

DIARIENUMMER:
MSN 2023/16

Planbeskrivning

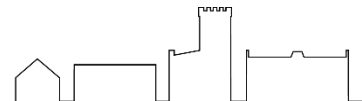
Detaljplan för Reidmar 7 och 8 samt del av Reidmar 5

i Djursholm, Danderyds kommun

SAMRÅDSHANDLING 2023-05-24



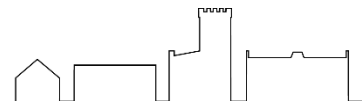
Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt hur planen är avsedd att genomföras. Allmänna intressen som utgör grund för planen och de avvägningar som gjorts mellan olika intressen klargörs. Motiven för valda bestämmelser samt skälen till planens utformning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

Innehållsförteckning	3
Inledning	4
Planens handläggning	4
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Behovsbedömning	6
Planområdet	6
Gällande planer och tidigare ställningstaganden	7
Planuppdrag	7
Riksintresse	7
Översiktsplan	8
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden	8
Fastighetsplaner (tomtindelningar)	8
Strandskydd	8
Vattendirektiv	9
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	10
Planförslaget	10
Bebyggelseområden	10
Natur, mark och vatten	18
Trafik och kommunikationer	22
Teknisk försörjning	22
Tillgänglighet	29
Trygghet	29
Hälsa och säkerhet	29
Barnperspektiv	33
Genomförandefrågor	34
Organisatoriska frågor	34
Avtal	34
Fastighetsrättsliga frågor	35
Tekniska frågor	38
Tekniska anläggningar	40
Vägar	40
Vatten och avlopp	40
El och tele	40
Ekonomiska frågor	40
Avgifter och taxor	40
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	41

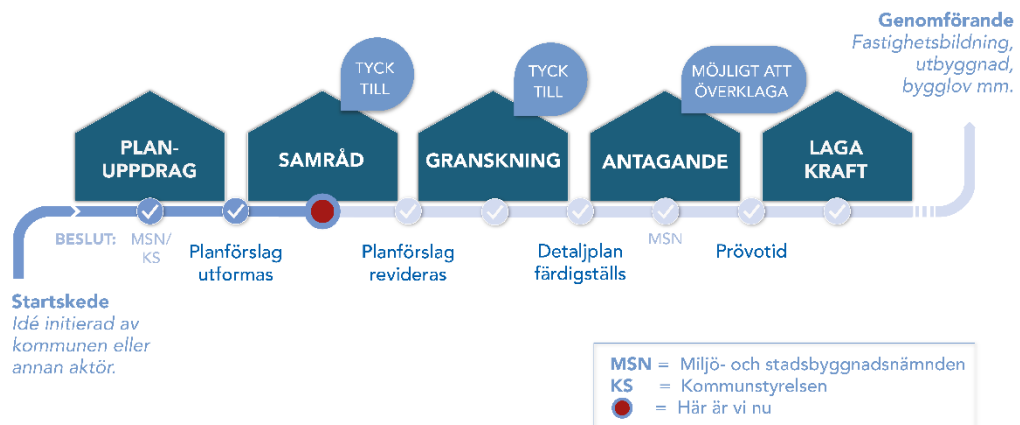
Genomförandetid	41
Fastighetsplan/tomtindelning	41



Inledning

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015. 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 får detaljplanen laga kraft.



Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd: Kvarter 3 2023

Granskning: Kvarter 1 2024

Antagande: Kvarter 2 2024

Medverkande

Planen är framtagen av kommunledningskontoret genom Ebba Östman, planarkitekt och Jonas Bark, planchef.

Medverkande byggaktör har varit Gula Backar AB.

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och Grundläggning (Structor Geoteknik 2023-04-06).
- Dagvattenutredning (Structor mark 2023-05-23).
- Kv Reidmarlund 7-8, Risk-PM angående riskhänsyn i detaljplaneprocessen (Brandkonsulten 2023-03-07).
- Trafikbullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustik 2023-03-09).
- Inventering av trädallé och utredning om biotopskydd (Sweco 2023-04-28).
- PM Skydd av träd Reidmarlund, Djursholm (Viös 2023-05-17).
- Situationsplan (Vardag Arkitekter)

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att ändra nuvarande ändamål, kvartersmark för handel, kontor, skola och småindustri, till kvartersmark för bostäder och telestation. En del av Reidmar 5 är med i planen för att skapa en enhetlig markanvändning inom kvarteret, aktuell del är i dagsläget reglerad som handel, kontor, skola och småindustri.

Bedömningen som gjorts är att det med hänsyn till behovet av nya bostäder är lämpligt att använda kvarteret för bostadsändamål, men att befintlig teleanläggning också ska kunna stå kvar. Området ligger även i nära anslutning till Ösby station vilket ger goda förutsättningar för resande med kollektivtrafik. Syftet med detaljplanen är att kvarteret ska kunna bebyggas med ca 25 bostäder i flerbostadshus samt ca 13 bostäder i radhus. Gällande tomtindelingsplaner för Reidmar 7 och 8 upphävs i och med denna detaljplan för att möjliggöra en ny fastighetsindelning. Kommunen avser att överlåta fastigheten Reidmar 8, som ägs av Danderyds kommun till fastighetsägaren av Reidmar 7. Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram avseende utveckling av del av kvarteret Reidmar.

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 undersökning om betydande miljöpåverkan. De omständigheter som talar för och emot att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan sammanfattas nedan samt redovisas löpande i denna planbeskrivning.

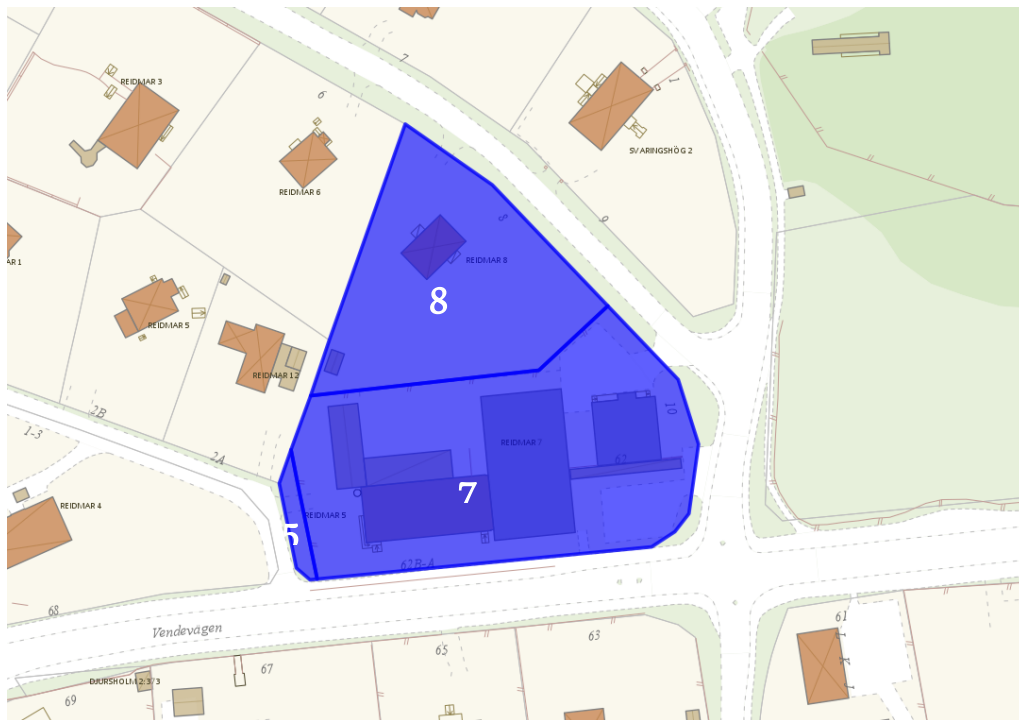
Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning. Detaljplanen bedöms således vara förenlig med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808).

Planområdet

Planområdet ligger i Djursholms Ösby och är beläget i ett villaområde intill Vendevägen i Djursholm. Området begränsas i norr av Fafnerstigen, i öster av Fafnervägen och i väster av Vendestigen. Ösbysjön ligger knappt 100 meter från planområdet. Öster om planområdet finns en äng som delvis nyttjas som hästhage. Roslagsbanans station, Djursholms Ösby ligger ca 120 meter från planområdet.

Totalt uppgår planområdets area uppgår till ca 6 100 kvadratmeter och utgörs av fastighet Reidmar 7 och 8, vilka idag är bebyggda samt del av Reidmar 5 vilken idag är reglerad med prickmark som handel, kontor, skola och småindustri. Området lutar från väst till öst längs Vendevägen mot korsningen Fafnerstigen/Fafnervägen. I öst mot Fafnerstigen/Fafnervägen ligger inmätt höjd på ca +9 meter, i syd mot Vendevägen ligger höjden på ca +12m, i väst ligger inmätt höjd på ca +12,6 meter och i norr längs Fafnerstigen ligger inmätt höjd på ca +9–11 meter.

De ursprungliga delarna av bebyggelsen inom planområdet uppfördes i början av 40-talet som post- och telestation med källare. På 60-talet byggdes huset till i vinkel och posten inrymdes i en fristående envåningsbyggnad. Fram tills idag har lokalerna på fastigheten Reidmar 7 hyrts ut till ett antal olika verksamheter.



Planområdet inom blå markering, Reidmar 7 och 8 samt del av Reidmar 5.

Markägoförhållanden

Danderyds kommun äger i dagsläget fastighet Reidmar 8. Fastigheten planeras att säljas till Gula backar AB vilka är fastighetsägare av Reidmar 7. Den aktuella delen av Reidmar 5 som ingår i planområdet uppgår till cirka 100 kvadratmeter. Enligt tomtindelning från 1981 ska ovanstående del av fastighet Reidmar 5 överföras till Reidmar 7, men detta är inte genomfört.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Planuppdrag

Enligt kommunstyrelsens beslut 2016-10-04 § 113 gavs planuppdrag till byggnadsnämnden för att ta fram en detaljplan i enlighet med Start-PM för Reidmar 7 och 8. 2022-10-03 § 115 beslutade kommunstyrelsen åter igen att ta fram en detaljplan för området. Denna gång efter reviderat förslag. Kommunstyrelsen beslutade även att ge kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till principavtal med fastighetsägaren om exploatering och försäljning av kommunens fastighet Reidmar 8.

Riksintresse

Inga riksintresseområden enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet.

I Kulturmiljöhandboken för Danderyds kommun lyfts området Ösby station (B25-26) fram som ett så kallat bevarandeområde (bebyggelseområden med höga kulturhistoriska värden). Mer information finns på sida 15 i planbeskrivningen.

Översiktsplan

I Danderyds gällande översiktsplan från 2022 är planområdet i huvudsak utpekade för bostadsbebyggelse i enlighet med planförslaget.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för fastighet Reidmar 8 är *Stadsplan för Vendevägen* med plannummer S369 från 1979 som tillåter bostadsändamål, fristående hus om två våningar till en höjd om 7 meter, vind får inte inredas utöver givet våningsantal.

