

Detaljplan för Idrottshall Brageskolan, Orren 30 m.fl. i Enebyberg, Danderyds kommun.

Ett förslag till ny detaljplan skickas nu ut på samråd och du som närboende fastighetsägare, myndighet eller organisation har möjlighet att komma in med synpunkter på planförslaget. Syftet med planläggningen är att pröva möjligheten att uppföra en ny idrottshall och ge en möjlighet till viss utbyggnad av skolan.

Eventuella synpunkter på planförslaget ska vara byggnadsnämnden tillhanda **senast den 22 januari 2016** under adress: **Byggnadsnämnden, Box 74, 182 11 Danderyd**. Synpunkter kan också skickas med e-post till plan@danderyd.se. Efter remisstiden sammanställs inkomna yttranden och eventuella ändringar skrivs in i planförslaget. Synpunkter kommer att kunna lämnas vid ytterligare ett tillfälle innan detaljplanen kan antas.

Ett samrådsmöte kommer att hållas i Brageskolans matsal tisdagen den **24 november 2015 kl. 18.30**.

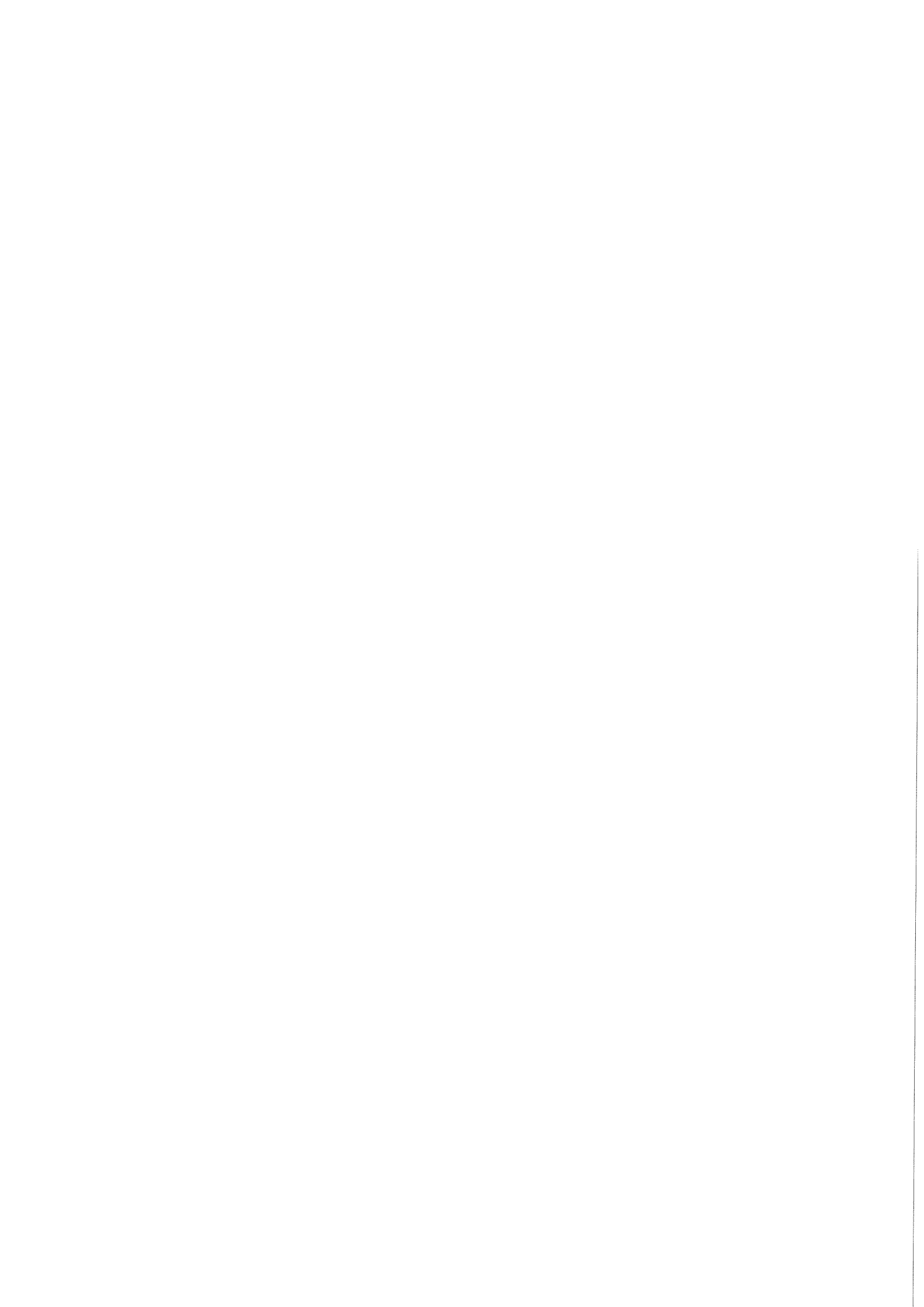
Fastighetsägare och styrelser ska underrätta eventuella arrendatorer, hyresgäster och bostadsrättsinnehavare som berörs av förslaget.

