



Start-PM

För projekt Gropen, Danderyd 3:95 m.fl.

i Danderyds kommun



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Projekt Gropen	4
Syfte och mål.....	4
Projektbeskrivning	4
Bakgrund	5
Läge och avgränsning	6
Markägoförhållanden.....	6
3. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer	6
Regionala planer	6
Översiktsplaner.....	7
Detaljplaner/fastighetsplaner	7
Reservat/servitut.....	7
Övrigt	7
4. Planeringsförutsättningar.....	7
Mark och natur.....	7
Befintlig bebyggelse	7
Trafik och kommunikationer	8
Teknisk försörjning	8
Miljö, hälsa och säkerhet.....	9
Koppling till andra projekt	9
5. Projektets bedrivande	9
Delprojekt detaljplan	9
Delprojekt markanvisning	10
Delprojekt utbyggnad	10
6. Ekonomi	11
Utredningsutgifter	11
Kostnader för bostadsociala ändamål	11
7. Preliminär tidsplan	11



1. Sammanfattning

Kommunstyrelsen gav i maj 2006 byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta ett planprogram för området vid tekniska nämndhuset i samband med att det skulle avvecklas för kommunens verksamheter. Arbetet resulterade i en ny detaljplan för delområdet Dalen 16. Detaljplanen har nu vunnit laga kraft och byggande av flerbostadshus pågår. Kommunledningskontoret anser att planarbetet för resten av det område som ingick i det tidigare framtagna planprogrammet nu bör fortsätta. De fastigheter som ingår är främst Danderyd 3:95-3:97, Karlshäll 2 och 3 samt del av Danderyd 2:1 och ägs av kommunen.

Kommunledningskontoret har tagit fram en volymstudie och utbyggnadsförslag för området, där Gamla Landsvägen föreslås få en ny sträckning längs E18. På så sätt frigörs mark för den nya bebyggelsen, samtidigt som en trygg trafikmiljö kan skapas. Volymstudien visar att ny bebyggelse med en bruttoyta om ca 20 000 kvm, huvuddelen inom flerbostadshus men även i form av radhus, kan inrymmas inom området. Ett långt lamellhus placeras utmed E18 och bidrar till att skapa tyst gårdsutrymme. Dessa lägenheter lämpar sig väl som studentlägenheter. Övriga lägenheter fördelas inom fyra punkthus med omkring fem våningar samt ett mindre lamellhus med tre till fyra våningar. I den västligaste delen skulle nio radhus med två eller tre våningsplan kunna tillkomma. Parkering för de tillkommande bostäderna planeras i parkeringsgarage under mark.

I ett inledande skede har en geoteknisk utredning samt en trafikutredning tagits fram. Kommunledningskontoret har även varit i kontakt med SLL angående trafikförvaltningens tunnelbanetunnel som mynnar inom det aktuella området och servitutet som är kopplat till såväl tunneln som dess öppning. Ytterligare utredningsarbete kommer att krävas under planprocessen, främst p.g.a områdets läge invid E18.

Byggrätterna i detta projekt ska säljas via anbudstävling. Projektet innehåller både studentbostäder och vanliga bostäder. Minst 100 lägenheter bör uppföras som studentbostäder i hyresrättsform. En markanvisningstävling grundar sig på den volymstudie som tagits fram. Anbudspriset uttrycks i kr/kvm BTA.

Projektet styrs från kommunledningskontoret av en projektledare. Projektet är indelat i tre delprojekt: detaljplan, markanvisning och utbyggnad. Under varje delprojekt tillsätts en arbetsgrupp från berörda förvaltningar.

Kommunen kommer i detta projekt att ha utgifter som rör utbyggnad av allmänna anläggningar. Kommunens intäkter består av försäljning av mark. Intäkterna bedöms överstiga de väntade utgifterna. Utredningsutgifterna i detta projekt består av utredningar samt interna administrativa kostnader. Kommunledningskontoret bedömer att nedlagda och kommande utredningskostnader uppgår till ca 3 mnkr.

Utbyggnad kan förväntas pågå under 2017-2019.