För fastighet Reidmar 7 samt del av Reidmar 5 gäller *detaljplan för Reidmar 7 med flera* från 1997 med plannummer D104 som medger handel, telestation, småindustri, hantverk, kontor samt skola. Högsta våningsantal är två med en byggnadshöjd om sju meter med en total nockhöjd om 10,5 meter där vind inte får inredas.

Fastighetsplaner (tomtindelningar)

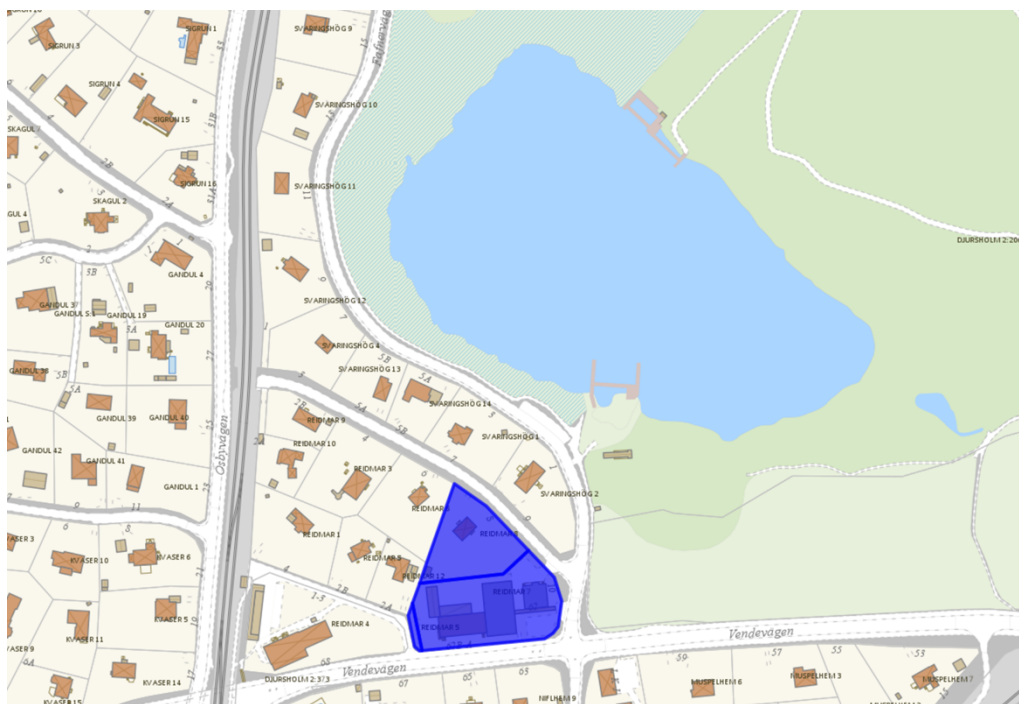
Det finns två tomtindelningsplaner som påverkar del av Reidmar 5 samt Reidmar 7 och 8 01-DAR-1496 och 0162-12/1937, dessa upphävs inom planområdet i detaljplaneprocessen.

Strandskydd

Avståndet mellan planområdet och Ösby sjö är knappt 100 meter vilket innebär att detaljplanen berörs av strandskydd. Enligt miljöbalken och plan- och bygglagen återinträder strandskyddet när en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. På grund av detta kommer en planbestämmelse om upphävande av strandskydd att föras in i plankartan.

Det finns särskilda skäl för upphävande av strandskydd enligt Miljöbalken kapitel 7 § 18c, 1 och 2. Punkt ett enligt anvisad paragraf innebär att det område som dispensen avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Punkt två enligt anvisad paragraf innebär att sål för dispens kan vara om området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Reidmar 7 och 8 samt del av Reidmar 5 är i dagsläget redan ianspråktaget för bebyggelse. Mellan planområdet samt Ösbysjön ligger fastigheterna Svaringshög 1 och 2 som är bebyggda med enfamiljshus. Även Fafnerstigen och Fafnervägen är lokaliserade mellan planområdet och Ösbysjön. Kommunens bedömning är således att allmänhetens tillgänglighet och möjlighet till rekreation vid strandkanten inte påverkas av planförslaget.



Bilden visar planområdet i förhållande till Ösbysjön.

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.

Stora Värtan (SE592400-180800) är recipient för dagvattnet inom planområdet. Vattenförekomsten har problem med miljögifter och uppnår idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Enligt förslag till miljökvalitetsnorm ska Stora Värtan nå god ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus till år 2021. God status avseende tributyltennföreningar (TBT) samt antracen 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 och Bromerad difenyleter (PBDE) där vattenkvaliteten inte ska bli sämre än idag.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Mot Vendevägen föreslås flerbostadshus där bebyggelsehöjden blir tre våningar. Mot Fafnerstigen föreslås radhusbebyggelse som i likhet med omgivande bebyggelse planeras få en lägre bebyggelsehöjd om två våningar samt med inredd vind. Garage föreslås under den södra bostadskroppen samt delar av gårdsmarken. I den sydöstra delen av planområdet föreslås det att en lokal för handel eller service etableras.

Telestationen föreslås vara kvar på befintlig plats, men den norra delen av Telias byggnad kommer enligt förslaget att rivas. Totalt kommer en yta om ca 320 kvadratmeter i markplan finnas kvar. Telias anläggning kommer till skillnad från nuläget att frikopplas från kringliggande bebyggelse. Tanken är att fasaden kommer kläs i samma material som de planerade flerbostadshusen för att skapa en enhetlig upplevelse av platsen.

Resterande bebyggelse inom Reidmar 7 och 8 kommer enligt planförslaget att rivas.

Sammantaget innebär bebyggelseförslaget att 13 radhus och ca 25 lägenheter i flerbostadshus kan byggas.

Det goda kommunikationsläget med närheten till Ösby station gör området lämpligt för utveckling med bostäder.

Bebyggelseområden

Planområdet omges av mestadels bostäder, många av villorna är från tidigt 1900-tal och tydligt präglade av dåtidens arkitekturideal. Karaktäristiskt för många av villorna i området är en stor skala. Vissa har ett våningsantal upp till tre-fyra våningar enligt dagens matregler. Fasadmaterialen i området är varierande med inslag av puts, trä, tegel och betong. Kulörerna är i naturnära färgskalor. Vendevägen beskrivs som ett område med en relativ homogen karaktär. Området har sitt ursprung från början av 1900-talet med ett klassicistiskt formspråk, de dominerande fasadmaterialen är ljus puts. Längs med Vendevägen står husen mestadels indragna från vägen. De stora villorna och de enstaka flerfamiljshusen döljs av träd och annan växlighet på de stora fastigheterna vilket ger ett lugnt intryck i området.

Arbetsplatser

Idag nyttjar Telia en del av byggnaden som telestation och arbetsstation för servicepersonal vilket med denna detaljplan föreslås finnas kvar. Det finns även ett skyddsrum i källarplanet. Inom Reidmar 7 har det tidigare funnits en fristående förskola och skola, vilken har flyttat till nya lokaler vid Vasaskolan. Det har även funnits tandläkare, glasmästeri samt andra servicefunktioner, dessa lokaler föreslås att rivas och planeras ersättas av en lokal för handel eller närservice i bottenplan i ett av flerbostadshusen.

Gestaltning

Planförslaget innefattar tillkommande bebyggelse för flerbostadshus samt radhus. I bottenvåningen av ett av flerbostadshusen kommer en lokal för en verksamhet att etableras. Inom området finns i dagsläget en telestation som delvis kommer att vara kvar.



Situationsplan

Kvarterstruktur

Planförslaget innebär att några av radhusen etableras inom kvarteret längs en privat väg. Det nya bebyggelseförslaget medför en ny tomtstruktur där den tillkommande bebyggelse inte enbart förhåller sig till befintliga gator. I dagsläget förhåller sig bebyggelsen i närområdet i huvudsak till det kommunala gatunätet. Detta medför att en ny kvarterstruktur tillförs i området.

Fasader

Flerbostadshuset kommer kläs i ljus puts med trädetaljer vid fönsterkarmarna, en sockelväning i sten föreslås. Även Telias befintliga telestation kommer få ett nytt gestaltungsuttryck med samma fasad för att passa in i miljön.

Flerbostadshuset föreslås uppföras i stående ljus träpanel. Respektive bostad föreslås även byggas med en viss förskjutning av fasadlivet för att skapa en levande miljö. På grund av höjdskillnaderna i marken planeras även att taknivån blir något förskjuten.

Tak

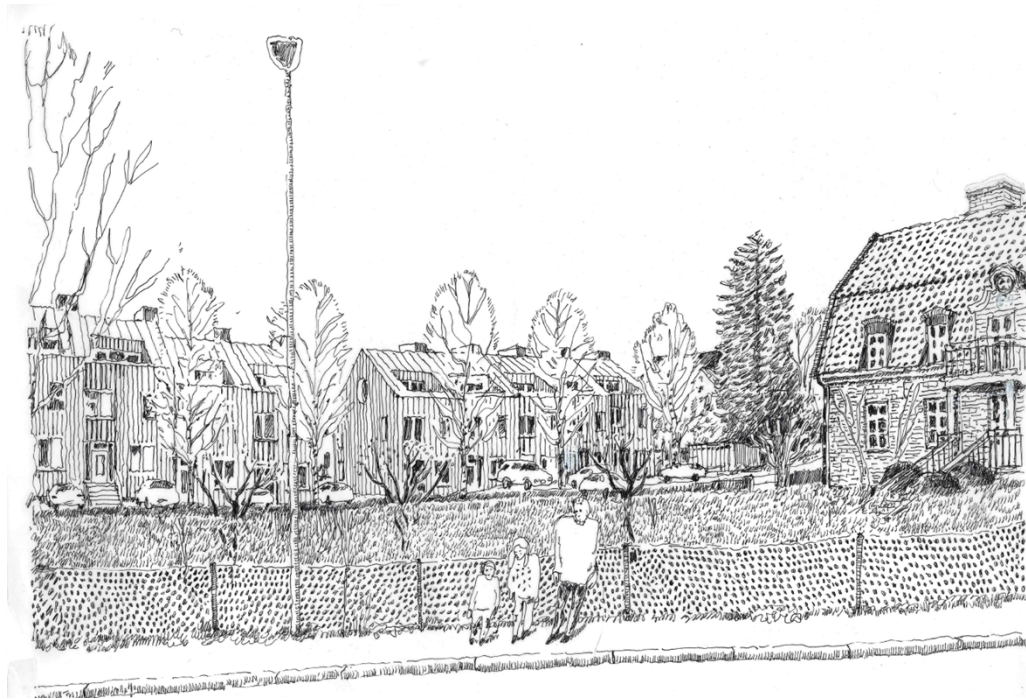
Den översta våningen på radhuset föreslås utformas med sadeltak för att efterlikna den arkitektoniska formen på kringliggande bebyggelse. Flerbostadshuset planeras att uppföras med valmat tak för att kunna hålla en lägre byggnadshöjd. Telestationen har platt tak, undersökning om möjligheten att etablera solceller eller grönt tak kommer genomföras för telestationen.

Taken på flerbostadshuset samt radhuset föreslås uppföras i plåt.

