

Dnr: BN 2020/20
UPPRÄTTAD:
2021-04-30

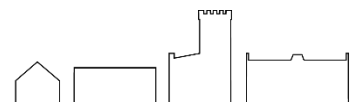
Planbeskrivning

Detaljplan för Sjukhuset 7

i Danderyd, Danderyds kommun
SAMRÅDSHANDLING



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



Innehållsförteckning

Inledning	4
Planens handläggning	4
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken.....	6
Planområdets läge	7
Markägförhållanden	7
Gällande planer och tidigare ställningstaganden	8
Planuppdrag	8
Riksintresse	8
Regionala planer.....	8
Översiktsplan	9
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden	9
Vattendirektiv.....	9
Nulägesbeskrivning	10
Bebyggelseområden	10
Natur, mark och vatten	12
Trafik och kommunikationer	15
Teknisk försörjning.....	15
Hälsa och säkerhet.....	16
Planförslaget	19
Bebyggelseförslag	20
Natur, mark och vatten	26
Tillgänglighet.....	32
Trygghet	32
Trafik och angöring.....	32
Solstudie	34
Stadsbildsanalys	35
Avfall.....	37
Dagvatten	37
Genomförandefrågor	39
Organisatoriska frågor	39
Fastighetsrättsliga frågor.....	39
Tekniska frågor	39
Ekonomiska frågor.....	40
Administrativa frågor	41
Konsekvenser för berörda fastigheter	41
Medverkande tjänstemän	41

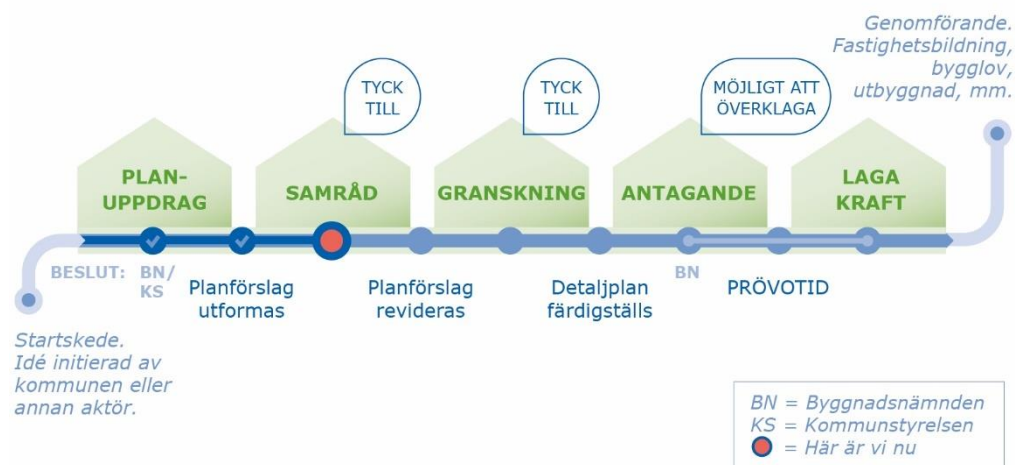


Inledning

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse den 1 april 2020.

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: Maj-juni 2021
Granskning: Kvartal 3 2021
Antagande: Kvartal 4 2021

Medverkande

Planen är framtagen av kommunledningskontoret genom Hanna Vogelius, planarkitekt och David Grind, plan- och exploateringschef. Medverkande byggaktör har varit Hemsö.

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om miljöpåverkan
- Sändlista
- Geoteknisk undersökning (Tyréns, 2020-10-13)
- Miljöteknisk markundersökning (Tyréns, 2020-11-06)
- Dagvattenutredning (Tyréns, 2020-11-12)
- Trafikutredning (Tyréns, 2020-12-04)

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att medge en ny vårdbyggnad inom Danderyds sjukhusområde. För att detaljplanen ska vara flexibel och med en god aktualitet och användbarhet över tid medges, utöver den huvudsakliga och generella användningen *Vård*, även *Äldrevård och vård- och omsorgsboende* samt användningen tillfällig vistelse *Patienthotell, hotell och konferens*. Målet är att befintlig byggnad kan ersättas av en större byggnad förutom fortsatt hotell- och konferensverksamhet och nya vårdlokaler, även möjliggör ytterligare platser på vård- och omsorgsboende vilket kommunen har behov av. Fastigheten är ansluten till sjukhusområdets kulvertsystem.

Planförslaget är utformat med syfte att bli ett positivt tillskott i bebyggelsemiljön vid Danderyds sjukhus. Skala och gestaltning av byggnad och det grönskande entrétorget ska bidra till att platsen upplevs trygg, inbjudande och väl avvägd i bebyggelsemiljön mellan sjukhusområdet och bostadsbebyggelsen. Den nya byggnaden placeras huvudsakligen på redan bebyggd- eller hårdgjord mark. Huskroppen är uppdelad i tre volymer tänkta att signalera ett tredelat innehåll som med varierande färgsättning och höjd mellan 4–13 våningar syftar till att bryta ner byggnadens skala och anpassa den till omgivningen. Den nya byggnaden medges ett större fotavtryck än gällande plan. Planförslaget innebär en bruttoarea runt 15 500 kvm jämfört med gällande detaljplan som medger en bruttoarea på 4500 kvm. Planförslaget tillåter en nockhöjd mellan +43 meter och +70 meter över nollplanet.

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.

Planområdet tas inte i anspråk för ändamål beskrivna i PBL kap 4 34§. 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 tas inte i anspråk för ändamål beskrivna i PBL kap 4 34§. Efter undersökning om miljöpåverkan genomförts bedöms inte detaljplanen 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 planbeskrivningen.

Detaljplanen bedöms få liten eller ingen påverkan på klimat, markförhållanden, MKN för luft, MKN för vatten, buller, risk och säkerhet, naturmiljö, kulturmiljön, naturresurser, befolkning eller andra planer.

Geoteknisk undersökning påvisar inga negativa effekter på skred-/rasrisk eller annan markföreteelse. Markföroreningar som hittats vid miljöteknisk undersökning under planarbetet beaktas och beskrivs under planprocessen. Vid planens genomförande av detaljplanen ska föroreningarna hanteras enligt gällande regelverk för förorenad mark.

En dagvattenutredning har tagits fram under planprocessen som visar att planförslaget inte kan anses ha en negativ påverkan på möjligheten för recipienten att uppnå MKN. Föroreningsbelastningen i dagvatten från utredningsområdet beräknas till största delen minska efter exploatering med LOD-åtgärder. Utformning av planförslaget enligt dagvattenutredningens förslag till åtgärder innebär att risk för översvämning är liten. Grundvattnet bedöms inte påverkas av planförslaget.

Planområdets läge

Planområdet är beläget i södra delen av Danderyds kommun i den nordvästra delen av sjukhusområdet och öster om bostadsområdet Kevinge strand.

I norr avgränsas planområdet av vägen Kevinge strand som är infartsväg till området Kevinge strand. I söder och väster avgränsas planområdet av Rygggradsvägen. I öster löper fastighetsgränsen, tillika planområdets avgränsning, längs en höjdrygg.

Planområdet omfattar endast fastigheten Sjukhuset 7 med arean 4610 m².

Markägoförhållanden

Marken ägs sedan 2012 av Hemsö Patienthotell AB.



Adresskarta med planområdet markerat med rött

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Planuppdrag

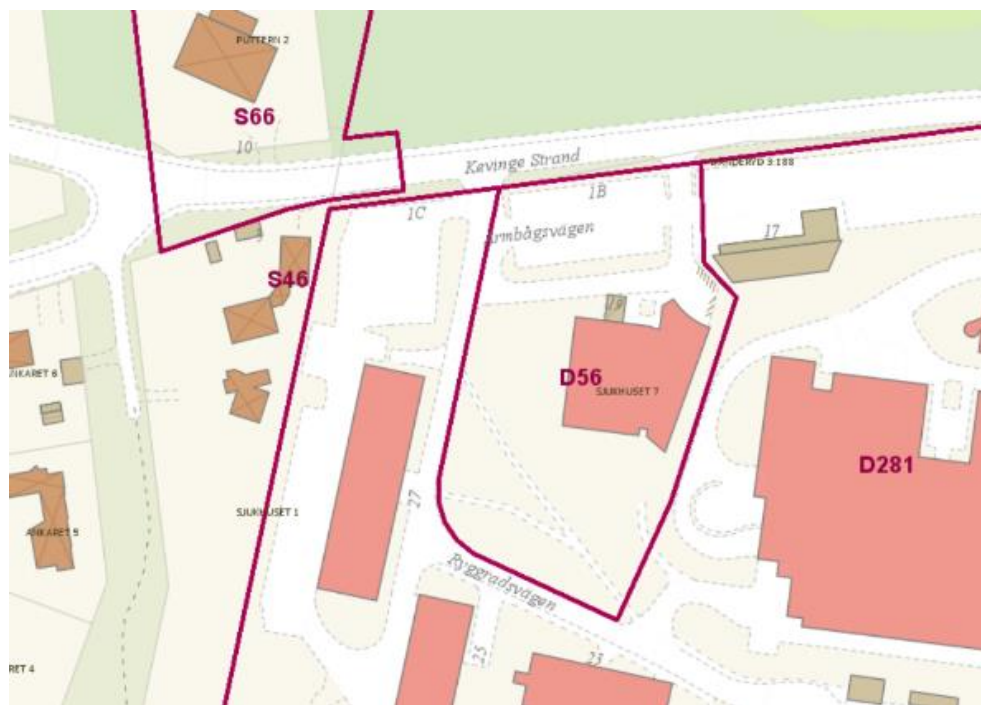
Byggnadsnämnden beslutade den 2020-05-12, § 58, att uppdra åt kommunledningskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att utöka byggrätten för hotell, vård- och omsorgsboende och annan vårdverksamhet.