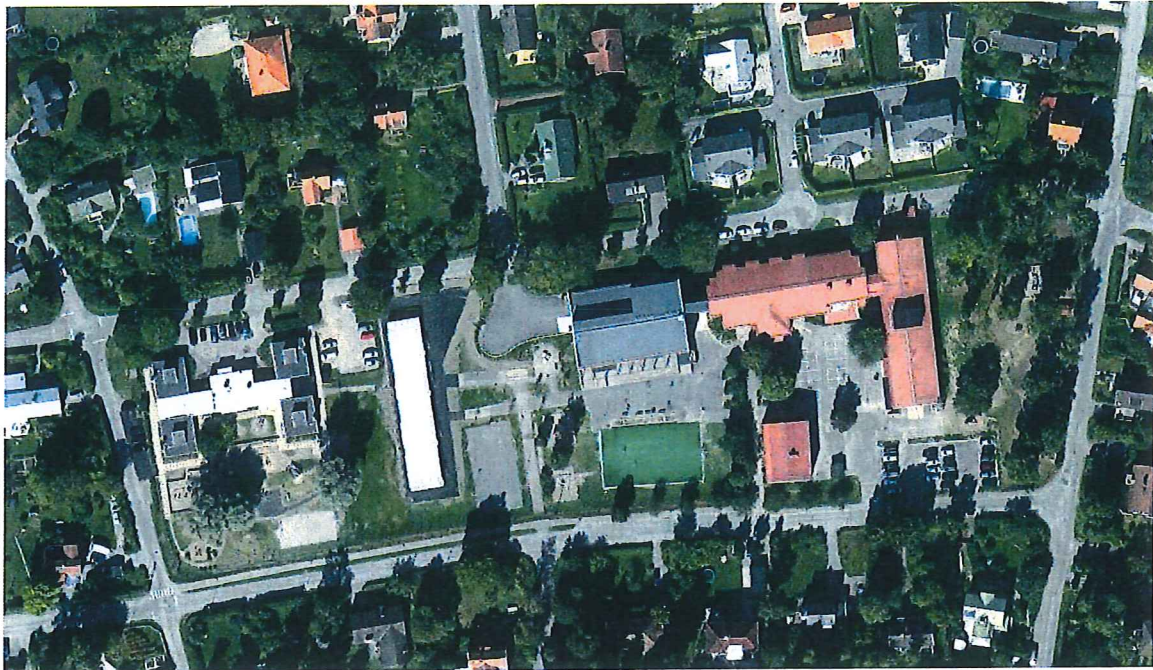
Den som vill ha ytterligare upplysningar eller vill diskutera detaljplanen eller planprocessen kan kontakta planarkitekt Martin Wernersson på tfn 08-568 912 52 eller epost martin.wernersson@danderyd.se

Kommunledningskontoret

David Grind
Plan- och exploateringschef

Martin Wernersson
Planarkitekt





Planbeskrivning

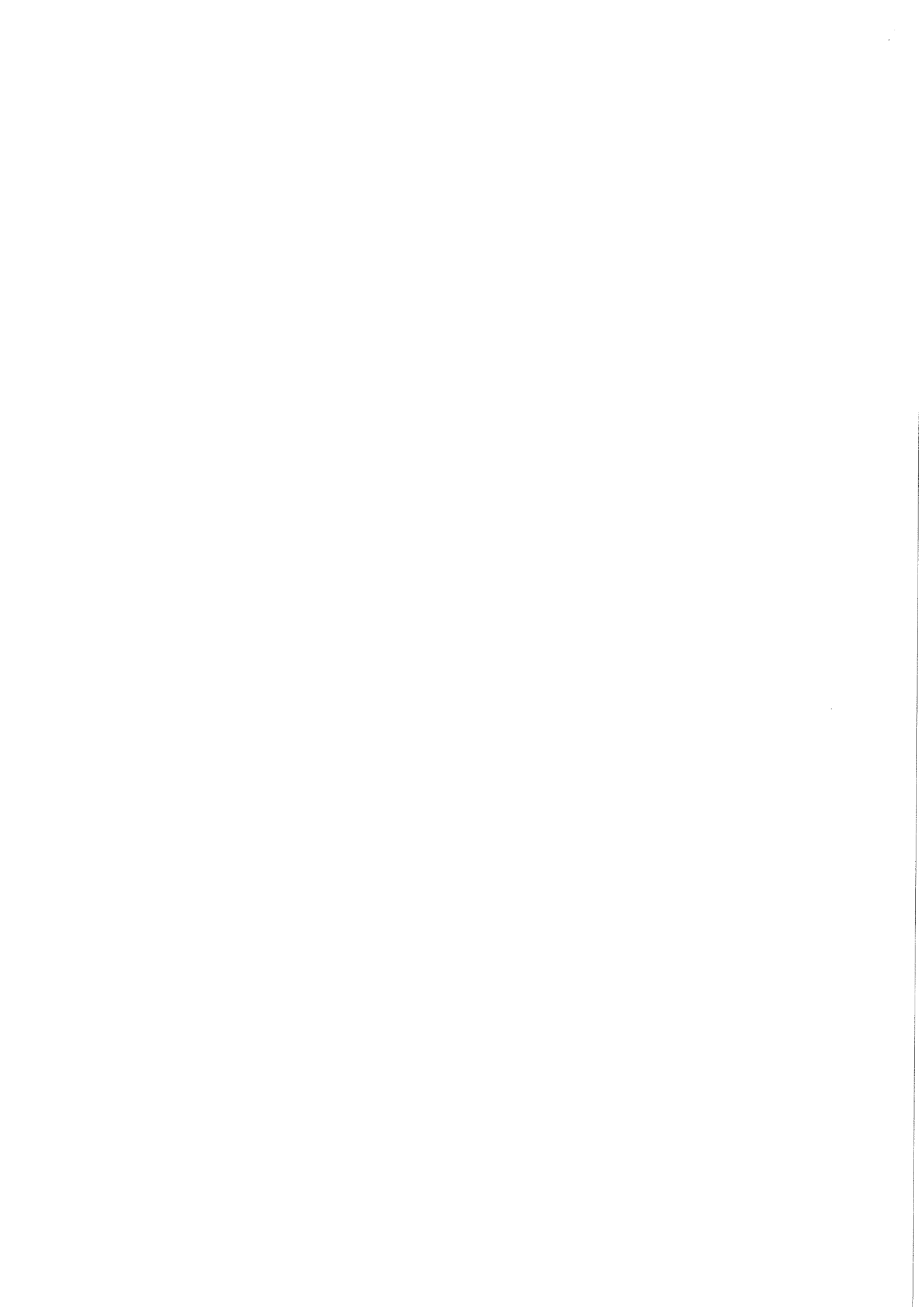
Detaljplan för

Idrottshall Brageskolan, Orren 30 m.fl.