2. Projekt Gropen

Syfte och mål

Syftet med projektet är att uppföra nya bostäder, främst i form av flerbostadshus. Omkring 200 nya lägenheter, varav 100-150 studentlägenheter bedöms kunna tillkomma. Den nya bebyggelsen kan skärma av buller från E18 och skapa en tystare miljö i bostadsområdena i denna del av Danderyd. Gamla Landsvägen dras om och en tryggare trafikmiljö kan skapas. Inom ramen för projektet planeras även en omdragning av Gamla Landsvägen. På så sätt frigörs mark för den nya bebyggelsen, samtidigt som en trygg trafikmiljö kan skapas.

Projektbeskrivning



Kommunledningskontoret har tagit fram en volymstudie och utbyggnadsförslag för området kring gamla tekniska nämndhuset, Danderyd 3:95 m.fl. Gamla Landsvägen föreslås få en ny sträckning, närmare E18. På så sätt frigörs mark för den nya bebyggelsen, samtidigt som en trygg trafikmiljö kan skapas. Volymstudien visar att ny bebyggelse med en bruttoyta om ca 20 000 kvm, huvuddelen inom flerbostadshus men även i form av radhus, kan inrymmas inom området. Ett långt lamellhus placeras utmed E18 och bidrar till att skapa tyst gårdsutrymme. I volymstudien föreslås flerbostadshusen innanför lamellhuset vara fyra till sex våningar höga. Lamellhuset ligger nära E18 och då det är svårt att få till lägenheter mot motorvägen p.g.a. bullerstörningar, föreslås lamellhuset rymma enkelsidiga lägenheter mot väster. Dessa lägenheter lämpar sig väl som studentlägenheter. Totalt skulle det kunna inrymmas ca 100-150 studentlägenheter i lamellhuset. Övriga lägenheter fördelas inom fyra punkthus med omkring fem våningar samt ett mindre lamellhus med tre till fyra våningar. I den västligaste delen skulle nio radhus med två eller tre våningsplan kunna möjliggöras.

Parkering för de tillkommande bostäderna planeras att anordnas i parkeringsgarage under mark.

Gamla Landsvägen, som i nuläget har en dragnings genom området, föreslås dras om så att den följer E18 fram till den befintliga viadukten, som breddas för att möjliggöra ett framtida gång- och cykelstråk.

I projektet bör ingå att tillgodose kommunens behov av bostäder för sociala ändamål. För detta finns olika alternativ: förvärva eller förhyra lägenheter i de kommande bostadshusen; uppföra egen byggnad för till exempel gruppboende eller HVB-hem, antingen för egen regi eller som upplåts; avyttra mark till verksamhet som drivs med LOV. Under projektets gång får behovet av bostäder utredas tillsammans med berörda förvaltningar.



Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB

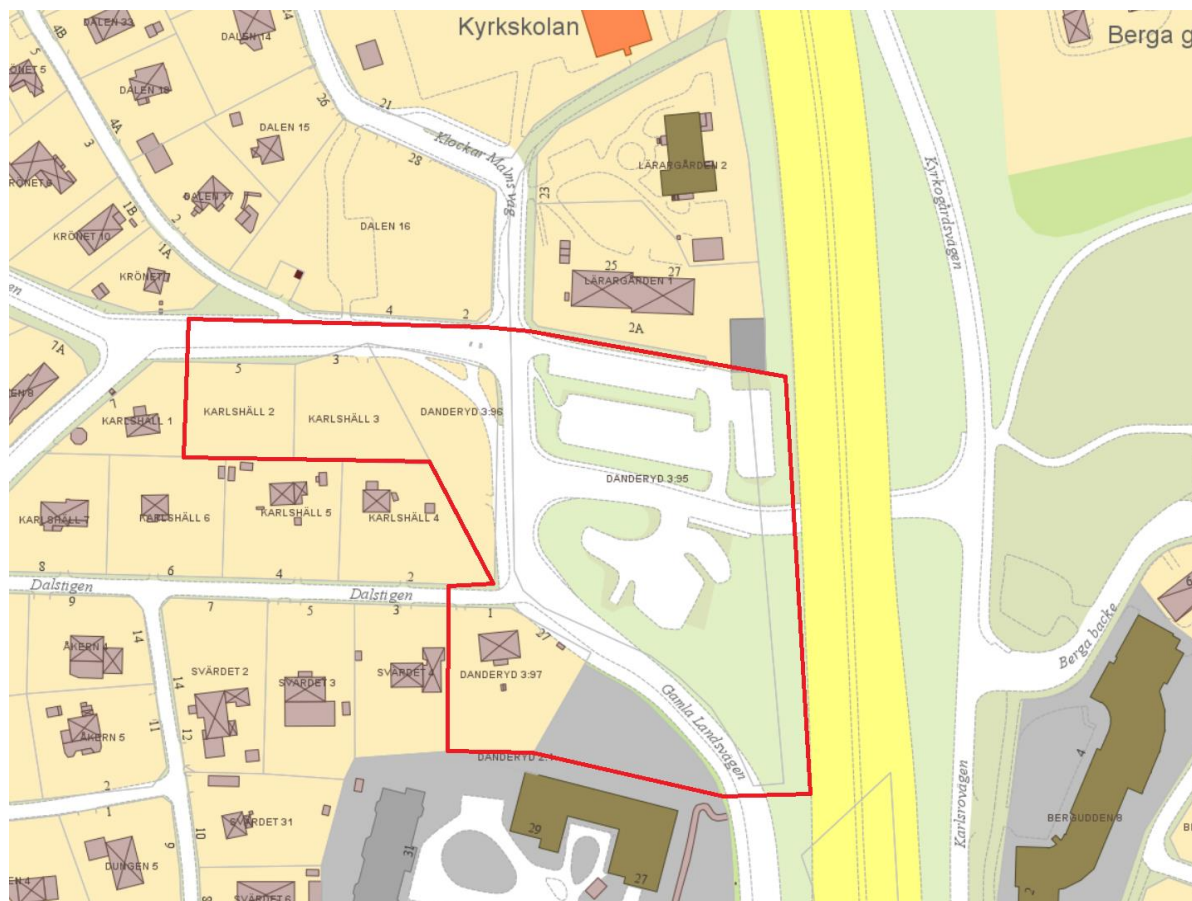
Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2006-05-22 byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta ett planprogram för området vid tekniska nämndhuset i samband med att det skulle avvecklas som förvaltningsbyggnad för kommunens verksamheter. I uppdraget gällde att göra en översyn av samtliga kommunägda fastigheter inom området samt komma med förslag på lämplig avgränsning för ett kommande detaljplanearbete. Påföljande uppdrag om detaljplan kom 2007-03-26 och innefattade Dalen 16, där byggrätter för flerbostadshus samt kontor skulle skapas.

Detaljplanen för Dalen 16 vann laga kraft i april 2014 och där pågår nu byggarbete. Kommunledningskontoret anser att planarbetet för resten av det område som ingick i det tidigare framtagna planprogrammet nu bör fortsätta.

Läge och avgränsning

Området är beläget i östra Klingsta i höjd med Berga gård och gränsar till E18 i öster. Den sammanlagda ytan uppgår till ca 17 ha och de fastigheter som ingår är främst Danderyd 3:95-3:97, Karlshäll 2 och 3 samt del av Danderyd 2:1 och Svärdet 7.



Avgränsning av området

Markägförhållanden

Danderyds kommun äger samtliga fastigheter som ingår i planområdet förutom Svärdet 7, som ägs av Kungsleden Danderyd AB.

3. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Regionala planer

Enligt regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUF 2010) framgår att regionen växer samt att alla kommuner ska medverka till att nya bostäder kan byggas.

Den föreslagna planeringen stämmer även väl överens med Stockholm Nordosts vision, där det framhålls att Stockholm Nordost ska ta sin del av ansvaret för den växande stockholmsregionen.

Översiktsplaner

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att området utgör ett arbetsplats- samt utvecklingsområde. Karlshäll 2 och 3 samt Danderyd 3:96 ingår i kulturmiljöhandbokens bevarandeområde B6, vilket omfattar ett litet område med egnahem från 1920- och 1930-talet.

Detaljplaner/fastighetsplaner

Gällande detaljplan för Karlshäll 2 och 3 är S2 från 1929. Inom fastigheterna får en- eller tvåbostadshus i högst en våning uppföras. För resterande delen av planområdet gäller främst S384 från 1976, med användningen park samt gatumark. För den del av Svärdet 7 som ingår i planområdet gäller D128 från 1999. Planen anger användningen handel, men den aktuella ytan får inte bebyggas. För sträckan längs E18 gäller S362, från 1973, som anger vägmark. För vägen norr om Karlshäll 2 och 3 gäller D18 från 1990.