Riksintresse

Inga riksintresseområden enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet.

Regionala planer

Aktuellt förslag på ny bebyggelse inom Sjukhuset 7 är förenliga med intentionerna i RUF5 2050 - Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, där fastigheten ingår i område utpekad som "Strategiskt stadsutvecklingsläge". Strategiska stadsutvecklingslägen är områden med en generellt sett hög regional tillgänglighet och som har potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer.



Översikt med gällande detaljplaner

Översiktsplan

Aktuellt förslag på ny bebyggelse inom Sjukhuset 7 strider ej mot gällande *Översiktsplan för Danderyds kommun*, antagen 2006. Planområdet ingår i arbetsplatsområdet för Danderyds sjukhus samt i ett större utvecklingsområde, Knutpunkt Danderyd som syftar till att utveckla det regionala kommunikationscentrumet runt Danderyds sjukhus och omfattar mark på ömse sidor om E18, med koppling till Roslagsbanan.

Planområdet ligger inom området för *centrala Danderyd-projektet*. Det syftar till att utreda tunnelförläggning av E18, vilket efter att ett program togs fram studeras inom ramen för framtagandet av en ny översiktsplan.

Planområdet finns inte omnämnd i *Kulturmiljöhandboken* och bedöms inte hysa höga kulturmiljövärden.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan D56 är från 1993 och tillåter hotell och kontor i nio våningar till höjden 54 meter över nollplanet (RH1900). Detaljplanen D56 medger totalt 4500 kvadratmeter som inte utnyttjas till fullo.

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

Till skydd för Käppalatunnelns gren som passerar under planområdet har djupbyggnadsrätten i gällande detaljplan begränsats till 6 meter över nollplanen (RH1900).

Vattendirektiv

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2016 om förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljö-kvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Norra Östersjöns vattendistrikt. Föreskriften med miljö-kvalitetsnormerna 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. Miljö-kvalitetsnormen god ekologisk status kan inte uppnås till 2021, åtgärder behöver genomföras för att god ekologisk status ska nås till 2027. Enligt miljö-kvalitetsnorm ska god kemisk ytvattenstatus uppnås. God status avseende tributyltennföreningar (TBT) bedöms ta lång tid att uppnå och omfattas därför av tidsfrist till år 2027.

Miljö kvalitetsnormen 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

Bebyggelseområden

Väster om fastigheten ligger Kevinge strand som utgörs av ett 70-tal enbostadshus i varierande ålder samt Kevinge golfbana Stockholms golfklubb. Befintlig byggnad bildar tillsammans med angränsande byggnader inom sjukhusområdet ett blandat bestånd från början, mitten och slutet av 1900-talet. Fastigheten kringgärdas i söder och väster av äldre lamellbebyggelse i tre våningar samt i öster av sjukhusbebyggelse med mer storskalig och brokig karaktär. Väster om fastigheten ligger enbostadshusområdet Kevinge strand som utgörs av ett 70-tal villor i varierande ålder samt Stockholms golfklubbs golfbana.

Befintlig byggnad är uppförd i åtta våningar med en lågdel i en våning. Fastigheten har en tidstypisk stadsbyggnadskaraktär med luftigt placerad huskropp, ljus putsfasad, flackt plåttak och symmetrisk fönstersättning och med loggior på gavlarna.



Vy över parkrummet med befintlig byggnad till höger i bild.



Vy från norr över patienthotellets norra fasad och angöringsytor



Vy från nordväst och angränsande Kevinge strand med patienthotellet i fonden.



Vy från öst tagen från Armbågsvägen.

Arbetsplatser

Den befintliga byggnaden uppfördes 1965 som personalbostadshus med 56 lägenheter. Patienthotellet är idag en arbetsplats inom området för Danderyds sjukhus. Patienthotellet bedriver utöver vård- och hotellverksamhet även restaurang- och konferensverksamhet. Dessa verksamheter är i planförslaget tänkta att bedrivas även fortsättningsvis.

Service

I byggnadens bottenvåning finns en restaurang. På gångavstånd från fastigheten finns Danderyds sjukhus respektive Mörby centrum med offentligt- och kommersiellt serviceutbud.

Natur, mark och vatten

Norra delen av planområdet mot Kevinge strand utgörs av asfalterade angöringsytor och parkeringsplatser med inslag av trädrader och klippta häckar. I söder och öster bildas ett parkrum i en södervänd grässlätt bevuxen med högresta tallar och enstaka lövträd. Genom parken löper en asfalterade gångvägar och bänk finns utställd.

Fornlämningar

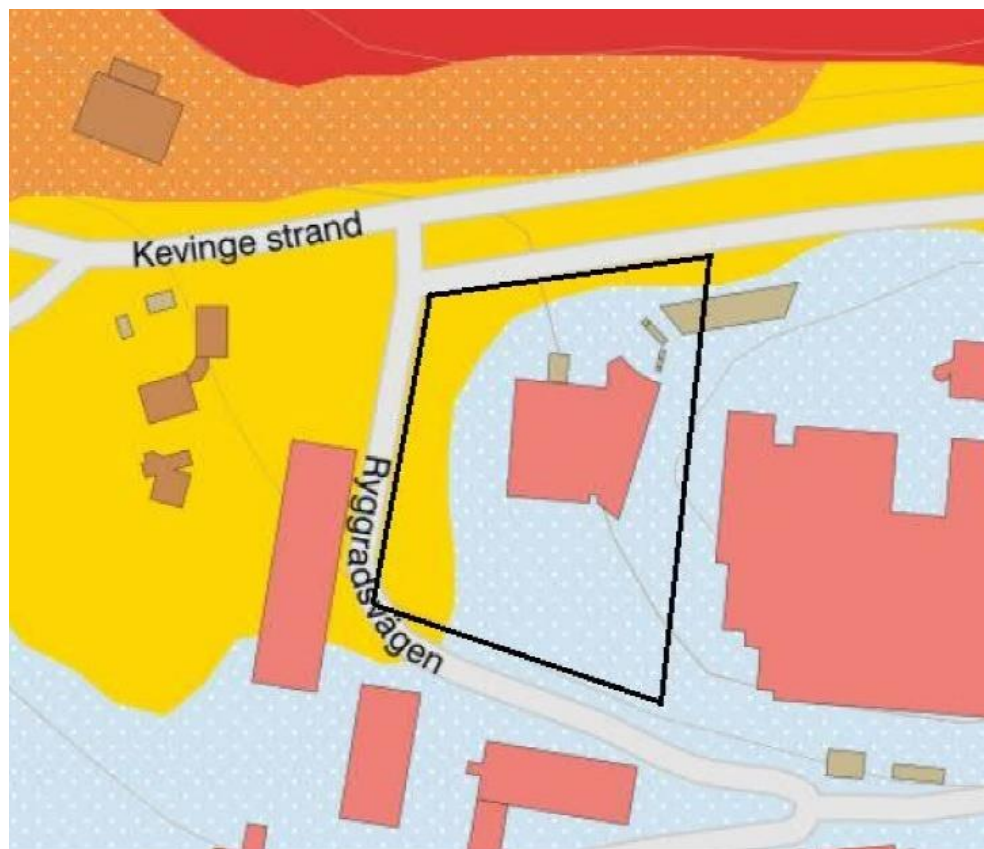
Inga kända fornlämningar finns i området.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet har genomförts (Tyréns, 2020-10-13). Undersökningen visade att under befintlig parkeringsyta finns efter 1-2 meter fyllnadsmassor ett ca 1 meter mäktigt lager

torrskorpelera och nedanför den finns ca 1 meter siltig finsand som överlagrar morän. I övriga delar av fastigheten är situationen snarlik med undantag för att ingen lera har påträffats. Berg har nåtts på större djup väster om befintlig byggnad där bergöverytan har konstaterats på mellan ca 0,5 och 10 m under markytan.