i Enebyberg, Danderyds kommun

SAMRÅDSHANDLING

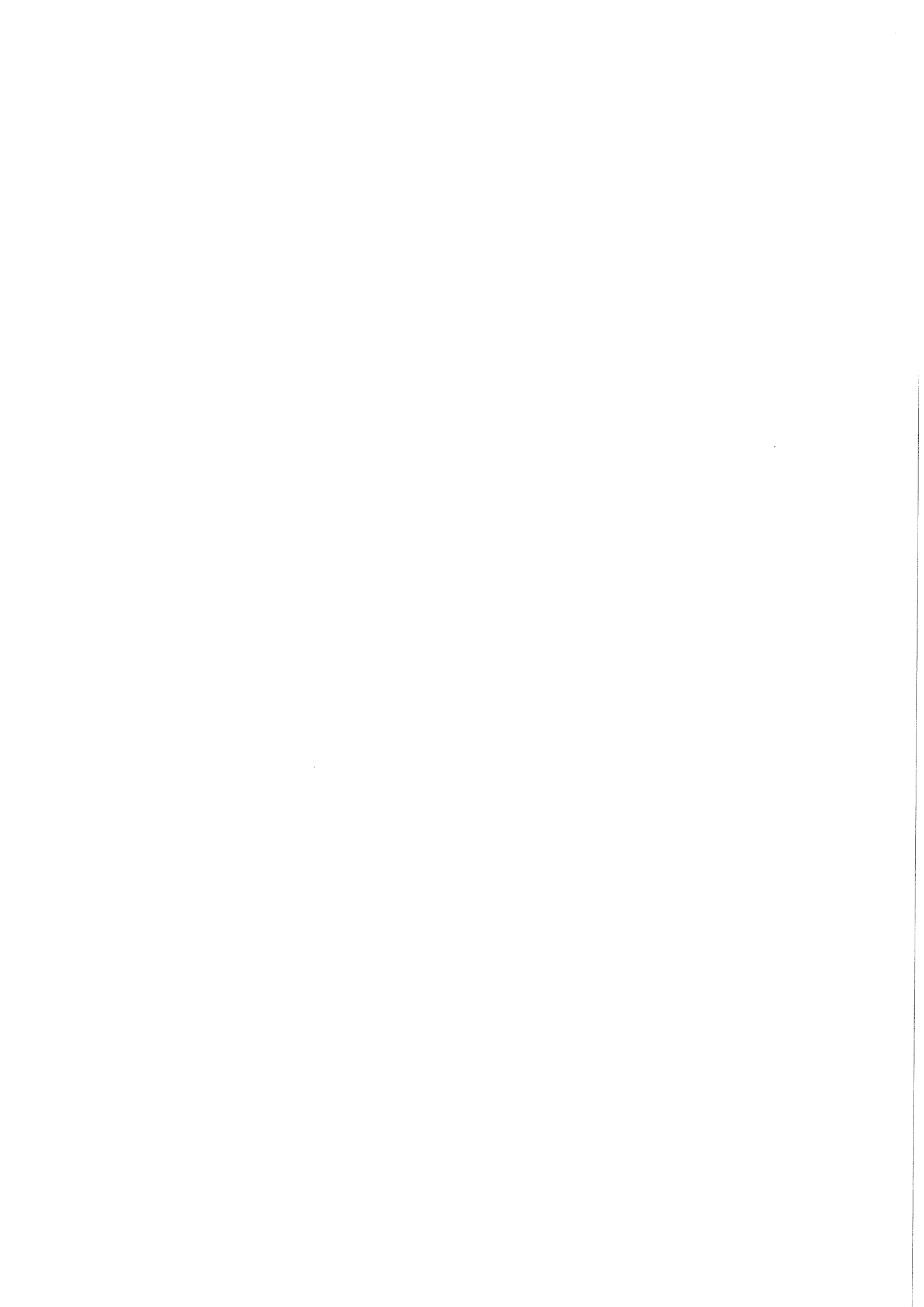
Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt hur planen är avsedd att genomföras. Allmänna intressen som utgör grund för planen och de avvägningar som gjorts mellan olika intressen klargörs. Motiven för valda bestämmelser samt skälen till planens utformning 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.....	3
Planens handläggning.....	3
Handlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Behovsbedömning.....	4
Planområdet.....	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Planuppdrag.....	4
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner och tomtindelningar.....	5
Vattendirektiv.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	6
Planförslaget.....	6
Natur, mark.....	7
Bebyggelseområden.....	8
Trafik och kommunikationer.....	9
Teknisk försörjning.....	10
Tillgänglighet.....	10
Trygghet.....	10
Hälsa och säkerhet.....	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	12
Organisatoriska frågor.....	12
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Tekniska frågor.....	12
Ekonomiska frågor.....	13
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	13
Genomförandetid.....	13
KONSEKVENSER FÖR BERÖRDA FASTIGHETER.....	13