Utemiljö

Samtliga boende planeras ha tillgång till de gemensamma gårdsmiljöerna. Alla radhus vetter mot de gemensamma gårdsytorna och flerbostadshusets trapphus är genomgående för att ge direkt tillgång till gården. Utöver dessa ytor har bostäderna privata utomhusmiljöer i form av radhusets takterrasser och uteplatser samt lägenheternas indragna balkonger.

Delar av gårdens yta behöver nyttjas för gemensamma funktioner som tillgänglighet för avfallshantering och räddningstjänst. Där det är möjligt eftersträvas det att befintliga träd kan bibehållas samt att nya träd och ny vegetation tillskapas som gör gårdsmiljön trivsamt.

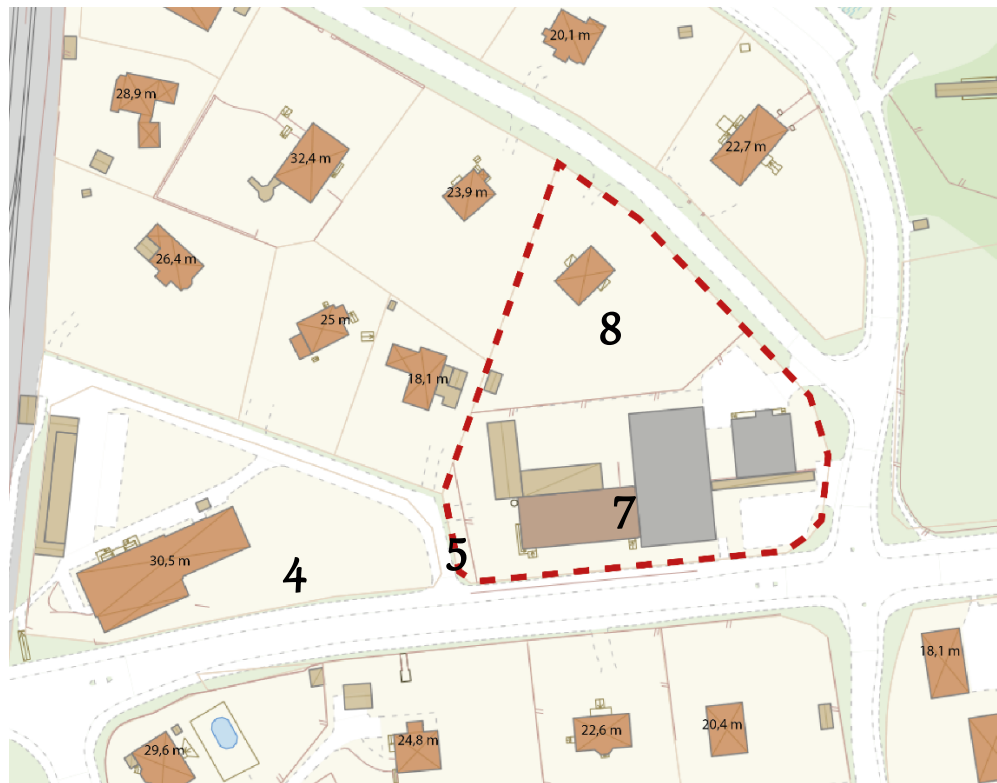


Illustration, föreslagna radhus, vy från Fafnervägen.

Höjder på bebyggelsen

Radhusen inom fastigheten föreslås ha en nockhöjd om maximalt 24,2 meter över angivet nollplan. För flerbostadshusen i sydvästra och sydöstra delen av området föreslås en nockhöjd om 24,35 respektive 25,15 meter över angivet nollplan. Telestationen föreslås behålla befintlig nockhöjd. Plankartans bestämmelser innehåller en viss marginal.

Bebyggelsen i närområdet varierar avseende höjd, detta beror både på byggnadernas storlek, arkitektonisk utformning samt markens höjder.



Nockhöjden på bebyggelsen i närområdet, höjden mäts från angivet nollplan.

Befintlig byggnadsvolym och terräng inom Reidmar 4 innebär att när man kommer västerifrån från Vendevägen kommer föreslagna bebyggelse inte uppfattas som storskalig. Däremot kan skillnaderna i höjd uppfattas som mer påtagliga för de som kommer österifrån på Vendevägen eftersom det inom Djursholm 2:206, vilken utgörs av ängen som delvis innefattar en hästhage, inte finns någon bebyggelse och området utgörs av en äng. Radhusens utformning med sadeltak innebär att bebyggelsen kommer uppfattas höjdmässigt likvärdig kringliggande bebyggelse.

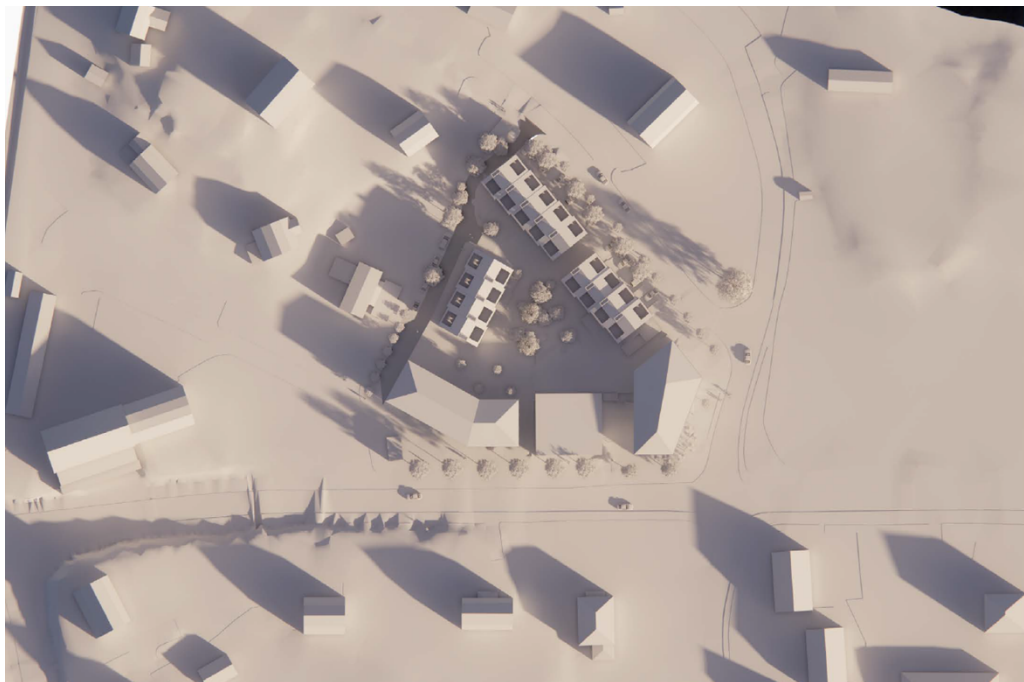
Kommunens bedömning är att det kollektivtrafiknära är en god förutsättning för tätare bebyggelse i området.



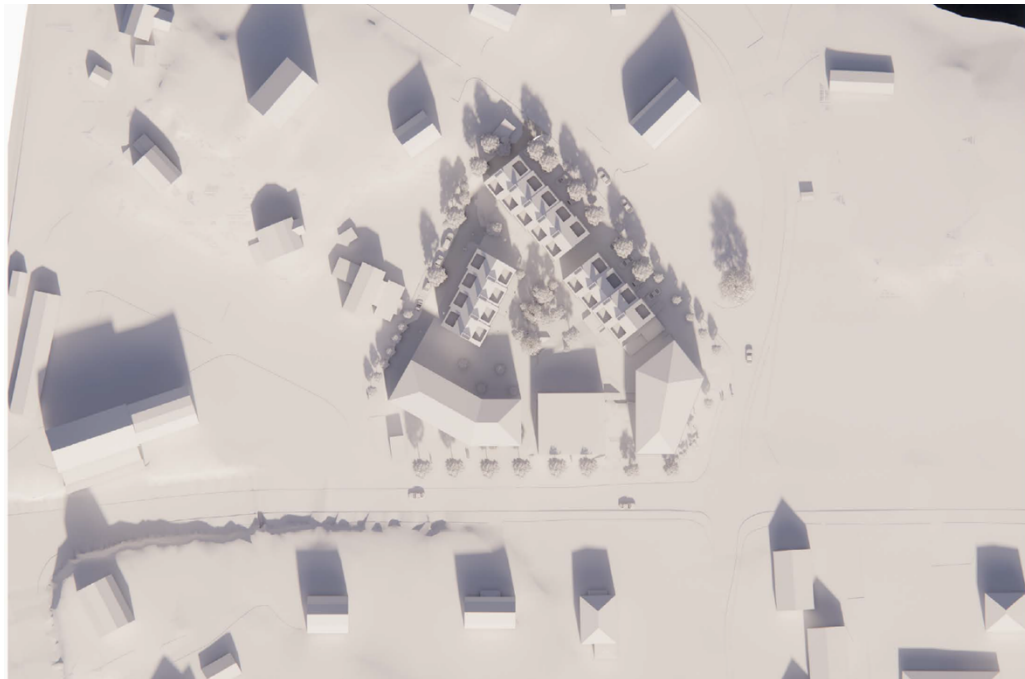
Illustration, föreslagen bebyggelse, vy från Vendevägen österifrån.

Solstudie

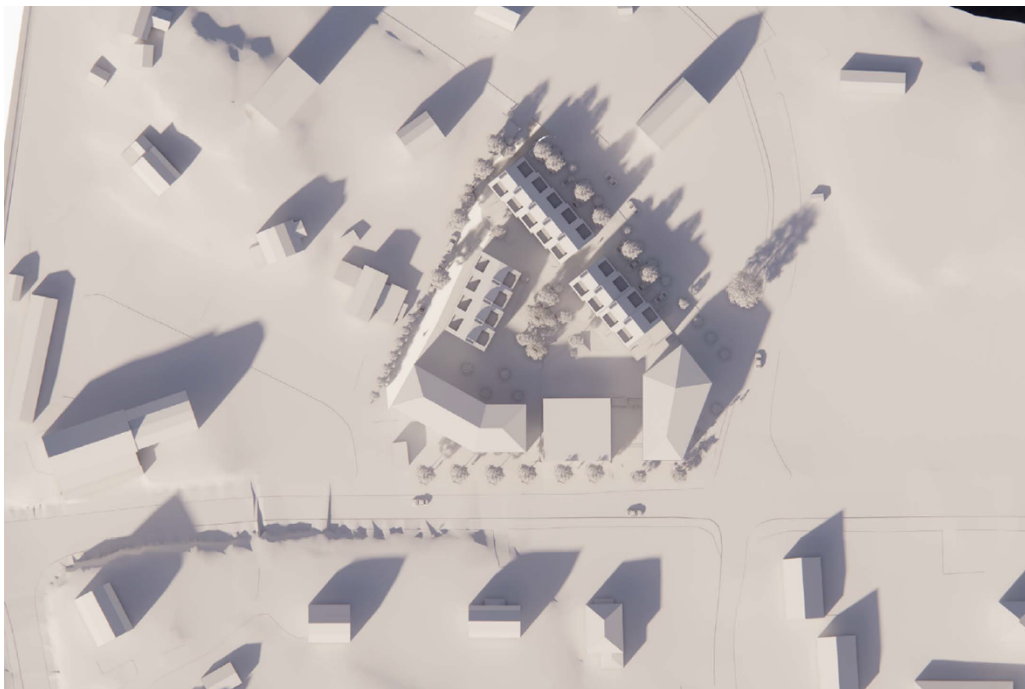
En solstudie har tagits fram för förslaget. Studien visar att närliggande fastigheters endast till liten eller viss del kommer påverkas av föreslagen bebyggelse.