Undersökningen visar att det inte föreligger någon generell stabilitetsrisk eller risk för långtidssättningar inom området. Det finns inte heller några restriktioner för fyllnadsmängder i området med hänsyn till sättningar. I projekteringskedet ska ytterligare detaljerade geotekniska undersökningar utföras. Geotekniska uppgifter och rekommendationer för planerat grundläggningsarbete ska inarbetas i den byggnadstekniska beskrivningen. Grundläggning ska utföras frostskyddat och schaktbotten ska hållas is och tjälfri och tillses vara fri från organiskt material. Schaktbottenbesiktning ska utföras av geoteknisk sakkunnig innan grundläggning.



Utsnitt ur SGU:s jordartskarta från PM Geoteknik Sjukhuset 7, Tyréns 2020-10-13, med ungefärligt utredningsområde markerat. Ljusblå prickig yta visar sandig morän och gul färg visar glacial lera.

Hydrologiska förhållanden

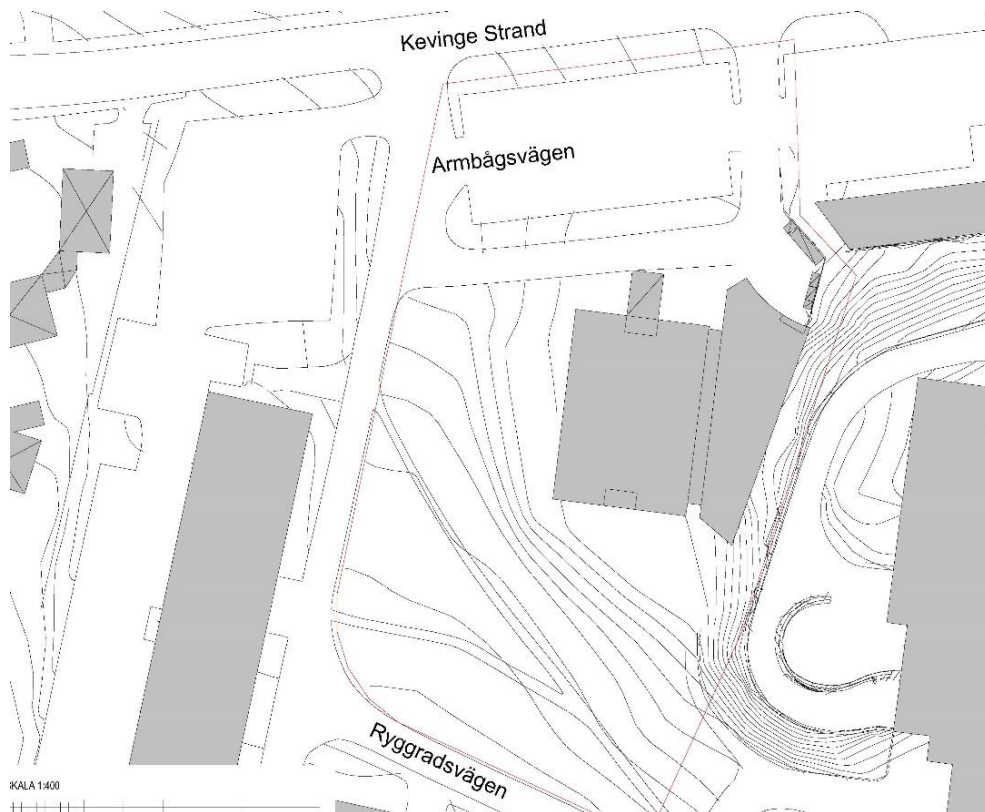
Hydrogeologisk undersökning gjordes i samband med geoteknisk med grundvattenrör under hösten 2020 (Tyréns, 2020-10-13). Grundvattnets trycknivå låg på +15,3 vilket motsvarar ca 6 meter under markytan. Grundvattennivån varierar naturligt med årstid och nederbörd.

Vid detaljplanens genomförande ska grundvattenmätningar utföras en gång per månad under projekterings gång för att få en så god bild av grundvattennivåns säsongsvariationer som möjligt. Tre grundvattenrör bör installeras på tre skilda platser inom detaljplaneområdet för att utreda strömningsriktning och nivåer över fastigheten. Detta är särskilt viktigt då byggnaden planeras med källare.

En ökad mängd nederbörd som följd av klimatförändringar kan leda till förhöjda grundvattennivåer, något som ska tas hänsyn till vid projektering av källare och dränering.

Avloppstunnel

En gren av Käppala avloppstunnel löper under planområdet. Lägsta möjliga schaktdjup är därför +6 m över nollplanet.



Översiktsbild med vägnamn

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

I norr angörs fastigheten via vägen Kevinge strand varifrån sjukhusets interna gatunät nås. Armbågsvägen korsar planområdet och kantas av parkeringsplatser. Infarten till Armbågsvägen är gemensam för Sjukhuset 7 och övriga sjukhusområdet. Sjukhuset 5 har genom servitut rätt till utfart inom detta område. I söder och öster löper Ryggradsvägen som är utfart på allmänna vägnätet för den norra sjukhusdelen.

Av ovanstående vägar har endast Kevinge strand separat gång-och cykelväg

Parkering

Bilparkering sker idag på Armbågsvägen med 27 parkeringsplatser. En mindre cykelparkering är förlagd vid patienthotellets entré.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Golfvägen nordöst om fastigheten. På gångavstånd nås hållplatserna Mörby C och Danderyds sjukhus som trafikeras av tunnelbanans röda linje 14 och lokala- och regionala busslinjer. Roslagsbanans hållplats Mörby station ligger på kort avstånd från Danderyds sjukhus.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i verksamhetsområdena för ren-, spill- och dagvatten. Allmänna ren- och spillvattenledningar finns i vägen Kevinge strand med kapacitet för planförslaget.

Värme

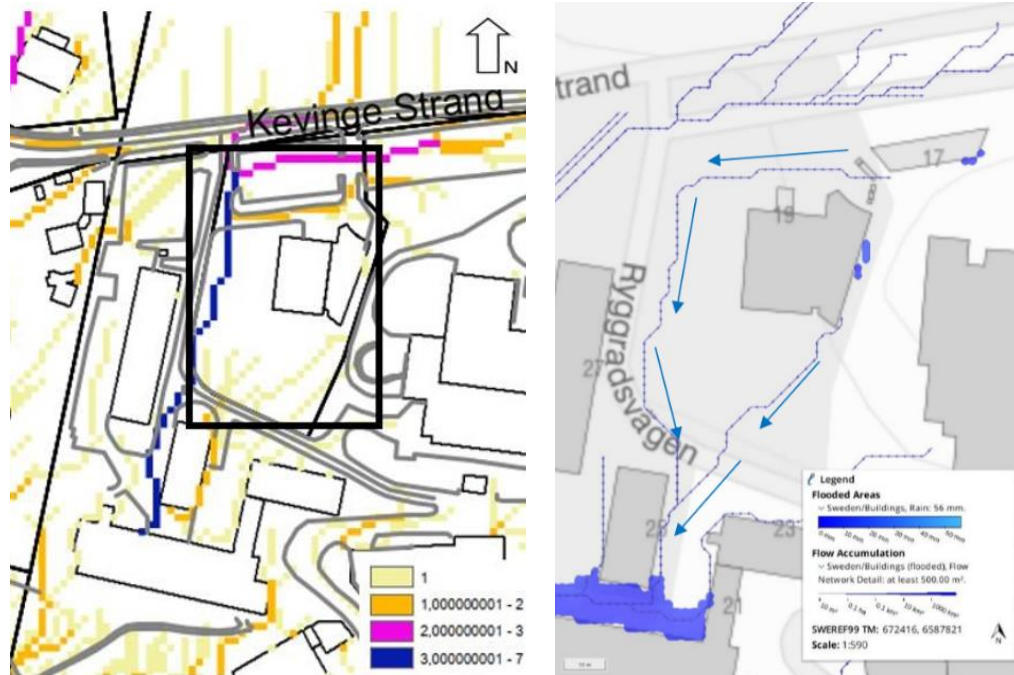
Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

El

Planområdet är anslutet till befintligt nät för el och tele.

Dagvatten och skyfall

Planområdet är placerat i ett lågpunktsstråk där ytavrinning vid skyfall sker söderut fram för allt sker i den västra delen av planområdet. I den östra delen av planområdet skapas mindre lågpunkter. Det vatten som inte infiltrerar ned i marken avrinner ytligt eller via ledningsnät till Edsviken. Då jordarna i området främst är sandiga och siltiga är förutsättningarna goda för att kunna infiltrera och omhänderta dagvatten lokalt. I den norra delen av planområdet har torrskorpelera påträffats är möjligheter till infiltrerings mer begränsade.