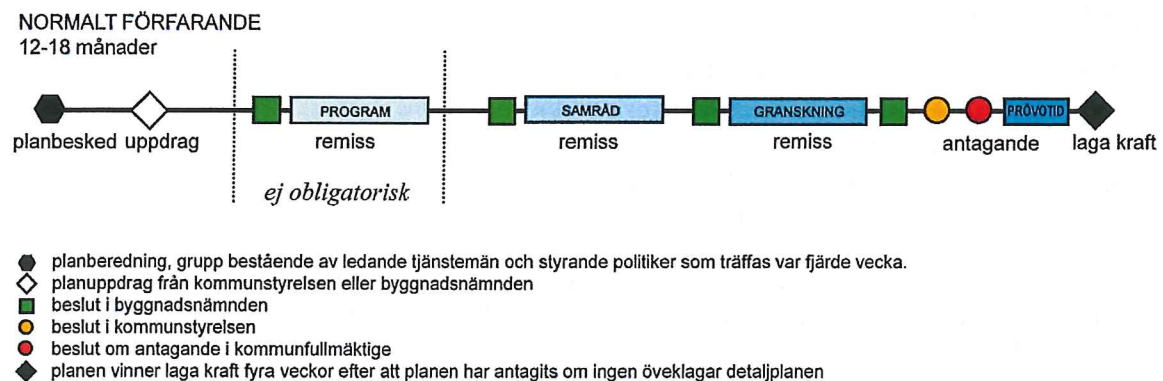




INLEDNING

Planens handläggning

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Se bild nedan. Som inledning till arbetet upprättas ett program som redovisar bakgrund och förutsättningar för planläggningen. Programskedet är det första av tre tillfällen för allmänhet och remissinstanser att lämna synpunkter. Inkomna synpunkter under programsamrådet sammanställs och arbetas in i ett planförslag som skickas ut på nytt samråd. Återigen bearbetas inkomna synpunkter och eventuella ändringar arbetas in i planförslaget som därefter skickas ut för granskning. Granskningskedet pågår under minst tre veckor och är sista tillfället att komma in med synpunkter. Därefter antas detaljplanen av kommunfullmäktige. Sakägare (boende i anslutning till planområdet) som har kommit in med synpunkter som inte har tillgodosetts har sedan ca tre veckor på sig att överklaga antagandebeslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget vinner detaljplanen laga kraft.



Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

- Samråd under höst/vinter 2015-2016
- Granskning vår 2016
- Antagande i kommunfullmäktige sommar/höst 2016.

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och planillustration i skala 1:1 000 i A2 och 1:2 000 i A4
- Planbeskrivning (denna handling)



Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse för programsamråd

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för att bygga en ny fullstor idrottshall för Brageskolan, samt att utöka byggrätten så att tillräckligt med ändamålsenliga skollokaler kan tillhandahållas i området.

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 behovsbedömning. Behovsbedömningen utgörs av ett separat dokument som kommunen samråder med länsstyrelsen kring.

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. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Marken bedöms vara lämplig för sitt ändamål och detaljplanen kommer inte att leda till att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms vara förenligt med kapitel 3, 4 och 5 i miljöbalken.

Planområdet

Planområdet ligger i centrala delarna av Enebyberg och utgörs av fastigheterna Orren 30 och 31, Blåklockan 1 samt lokalgator inom delar av fastigheten Enebyberg 1:80.

Arealen är knappt 31 700 kvm och fastigheterna inom planområdet ägs av Danderyds kommun.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Kommunstyrelsen har i beslut 2011-09-05, § 138, uppdragit åt byggnadsnämnden att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att uppföra en ny idrottshall inom fastigheten Orren 30. Ett beslut om utökat planuppdrag för del av kvarteret Orren togs i kommunstyrelsen den 19 april 2012, § 60. Det utökade planuppdraget gäller fastigheten Blåklockan 1, strax norr om Orren 30, samt att även pröva möjligheten att ge en byggrätt för en paviljong inom fastigheten



Orren 30. Ytterligare ett beslut om utökat planuppdrag togs av kommunstyrelsen 2013-06-17, § 85, då även fastigheten Orren 31 med Hagaskolan beslutades ingå i uppdraget.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, pekas planområdet ut som bebyggelseområde. En idéskiss på en ny tunnelförlagd pendeltågsgren redovisas i planområdets mellersta och östra del.

Detaljplaner och tomtindelningar

Gällande detaljplaner för området är D119 från 1998, som gäller för Orren 30 och 31. För Orren 30 och 31 anges skoländamål i planen. Byggrätten är begränsad till 5 000 kvm bruttoarea ovan mark, och byggrätten är i dagsläget fullt utnyttjad. Varken Orren 30 eller 31 har någon tomtindelning eller fastighetsplan.

För Blåklockan 1 gäller detaljplanerna S15 och S17. Planen anger bostadsändamål och maximalt två våningar, samt en maximal byggnadshöjd på 7,5 meter. Maximal byggrätt är 1/9 av fastighetens storlek. En tomtindelning, numera fastighetsindelingsbestämmelse, finns för Blåklockan 1.

Ingen av detaljplanerna har längre någon genomförandetid kvar.

Vattendirektiv

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2009 om miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Stockholm-Mälarenregionen. 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 senast den 22 december 2015. Det medför att dagvattenfrågor ska hanteras i varje ny detaljplan och att detaljplanerna, om möjligt, ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

Stora Värtan är recipient för dagvattnet inom planområdet. Sjön uppnår idag otillfredsställande ekologisk status, klass 2 på en femgradig skala. Miljökvalitetsnormen, MKN, för sjön kräver att vattenkvaliteten år 2021 ska uppnå god ekologisk status, klass 4. Sjön uppnår idag god kemisk status. Miljökvalitetsnormen kräver att den kemiska vattenkvaliteten inte ska bli sämre än idag.

