget med att ersätta befintligt värmesystem (ev. bergvärme). Ny och befintlig byggnation ska anslutas till det värmesystem som föreningen inför.

El och tele

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele.

Dokumentation och kontroll

Fastighetsägaren upprättar kontrollprogram för exploaterings kvalitetsssäkring. VA-anslutningar till allmänna anläggningar ska dokumenteras i enlighet med tekniska kontorets föreskrifter.

En markplaneringsritning ska lämnas in i samband med bygglovsansökan.

En etableringsplan som redovisar hur den befintliga vegetationen ska skyddas under byggtiden inlämnas i samband med byggnationen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten.

Detaljplanekostnader

Plankostnadsavtal har upprättats mellan Plan- och exploateringsavdelningen och bostadsrättsföreningen Anneberg som äger Solvärmen 1.

Exploateringsavtal bedöms inte behöva upprättas då planändringen endast innebär förändring inom privat mark (kvartersmark).

Avgifter och taxor

Vatten- och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa.

Bygglov, bygganmälan

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

Lantmäteriförrättning

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

Dag Björklund
Tf. Plan- och exploateringschef

Katarina Löfberg
Planarkitekt