Till vänster, skyfallskarta för ytavrinningen. Till höger, figuren visar lågpunkter där vatten riskerar att bli stående vid ett regn på 56 mm samt flödesvägar i utredningsområdet och omgivningen

Hälsa och säkerhet

Buller

Uppmätta trafikbullernivåer inom planområdet (ÅF, 2015) understiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå och klarar därmed riktvärden för utomhusbuller för bostäder inklusive vårdboenden (60 dBA för små lägenheter).

Planområdet ligger inom ett nordvästligt inflygningsområde för en planerad helikopter-flygplats inom Danderyds sjukhusområde med ett effektmål på 500 landningar per år. De tillfälliga och kortvariga höga ljudnivåer som kommer alstras från helikopterbullret bedöms acceptabla inomhus för alla typer av föreslagna lokaler i planförslaget.

En bulleranalys för den planerade flygplatsen har genomfört (WSP Environmental Sverige 2020-03-31) och som visar att bullernivåerna tillfälligtvis kan uppgå till 85-90 dBA maximalnivå men att beräknad flygbullernivå (FBN) för den planerade helikopterflygplatsen bedöms ge så låga nivåer på årsbasis att de är försumbara, även om enstaka bullerhändelser under nattetid räknas in.

FBN är ett vägt mått på medelljudnivån, beräknat som frifältsvärde under ett årsmedeldygn. FBN tar hänsyn till när på dygnet en bullerhändelse inträffar och där en kvällshändelse (kl 19-22) värderas som fem dagshändelser och en natthändelse (kl 22-07) som tio dagshändelser.

Ambulansflyg har en viktig samhällsfunktion vars buller det finns begränsade möjligheter reducera eller begränsa. Den utövande flygverksamheten upprätthåller i enlighet med Miljöbalken ett egenkontrollprogram för att minimera risken för störningar såväl utom- som inomhus, till exempel genom att undvika flygningar nattetid.

Planförslaget bedöms inte alstra högre trafikbuller är befintlig situation.

Markföroreningar

För ämnen som kan medföra negativa effekter på människor och/eller miljön har Naturvårdsverket tagit fram generella riktvärden för markens miljötekniska egenskaper för två typer av markanvändning, *Känslig Markanvändning (KM)* och den lägre nivån *Mindre Känslig Markanvändning (MKM)* (Naturvårdsverket, 2009). För planerad verksamhet inom detaljplaneområdet är MKM tillämpligt då människor inte förväntas uppehålla sig där stadigvarande på platsen.

En miljöteknisk markundersökning genomfördes i planområdet under hösten 2020 (Tyréns, 2020-11-06). Analyser av 16 jordprover visade generellt på låga halter föroreningar under KM. Väster om den befintliga byggnaden på fastigheten har föroreningar av barium och PAH-H med halter över KM och MKM uppmätts på ett djup av 0-1,3m.

Då utförda undersökningar är översiktliga kan det inte uteslutas att högre föroreningshalter kan förekomma lokalt, trots att detta inte har identifierats i denna undersökning. Utförda undersökningar har på grund av undermark-anläggningar och ledningar endast utförts på den norra delen av fastigheten.

Där förorening av barium och PAH-H över MKM påvisats ska kompletterande provtagningar för avgränsning och klassning av jord genomföras vid genomförandet av detaljplanen. Vid hantering av överskottsmassor till extern mottagare kan ytterligare provtagning och analys, exempelvis laktest behöva genomföras. Om det under pågående schaktarbeten påträffas misstänkt förorenade massor ska dessa hanteras separat och massor provtas för att säkerställa korrekt hantering.

Där markföroreningarna har påvisats är den nya byggnadskroppen planerad och föreslagen dagvattenhantering eller utgående föroreningsbelastning efter omdaning påverkas därför inte. Den största delen av fastighetens dagvatten föreslås omhändertas inom södra delen av planområdet där ingen provtagning genomförts. För att säkerställa att ingen påverkan av förhöjda föroreningar förekommer inom detta område krävs kompletterande provtagning.

Radon

Marken klassas som normalradonmark- respektive högradomark. Enligt SGU:s karttjänst är gamma- och toriumstrålningen från berggrunden ca 49 respektive 57 Bq/kg. Detta är relativt högt och då jordarna inom området till stor del är genomsläppliga sand- och siltjordar finns en risk för att radonhalten i jordluften är hög. Ny bebyggelse ska därför utföras radonsäkert.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt uppgifter från Östra Sveriges luftvårdsförbund beräknas halten för kvävedioxid vara 10-15 µg/m³ i planområdet. Halten för inandningsbara partiklar (PM10) är beräknade till 10-15 µg/m³. Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

Risker

Ett gasförråd med icke brandfarliga medicinska gaser finns i anslutning till planområdets nordöstra del. Icke brandfarliga och icke giftiga gaser innebär liten risk för människor. Glasförrådet är inte tillståndspliktigt. På platsen fanns det tidigare brandfarliga oljecisterner vilket föranledde ett säkerhetsavstånd som beaktades i gällande detaljplan, D56.

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker.

Planförslaget



Illustrationsplan



Visualisering som visar bebyggelseförslaget sett från Kevinge strand.

Bebyggelseförslag

Planförslaget innebär en ny vårdbyggnad med vårdverksamhet, vård- och omsorgsboende, samt patienthotell, hotell och konferensverksamhet inom Danderyds sjukhusområde. För att detaljplanen ska vara flexibel och med en god aktualitet och användbarhet över tid medges utöver den generella användningen D_1 Vård även D_2 Äldrevård och vård- och omsorgsboende samt O_1 Patienthotell, hotell och konferens. Kombinationen av användningarna gäller inom hela fastigheten. Äldrevård och vård- och omsorgsboende ska utgöra minst 3000 kvm av byggnadens bruttoarea.

Samtliga planerade användningar är huvudsakligen vårdrelaterade och komplement till annan verksamhet inom sjukhusområdet. De planerade verksamheterna är tänkta att kunna växa och krympa över tid. Invändigt är bebyggelseförslaget flexibelt utformat och anpassningsbart för olika verksamheter och ytbehov.

D_1 Vård

Användningen syftar till att möjliggöra vård- och vårdrelaterade verksamheter såsom vårdmottagning, vårdadministration, restaurang, matsal, kiosk och kontorsytor, parkering, garage och liknande som behövs till vårdverksamheten. Lokaler för vård är planerade i de mellersta våningsplanen i planförslaget. Placeringen regleras inte i detaljplanen.



Visualisering som visar bebyggelseförslaget öster ifrån sett från vägen Kevinge strand.

D₂ Äldrevård och vård- och omsorgsboende

Användningen syftar till att möjliggöra ytterligare platser på vård- och omsorgsboende vilket kommunen har behov av. Vård- och omsorgsboende är ett boende för äldre i behov av ständig tillgång till vård och vårdpersonal. Planförslaget är utformat för att inrymma ca 60 platser i de nedre våningsplanen med närhet till kvalitativ utevistelse på den grönskande innergården, parken samt entrétorget.

O₁ Patienthotell, hotell och konferenslokaler

Användningen syftar till att möjliggöra att den befintliga patienthotell- samt konferensverksamhet kan finnas kvar även efter planens genomförande. Användningsbestämmelsen O används för områden med *tillfällig vistelse*, såsom tillfällig övernattnings samt konferenslokaler och därtill hörande funktioner såsom parkering, kontor och restaurang

På ett patienthotell finns sjukvårdspersonal som bistår med medicinsk service och enklare sjukvård. Där kan patienter bo som är i behov av medicinsk behandling som inte fordrar sjukhusets totala service och omvårdnad. Även anhöriga kan bo på patienthotellet. Patienthotell bedrivs i regel också som vanliga hotell där även personer utan vårdbehov kan bo. Den primära verksamheten är dock patienthotell med dess specifika förutsättningar och krav på lokaler, logistik och personal. Planförslaget inrymmer ca 30 hotellrum i

de övre våningsplanen. I planförslaget är publika ändamål såsom restaurang och konferens huvudsakligen placerade i bottenvåningen.

BESTÄMMELSER PÅ PLANKARTAN:

- D₁ Vård
- D₂ Äldrevård, vård- och omsorgsboende
- O₁ Patienthotell, hotell och konferenslokaler
- e₁ Byggnadens användning ska vara D2- Äldrevård, vård- och omsorgsboende om minst 3000 kvm BTA.

Placering

Byggnaden placeras i den i norra delen av fastigheten vid den ungefärliga platsen för den befintliga byggnad. Ytor som ianspråkats för ny bebyggelse, entrétorg och angöringsytor utgörs främst av redan hårdgjorda eller bebyggda ytor med undantag för en mindre del parkyta. Ett sammanhängande parkrum bevaras i den södra delen av fastigheten.