Lokalt omhändertagande av dagvatten bidrar till att minska dagvattnet som når recipienten via dagvattenledningar. På så vis tillförs inte näringsämnen som riskerar att negativt påverka vattenkvaliteten. För att minimera tillskott av dagvatten till recipienten föreslås en planbestämmelse om att maximalt hälften av fastighetens yta får utgöras av hårdgjorda och ej genomsläppliga ytor.



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget

Planförslaget innebär en möjlighet att bygga en ny fullstor idrottshall som ersätter den befintliga. En utökad byggrätt till 5 500 kvm byggnadsarea inom Orren 30 och 31 ger också möjligheten att bygga till Brageskolan för att möta ett ökat behov av skollokaler. Inom knappt en fjärdedel av Orren 30 och 31 får byggnader uppföras, vilket innebär att de öppna ytorna uppgår till drygt tre fjärdedelar (omkring 17 300 kvm). Inom detta område bedöms en bra skolgård med rimliga utrymmen kunna inrymmas.

I förslaget behålls den östra, något kuperade delen av planområdet obebyggd. En bestämmelse om att denna del inte får inrymma parkering föreslås också. I övrigt ges en flexibel byggrätt där skolan har möjlighet att placera bebyggelsen på ett för verksamheten lämpligt ställe inom skolområdet.

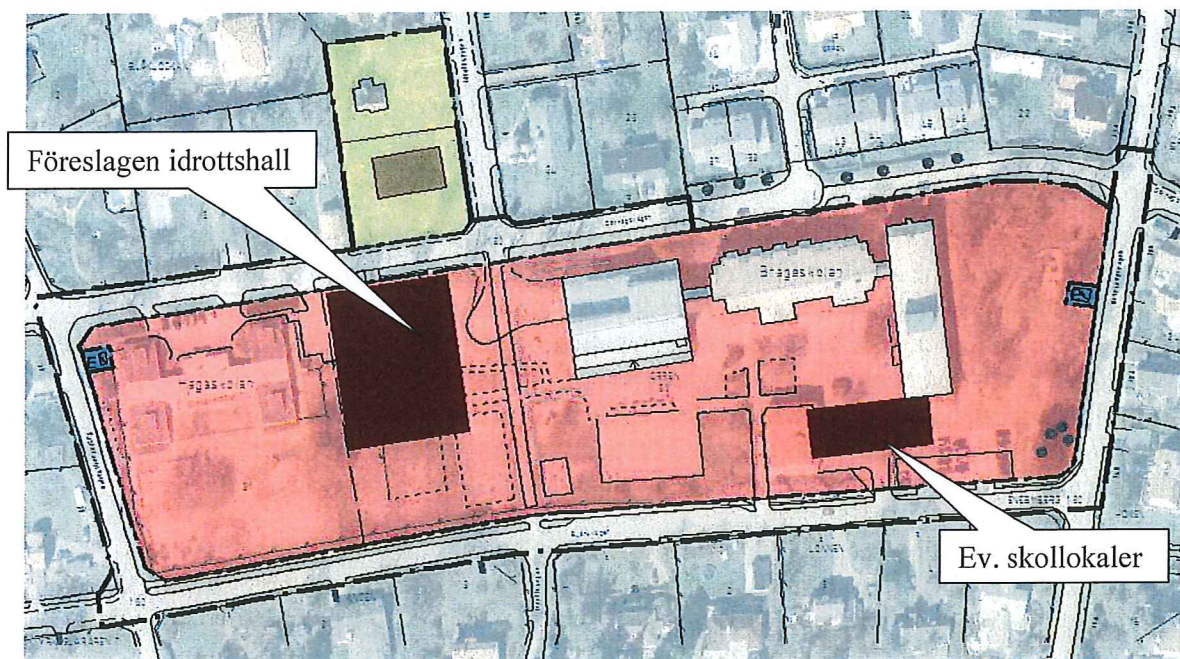


Illustration över föreslagen placering av idrottshall samt eventuell tillbyggnad.

Idrottshallen föreslås få en placering i områdets mellersta del som idag är bebyggd med tillfälliga paviljonger. Totalhöjden ökas något från 10 till 12 meter för den östra delen och från 5 till 8 meter i den västra delen inom Orren 31. Om idrottshallen byggs i den västra delen så kommer den att delvis behöva grävas ner för att inte överskrida maximala nockhöjden. Fördelarna med att placera hallen i den mellersta delen av skolområdet, mellan nuvarande Hagaskolan och matsalen är att avståndet till flera av grannarna ökar. Riskerna för eventuella störningar i form av skuggbildning och försämrad utsikt minskar och hallen kan uppföras utan att behöva grävas ner, vilket innebär lägre kostnader än en nedgrävd hall.



Eventuella tillkommande permanenta eller tillfälliga skollokaler kan byggas där den befintliga idrottshallen står idag, antingen fristående eller sammanbyggda med Brageskolan.

För Blåklockan 1 ges en möjlighet till skoländamål som komplement till bostadsändamål. Fastigheten ses i första hand som en bostadsfastighet, men där vissa skolverksamheter kan få bedrivas om utrymmet inom Orren 30 och 31 i framtiden inte räcker till för skolans behov. Möjlighet ges att dela fastigheten för att exempelvis behålla en bostadsfastighet och kombinera med en fastighet för skoländamål. Byggrätten är begränsad till 1/9 del av fastighetens storlek för bostadsändamål och maximalt 250 kvm för skoländamål. Maximal byggnadshöjd är 7,5 meter och maximalt två våningar, i likhet med övriga fastigheter i kvarteret.