Bilden visar solstudien klockan 9:00 vid vår- och höstdagjämning.



Bilden visar solstudien klockan 12:00 vid vår- och höstdagjämning.



Bilden visar solstudien klockan 15:00 vid vår- och höstdagjämning.

Kulturmiljö

Inga riksintresseområden enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet. Planområdet angränsar inte heller till riksintresseområdet.

I Kulturmiljöhandboken för Danderyds kommun lyfts området Ösby station (B25-26) fram som ett så kallat bevarandeområde. Motivet för bevarandet är att området är förhållandevis välbevarat och visar på tidstypisk bebyggelse som uppfördes i denna del av Djursholm från 1900-talets början. Här ligger villorna glest på stora tomter. Växligheten är riklig med både naturmark och mer anlagda partier med gräsmattor och fruktträd. I kullturmiljöhandboken står det skrivet att "De större villorna kring stationen har också ett enkelt och regelbundet utseende men här finns viss utsmyckning med exempelvis snickerier. Husen är byggda i 1 1/2 till 2 1/2 våningar. Grunderna är gjutna i betong eller byggda av kvaderhuggen sten. De dominerande fasadmaterialen är slät- eller spritputs men även olika träpaneler finns. Både de putsade fasaderna och träpanelerna är oftast ljusst avfärgade med gula, vita eller beige kulörer. Det finns även några fasader med röda träpaneler. Husen täcks till stor del av relativt enkla brutna sadeltak men även mer varierade takformer som sadeltak med valmade gavelspetsar och topptak förekommer. Husens takmaterial är rött en- eller tvåkupigt lertegel".

Fastigheten Reidmar 8 omfattas av bevarandeområdet men dess byggnad är inte klassificerad som värdefull byggnad enligt kulturmiljöhandboken. Fastigheten Reidmar 7 omfattas inte av bevarandeområdet och har inte heller samma kännetecken som övrig bebyggelse i området. Bebyggelsen inom Reidmar 7 bedöms inte bevarandevärd ur kulturmiljöhänseende. Sammantaget ligger dock planområdet i ett område som är inbäddat i och omringat av bevarandeområde enligt kommunens kulturmiljöhandbok. Planområdet gränsar också till stadsparken med Ösby sjön samt har anslutning till områden med höga naturvärden i form av träd och öppen obebyggd odlingsmark. Det medför att Reidmar 7, trots att bebyggelsen inte bedöms bevarandevärd, påverkas av kulturmiljön i närområdet. Vidare kommer även föreslagen bebyggelse att påverka kulturmiljön i närområdet.



Bevarandeområde B25 enligt kommunens kulturmiljöhandbok.

Bebyggelsen i närområdet är till största del utformad enligt beskrivningen i kommunens kulturmiljöhandbok avseende våningsantal, fasadmaterial och takfärg- och material. Den befintliga bebyggelsestrukturen utförs i huvudsak av fristående villor i två våningar som är centralt placerade inom respektive fastighet. Arkitektoniska

stilar som går att hitta i området är bland annat funktionalism, jugend, 1920-talsklassicism och nationalromantik.

Den översta våningen på radhusen föreslås utformas med sadeltak för att efterlikna den arkitektoniska formen på kringliggande bebyggelse, detta har reglerats med planbestämmelser för att säkerställa formen på husen. Flerbostadshusen planeras att uppföras med valmat tak. Telestationen kommer fortsatt att behålla sitt platta tak, möjlighet till etablering av solceller och grönt tak kommer undersökas. Avseende materialval föreslås att tillkommande bebyggelse, liksom befintlig på många bostäder i området utformas med ljus puts respektive träpanel.

Till skillnad från majoriteten av bebyggelsen i närområdet medför det nya bebyggelseförslaget en ny tomtstruktur där den tillkommande bebyggelsen inte enbart förhåller sig till befintliga gator. Planförslaget innebär att några av radhusen etableras inom kvarteret längs en privat genomfartsväg. Bebyggelsen kommer inte heller etableras fristående utan i form av radhus och flerbostadshus placerade i anslutning till fastighetsgränserna. Effekten blir att en ny och tätare struktur som kan tolkas som mer stadsmässig utformas inom det befintliga kvarteret.

Vid rivning av befintlig bebyggelse önskar kommunen att material återanvänds i så stor utsträckning som möjligt. Resterande ska återvinnas.

Sammanfattningsvis kommer det nya bebyggelseförslaget skapa en ny bebyggelsestruktur i området vilken skiljer sig från placering och utformning av befintlig bebyggelse. Det kommer innebära att en ny årsring bildas i närområdet. Det är därmed viktigt att anpassningar till kringliggande bebyggelse görs för att ta hänsyn till omgivande miljö och kulturmiljömässiga värden. Tillkommande bebyggelse kommer utformas med fasadmaterial och takvinklar som anspelar på områdets bebyggelse. På så sätt kan formspråket generellt sett skapa en enighet även om volymer och bebyggelsestrukturen skiljer sig från omgivningen.

Bostadssociala frågor

Den föreslagna bebyggelsen bidrar till en större variation av bostadstyper i närområdet. Kombinationen av lägenheter och radhus skapar också en blandning inom projektet. Detta är bra ur ett socialt perspektiv då människor med olika bostadsprefereenser och boendemöjligheter kan mötas i samma bostadsområde.

Service

Planområdet ligger mellan Mörby centrum och Djursholms torg, båda platserna har ett centrumutbud. En lokal för närservice föreslås etableras inom planområdet.

Natur, mark och vatten

Grönstruktur – mark och vegetation

Inom Reidmar 7 består markförhållandena av huvudsakligen hårdgjorda asfalterade ytor som nyttjas till parkeringsplatser, körytor och tidigare lekplats/skolgård. Flera buskar och enstaka barr- och lövträd finns längs södra och västra delen av Reidmar 7. Mindre gräsytor förekommer i utkanten av fastighetens östra del. En lindallé finns inom fastighetsgränsen i södra delen av området vilken avses att bevaras. Allén regleras i plankarta med bestämmelser för att säkerställa att den bevaras. En bedömning om möjligheten till exploatering i anslutning till lindarna har tagits fram i pm "Skydd av träd Reidmarlund, Djursholm". Följande åtgärder föreslås för grundläggning av byggnaderna intill samtliga lindar:

1. Vid all schakt där rötter påträffas ska skonsam schakt utföras, där rötter beskärs och skyddas mot uttorkning.
2. För att avståndet ska kunna utökas mellan schakter vid träd nr 1 och nr 2 rekommenderas att vid schakt närmast trädet görs med skydd av en enklare träspont. Bredden på sponten uppskattas till 2-3 meter (se bild 1).
3. Vid återfyllning av schakt där rötter kapats intill schaktkant, ska det återfyllas med ett växtsubstrat som medger bästa förutsättning till ny rotutveckling (biokolmakadam eller pimpstenssubstrat, se bifogad produktinformation).
4. Markområdet söder om byggnationen för inte belastas med byggtrafik eller materialupplag. Vid eventuellt temporärt utnyttjande av markytorna vid lindarna ska markavlastande markskydd användas.

Inom Reidmar 8 utgörs större delen av marken av en stor grönyta och flera lövträd inom fastigheten bestående av bland annat fruktträd och björkar. Längs Fafnerstigen finns i dagsläget en björkallé med sex träd som omfattas av biotopskydd. En inventering av trädallé och utredning om biotopskydd har tagits fram av Sweco (2023-04-28). I utredningen konstaterades att träden omfattas av biotopskydd. Björkar som art samt trädens skick medför att kommunen bedömer att allén inte bör bevaras. En dispensansökan avseende biotopskyddet kommer därmed att skickas till Länsstyrelsen för borttagning av träden. Planförslaget blir avhängig en godkänd ansökan om dispens. Om dispens medges och björkarna inte bedöms kunna kvarstå bör träden återplanteras.

Markytan sluttar lätt mot Fafnerstigen i öst. Marknivåerna varierar mellan +10,5 i nordväst och +8,9 i öst i utförda undersökningspunkter.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs i huvudsak av postglacial lera enligt SGU:s databas. I norra delen av området utgörs marken av ett ytlager av morän, under det hittas urberg.



Utdrag ur SGU:s kartvisare.

Geoteknisk utredning har utförts (Structor, utrednings-PM geoteknik, 2023-04-06). Enligt utredningen utgörs jordlagerföljden från markytan och nedåt av fyllning och/eller torrskorpelera, lera och friktionsjord på berg. Bergnivån inte är bestämd. Troligen ligger bergöverytan på djup 6 till 15 m inom läget för planerade byggnader.

Sättningsförhållande

Då lera förekommer inom området ska påförda laster förväntas ge sättningar om inga åtgärder vidtas. Planerade gator och vägar bör projekteras nära nuvarande markhöjder för att undvika sättningar. Uppfyllnader på upp till 0,5 meter kan godtas utan att förstärkningsåtgärder behöver vidtas.

Enligt den geotekniska utredningen är föreslagen grund- och markläggningsarbeten att de planerade byggnader i huvudsak ska grundläggas med spetsburna slagna betongpålar. I nordväst där lermäktigheten under schaktbotten är begränsad kan grundläggning utföras med plintar eller platta på morän. Dimensionerande grundvattennivå är tills vidare +9,0, vilket innebär att garagets bottenplatta och väggar inte får utföras som en dränerad konstruktion som leder bort grundvatten under den nivån. Detta för att undvika skador i omgivningarna till följd grundvattenbortledning och sänkt grundvattennivå.

För schakt- och fyllningsarbeten bedömer Structors utredning att jordschakt på ca 4 till 4,5 m erfordras.

För schaktningsarbeten närmast befintliga gator och tomtgränser i väst, syd och öst erfordras sannolikt spont av geotekniska skäl.

Schaktningsarbeten upp till 2 m under befintlig markyta går bra att utföra utan spont om det utförs på tillräckligt avstånd från befintlig gata. För djupare schaktningsarbeten än 2 m erfordras spont av geotekniska skäl.

I sydväst kommer schaktning att ske ned till friktionsjorden varpå inströmning av grundvattnet sker. Detta innebär att tätspont erfordras i den sydvästra delen av området. Länshällning skall ske med vattenåterföring direkt utanför sponten. På så vis sker ingen skadlig grundvattenbortledning inom området och därmed ingen påverkan på grundvattensituationen och omgivningen.

Spont kan erfordras mot telestationen om schaktbotten för garaget hamnar under telestationens källargolv.