I plankartan redovisas byggnadens placering med egenskapslinjer. Omkringliggande ytor, entrétorg och park, är reglerade med prickmark som innebär att marken inte får bebyggas med byggnad.

BESTÄMMELSER PÅ PLANKARTAN:

Egenskapsgräns



Fotomontage sett från väster där föreslagen byggnad kan ses i relation till Kevinge strands småhusbebyggelse.

Volym

Bebyggelseförslaget innebär en hästskoformad byggnadskropp runt en södervänd innergård. Byggnaden är uppbruten i tre volymer med varierande höjd vilket syftar till att bryta ner byggnadens skala, anpassa byggnadshöjden till omgivningen samt minimera skuggverkan på omgivande bebyggelse. De tre volymerna är tänkta att signalera ett tredelat innehåll i byggnaden; vårdverksamhet, patienthotell och vård-och omsorgsboende.

Planförslaget medger en högsta totalhöjd på +72,5 m för högdelen som är planerad i tretton våningar. För mellandelen i nio våningar medges en totalhöjd om +60, vilket motsvarar den ungefärliga höjden på befintlig byggnad. Planerad lågdel i fyra våningar medges en totalhöjd om +43 m.

BESTÄMMELSER PÅ PLANKARTAN:

Egenskapsgräns

+ 43/60/72,5	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
+6	Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Fotomontage sett från öster.



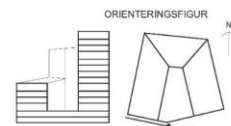
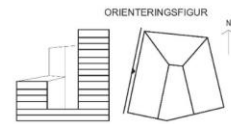
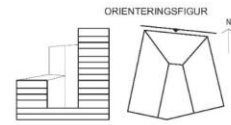
Fasadelevation mot norr och entréfasaden



Fasadelevation mot väster och lågdelen



Fasadelevation mot söder och innergården



Utformning av kvartersmark

Planförslaget är utformat med syfte att bli ett positivt tillskott i bebyggelse miljön vid Danderyds sjukhus. Skala och gestaltning ska bidra till att platsen upplevs inbjudande och väl avvägd i bebyggelsemiljön mellan sjukhusområdet och bostadsbebyggelsen, både för dem som vistas inom fastigheten och för förbipasserande längs Kevinge strand.

Bottenvåning

Entrévåningen ska ges ett öppet och ljust intryck med en tydligt markerad entré för att bidra till att göra platsen lättnavigerad och trygg att röra sig på. Planförslaget är utformat med stora glaspartier i entrévåningen och mot entrétorget, där bl a restaurang, konferensrum, reception och lobby är lokaliserade. Ett "avskuret hörn" i två våningar mot entrétorget och Kevinge Strand öppnar upp fasaden ytterligare och gör entrévåningen ljus och välkomnande.

BESTÄMMELSER PÅ PLANKARTAN:

Entré ska förläggas mot norr och inlastning ska förläggas på byggnadens östra sida., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bottenvåning ska mot norr och väster utformas glasad på minst 50 % av den sammantagna fasadlängden åt dessa väderstreck., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Färgsättning och fasad

Färgsättningen av bebyggelseförslagets tre volymer syftar till att bidra till att länka ihop sjukhusområdets ljusa kulörer med bostadsbebyggelsens mustiga kulörer. Planförslagets högsta byggnadsvolym föreslås med den ljusaste kulören och den lägsta volymen den mörkaste. Spelet mellan de tre volymernas olika höjder och kulörer bidrar till att intrycket av byggnaden förändras från olika håll och vinklar, vilket också kan bidra till en högre grad av anpassning till den varierande bebyggelsemiljö- och skala som omgärdar fastigheten. Bebyggelseförslagets fönstersättning är harmonisk med lika stora fönster med jämn rytm över hela fasaderna.

BESTÄMMELSER PÅ PLANKARTAN:

Färgsättningen ska ge intryck av tre distinkta byggnadsvolymer varav den högsta ska gestaltas med den ljusaste nyansen., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fasadens elementskarvar får vara synliga endast om de integreras som en del i en medveten gestaltning., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Tak

Taklandskapet ska upplevas varierat. Det tre volymerna i planförslagets upplevs olika beroende på varifrån man betraktar byggnaden.

Byggnadens mellandel samt lågdel är planerade med växtbeklädda tak, dels för att inge ett grönskande intryck ovanifrån, dels för att möjliggöra fördröjning av takdagvatten. Takavrinningen leds med hjälp av flera stuprör och via ledning till ett magasin i parken. Magasinet föreslås bli anslutet med strypt utlopp till befintligt ledningsnät.

BESTÄMMELSER PÅ PLANKARTAN:

+43/+60/+72,5 Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan,
4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Anslutning till kulvertsystem

På byggnadens östra sida möjliggörs en förbindelse till sjukhusområdets kulvertsystem som innebär en smal och låg byggnad i en våning mellan den nya vårdbyggnaden och kulvertmyningen i muren intill.

Då förbindelselänken är placerad vid en lågpunkt krävs fri vattenväg under kulvertförbindelsen för att undvika vattenansamling vid skyfall. Vattnet är planerat att ledas genom en grusad kanal under kulvertförbindelsen för att därefter rinna vidare mot infiltrationsytan i parkrummet i södra delen av planområdet.

BESTÄMMELSER PÅ PLANKARTAN:

+30 Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan,
4 kap. 11 § 1 st 1 p.

b₃ Grundläggning ska möjliggöra fri passage för dagvatten under byggnad.,4 kap. 16 § 1 st 1 p

Natur, mark och vatten

Entrétorg

Vid byggnadens huvudentré planeras ett entrétorg som både är tänkt att utgöra en kvalitet för besökare likväl som det ska upplevas inbjudande för förbipasserande längs Kevinge strand. Torget är trafikseparerat och gestaltningen utgår från en mänsklig och inbjudande skala med växtlighet som både bidrar till att torget blir ett grönskande torgrum samtidigt som det

bidrar med stödjande ekosystemtjänster såsom dagvattenhantering och biologisk mångfald.

Höjdskillnader tas omhand genom terrasserade planteringar och genomfart för gångtrafikanter sker via anslutande ramp och trappa.

Dagvattenhantering, entrétorg

Dagvattnet tänkt att omhändertas av en nedsänkt växtbädd på entrétorget. Planerad växtbädd beräknas ha ett ytbehov på 5 % av den hårdgjorda ytan som de antas ta mot avrinning från.

BESTÄMMELSER PÅ PLANKARTAN:

- f₁ Trappa och/eller ramp ska finnas mellan entrétorg och Ryggradsvägen., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂ Dagvatten ska avledas till nedsänkta växtbäddar som ska uppta minst 5% av den hårdgjorda ytan som maximalt får uppgå till 75% inom egenskapsområdet., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- n₂ Marken är avsedd för plantering och utevistelse., 4 kap. 10 §

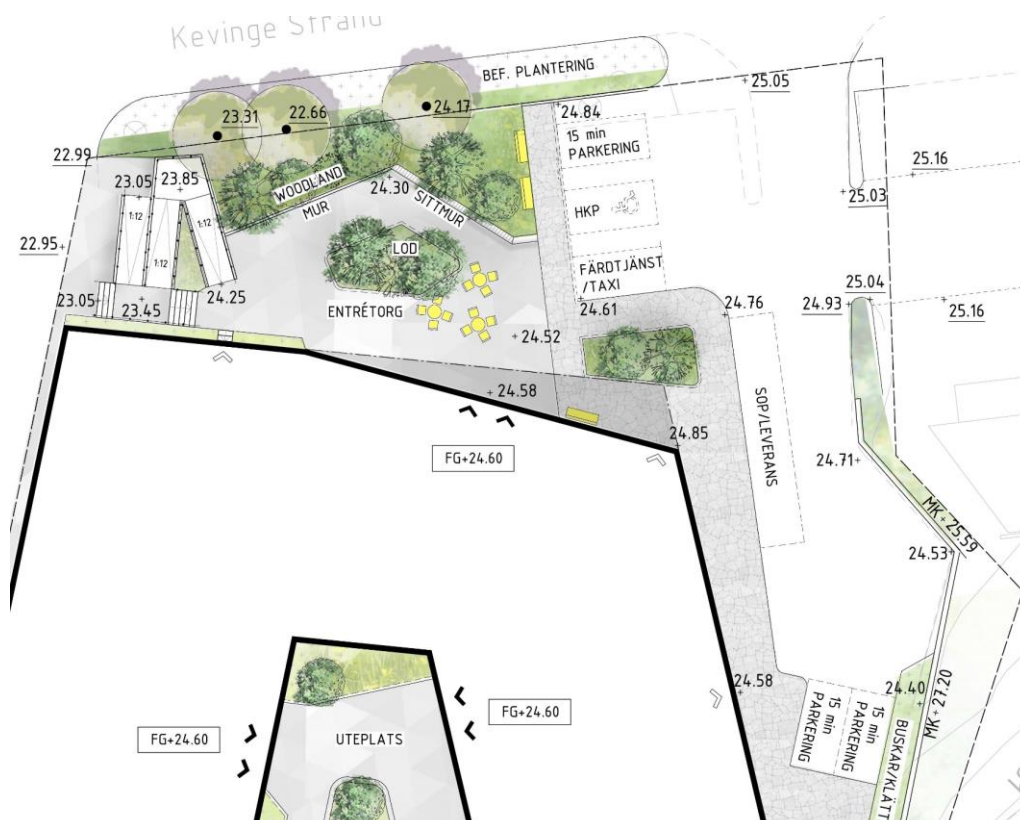


Illustration över planområdets norra del med planerat entrétorg och angöringsytor

Angöringsyta

Öster om entrétorget är angöringsytor för bil- och lastbilstrafik förlagd med in-och utfart till Kevinge strand från Armbågsvägen. Utfarten nyttjas även av intilliggande fastighet Sjukhuset 5 vilka genom servitut har rätt till utfart inom detta område.