Reservat/servitut

Landstinget har ett servitut samt en nyttjanderätt inom den södra delen av området, vilka är kopplade till en arbetstunnel som tillhör tunnelbanan. Även tunnelns mynning/ingång täcks av servitutet. Tunneln är en nödutrymningsväg för tunnelbanan och funktionen får inte begränsas i samband med att området utvecklas. I samarbete med SLL har olika möjligheter diskuterats. En lösning som kan godtas arbetas fram i vidare samarbete med SLL under projektet.

Övrigt

Projektet ligger i direkt anslutning till E18, som är klassat som riksintresse. Vägen ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt. Stor hänsyn behöver även tas till de behov som är kopplade till tunnelbanan, såväl nu som längre fram.

4. Planeringsförutsättningar

Mark och natur

Planområdet består av flera fastigheter med olika karaktär vad gäller mark och natur. Karlshäll 2 och 3 utgör i princip obebyggda villatomter och inom angränsande Danderyd 3:96 finns en ”naturparkering”, med plats för 7 bilar. Inom norra delen av Danderyd 3:95 finns en anlagd parkering, med plats för ca 60 bilar. Den södra delen av Danderyd 3:95 är avskärmad genom den bilväg som går vidare in under E18 och består av en grusplan. Marken är kuperad och i den sydliga delen mynnar trafikförvaltningens arbetstunnel.

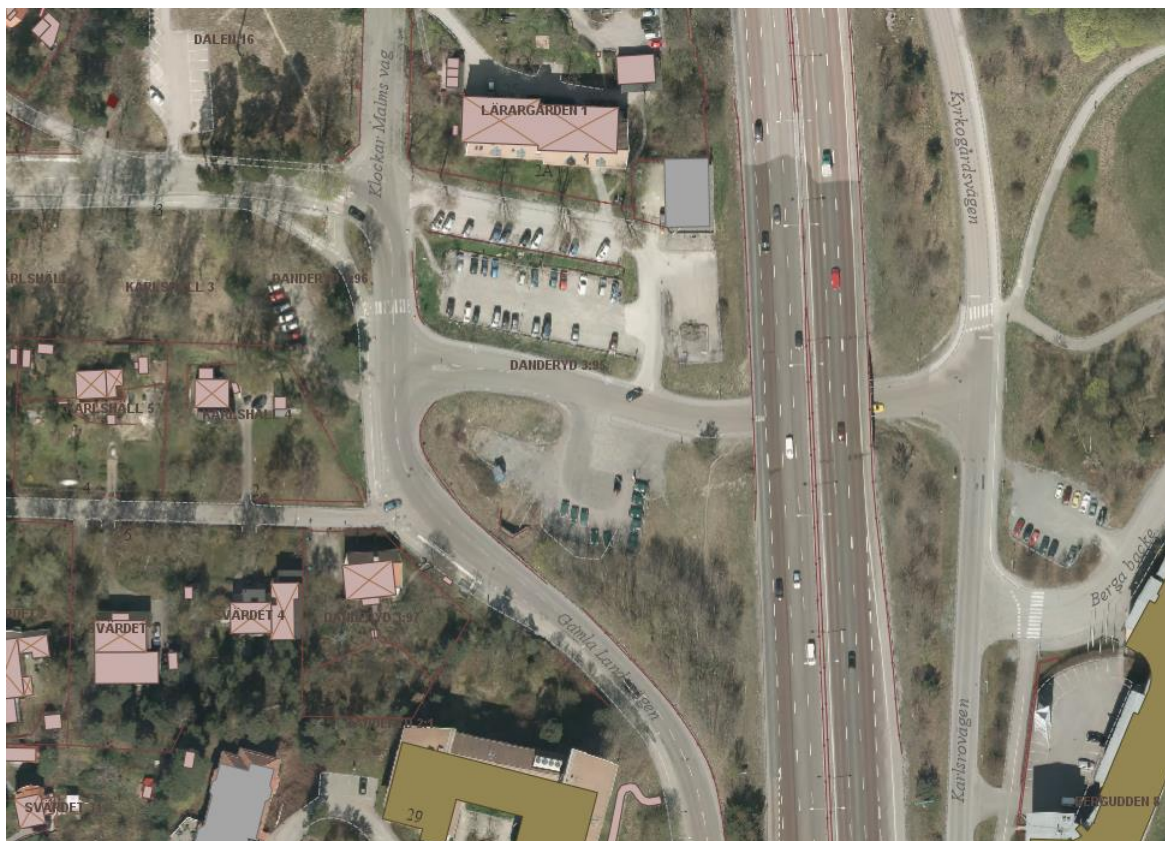
Genom området sträckte sig ursprungligen en dalgång, som har skurits av i samband med att vägnätet byggts ut, vilket även har skapat gropen i den östra delen av området. Marken består av sannolikt av glacial lera och sandig morän.