Då jorden innehåller silt ska den förutsättas vara tjälfarlig vid kall väderlek och flytbenägen i vattenmättat tillstånd. Frostskydd av schaktbottnar och schaktslänter bör utföras vintertid. Förekomst av sand och silt medför även att erosion kan inträffa i schaktslänter vid nederbörd och av smältvatten. Schaktslänter och schaktbottnar skall därför täckas vid nederbörd.

Uppfyllnader högre än 0,5 m kräver markförstärkningsåtgärder alternativt sättningsförhindrande åtgärder såsom användning av lättfyllnad.

Jordlagerföljden utgörs från markytan och nedåt av fyllning och/eller torrskorpelera, lera och friktionsjord på berg. Fyllningen är ca 0,4 till 1,5 m mäktig och utgörs av grus, sand, lera, silt och sten enligt upptagna jordprover. I grönytorna har fyllningen liten mäktighet eller saknas helt enligt utförda sonderingar. Torrskorpeleran förekommer inom större delen av området och mäktigheten varierar mellan ca 0,4 till 1,6 m. Torrskorpeleran är delvis siltig och mullhaltig. I enstaka punkter innehåller torrskorpeleran finsandskikt. Leran har en mäktighet på ca 1 till 9 m och är siltig enligt upptagna jordprover. Mot djupet är leran varvig. Lermäktigheten ökar från väst till öst. I undersökningspunkt 20SG203 i sydväst påträffades inte någon lera. Friktionsjordens sammansättning utgörs av grusig, siltig sandmorän enligt ett upptaget jordprov i sydväst. Några jordbergsonderingar har inte utförts inom undersökningsområdet, vilket innebär att bergnivån inte är bestämd. Troligen ligger bergöverytan på 5 till 15 m djup under befintlig markyta inom läget för planerade byggnader.

Hydrologiska förhållanden

Ett undre grundvattenmagasin förekommer inom båda fastigheterna. Grundvattnets strömningsriktning är troligen mot Ösbysjön som är belägen ca 80 m norr om fastigheterna.

Enligt den geotekniska utredningen (Structor, utrednings-PM geoteknik, 2023-04-06) finns totalt fyra grundvattenrör inom den södra delen i Reidmar 7 med spetsen i friktionsjorden under leran:

- SG1041 – inom sydöstra delen av Reidmar 7.

	Grundvattnets trycknivå (m.ö.h)	Grundvattnets djup under markytan
Högsta uppmätta värde	+ 8,4	1,2
Lägsta uppmätta värde	+ 7,8	1,8

- SG1210 – inom västra delen av Reidmar 7.

	Grundvattnets trycknivå (m.ö.h)	Grundvattnets djup under markytan
Högsta uppmätta värde	+ 8,6	1,5
Lägsta uppmätta värde	+ 7,8	2,3

- GV1 – inom nordvästra delen av Reidmar 8.

	Grundvattnets trycknivå (m.ö.h)	Grundvattnets djup under markytan
Högsta uppmätta värde	+ 9,5	1,0
Lägsta uppmätta värde	+ 7,8	2,7

- GV2 – i utkanten av Reidmar 7 i nordöst. Detta rör har nedsatt funktion och värdena är därmed osäkra.

	Grundvattnets trycknivå (m.ö.h)	Grundvattnets djup under markytan
Högsta uppmätta värde	+ 8,4	0,5
Lägsta uppmätta värde	+ 7,4	1,5

Lek och rekreation

Planområdet ligger inom en villastruktur, där närhet till flertalet parker återfinns samt flertalet rekreativsområden.

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Planområdet ligger invid Vendevägen som sträcker sig från Danderyds sjukhus till Djurholms torg.

Gång- och cykelvägar

Längs med Vendevägen sträcker sig en gång- och cykelbana, vilken är utpekad som huvudcykelstråk

Parkering

För radhusen föreslås markparkering i anslutning till bostäderna. För flerbostadshusen föreslås parkering i garage under bostadshusen närmast Vendevägen. Oljeavskiljare ska finnas för parkeringsplatser med fler än 20 platser enligt kommunens riktlinjer.

Kollektivtrafik

Busslinje 606 trafikerar sträckan mellan Djurholms torg och Danderyds sjukhus.

Busshållplats finns längs Vendevägen, drygt 60 m öster om planområdet.

Vendevägen trafikeras regelbundet av bussar till Mörby centrum där tunnelbanans röda linje finns. Söder om planområdet, med ett gångavstånd på ca 450 m, ligger Roslagsbanans station Djurholms Ösby. Med Roslagsbanan tar det ca 15 minuter till Tekniska högskolan.

Det kollektivtrafknära läget gör området lämpligt för bostadsutveckling.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i verksamhetsområdena för ren-, spill- och dagvatten. Allmänna ren- och spillvattenledningar finns i Vendevägen.

Befintliga kommunala VA-anläggningar har kapacitet för exploateringen. Detta under förutsättning att ledningsnätet inte kontinuerligt tillförs dräneringsvatten. Detta ska omhändertas eller fördröjas inom

fastigheten. Kommunens VA-avdelning bestämmer förbindelsepunkterna för ren-, spill och dagvatten efter samråd med fastighetsägaren.

Dagvatten

Inom planområdet finns det inget registrerat markavvattnings-/torrlägningsföretag.

Möjlighet till LOD genom infiltration och perkolation till grundvattenmagasinet är begränsade till följd av den täta leran och att grundvattennivån ligger högt. Dagvatten bör tas om hand genom ytavrinning och fördröjning. Totalt krävs därför 71 m³ fördröjningsvolym för hela planområdet.

Dagvattenåtgärder

En dagvattenutredning för området finns upprättad av Structor Mark Stockholm AB, daterad 2023-05-13. De dagvattenåtgärder som föreslås är att takdagvatten från Hus 1 och 2 samt hälften av hustaken för hus 3-5 ska ledas till växtbäddar (total volym 28 m³) för fördröjning och rening. Resterande del av hus 3-5 avleds mot skelettjordar. Planerade miljö-/komplementhus är ca 20 m² och föreslås en takbeklädnad om 18 m² av grönt tak. Innergårdens dagvatten föreslås ledas till tre markerade ytor med skelettkonstruktioner centralt på innergården. Närliggande ytor föreslås ledas till skelettkonstruktionen ytligt och ner i skelettjorden via inloppsbrunnar. Ytor på innergården som ligger längre bort och inte kan nå skelettkonstruktionen med ytligt avrinning föreslås ledas till skelettkonstruktioner via dagvattenbrunnar.

Ett krossdike föreslås inom planområdets västra del.



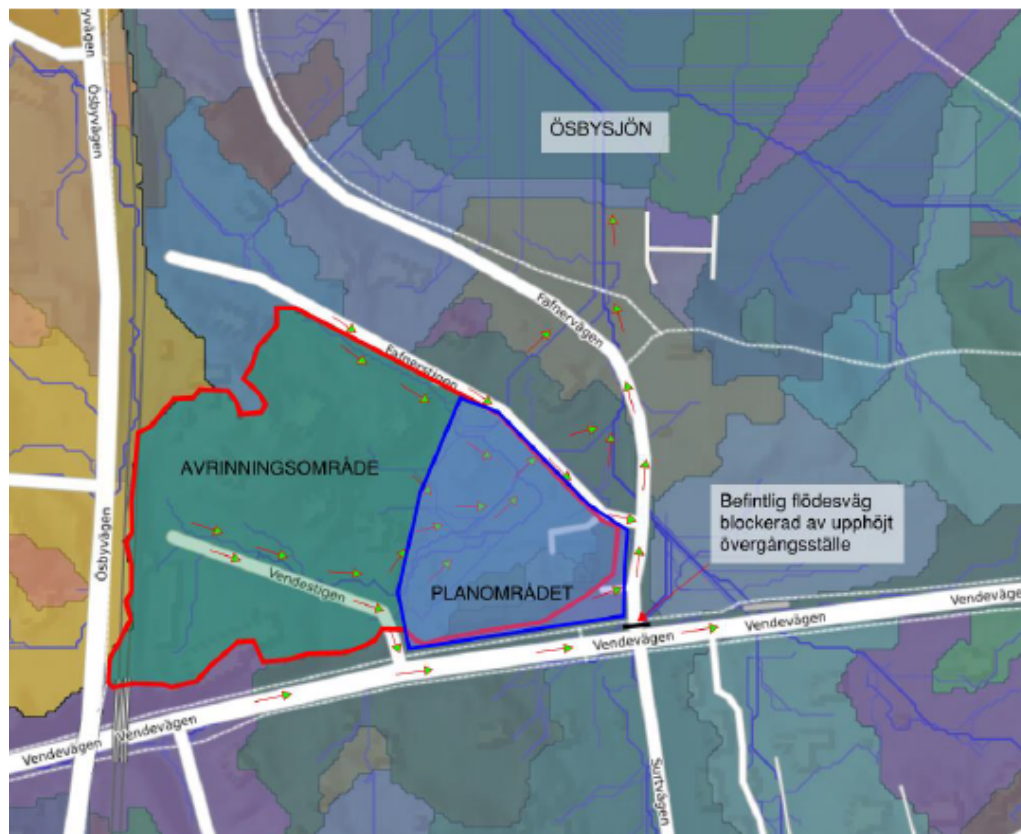
Förslag på avvattningsplan.

Enligt dagvattenrapporten står följande om flödesberäkning för aktuell detaljplanläggning:

Flödesberäkningarna har utförts enligt Svenskt Vattens publikation P110. Med hänsyn till utredningsområdets utformning med tät bostadsbebyggelse har ett regn med 20-års återkomsttid valts. En klimatkfaktor på 1,4 har använts för beräkningarna efter exploatering för att ta hänsyn till framtida klimatförändringar med intensivare regn. I denna PM dagvatten beräknas dagvattenhanteringen utformas på sådant sätt att nederbördsmängd på 20 mm vid varje givet nederbördstillfälle ska fördröjas och renas från planområdet. Ett 20-årsregn där ledningsnätet tar emot ett 10-årsregn motsvarar ca 20 mm återstående nederbörd att omhändertas inom kvartersmark.

Resultatet visar att befintligt flöde från planområdet för ett 20-årsregn under 10 minuter med klimatkfaktor på 1,0 uppgår till 79 l/s. Enligt kravspecifikation får flödet från planområdet efter exploateringen inte öka.

Resultatet pekar på att beräknat flöde från planområdet för ett 20-årsregn med en varaktighet på 25 minuter (efter fördröjning) och med klimatkfaktor på 1,4 uppgår till 81 l/s. Flödet från planområdet ökar med 2 l/s jämfört med befintlig situation. Beräkningarna visar också att planområdet behöver fördröja och rena 71 m³ dagvatten förutsatt att de första 20 mm nederbörd fördröjs i föreslagna dagvattenanläggningar.



Avrinningsområdets omfattning med markerat planområde i rött.