Dagvattenhantering, angöringsyta

Dagvattnet tänkt att omhändertas av en nedsänkt växtbädd i södra delen av angöringsytan. Planerad växtbädd beräknas ha ett ytbehov på 5 % av den hårdgjorda ytan som de antas ta mot avrinning från.

BESTÄMMELSER PÅ PLANKARTAN:

- b₁ Dagvatten ska avledas till nedsänkta växtbäddar som ska uppta minst 5% av den hårdgjorda ytan inom egenskapsområdet., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för ändamålet väg, 4 kap. 18 § 1 st p.

Innergård

Då parkeringsgarage är förlagd under mark är tanken att bottenvåningen ska utformas med en grön och trevlig utemiljö invid byggnaden. När byggnaden används för vård- och omsorgsboende ska innergården kunna nyttjas för utevistelse för de boende. Innergården är tänt att ansluta till parken utan större höjdskillnader.

Dagvattenhantering, innergård

Dagvattenavrinningen från innergården är planerad att hanteras med planteringar. Hanteringen kräver en grönyta på minst 25 % av den hårdgjorda ytan. Innergården är underbyggd med garage.

BESTÄMMELSER PÅ PLANKARTAN:

- e₁ Byggnadens innergård ska vara tillgänglig för utevistelse för boende i vård- och omsorgsboende vid användningen D2-Äldrevård och vård- och omsorgsboende., 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
- f₂ Marken får endast byggas under med garage i två våningar., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Innergård ska ansluta till färdigt golv i bottenvåningen., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₄ Dagvatten ska avledas till grönytor som ska utgöra minst 25% av innergårdens totala yta., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- b₅ Bjälklaget ska vara planterbart med minst 0,6 meters planteringsdjup.
, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Park

Det befintliga parkrummet på fastighetens södra sida bevaras och blir fortsatt en stor tillgång och kvalitet, både för den egna fastigheten och för andra som vistas i området.

Infart till garage sker i anslutning till parken vid byggnadens sydvästra gavel.

Dagvattenhantering, park

De befintliga gångvägarna inom den befintliga naturmarken avvattnas mot naturmarken. Ett fördröjningsmagasin för takdagvattnet behövs i området.

BESTÄMMELSER PÅ PLANKARTAN:

- b₅ Endast 25 % av markytan får hårdgöras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. n₄
Garageinfart får finnas., 4 kap. 10 §
- a₁ Marklov krävs även för trädfällning. Träd med en stamdiameter över 20 cm vid 1 m höjd över mark får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. k., 4 kap. 15 § 1 st 3 p.



Visualisering av planerad bebyggelse sett från söder med tallparken som i förgrund.



Illustration över planförslagets innergård och det bevarade parkrummet.

Träd

Söder om den planerade byggnaden är målet att samtliga träd kan bevaras men troligtvis behöver enstaka träd nära den nya byggnaden tas ner. På fastighetens norra sida där ny bebyggelse och entrétorg planeras kommer samtliga träd att behöva tas ner med undantag för den trädrad som löper längs Kevinge strand vilken står utanför fastigheten. Det nya entrétorget planeras mer grönskande än befintliga entré- och angöringsytor med nya träd och annan växtlighet.



Situationsplan som visar de träd som kan sparas (heldragen cirkel) respektive behöver fällas vid planens genomförande (streckad cirkel). Vilka träd som går att bevara är en uppskattning baserad på trädens avstånd till byggnad samt behov av ändrade markhöjder. För bevarande av träd närmast byggnaden krävs det att träden under byggtiden skyddas på ett lämpligt sätt.

Tillgänglighet

Då planerad bebyggelse ska inrymma vårdverksamhet och vård- och omsorgsboende är det viktigt att miljön gestaltas tydlig och läsbar och att utformningen sker tillgänglighetsanpassat med stor omsorg kring hantering av tex höjdskillnader.

För besökare till fots från Ryggradsvägen till entrétorget ska höjdskillnaden hanteras med en ramp. Handikapparkeringsplatser ska placeras på erforderligt avstånd, 25 m, till huvudentré. Huvudentrén ska utformas upplyst och tydligt markerad.

Trygghet

Bebyggelseförslaget och markens gestaltning av syftar till att omvandla den befintliga parkeringsbetonade förgårdsmarken till ett mer positivt inslag i bebyggelsemiljön för förbipasserande längs Kevinge strand, där sjukhusbebyggelsen och parkeringsytorna idag mer ger intrycket av en baksida. Vårdbyggnaden i planförslaget är föreslaget med ett öppet och ljusst entréplan samt ett inbjudande entrétorg mot Kevinge strand som möter gatan med grönska och vistelseytor.

Trafik och angöring

Huvudentrén angörs via Kevingestrand eller Armbågsvägen. Genomfart för gångtrafikanter sker via anslutande ramp och trappa vid entrétorget. In- och utfart till garage för cyklar och bilar sker från Ryggradsvägen. In- och utfartens placering är lokaliserad där marknivån möter garageplanet, så att schaktning och stödmurar kan undvikas.

Parkering

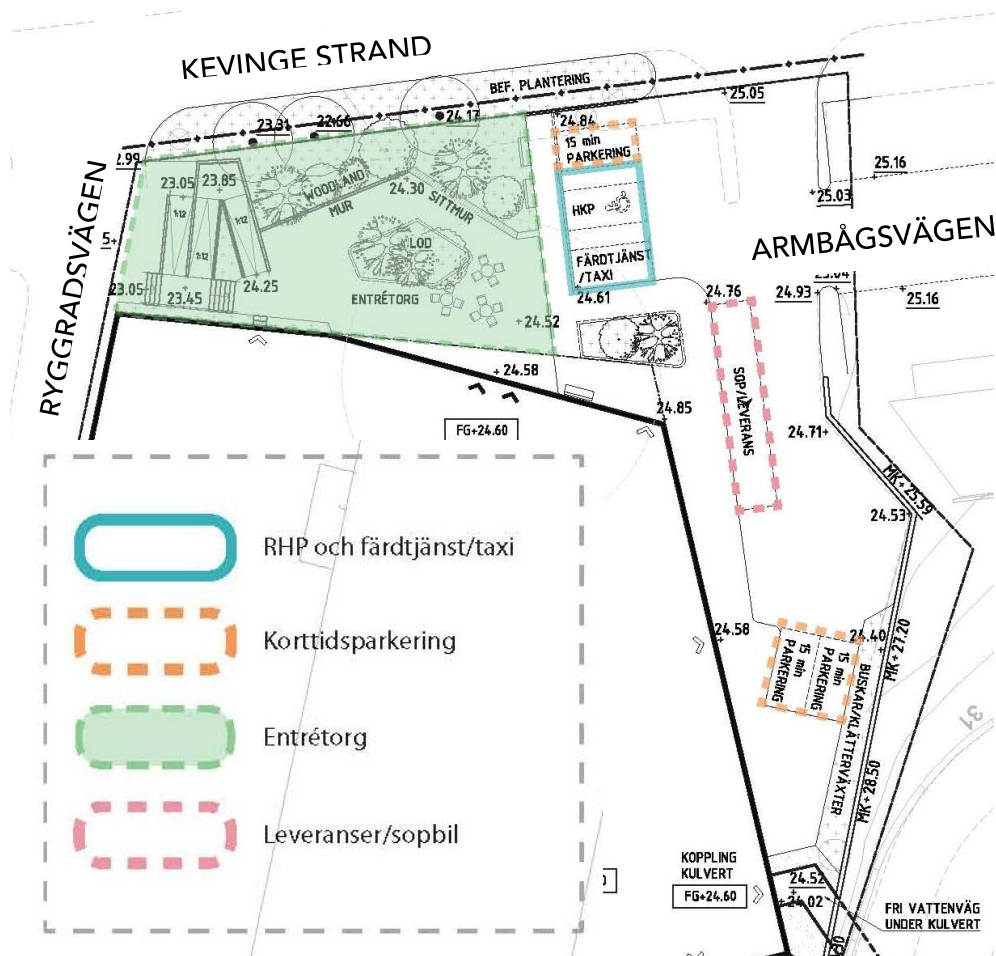
Befintlig markparkering ersätts med ett entrétorg där en avgränsad yta avgränsas för angöring och parkering för taxi och färdtjänst, rörelsehindrade samt korttidsparkering.

