

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Reidmar 7 och 8 samt del av 5, Beslut om samråd

Ärendet

Kommunstyrelsens beslutade den 4 oktober 2016 (§ 113) att ge ett planuppdrag till byggnadsnämnden för att ta fram en detaljplan i enlighet med start-pm för Reidmar 7 och 8. Den 3 oktober 2022 (§ 115) beslutade kommunstyrelsen åter att ta fram en detaljplan för området, denna gång efter reviderat förslag. Syftet med planändringen är att pröva förutsättningarna att möjliggöra för fler bostäder inom fastigheterna Reidmar 7 och 8. Även del av Reidmar 5 tas med i planen för att skapa en enhetlig markanvändning inom kvarteret.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att samråd bör genomföras.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Konsekvenserna av planen redovisas i planbeskrivningen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att samråd ska genomföras för förslag till detaljplan för Reidmar 7 och 8 samt del av 5.

Bakgrund

Enligt kommunstyrelsens beslut den 4 oktober 2016 (§ 113) gavs planuppdrag till byggnadsnämnden för att ta fram en detaljplan i enlighet med start-pm för Reidmar 7 och 8. Den 3 oktober 2022 (§ 115) beslutade kommunstyrelsen åter 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.

I översiktsplanen från 2022 är området utpekad som bostadsbebyggelse i enlighet med planförslaget. Gällande detaljplan för fastighet Reidmar 8 är S369 från 1979 som tillåter bostadsändamål, fristående hus om två våningar till en höjd om sju meter, vind får inte inredas utöver givet våningsantal. För fastighet Reidmar 7 samt del av Reidmar 5 gäller D104 från 1997 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Förslag till detaljplan

Syftet med planförslaget är att möjliggöra för fler bostäder inom Reidmar 7 och 8. Även en del av Reidmar 5 tas med i planen för att skapa en enhetlig markanvändning inom kvarteret.

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. Den norra delen av Telias byggnad kommer enligt förslaget att rivas. Totalt kommer en yta om ca 320 m² i markplan finnas kvar, vilket Telia bedömt tillräckligt. Resterande bebyggelse inom Reidmar 7 och 8 kommer enligt planförslaget att rivas.

Sammantaget innebär planförslaget 14 radhus och ca 25 lägenheter i två flerbostadshus.

Kulturmiljö

Det nya bebyggelseförslaget kommer 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 fasadmateriell 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.

Natur

En allé finns inom fastighetsgränsen i södra delen av Reidmar 7 vilken avses att bevaras. Allén regleras i plankarta med bestämmelser för att säkerställa att den bevaras. Följande åtgärder ska vidtas vid grundläggning intill lindarna:

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.
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 får inte belastas med byggttrafik eller materialupplag. Vid eventuellt temporärt utnyttjande av markytorna vid lindarna ska markavlastande markskydd användas.

Längs Fafnerstigen inom Reidmar 8 finns i dagsläget en björkallé med sex träd som omfattas av biotopskydd. En inventering av trädallé och utredning om biotopskydd har

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

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. Nyplantering ska göras som en kompensationsåtgärd. Planförslaget blir avhängig en godkänd ansökan om dispens.

Dagvatten

Resultatet från dagvattenutredningen pekar på att beräknat flöde från planområdet för ett 20-årsregn med en varaktighet på 25 minuter (efter fördröjning) och med klimatfaktor 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. Reglering om minsta fördröjningsvolym finns i plankartan.

Skyfall

Skyfallsanalysen visar att planområdet utifrån befintliga höjddata kan drabbas av stående vatten vid undersökt 100-årsregn med en varaktighet på två timmar. Planförslaget medför att flerbilshus ska byggas inom planområdet och byggnader kommer att placeras på den idag drabbade översvämningssytan 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 planområdet och till sekundära avrinningsvägar.

Då nedfarten till garaget placeras i område som påverkas av skyfall enligt länsstyrelsens kartläggning är det viktigt att rampen till garaget ges en tillräcklig tröskel.

Buller

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

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 geotekniska 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 ska 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 förorsakar störning och skador hos tredje man, ska 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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

tillhörande kontrollprogram och förslag till placering av vibrationsmätare, bullermätare samt mätdubbar för markrörelser.

Exploateringsavtal

Kommunen avser att överlåta fastigheten Reidmar 8, som ägs av Danderyds kommun till fastighetsägaren till Reidmar 7. En principöverenskommelse tas fram avseende utveckling av del av kvarteret Reidmar. I överenskommelsen ska huvudprinciperna för det fortsatta arbetet och den marköverlåtelse som är en förutsättning för framtaget planförslag regleras. 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 granskningskede och ett undertecknat avtal ska finnas innan detaljplaneförslaget antas.

Situationsplan



Föreslagen utformning av fastigheten

Undersökning om betydande miljöpåverkan – motiverat ställningstagande

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att någon miljöbedömning enligt miljöbalken eller miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen inte erfordras.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att samråd bör genomföras.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Konsekvenserna av planen redovisas i planbeskrivningen.

Planförslaget förutsätter att länsstyrelsen ger dispens för borttagning av de sex björkar som i dagsläget står inom Reidmar 8.

Konsekvenser för barn och unga

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att projektet inte kommer medföra någon negativ påverkan på barn och unga.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande. Detaljplan för Reidmar 7 och 8 samt del av 5, Vendevägen 62, Beslut om samråd
2. Plankarta med bestämmelser
3. Planbeskrivning
4. *Utredningar*
 - a. Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och Grundläggning (Structor Geoteknik 2023-04-06)
 - b. Dagvattenutredning (Structor Mark 2023-04-12)
 - c. Kv Reidmarlund 7-8, Danderyd kommun, Risk-PM angående riskhänsyn i detaljplaneprocessen (Brandkonsulten 2023-03-07)
 - d. Trafikbullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustik 2023-03-09)
 - e. Inventering av trädallé och utredning om biotopskydd (Sweco 2023-04-28)
 - f. Skydd av träd Reidmarlund Djursholm (VIÖS 2023-05-17)
 - g. Situationsplan (Vardag Arkitekter)