Natur, mark

Grönstruktur – mark och vegetation

Inom planområdet finns vegetation och grönytor främst i östra delen av Orren 30. Marken inom östra delen av Orren 30 är bevuxen med lövträd och något kuperad. De sydvästra delarna av planområdet utgörs till stor del av gräsytor. Övriga delar av området är till stor del hårdgjorda i form av asfalterade skolgårdsytor, parkeringsplatser och byggnader.

De gröna ytor som finns i östra delen av Orren 30 föreslås vara kvar och marken blir i det området fortsatt fri från bebyggelse. För att ytterligare förtydliga områdets värden finns ett förbud mot att ordna parkeringsplatser inom detta område. Inom resterande del av Orren 30 och 31 kommer byggrätten att öka och skolgården och de öppna ytorna kan i och med förslaget minska om behovet av fler klassrum och en ny större idrottshall tillgodoses.

Inom Blåklockan 1 är marken relativt flack och sluttar svagt mot söder och Gethagsvägen. Fastigheten utgörs främst av gräsytor och en hel del buskar i tomtgräns.

Fornlämningar

En fornlämning i form av en stensättning finns i planområdets sydöstra del. Området är prickat i gällande detaljplan såväl som i planförslaget och fornlämningen påverkas inte av planförslaget.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består till stor del av lera och Orren 30 och 31 utgjorde tidigare gammal sjöbotten. Området ligger på en höjd över nollplanet cirka +14 till +16 meter. Lägsta punkt ligger i mellersta delen av kvarteret Orren.

Byggnaderna inom Orren 30 och 31 har grundläggning på pålar. Troligen kommer även tillkommande bebyggelse att behöva grundläggas på pålar. I plan- och byggförordningen ställs krav på byggnaders egenskapskrav vad gäller bärförmåga, stadga och beständighet och följs upp i byggskedet, varför inga ytterligare krav på detta ställs i detaljplanen.



Hydrologiska förhållanden

Planområdet utgör en lokal lågpunkt jämfört med kringliggande kvarter och är torrlagt med hjälp av ledningar. I händelse av kraftig nederbörd i den omfattningen att dagvattenledningarna inte klarar av att föra bort allt vatten finns risken för översvämningar inom området. En bestämmelse om en lägsta golvnivå föreslås inom planområdet, dock med möjlighet att bygga en idrottshall under denna nivå. En förutsättning är då att grundläggningen under befintlig marknivå utförs i vattentätt utförande. Detta säkerställs med en planbestämmelse som reglerar att byggnad under nivån +15,5 meter ska uppföras med vattentät betong upp till nivån +15,5 meter.

En förändring av grundvattennivån riskerar att påverka stabiliteten hos kringliggande bebyggelse. Av den anledningen finns en planbestämmelse om största djup för dränerande ingrepp på 0,5 meter under befintlig marknivå.

Lek och rekreation

Eftersom behovet finns för fler skollokaler och en ny, större idrottshall, så kommer lekytorna och skolgårdens ytor att minska något. I planförslaget tillåts 5 500 kvm bebyggas inom Orren 30 och 31. På resterande cirka 17 300 kvm får inga byggnader uppföras, och inom denna mark bedöms tillräckligt för utrymme för lek och rekreation finnas.

I illustrationen visas en möjlig utformning av skolan med en ny fullstor idrottshall inom Orren 30, samt nya lokaler som ersättning för Hagaskolans lokaler inklusive paviljonger. Detta motsvarar lokaler för dagens cirka 525 elever. Med bebyggelsen i den omfattning som illustrationen visar finns omkring 11-14 000 kvm obebyggd mark för skolgårdsyta och öppna vistelseytor, beroende på om ytorna på Orren 31 räknas med eller inte. Då är parkering och angöringsytor är borträknade. Detta ger varje elev cirka 21-27 kvm skolgårdsyta.

Bebyggelseområden

Gestaltning

Bebyggelsen inom Orren 30 och 31 utgörs av skollokaler i en eller två våningar. Byggnaderna har putsad fasad i varma färger och flacka plåtklädda tak. Inom Orren 31 tillåts en maximal byggnadshöjd på 5 meter i den gällande detaljplanen från 1998, men ingen begränsning av maximal byggnadsarea eller bruttoarea. Maximal totalhöjd inom Orren 30 är i gällande detaljplan begränsad till 10 meter. I planförslaget finns en bestämmelse om att bebyggelsen ska utformas med i huvudsak puts- eller träfasad för att passa in med befintliga byggnader.

På Blåklockan 1 finns en mindre villa i två våningar med träfasad och brutet tak.

Skola, service

Hela kvarteret Orren används för skoländamål av Brageskolan och Hagaskolan. Inom hela Enebybergs resultatenheter går omkring 700 elever, varav 200 på Hagaskolan och 325 på Brageskolan. Resterande cirka 175 elever går på Enebyskolan, strax sydväst om planområdet.

Ett relativt stort utbud av service i form av bland annat vårdcentral, apotek och livsmedelsbutik finns vid Eneby torg, omkring 200 meter väster om planområdet.



Trafik och kommunikationer

Gator, trafik och GC-vägar

Vägarna i området är små och smala. Trottoar saknas på Gethagsvägen som används av många elever som kommer från andra sidan Enebybergsvägen. Separat gång och cykelväg finns utmed Björkvägen. Trivector har på uppdrag av Danderyds kommun tagit fram en trafikutredning för området. I utredningen har trafiksäkerhets-, trygghets- och tillgänglighetsaspekter beaktats. Både styrkor och svagheter har redovisats, liksom förslag till åtgärder.