Parkeringgarage planeras under mark i byggnadens två lägsta våningsplan. Angöring sker från Ryggradsvägen. Garaget rymmer runt 370 cyklar respektive 70 bilar.

För in- och utlastning med lastbil samt avfallshämtning sker angöringen via Armbågsvägen med utfart till Kevingestrand. Uppställningsplatsen är placerad vid byggnadens nordöstra hörn.



Förenklad visualisering över garagets in- och utfart från Rygradsväge



Situationsplan med redovisning av vägnät och angöringsytor

Solstudie

Planförslagets medför liten skuggpåverkan på närliggande bostadsfastighet. Endast morgontid vår och höst når skuggan bostadsfastigheten. I december är situationen oförändrad jämfört med nuläge.

I solstuien har träd och annan vegetation tagits bort vilket innebär att skugga når bostadsfastigheten

Övre rad: Klockan 9 (kl 10 i december)

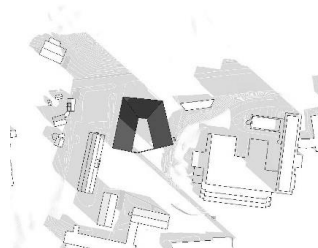
Mellanrad: Klockan 12

Nedre rad: Klockan 15 (kl 14 i december)

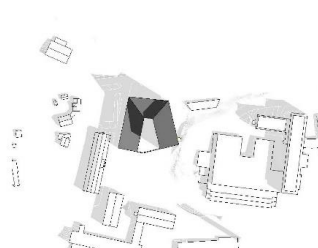
MARS/SEPTEMBER

JUNI

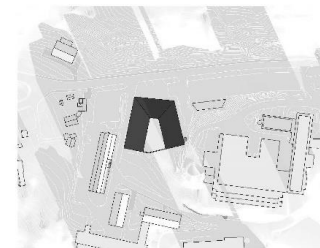
DECEMBER



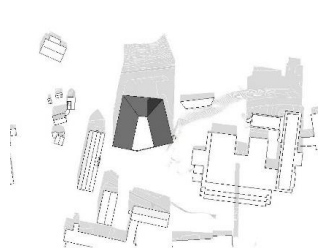
Mars/Sep 21 kl 9



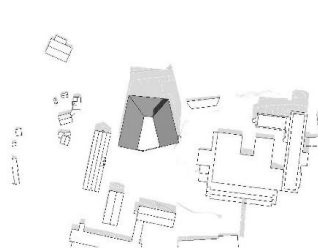
Juni 21 kl 9



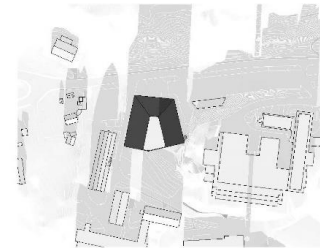
Dec 21 kl 10



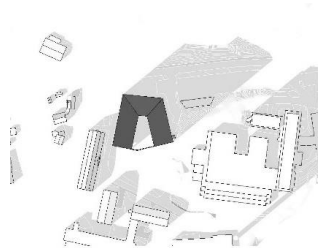
Mars/Sep 21 kl 12



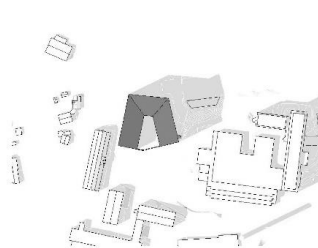
Juni 21 kl 12



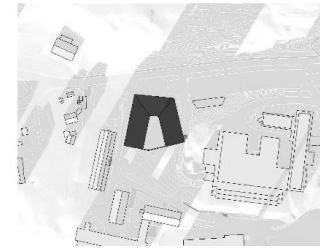
Dec 21 kl 12



Mars/Sep 21 kl 15

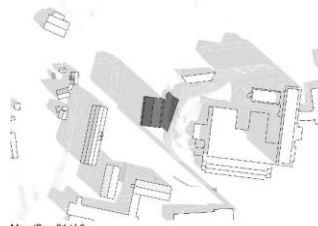


Juni 21 kl 15

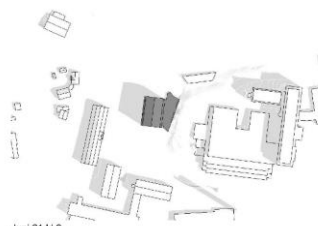


Dec 21 kl 14

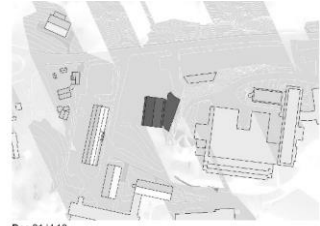
Solstudie med befintlig byggnad klockan 9 (kl 10 i december)



Mars/Sep 21 kl 9



Juni 21 kl 9

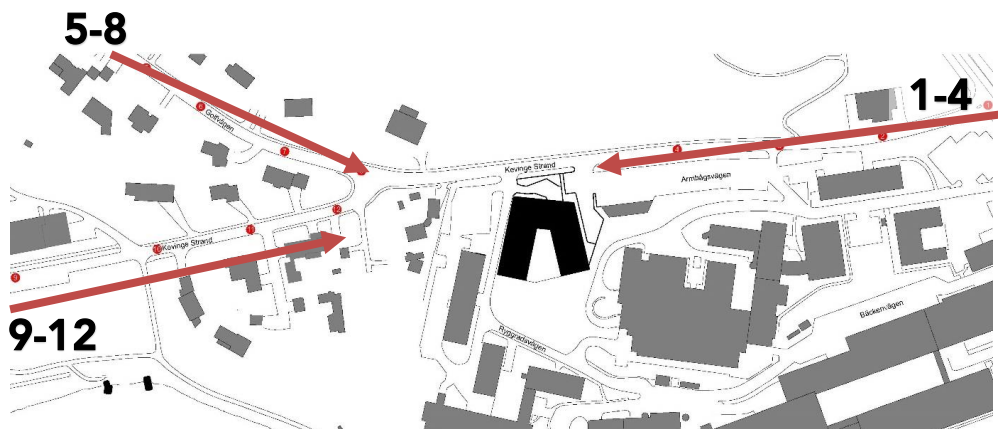


Dec 21 kl 10

Stadsbildsanalys

Planförslaget har studerats avseende påverkan på stads- och landskapsbild. Planområdet ligger i gränslandet mellan den storskaliga sjukhusbebyggelsen och Kevinge strand med sin låga bostadsbebyggelse. Planförslaget måste därför ses i relation till de skilda bebyggelsetypologierna.

Bebyggelseförslagets volymer har testats i en stadsbildsanalys (Liljewall, 2020) med serier av vyer från strategiska blickpunkter längs kringliggande vägnät och visar hur planförslaget skulle uppfattas från olika platser i närområdet.



Blickpunkter för stadsbildsanalys med serievyer från kringliggande gatunät

Bildserie 1-4: Vyserie från Mörbygårdsvägen via Kevinge strand väster ut

Planförslagets byggnadsvolym inordnar sig väl i sjukhusbebyggelsens brokiga och storskalighet.



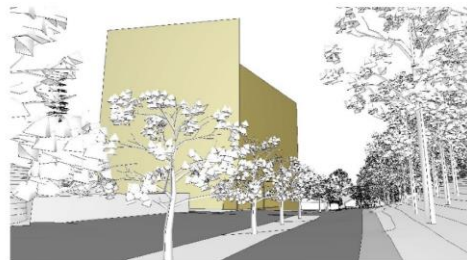
1.



2.



3.



4.

Bildserie 5-8: Vyserie från Golfvägen öster ut.

På avstånd kan planförslaget skymtas bakom trädens lövverk som dominerar gatubilden. Först på nära håll blir byggnadsvolymerna mer framträdande, men förhåller sig till trädhöjd. Samspelet mellan de uppbrutna volymerna blir tydligt.



5.



6.



7.



8.