Befintlig bebyggelse

Området omges av såväl arbetsplatser som bostäder. Området gränsar i väster till villabebyggelse från 1920- och 1930-talet. Den nordvästra delen gränsar till Dalen 16, där ett nytt flerbostadshus håller på att byggas och den nordöstra delen gränsar till ett flerbostadshus från 50-talet. Planområdet gränsar i öster till E 18 och i söder till Gamla

Landsvägen och arbetsplatsområdet längs Svärdvägen. Strax norr om planområdet är Kyrkskolan belägen.

Avståndet till Mörby centrum är drygt 500 meter.



Ortofoto

Trafik och kommunikationer

Områdets östra gräns följer E18. Gamla Landsvägen skär genom det föreslagna planområdet i nordsydlig riktning, samt även i östvästlig riktning genom en högersväng och vidare till en viadukt som leder under E18. Längs Gamla Landsvägen finns ett gång- och cykelstråk. En trottoar leder vidare under viadukten.

Den nordöstra delen av området används för parkering, med plats för ca 60 bilar. Parkeringen används av såväl boende som personal vid närliggande arbetsplatser. Ytterligare 7 bilar får plats på den naturparkering som ligger på västra sidan om Gamla Landsvägen/Klockar Malms väg i samma höjd.

Inom området ligger en busshållplats som trafikeras av linje 601 H/V samt 602 H/V som är s.k. ringlinjer. De trafikerar stora delar av kommunen, med start och stopp vid Danderyds sjukhus.

Teknisk försörjning

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten. Renvatten finns fram till planområdet. Dagvatten och spillvatten avvattnas genom viadukten under



E18. Inom planarbetet bör utredas möjligheten att återskapa de naturliga ytvattenflödena som leder genom området och på så sett skapa bättre förutsättningar för området, bland annat ur ett översvämningssperspektiv.

Planområdet kan anslutas till redan befintligt nät för el och tele. Även fjärrvärme finns utbyggt i området.

Miljö, hälsa och säkerhet

Området är utsatt för buller från E18. I den framtagna volymstudien, som föreslår ett långt lamellhus som följer E18 och som skärmar av bullret, klaras bullernivåerna för bostäder inom området. Lamellhuset får enkelsidiga lägenheter som vänder sig mot väster, bort från E18.

På platsen finns inga kända markföroreningar. Under planprocessen ska säkerställas att eventuella markföroreningar tas om hand. Närheten till E18 kräver även att luftkvaliteten och risken för höga halter av skadliga partiklar studeras närmare.

E18, som sträcker sig längs planrådets östra gräns, utgör en primär transportled för farligt gods. För ny bebyggelse krävs därmed att ett säkerhetsavstånd om minst 25 meter hålls. Då ny bostadsbebyggelse hamnar inom ett avstånd om 150 meter krävs även en riskanalys.

Koppling till andra projekt

Planområdet ligger inom det område som studeras för centrala Danderyd-projektet som syftar till att utreda tunnelförläggning av E18, där ett program för en fördjupning av översiktsplanen tas fram. Aktuellt projekt bedöms inte påverka en eventuell tunnelförläggning av E18.

5. Projektets bedrivande

Projektet styrs från kommunledningskontoret av en projektledare. Projektet är indelat i tre delprojekt: detaljplan, markanvisning och utbyggnad. Under varje delprojekt tillsätts en arbetsgrupp från berörda förvaltningar. Det tre delprojekten pågår parallellt men med olika intensitet beroende på vilken fas projektet befinner sig i. Syftet är att samordna detaljplan, exploateringsfrågor, budget och planens genomförande.

Delprojekt detaljplan

Ärendet handläggs enligt PBL (2010:900, i sin lydelse från 2 januari 2015), reglerna för utökat planförfarande, 5 kap 7 §.