Bland styrkorna konstateras att hastigheten i området generellt är låg, många barn går eller cyklar till området och området uppfattas som relativt tryggt då många människor rör sig kring skolan både på dagtid och på kvällstid då hallen är uthyrd. Skolan ligger också nära busshållplatser och ligger centralt i Enebyberg vilket gör det lätt att ta sig till skolan. De svagheter som konstaterats är främst en otrygg trafikmiljö på morgonen då många föräldrar lämnar barn vid skolan. U-svängar och olagliga parkeringar nämns som faktorer som drar ner den upplevda tryggheten. Vidare så saknas ofta separerade gång- och cykelvägar i området och cykelparkeringarna är underdimensionerade. Det saknas också bra cykelöverfart vid korsningen Björkvägen/Västerängsvägen. Trafiksituationen runt skolan bedöms generellt som ganska rörig med många som parkerar tillfälligt längs med de smala gatorna.

Den totala trafiken bedöms inte öka med anledning av en ny idrottshall, baserat på att den nya hallen får samma uthyrningstider som den befintliga som i dagsläget är i princip fullbokad efter skoltid. Placeringen av hallen kan dock få viss påverkan på vilken väg trafikflödena går, men inte på den totala mängden trafik.

Trafikutredningen föreslår åtgärder för att öka tryggheten, både genom exempelvis enkelriktning och avsmalning av Björkvägen, bättre utformade överfarter och förlängda gång- och cykelvägar utanför planområdet. Den största trafikrisken i närheten av skolor brukar oftast utgöras av föräldrar som skjutsar sina barn till skolorna. Åtgärder för att ändra beteendet och minska andelen som skjutsar sina barn föreslås också. Förslagen som ges kan dock genomföras inom befintliga vägområden utan ändringar i planförslaget.

Parkering

Ett tjugotal parkeringsplatser finns i sydöstra delen av fastigheten Orren 30. Parkeringen utnyttjas främst av skolans personal. Ytterligare drygt tjugo parkeringsplatser finns inom Orren 31 och längs med Västerängsvägen omedelbart väster om Orren 31.

Om en ny fullstor idrottshall byggs inom planområdet kan den användas för föreningslivet. Idrottshallen skulle vara en hall utan läktare och kapacitet att ta emot publik, vilket innebär att det parkeringsbehov som skulle uppstå vid användningen enbart utgörs av de aktiva. I trafikutredningen har även parkeringsbehovet beräknats utifrån ett scenario med en fullstor idrottshall. Trafikutredningen konstaterar att de platser som finns idag inom skolområdet räcker till även om en större idrottshall byggs. Platserna som finns skulle med fördel kunna samutnyttjas med befintlig personalparkering, som ändå inte används efter arbetstid.



Planförslaget specificerar inte ytterligare parkeringsplatser inom skolans fastigheter, men vid ett ökat behov från skolans sida kan ytterligare platser skapas utan att det strider mot detaljplanen.

Ett ökat behov av cykelparkeringsplatser har noterats i trafikutredningen. Vädskyddade platser med möjlighet att låsa fast cykeln i ramen önskas. Möjligheten finns i planen att anlägga skärmtak till cykelparkering på prickmark där byggnader annars inte får uppföras.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser är Skolvägen och Eneby torg vid Enebybergsvägen, omkring 200 meter väster om planområdet. Sju busslinjer trafikerar hållplatserna, varav två är nattbusslinjer. Knappt en kilometer sydost om planområdet ligger Roslagsbanans hållplats Enebyberg, varifrån man kan åka mot Kårsta, Österskär och Stockholms östra.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i verksamhetsområdena för ren-, spill- och dagvatten. Allmänna ren- och spillvattenledningar finns i Gethagsvägen och Björkvägen. Tekniska kontoret bedömer att befintliga ledningsnät har kapacitet för utbyggnaden. Befintliga VA-ledningar skyddas i detaljplanen med u-områden längs Gethagsvägen och tvärs över Orren 30 i nordsydlig riktning.

Värme

Inom Orren 30 finns bergvärme borrar. Ingen fjärrvärme är möjlig i dagsläget.

Tillgänglighet

Tillkommande byggnader ska uppföras så att kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler uppfylls. Förutsättningarna att uppfylla tillgänglighetskraven inom skolgården bedöms goda i och med att området är flackt.

Trygghet

I samband med bygget av en ny idrottshall och eventuella nya skollokaler inom området så bör man i möjligaste mån beakta trygghetsaspekten. Tillkommande byggnader bör utformas så att entréerna är överblickbara och att insynsskyddade utrymmen om möjligt undviks. I samband med utformningen av skolgården bör barn och skolpersonal vara inblandade och delaktiga. Planförslaget reglerar inte utformning eller placering i detalj, och några planbestämmelser som reglerar dessa frågor föreslås inte.

Hälsa och säkerhet

Klimat

Framtida klimatförändringar kommer sannolikt att innebära ett varmare klimat och mer nederbörd. Den ökade nederbörden kan leda till en ökad risk för översämningar vid extremväder och höga flöden. Då planområdet ligger i en lågpunkt i förhållande till marken



närmast intill finns risken att de lägst liggande delarna av planområdet översvämmas. Av den anledningen finns en bestämmelse som reglerar lägsta golvnivå till +15,5 meter. Undantag får göras för idrottshall, men det förutsätter att den uppförs med vattentät grundläggning upp till +15,5 meter.

Buller

Planområdet är inte drabbat av några större störningar i form av trafikbuller. Enligt översiktliga beräkningar från 2010 är den ekvivalenta ljudnivån mellan 45 och 50 dB inom planområdet.

Planförslaget bedöms inte medföra någon märkbar förändring av bullersituationen som skulle innebära att några riktvärden för trafikbuller skulle överskridas.

Markföroreningar

Totalt inom eller i närheten av planområdet finns fyra bedömt potentiella föroreningar.