Bildserie 9-12: Vyserie från Kevinge strand öster ut

Från Kevinge strand dominerar villabebyggelsen och träden gatubilden. Byggnadsvolymen framträder först på nära håll. Samspelet mellan de tre volymerna blir tydligt. Den lägre volymen närmar sig höjden på intilliggande småhubbebyggelse



9.



10.



11.



12.

Avfall

Avfall är planerat att samlas i kärl i avfallsrum på garageplanet. Hämtning av avfall sker vid angöringsyta vid den östra fasaden som nås via Armbågsvägen och med utfart på Kevinge strand.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planförslaget (Dagvattenutredning Kv. Sjukhuset 7, Danderyd, Tyréns 20-11-20).

Utredningen visar att planförslaget innebär att dagvattenflöden/avrinningen från utredningsområdet ökar med 1 % utan klimatfaktor och 30 % med klimatfaktor. Ökningen beror delvis på en viss ökning av andelen hårdgjorda ytor men också att beräkningen av flöden efter exploatering gjorts med klimatfaktor. Det leder till att flödet från planområdet behöver flödesutjämnas innan det når ledningsnätet.

Utredningen visar att planförslaget inte kan anses ha en negativ påverkan på möjligheten för recipienten att uppnå MKN. Föroreningsbelastningen i dagvatten från utredningsområdet beräknas till största delen minska efter exploatering med LOD-åtgärder. Den modellerade ökningen som sker av PAH16 kan anses försumbar.

Förhöjda föroreningshalter som hittats inom fastigheten påverkar inte föreslagen dagvattenhantering eller utgående föroreningsbelastning efter omdaning då de platserna ska bebyggas och ingen infiltration är planerad i dessa delar.

Föreslagen dagvattenhantering

Huvudprincipen för dagvattenhanteringen i planförslaget är utformat enligt principerna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) samt att dagvattnet ska tas om hand så nära källan som möjligt för att infiltreras och fördröjas, enligt Danderyds kommuns styrdokument för dagvatten.

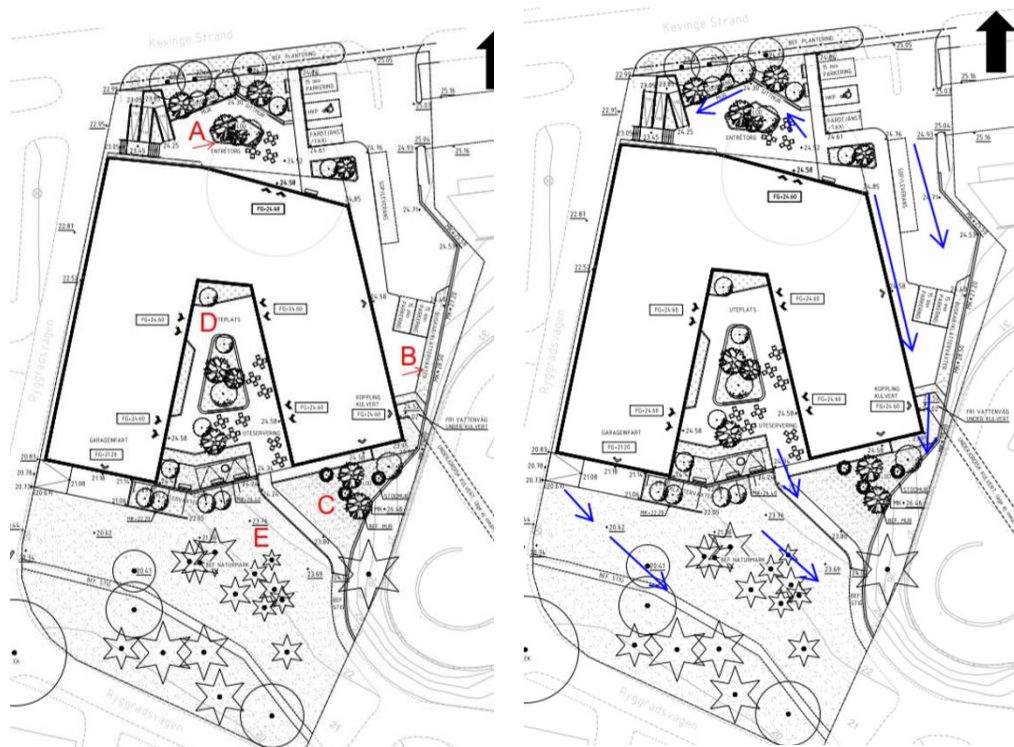
Höjdsättning ska generellt utföras så att dagvatten inte riskerar orsaka lokala översvämningar eller instängda områden. För att undvika vattenansamling i lågpunkt vid skyfall planeras en fri vattenväg under kulverten för att därefter via en grusad kanal infiltrera i parken.

Entrétorget och angöringsytan ska utformas med nedsänkta växtbäddar som behöver uppta 5% av den hårdgjorda ytan. På innergården planeras grönytor om 25% av den hårdgjorda ytan, som de antas ta emot avrinning från, för omhändertagande av dagvatten. Innergården underbyggs med garage och vattnet leds bort med hjälp av dräneringsledning.

De befintliga gångvägarna inom den befintliga naturmarken avvattnas mot naturmarken. Takavrinningen leds med hjälp av flera stuprör och via ledning

till ett magasin med öppen botten för infiltration i parken söder om byggnaden. Magasinet föreslås bli anslutet med strypt utlopp till befintligt ledningsnät, vilket i beräkningarna antas vara dimensionerat för 10-årsregn utan klimatfaktor. Magasinet ska flödesutjämna hela planområdet

- A: Nedsänkt växtbädd, 18 m²
- B: Nedsänkt växtbädd, 31 m²
- C: Infiltrationsyta
- D: Grönyta, 96 m²
- E: Magasin, 16 m³



Högra bilden visar placering av planerade och föreslagna LOD-åtgärder.

Vänstra bilden redovisar föreslagna ytliga avrinningsvägar och platser där höjdsättningen ska utformas så att det inte skapas lågpunkter med risk för vattenansamling.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

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

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till Sjukhuset 7 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande ska regleras i exploateringsavtal mellan Danderyds kommun och Hemsö AB (fortsättningsvis benämnd exploitören). Ett av exploitören godkänt avtal bör träffas innan detaljplanens granskningsskede och ett undertecknat dito ska föreläggas byggnadsnämnden samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut och ledningsrätter

Fastigheten Sjukhuset 7 belastas av:

- Avtalsservitut för ändamålet kraftledning till förmån för Untraverket 26:1 i Tierp.
- Officialservitut med ändamålet *parkering och utfart* till förmån för Sjukhuset 5.
- Ledningsrätt för ändamålet *tele* till förmån för Ab Stokab

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Inför de utbyggnader som planeras inom planområdet kommer kompletterande geotekniska fältundersökningar att behövas. Hur förorenade jordar ska hanteras ska utredas och redovisas. Före detaljprojektering av fastigheterna inom planområdet bör en detaljerad geoteknisk undersökning göras. Den ska också innehålla förslag på hur dagvattnet ska renas och fördröjas på fastigheterna eller intilliggande naturmark.

Tekniska anläggningar

Vägar

Tillfart till det nya området kommer att läggas vid befintlig infart till Armbågsvägen vid planområdet från Kevingestrand.

Vatten och avlopp

Dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät. Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Anslutning till befintlig dagvattenledning och eventuell omläggning av dagvattenledningar på kvartersmark, som krävs på grund av utbyggnaderna, ska ske på fastighetsägarens bekostnad. Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning och avledas till allmän dagvattenledning eller diken.

Uppvärmning

Planområdet förbereds för anslutning till fjärrvärmenätet.

El och tele

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele.

Skydd mot olyckor

I planbestämmelserna angivna åtgärder ska efterföljas för att skapa en trygg och riskfri miljö. Detta ombesörjes av den blivande fastighetsägaren.

Dokumentation och kontroll

Respektive fastighetsägare upprättar kontrollprogram för exploaterings kvalitetsssäkring. Väg- och 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.

Skyltprogram för fastigheten ska redovisas vid bygglovsprövning.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

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

Detaljplanekostnader

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.

Avgifter och taxor

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.

Konsekvenser för berörda fastigheter

Detaljplanens genomförande innebär att officialservitut (akt 0162-94/8.1) med ändamålet *parkering och utfart* till förmån för Sjukhuset 5 påverkas. Parkeringsytan ianspråkats för entrétorget. Utfarten för Sjukhuset 5 till det allmänna vägnätet är fortsatt möjlig genom att området planläggs för gemensamhetsanläggning. Det planerade parkeringsgaraget är tänkt att kunna nyttjas av besökande till Sjukhuset 7.

Medverkande tjänstemän

Kommunledningskontoret, plan- och exploateringsavdelningen.

David Grind
Plan- och exploateringschef

Hanna Vogelius
Planarkitekt