Skyfallsanalys

Skyfallsanalysen har utgått från ett 100-årsregn med en varaktighet på 2 timmar. Resultatet från skyfallsanalysen visar att avrinningsområdet är ca 2 ha (inklusive aktuellt planområde). Resultatet visar också att ett befintligt område inom planområdet riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn med 2 timmars varaktighet. Detta beror på att det är en lågpunkt där idag. Lågpunkten bräddar idag till en lågpunkt inne på fastigheten Fafnerstigen 9 vid nivå +8,87 som i sin tur bräddar sitt skyfallsvatten till recipienten Ösbysjön vid nivå +8,81. Enligt utförd skyfallsanalys bidrar inte bräddningen från lågpunkten inne på Reidmar 7/8 till ökad översvämning inne på fastigheten Fafnerstigen 9. Men denna bräddning skulle kunna förhindras genom en kantsten längs vägkanten mot Fafnerstigen till en nivå över +8,90. Då skulle skyfallsvattnet istället söka sig längs vägen ner till Ösbysjön.

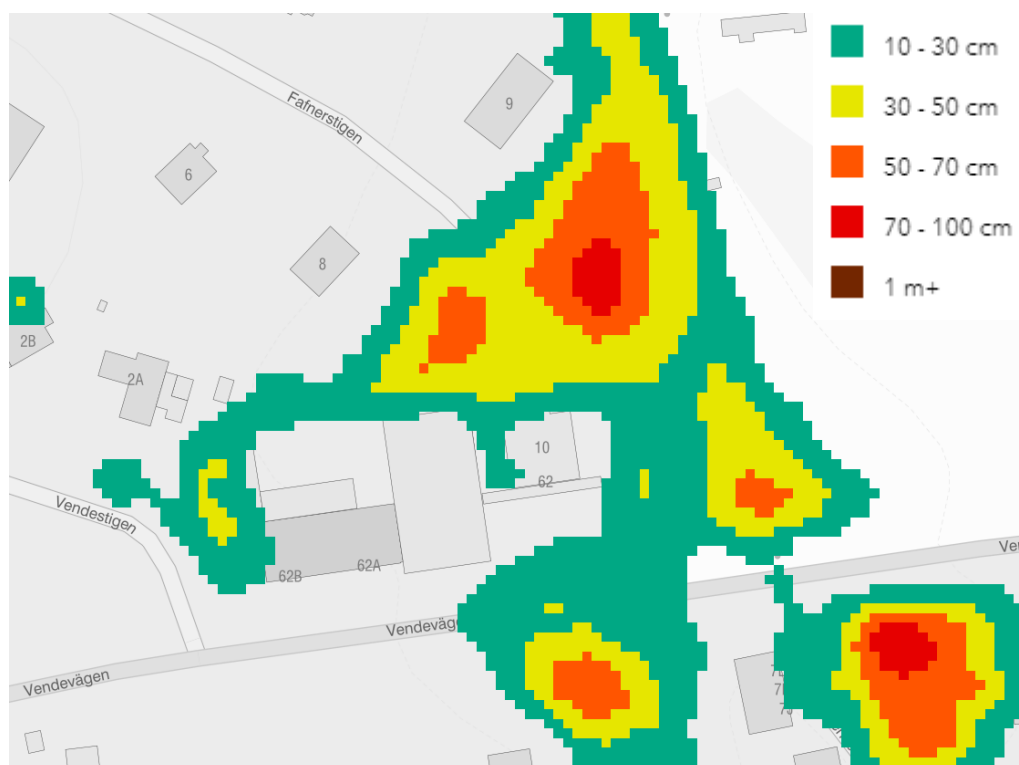
Planförslaget medför att flerfamiljshus ska byggas inom planområdet och byggnader kommer att placeras på den idag drabbade översvämningsytan inom aktuellt planområdet, vilket medför att befintliga lågpunkter i planområdet kan byggas bort. Det är viktigt att den planerade höjdsättningen ser till att skyfallsvatten ges möjlighet att avledas från planområdet och till sekundära avrinningsvägar.



Skyfallsanalys från Structor:s utredning.

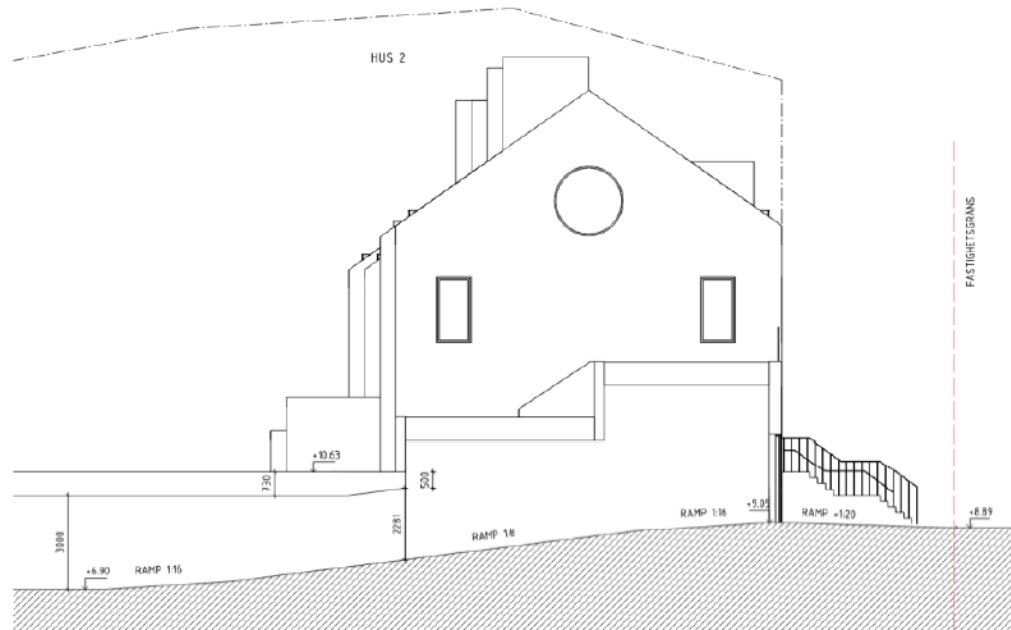
Det är viktigt att färdig golvnivå på husen läggs högre än omgivande mark och att marken närmast fasaden förses med lutning bort från huset. Entréer och andra ingångar och garagenedfart bör, där det är möjligt förses med trösklar eller lutning mot gata eller gårdsyta.

Närområdet påverkas i dagsläget vid stora regn eftersom marken till stor del består av lera och därmed inte kan infiltrera vatten. Kartan nedan presenterar maxdjup vid 100-årsregn enligt länsstyrelsens skyfallskartering.



Länsstyrelsens skyfallskartering, kartan presenterar maxdjup vid 100-årsregn.

Då nedfarten till garaget placeras i område som påverkas av skyfall enligt länsstyrelsens kartläggning är det viktigt att rampen till garaget har en höjdkulle innan rampen startar. Detta förhindrar vatten i första hand från Fafnerstigen att rinna ner till planerat garage. Höjdkullen föreslås placeras med toppen på nivå +9,05 för att förhindra att vatten rinner in i garaget. Nivån baseras på skyfallskartering utförd av länsstyrelsen 2021 som påvisade översvämning kring 30-50 cm i lågpunkten. Placeras höjdkullen vid garaget på nivå +9,05 hamnar den 55 cm över lågpunkten som är placerad ca 15 meter norr om infarten till garaget på +8,50. Med högpunkten +9,05 kommer skyfallsvatten och dagvatten avledas vidare mot recipienten vid nivå +8,96 och inte brädda in i garaget.



Sektion som visar utformning av garaget, dess nedfart och höjdsättning.

El

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele. E.ON är nätägare inom området.

Kapaciteten i elnätet bedöms kunna klara av föreslagen exploatering.

Elektronisk kommunikation

Telestationen innehåller idag tekniska teleanläggningar för fiber, telefoni, mm fyll på. Där finns inga permanenta arbetsplatser. Arbetsstationen används av teletekniker som gör besök för service och underhåll av telestationen. I bestämmelsen E har användningen för tekniska anläggningar preciserats till telestation.

Omfattningen av genomförandet innebär att delar av telestationen rivs, totalt kommer det kvarstå ca 320 kvadratmeter i markplan. Till följd av genomförandet kommer flytt av kraftanläggningar och kylutrustning, anpassnings- och ombyggnadsåtgärder ske i byggnaden.

Telia behöver transportintag i östra delen av befintlig byggnad eftersom transporter bedöms behöva ansluta Telias verksamhet ca 1–5 gånger per år. Planen medger möjlighet till infart från Vendevägen. Det är viktigt att infarten till Telias angöring endast används av verksamhetsutövaren och att övriga fordon angör fastigheten via alternativa anslutningar. Kommunen föreslår att en grind med lås placeras i anslutning till infarten. Detta för att säkerställa Telias tillgänglighet till fastigheten och utesluta passage för övriga fordon över gång- och cykelbanan längs Vendevägen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet är idag flackt och tillgängligheten bedöms vara bra. För att säkerställa en fortsatt god tillgänglighet ska tillgänglighetskraven i BBR (Boverkets byggregler) följas vid om- och nybyggnation. Förutsättningarna bedöms vara goda för planförslaget att uppnå tillgänglighetskraven.

Trygghet

En blandad bebyggelse kan öka upplevelsen av trygghet i ett område då det medför att området befolkas under dygnets alla timmar. Etablering av verksamhetslokal inom planområdet kan därför vara ett positivt tillskott avseende tryggheten i området.

Hälsa och säkerhet

Radon

Planområdet utgörs av ett lerområde. Vilket normalt klassas som lågradonmark. Gällande den befintliga fyllningen finns idag ingen kännedom om den kan innebära risk för radon.

Garage under bostäderna och lokaler innebär att byggnaderna erhåller en radonsäker grundkonstruktion.

Tillkommande bebyggelse ska uppföras så att Strålsäkerhetsmyndighetens riktvärde för radonhalt inte överskrids. Krav på detta finns i Boverkets byggregler.

Buller

Den bullerkälla som kan påverka planområdet är Vendevägen, direkt söder om planområdet. Avståndet mellan närmaste möjliga byggrätt och väggkant är cirka 8 meter. Hastigheten på Vendevägen är 40 km/h förbi planområdet.

De planerade bostäderna utsätts för måttligt höga bullernivåer från trafiken på Vendevägen och ljud från lekande barn etc. Vid fasaderna mot vägen blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). Bostäderna kan enligt Trafikbullerförordningen planeras utan hänsyn till trafikbullret utomhus.

Cirka två av tre lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Två lägenheter om < 35 m² och en lägenhet > 35 m² får högst 60 dB(A) vid alla respektive mer än hälften av bostadsrummen.

Trafikbullerförordningen uppfylls. Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Med föreslagna lägenhetsplanlösning samt förstärkt trafikbullerisolering blir Ljudkvalitetindex för området 2,3 och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan erhållas.

Detaljplaneändring förutsätts att krav om högsta ljudnivåer utomhus ställs enligt svensk författningssamling 2015:216. Fönster ska väljas med sådan klassning att Boverkets krav om högsta ljudnivåer inomhus uppfylls.

Planområdet ligger 120 m från Roslagsbanan vilken är en bullerkälla, dock bedöms inte Roslagsbanan bidra till gränsöverskridande bullernivåer inom planområdet.

Sammantaget görs bedömningen att planen med sin utformning ger goda möjligheter att tillskapa bostäder som uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller.