En preliminär bedömning, utifrån nuvarande kunskap, är att genomförandet av planen inte riskerar att bidra till någon betydande miljöpåverkan. I kommande behovsbedömning kan det ställningstagandet komma att ändras.

Följande utredningar har tagits fram:

- Geoteknisk (viadukt)
- Trafik



- Volymstudie

Följande utredningar behöver tas fram:

- Geoteknisk (kompletterande)
- Riskanalys
- Partiklar
- Buller
- Markundersökning, föroreningar
- T-banetunnel, riskfaktorer

Inför de utbyggnader och vägomdragning som föreslås inom planområdet kommer kompletterande mark- och geotekniska undersökningar att behövas. Planområdets läge invid E18 ställer krav på att såväl bullersituationen som skadliga luftpartiklar utreds. Då E18 är en s.k. primär farled för farligt gods, krävs även att en riskanalys tas fram.

Eventuellt kan även riskfaktorer för tunnelbanan behöva utredas grundligare, för att säkerställa tunnelbanans funktion.

Under planprocessen kan framkomma att ytterligare utredningar krävs.

Delprojekt markanvisning

Byggrätterna i detta projekt ska säljas via anbudstävling. Projektet är relativt stort och kan delas upp i flera delar. Ett av dem, den större delen, omfattar lamellhuset mot E18 och de punkthus som ligger innanför samt delar av parkeringsgaraget. Projektet innehåller både studentbostäder och vanliga bostäder. Minst 100 lägenheter anvisas som studentbostäder där upplåtelseformen ska vara hyresrätt.

De mindre husen som ligger mot Noragårdsvägen kan markanvisas var för sig.

En markanvisningstävling grundar sig på den volymstudie som tagits fram. Dock finns möjlighet för en byggherre att själva påverka och utforma byggnationen. Anbudspriset uttrycks i kr/kvm BTA.

Delprojekt utbyggnad

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats och tillhörande anläggningar. Utbyggnaden startar när detaljplanen vunnit laga kraft. Detta delprojekt startar dock samtidigt som detaljplanen och pågår parallellt för att kvaliteten i projektet ska upprätthållas. Delprojektet ansvarar för att under detaljplaneskedet ta fram projekteringsunderlag för den allmänna platsen samt kostnadsbedömningar. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansvarar delprojektet för utbyggnaden av den allmänna platsen såsom gator, gång- och cykelvägar, ledningsläggningar m.m.

På kvartersmark ansvarar kommande byggherre för utbyggnaden.

6. Ekonomi

Kommunen kommer i detta projekt att ha utgifter som rör utbyggnad av allmänna anläggningar. Det större kostnaderna rör flytt av Landsvägen mot E18, nya gång- och cykelvägar och breddning av passagen under E18. Utöver dessa utgifter väntas exploateringskostnader såsom kostnader för ledningsflytt och ev. marksaneringskostnader.

Kommunens intäkter består av försäljning av mark. Intäkterna bedöms överstiga de väntade utgifterna.

Om kommunen väljer att införskaffa eller uppföra boende för kommunens eget behov, exempelvis LSS-boende, bostäder för nyanlända eller HVB-hem, innebär detta ytterligare investeringskostnader och/eller framtida driftkostnader. Detta får utredas särskilt av berörda förvaltningar.

Utredningsutgifter

Utredningsutgifter är de utgifter som kommunen har för att ta fram en detaljplan samt kostnader som krävs för att exempelvis avyttra mark. Utredningsutgifterna i detta projekt består av utredningar som nämnts ovan samt interna administrativa kostnader – främst personalkostnader. Kommunledningskontoret bedömer att nedlagda och kommande utredningskostnader uppgår till ca 3 mnr.

Kostnader för bostadsociala ändamål

I projektet finns möjlighet att tillgodose behov av bostäder där kommunen har ett bostadssocialt ansvar. Det kan vara bostäder för nyanlända, LSS-boende, boende för ensamkommande flyktingbarn (HVB-hem) eller andra behov. Det innebär investeringskostnader och/eller framtida driftkostnader. Behov och kostnader får utredas särskilt av berörda förvaltningar.

7. Preliminär tidsplan

- | | |
|-------------------|-----------|
| - Detaljplanering | 2015-2016 |
| - Markanvisning | 2016 |
| - Utbyggnad | 2017-2019 |

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Annika Alm
Planeringschef