

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Reidmar 7 och 8 samt del av 5 (Vendevägen 62), 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 att fortsätta uppdraget, denna gång efter ett reviderat start-PM. Syftet med planändringen är att pröva förutsättningarna att möjliggöra för bostäder inom fastigheterna Reidmar 7 och 8. Telestationen som i dagsläget finns inom Reidmar 7 kommer delvis kvarstå. Även del av Reidmar 5 tas med i planen för att skapa en enhetlig markanvändning inom kvarteret. Ny bebyggelse ska ta hänsyn och anpassas till kringliggande miljöer och bebyggelse.

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 stadsbyggnadsnämndens 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 att fortsätta uppdraget, denna gång efter ett reviderat start-PM. 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 7 samt del av Reidmar 5 är D104 från 1997 som medger handel, telestation, småindustri, hantverk, kontor samt skola. Högsta våningsantal är två med en byggnadshöjd om sju meter och en total nockhöjd om 10,5 meter där vind inte får inredas. För fastighet Reidmar 8 gäller S369 från 1979 som tillåter bostadsändamål, fristående hus om två våningar till en höjd om sju meter, vind får inte inredas utöver givet våningsantal.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Förslag till detaljplan

Syftet med planläggningen är att skapa möjlighet för bostadsbyggande i form av flerbostadshus och radhus inom Reidmar 7 och 8. Telestationen som i dagsläget finns inom Reidmar 7 kommer delvis kvarstå. En del av Reidmar 5 är med i planen för att skapa en enhetlig markanvändning inom kvarteret. Ny bebyggelse ska ta hänsyn och anpassas till kringliggande miljöer och bebyggelse.

Mot Vendevägen föreslås flerbostadshus där bebyggelsen blir tre våningar. Mot Fafnerstigen föreslås radhusbebyggelse som i likhet med omgivande bebyggelse planeras få en lägre höjd om två våningar samt med inredd vind. Parkering föreslås på gården i markplan. I den sydöstra delen av planområdet skapas det möjlighet att etablera en lokal för handel eller service.

Telestationen föreslås vara kvar på befintlig plats. Den norra delen av teknikbyggnaden kommer enligt förslaget att rivas. Totalt kommer en yta om ca 320 kvadratmeter i markplan finnas kvar, vilket Telia bedömt tillräckligt. Resterande bebyggelse inom Reidmar 7 och 8 kommer enligt förslaget att rivas.

Sammantaget innebär planförslaget 9 radhus och ca 23 lägenheter i två flerbostadshus.



Föreslagen utformning av fastigheten

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Kulturmiljö

Inga riksintresseområden för kulturmiljö enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) berör planområdet. Planområdet angränsar inte heller till något riksintresseområde.

I Danderyds kommuns samrådsversion av kulturmiljöprogram lyfts närområdet som område 14 – *Tidiga villastaden Ösby* som ett särskilt värdefullt område. Bebyggelsen är i huvudsak uppförd mellan 1900- och 1930-talet och bär en tydlig prägel av 1920-talsklassicism även om inslag från andra stilepoker förekommer. Gatunät och tomtstruktur följer den befintliga topografin, som är delvis kuperad.

Utformningen av bostadshusen anpassas till kringliggande bebyggelse och kulturmiljö bland annat med avseende på höjd, fasadmaterial och takformer.

Natur

Inom planområdet finns i dagsläget två utpekade alléer som omfattas av biotopskydd.

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 byggtrafik 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 tagits fram av Sweco (2023-04-28). I utredningen konstaterades att träden omfattas av biotopskydd. Björkar som art samt trädens skick medförde att kommunen bedömde att allén inte bör bevaras. En dispensansökan avseende biotopskyddet skickades till länsstyrelsen för borttagning av träden. Den 3 januari 2024 beslutade länsstyrelsen att ge dispens för avverkning av de sex björkarna. Dispensansökan gäller under förutsättning att aktuell detaljplan får laga kraft. Nyplantering ska göras som en kompensationsåtgärd.

Dagvatten

En dagvattenutredning för området finns upprättad av Structor Mark Stockholm AB, daterad 2024-01-09. För beräkning av flöden från planområdet har ett 20-årsregn använts enligt P110 för tät bostadsbebyggelse. Resultatet av flödesberäkningarna visade att befintligt flöde från planområdet är 79 l/s och flödet efter planförslaget innan

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

fördröjning är 84 l/s. Fördröjningsvolymsberäkningarna resulterade i att det totalt krävs 73 kubikmeter fördröjningsvolym. De föreslagna fördröjande och renande åtgärderna består av gröna tak, växtbäddar, skelettkonstruktioner, avskärande krossdike i planområdets västra del samt övriga planterings- och gräsytor. Med fördröjande åtgärder bedöms flödet kunna reduceras till 35 l/s.

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 flerfamiljshus ska byggas inom planområdet och byggnader kommer att placeras på den idag drabbade översvänningsytan 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.

Planerat område föreslås konstrueras med byggnader som lägst med färdig golvnivå på +9,15 för att förhindra skador vid översvämning. Innergården bör luta mot grönytan vilken som lägst ansätts till nivå +8,90 för att möjliggöra fördröjning av skyfallsvatten inom grönytan.

Föreslagen utformning bedöms inte ge några negativa konsekvenser för omgivningen.

Buller

Sammantaget görs bedömningen att planen med sin utformning ger goda möjligheter att tillskapa bostäder som uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller. Kringliggande bebyggelse bedöms inte utsättas för ökad påverkan efter byggnation.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts (Structor, utrednings-PM geoteknik, 2023-12-01). Enligt utredningen utgörs jordlagerföljden från markytan och nedåt av fyllning och/eller torrskorpelera, lera och friktionsjord på berg. Troligen ligger bergöverytan på djup 5 till 15 m inom läget för planerade byggnader.

Enligt den geotekniska utredningen föreslås grund- och markläggningsarbeten att de planerade byggnaderna i huvudsak ska grundläggas med spetsburna slagna betongpålar. I sydväst där lermäktigheten under schaktbotten är begränsad kan grundläggning utföras med plintar eller platta på morän. Dimensionerad grundvattennivå är tills vidare +9,0, vilket innebär att källarplanens 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.

Jordschakt om maximalt 4 meter erfordras. För att undvika eller minimera risk för skador och störning hos tredje man skall en riskanalys med gränsvärden för vibrations- och bulleralstrande mark- och grundläggningsarbete upprättas innan schakt- och grundläggningsarbetet påbörjas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

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 granskningsskede och ett undertecknat avtal ska finnas innan detaljplaneförslaget antas.

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

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. Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och Grundläggning (Structor Geoteknik 2023-12-01) inklusive Fältrapport Geoteknik (Structor Geoteknik 2020-10-27).
5. Dagvattenutredning (Structor mark 2024-01-10).
6. Kv Reidmarlund 7-8, Risk-PM angående riskhänsyn i detaljplaneprocessen (Brandkonsulten 2023-11-29).
7. Trafikbullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustik 2023-12-12).
8. Inventering av trädallé och utredning om biotopskydd (Sweco 2023-04-28).
9. PM Skydd av träd Reidmarlund, Djursholm (Viös 2023-12-27).
10. Situationsplan och gestaltungsplanförslag (Vardag Arkitekter)