Kartan visar områdets ekvivalenta ljudnivå.

Vibrationer

Grundläggande riktvärden för vibrationsnivåer finns angivna i Trafikverkets policydokument *Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg*. Här anges följande riktvärden som planeringsmål för god miljö kvalitet när det gäller bostäder: maximal vibrationsnivå 0,4 mm/s RMS. Planområdet ligger omkring 120 m öster om järnvägen. Markens beskaffenhet och erfarenheter från platsen ger bedömningen att inte några särskilda åtgärder avseende vibrationer behöver vidtas.

Dock kan åtgärder behöva vidtas under byggskedet.

Markföroreningar

Det har tidigare funnits misstankar om markföroreningar inom fastigheten. Misstanken grundade sig på uppgifter i länsstyrelsens WebbGIS om att marken var klassad som *potentiellt förorenad mark*. Tidigare har en tandläkarklinik haft sin verksamhet inom Reidmar 7 vilket var anledningen till klassningen.

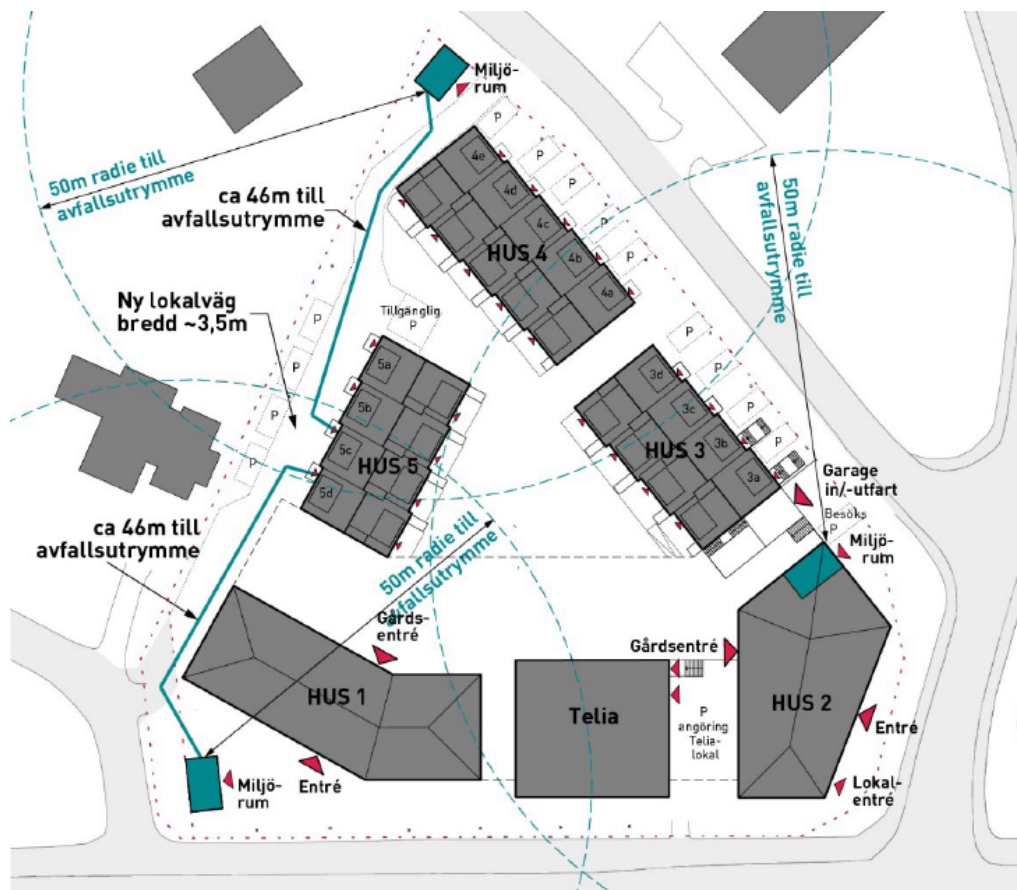
Sanering genomfördes 2018 och dåvarande miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade 2019 att det inte fanns behov av fler saneringsåtgärder med anledning av tandläkarkliniken inom fastigheten.

Inför gräv- och schaktarbete på fastigheten Reidmar 7 och 8 ska kontakt tas med miljö- och stadsbyggförvaltningen för samråd om hur hantering av schaktmassor ska ske.

Avfall

Stationer för avfall planeras att lokaliseras på lämpliga platser inom planområdet. Sammantaget föreslås tre stationer för hushållsavfall och fraktioner i anslutning till kringliggande gatustruktur.

Avfallsutrymmena bör placeras så att det följer riktlinjerna vad gäller dragväg och transportväg. Se Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen för dimensionering och övriga krav kring avfallsutrymmen.



Föreslagen placering av miljörum.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt översiktliga uppgifter från Östra Sveriges luftvårdsförbund beräknas halten för kvävedioxid per dygn vara 18-24 µg/m³ i planområdet. Halten för inandningsbara partiklar (PM₁₀) per dygn är beräknade till 20-25 µg/m³. Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län. Halterna av föroreningar ligger under de miljökvalitetsnormer som gäller och planförslaget bedöms inte kunna leda till överskridande av miljökonsekvensnormerna för luft.

Risker

För de flesta sekundära transportleder anser länsstyrelsen att det behöver finnas ett bebyggelsefritt avstånd om minst 25 m även om det i vissa fall kan bli aktuellt med ett skyddsavstånd på endast 15–20 m.

Planområdet ligger inom 8 meter från transportled för farligt gods och en riskbedömning har gjorts. Vendevägen är klassad som sekundär transportled för farligt gods enligt länsstyrelsens beslut (01FS 2016:10) mellan E18 och Auravägen. Sekundära transportleder är avsedda för lokala transporter från och till de primära transportlederna. Målpunkterna för transporter med farligt gods längs Vendevägen har blivit färre i takt med att bensinstationerna vid Djursholms torg och Vendevägen 77 avvecklats. Kvar finns bensinstationen i korsningen Vendevägen/Mörbyleden och bättankstationen på Ekudden. Planområdet berörs inte av bränsletransporter till bensinstationen vid korsningen Vendevägen/Mörbyleden. Bättankstationen som används för säsongvis för tankning av fritidsbåtar ligger inte i direkt anslutning till Vendevägen och det kan inte uteslutas att drivmedeltransporterna sker via annan väg. Sannolikheten att det skulle ske en olycka med ett fordon som ger upphov till ett läckage samt antändning av drivmedel bedöms dock som väldigt låg med hänsyn till de fåtal antal transporter som sker till Ekudden samt att vägavsnittet förbi planområdet är rakt med god sikt samt att hastighetsbegränsningen är låg. Vägen är även försedd med en trottoarkant som utgör en barriär för brandfarlig vätska att rinna mot byggnaden.

Vendevägen används dock inte längre för detta ändamål då de bensinstationer som legat till grund för klassningen numera är nedlagda (Djursholms torg och Vendevägen 77). Därmed bedöms risken, som eventuella transporter medför, låg.

I denna detaljplan medges boende som närmast på ett avstånd av huvudsakligen 8 m, fastighet Reidmar 7. Bebyggelsen som planeras närmst Vendevägen är ett permanentboende. Körbanan som separeras från planområdet skiljs av från Vendevägen med kantsten och en cykel- och gångväg. Delvis är cykel- och gångvägen avskilda från varandra med ett räcke. En enkelsidig trädallé bedöms inte särskild utsatt för avåkningsrisker.

Med hänsyn till den låga hastigheten på vägavsnittet förbi planområdet (40 km/h), god sikt och avsaknaden av kurvor bedömer Brandkonsulten AB att risken för avåkning är låg och inte behöver beaktas i detta risk-PM.

Den sammantagna bedömningen enligt Brandkonsulten ABs PM är att riskbilden för planområdet är av sådan karaktär att riskreducerande åtgärder inte kommer att behövas för att risknivån ska anses vara acceptabel. Enligt PM:et föreslås dock att möjligheten att utrymma bort från Vendevägen bibehålls för de byggnader som uppförs längs med Vendevägen samt att kantstenen mot trottoaren behålls. Kommunen delar denna bedömning.

Utrymning

Utgångspunkten är att lägenheter och lokaler har två utrymningsvägar. Bostäderna utmed Vendevägen är antingen genomgående eller enkelsidiga mot gården. Utrymning från fastigheten sker mot gårdssidan. Fönster i enkelsidiga lägenheter mot gård i är placerade mindre än 12 m över färdig mark och är nåbara med räddningstjänstens utskjutsstegar.

Radhusen kan utrymmas både mot gata och gård. Den mindre lokalen har utrymningsväg genom dörr direkt ut mot Fafnervägen. Telias lokal utryms mot gård eller angöringsfickan i öster.

Angöring för räddningstjänst och uppställning av brandbil är möjlig både på Vendestigen, Vendevägen och Fafnerstigen.

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 utevistelse 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

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till fastigheten Reidmar 7, för att reglera kostnaden för framtagandet av detaljplanen.

Kommunen avser att överlåta fastigheten Reidmar 8, som ägs av Danderyds kommun till fastighetsägaren till Reidmar 7. Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram avseende utveckling av del av kvarteret Reidmar. I överenskommelsen regleras huvudprinciperna för det fortsatta arbetet och den marköverlåtelse som är en förutsättning för framtaget planförslag. Överenskommelsen ska godkännas av kommunen.

Efter samråd och granskning av framtaget planförslag kommer även ett exploateringsavtal träffas. Ett av exploatören godkänt avtal bör finnas framtaget innan detaljplanens granskningsskede och ett undertecknat avtal ska finnas innan detaljplaneförslaget antas.

Avtalet ska bland annat reglera

- Överlåtelse av blivande kvartersmark.
- Överlåtelse av allmän platsmark.
- Eventuell upplåtelse av servitut och ledningsrätter.
- Tidplan för genomförandet av exploateringen.
- Eventuell evakuering av befintliga bostadshus och anläggningar.
- Utformning av bebyggelse och allmän platsmark.
- Sophantering och annan teknisk försörjning.
- Skydd av vegetation.
- Provisorier under genomförandet.
- Dagvattenhantering.
- Information till allmänheten om exploaterings genomförande.
- Förutsättningar för byggetablering på allmän platsmark.
- Hänvisning till projektspecifikt miljöprogram.
- Kontroller, garantitider och vitesförelägganden för Exploatörens åtaganden.