Norr om tidigare huvudbyggnad för folkets hus fanns eventuellt en deponi i form av ett sopdike tidigare. Objektet har placerats i riskklass 4 som är den lägsta riskklassen (liten risk) på en fyrgradig skala. Ingen förorening har påträffats vad kommunen känner till och området är idag bebyggt med bostäder.

Uppgifter finns om att verksamhet i form av plastfirma, mekanisk verkstad och någon form av lagerverksamhet har pågått på i källarvåningen på gamla folkets hus drygt 40 meter norr om fastighetsgränsen till Orren 30. Verksamheten har pågått i liten omfattning och ingen åtgärd har vidtagits efter identifiering av objektet. Fastigheterna Orren 43-46 har bebyggts efteråt och ingen förorening som kommunen känner till har påträffats i samband med byggnationen.

De potentiella föroreningarna i form av sopdiket och lagerverksamheten i gamla folkets hus ligger utanför planområdet och att någon spridning ska ha skett till andra sidan av befintliga byggnader inom skolområdet bedöms inte trolig. En förorening i form av ett tidigare oljeläckage inom Orren 30 är sanerad.

Inom Blåklockan 1 har en tidigare plåtslageriverksamhet enligt uppgift funnits. Verksamheten lades ner innan 1969 och fastigheten har sedan lång tid tillbaka använts för bostadsändamål.

Den samlade bedömningen är att de potentiella föroreningarna inte bedöms utgöra någon risk och att vidare undersökningar inte är nödvändiga. Dock gäller en anmälningsplikt om förorenad mark påträffas i exempelvis ett byggnadsskede, och sanering kan då bli nödvändig.

Radon

Ett flertal radonmätningar för både Brageskolan och Hagaskolan har gjorts under 2000-talet. Samtliga mätningar sedan 2007 har visat på låga halter av radon, klart under socialstyrelsens gällande riktvärden på 200 Bq/m³.

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



Avfall

Avfallshanteringen är idag fungerande. Tömning av avfall sker väster om matsalen, i förlängningen av Idrottsvägen. Planförslaget bedöms inte påverka avfallshanteringen.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt uppgifter från Östra Sveriges luftvårdsförbund beräknas halten för kvävedioxid vara mellan 12 och 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ under det 8:e värsta dygnet under ett år inom planområdet. Halten för inandningsbara partiklar (PM10) är beräknade till mellan 27 och 39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ under det 36:e värsta dygnet medan bensenhalterna beräknas vara mellan 0,5-1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ som årsmedelvärde i området. Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

Samtliga halter beräknas vara under eller långt under gällande miljökvalitetsnormer. Planförslaget bedöms inte kunna leda till ett överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom allmän platsmark.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av s.k. servisledningar (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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget förutsätter ingen ändring av befintliga fastigheter. Den tomtindelning, numera fastighetsindelningsbestämmelse, som finns för Blåklockan 1 upphävs inom Blåklockan 1 i och med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Före detaljprojektering av fastigheterna inom planområdet bör en detaljerad geoteknisk undersökning göras.



Tekniska anläggningar

Anslutning till befintliga vatten-, spill- och dagvattenledningar och eventuell omläggning av ledningar 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.

El och tele

Planområdet är anslutet till befintligt nät för el och tele. Elnätet klarar av tillkommande bebyggelse inom planområdet. E.ON är nätägare för elnätet och Skanova är nätägare för telenätet. Elkablar ligger företrädesvis inom gatumark. El och teleledningar bedöms kunna ligga kvar i befintliga lägen och säkerställs med u-område närmast Gethagsvägen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen finansierar byggnad av idrottshallen och övriga skollokaler inom planområdet.

Detaljplanekostnader

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen tas ut i form av planavgift när bygglov söks. Inget separat plankostnadsavtal har tagits fram.

Avgifter och taxor

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa. För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet. 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

Den nya detaljplanen medger en större byggrätt än vad som finns i gällande detaljplan. Möjligheten finns att inom Orren 30 och 31 bygga fler skollokaler samt en ny, större idrottshall. Inom Orren 31 föreslås en ökning av totalhöjden från 5 meter till 8 meter. Det innebär att om den nya idrottshallen placeras på Orren 31 så kommer den att behöva grävas



ner delvis för att inte överskrida maximal höjd. En placering av idrottshallen mellan Hagaskolan och Brageskolans matsal har flera fördelar. Framförallt hamnar hallen längre från flertalet av de närboende och minskar således risken för påverkan genom skuggor och utsikt. I detta läge behöver hallen inte heller grävas ner, vilket ger en lägre kostnad och minskade risker för framtida problem med t.ex. fukt.

Fastigheten Blåklockan 1 får i och med planförslaget även skoländamål tillsammans med bostadsändamål. Möjligheten ges också att dela fastigheten till två fastigheter, exempelvis för att behålla den nuvarande huvudbyggnaden som bostad och bilda en fastighet i den södra delen för skolverksamhet om behovet uppstår. Byggrätten är för bostadsändamål densamma som i den gällande planen, och maximalt 250 kvm får utnyttjas till skolverksamhet. Minsta fastighetsstorlek vid en eventuell delning är 1000 kvm.

Trafiken bedöms inte öka eftersom den nuvarande hallen redan används i princip fullt ut. Den tillkommande hallen är inte heller tänkt för publik, och kommer av den anledningen inte att generera mer trafik. Förslaget förbättrar möjligheten för föreningslivet i kommun och samnyttjandet av idrottshallen medför en god hushållning av resurser.

Kommunledningskontorets bedömning är att de fördelar som den nya planen medför överväger de negativa effekterna som den visuella påverkan och de något minskade öppna ytorna som en större idrottshall har.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Martin Wernersson
Planarkitekt