- Säkerheter för Exploatörens åtaganden.
- Villkor för överlåtelse av avtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägarförhållanden

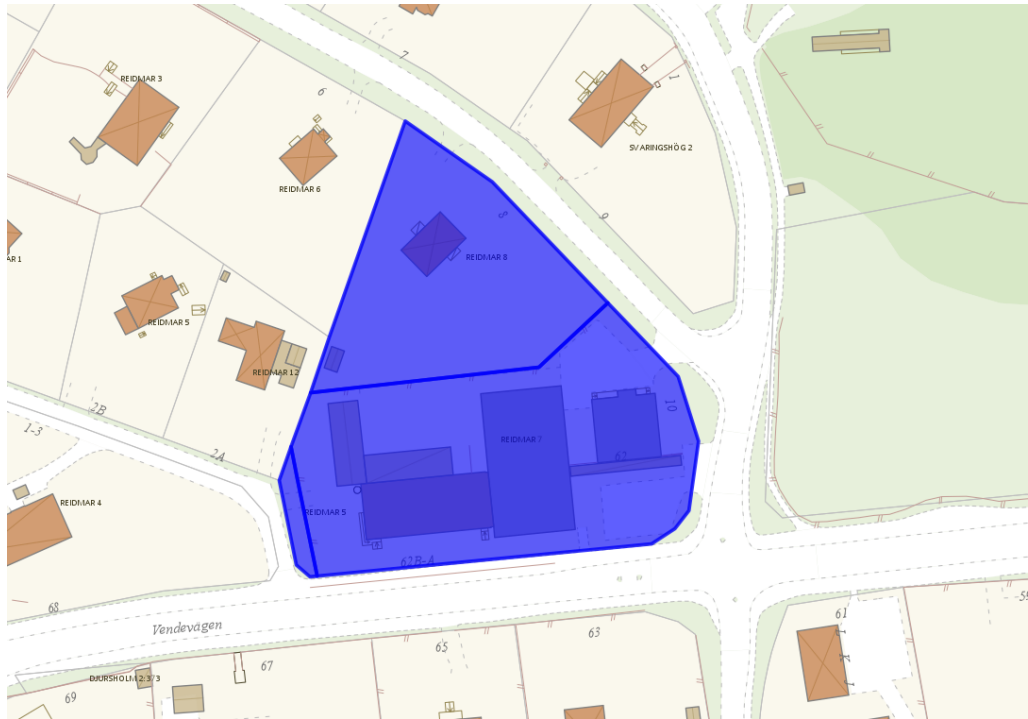
Danderyds kommun är lagfaren ägare till fastigheten Reidmar 8. Kommunens fastighet Reidmar 8 tas med i projektet för att få till en bättre användning av marken. På kommunens fastighet står idag en villa med lägenheter som kommunen hyr ut. Genom avtal från 1937 uppförde makarna Lychou villan på Djursholms stads mark och de disponerade villan för uthyrning under sin livstid. Därefter angavs att de fyra lägenheterna fortsatt skulle användas för boende för äldre. Avtalet är inte av den karaktären att det inskränker kommunens förfoganderätt som ägare. Lägenheterna motsvara inte dagens krav på standard och tillgänglighet. I avtalet med ägaren till Reidmar 7 lämnas en option för kommunen att förvärva fyra lägenheter objektet för att möta de eventuella behov av biståndsprovat boende som finns. Därmed bedömer kommunen att makarnas Lychous avsikter med avtalet kan tillgodoses i modern tappning.

Kammarkollegiet beslutade 2023-03-27 att Reidmar 8 inte kan betraktas som gåva eller liknande handling. Det finns således inte heller några juridiska hinder för kommunen att använda fastigheten till annat ändamål eller att sälja den vidare.

Bostadshuset på fastigheten Reidmar 8 innehåller fyra lägenheter som kommunen hyr ut. Kommunen är skyldig att erbjuda ersättningslägenheter till de hyresgäster som har så kallat besittningsskydd.

Fastighetsbildning

Gällande detaljplan för fastigheten Reidmar 8 är en stadsplan från 1979, som tillåter fristående bostadshus om två våningar. För fastigheten Reidmar 5 och 7 gäller en detaljplan från 1997, som medger handel, telestation, småindustri, hantverk, kontor samt skola.



Aktuellt planområde.

Det finns två fastställda tomtindelningar som berörs av nu aktuell planläggning. Tomtindelningar var tidigare en tvingande bestämmelse om tomtutformning inom stadsplanlagda områden.

För fastigheten Reidmar 8 gäller en tomtindelning fastställd 1937-04-20 (0162-12/1937). Tomtindelningen som berör fastigheterna Reidmar 5 och 8 (01-DAR-1496) fastställdes 1981-10-05. Denna tomtindelning, som initierades av fastighetsägaren till Reidmar 5, var en ändring av då gällande tomtindelning, med syfte att dela fastigheten Reidmar 5 i två tomter. I överensstämmelse med gällande stadsplan skulle 102 kvm av fastigheten Reidmar 5 överföras till Reidmar 7, men denna fastighetsreglering har inte genomförts.

Det är inte möjligt att behålla nuvarande fastighetsgränser. Att utöka planområdet har inte bedömts lämpligt. Ett planförfarande kommer att inledas för upphävande av del av tomtindelningen från 1937 och del av tomtindelningen från 1981.

Exploatören föreslår att Reidmar 7 och 8 sammanläggas till en fastighet. Vid eventuell överenskommelse av överlåtelse av del av Reidmar 5 kommer även den att slås samman med Reidmar 7 och 8.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Structor Geoteknik Stockholm AB har utfört en geoteknisk undersökning och utredning för de nya bostadshusen. Resultaten redovisas i en separat handling, "Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik", daterad 2023-04-06. Slutsatser av den utförda geotekniska undersökningen och utredningen har sedan dokumenterats i handlingen, "Utrednings PM Geoteknik".

För djupare schakter än två meter behöver spontning ske. Garagets bottenplatta och väggar behöver utföras som en vattentät konstruktion. För schaktningsarbeten närmast befintliga gator och tomtgränser i väst behöver spontning ske av geometriska skäl. Spontning krävs även mot telestationen, om schaktbotten för garaget ligger under telestationens källargolv.

I sydväst kommer schaktning att ske ned till friktionsjorden varpå inströmning av grundvattnet sker. Detta innebär att tätspont erfordras i den sydvästra delen av området. Länshållning skall ske med vattenåterföring direkt utanför sponten. På så vis sker ingen skadlig grundvattenbortledning inom området och därmed ingen påverkan på grundvattensituationen och omgivningen.

För att undvika eller minimera risker för att dessa arbeten försakar störning och skador hos tredje man, skall därför en riskanalys för vibrations- och bulleralstrande mark- och grundläggningsarbete upprättas innan schakt- och grundläggningsarbetet påbörjas. Riskanalysen ska innehålla gränsvärden för vibrationer, markrörelser och buller med tillhörande kontrollprogram och förslag till placering av vibrationsmätare, bullermätare samt mät-dubbar för markrörelser.

Tidigare har en dentalklinik haft sin verksamhet inom Reidmar 7 vilket kan innebära risk för föroreningar i mark och vatten. Saneringsarbeten för dentalkliniken har utförts under maj 2018. Även påförda fyllnadsmassor kan innehålla markföroreningar. Hantering av schaktmassor och hur bortförande av schaktmassor ska ske kan inte bedömas innan en miljöteknisk utredning av eventuell förekomst av markföroreningar är utförd. En sådan utredning kan med fördel utföras i projekteringskedet.

Structor föreslår följande kompletterande utredningar och undersökningar:

- Kompletterande geotekniska fält- och laboratorieundersökningar för detaljprojektering och för att hitta gräns för var grundläggning kan ske med plintar respektive pålar.

- Fortsatt månadsvis lodning i installerade grundvattenrör för att kartlägga grundvattenytans normala variationer över året och för att kunna fastställa dimensionerande grundvattennivå.
- Utredning och undersökning av lerans hållfasthetsegenskaper och deformationsegenskaper för att bedöma marksättningar som uppkommer av uppfyllnader beroende på planerade nivåer i kvartersmark.
- Utredning för omfattning av tätspons för att förhindra skadlig grundvattenbortledning
- Utredning av grundläggningsmetod i anslutning till den befintliga telestationen.
- Upprättande av riskanalys för mark- och grundläggningsarbeten.
- Miljöteknisk markundersökning för utredning av föroreningsituationen i marken.

Structor beskriver vidare i sin utredning att flödesberäkningar har utförts enligt Svenskt Vattens publikation P110. Med hänsyn till utredningsområdet utformning med tät bostadsbebyggelse har ett regn med 20-års återkomsttid valts. En klimatafaktor på 1,4 har använts för beräkningarna efter exploatering för att ta hänsyn till framtida klimatförändringar med intensivare regn. I denna PM dagvatten beräknas dagvattenhanteringen utformas på sådant sätt att nederbörds mängd på 20 mm vid varje givet nederbördstillfälle ska fördröjas och renas från planområdet, liksom den dagvattenstrategi som Stockholm stad presenterat i Stockholms kommun, antagen hos kommunfullmäktige 2015-03-09. Ett 20-årsregn där ledningsnätet tar emot ett 10-årsregn motsvarar ca 20 mm återstående nederbörd att omhändertas inom kvartersmark.

För beräkning av flöden med hänsyn till att de första 20 mm regn fördröjs och renas används ett samband från Svenskt Vattens P1108. Sambandet ger att om man fördröjer de första 20 mm av ett regn med en återkomsttid på 20 år så ökar den dimensionerande varaktigheten för regnet med 15 min. D.v.s. att om den dimensionerande varaktigheten från början är 10 minuter så blir den dimensionerande varaktigheten med fördröjningen av de första 20 mm $15 + 10 \text{ min} = 25 \text{ min}$. En längre varaktighet ger i sin tur en lägre regnintensitet och därmed ett mindre flöde.

Föroreningsberäkningarna förutsätter att de första 20 mm regn leds in och fördröjs i föreslagna reningsanläggningar. En sådan lösning innebär att ca 90 % av årsnederbörden genomgår fördröjning och rening.

Dagvatten från kvartersmark ska passera anläggning för rening och fördröjning innan utsläpp till det kommunala dagvattennätet. Fördröjningsvolymberäkningarna har utgått från att planområdet ska fördröja 20 mm, liksom den åtgärdsnivå som presenteras i Stockholm stads dagvattenpolicy. Totalt krävs därför 71 m^3 fördröjningsvolym för hela planområdet.

Tekniska anläggningar

Vägar

Tillfart sker från befintliga gator.

Vatten och avlopp

Kapaciteten i det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp har den kapacitet som krävs för anslutning av bostadshusen. Anslutning sker vid de så kallade förbindelsepunkterna för ren-, spill- och dagvatten.

Förbindelsepunkternas läge bestäms av kommunens va-enhet efter samråd med fastighetsägaren.

El och tele

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el, tele och fiber.

E:on har ett elskåp mellan fastighetsgränsen till Reidmar 8 och Fafnerstigen. För att kunna genomföra förslaget behöver elskåpet omlokaliseras.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens fastighet Reidmar 8 överläts till ägaren av Reidmar 7 på marknadsmässiga villkor. Innan överlåtelse kan ske svarar kommunen för evakuering av de hyresgäster med besittningsskydd. Respektive fastighetsägare svarar för alla kostnader som avser rivning av anläggningar med mera inom respektive fastighet. Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet ska regleras genom den principöverenskommelse och det exploateringsavtal som parterna ska träffa, se vidare under rubriken Avtal.

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.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen fått 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.

Fastighetsplan/tomtindelning

Gällande fastighetsplan/tomtindelning upphävs i och med att denna plan antas och beslutet får laga kraft.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jonas Bark

Planchef

Ebba Östman

Planarkitekt

