

SOFIEBERG, UDDEN, BJÖRKUDDEN, DEL AV SOLSIDAN, m m
i Berga,
Danderyds kommun,
Stockholms län.

Förslag till ändring av detaljplan.
Upprättat 87-03-30
Reviderat 87-06-16
-"- 88-02-22 enl KSAU § 21

B E S T Ä M M E L S E R

ANVÄNDNINGSSÄTT . Allmän plats

. Kvartersmark

UTFORMNING

UTNYTTJANDEGRAD . Exploatering

. Antal byggnader

§ 1. ANVÄNDNING AV MARK.

Mom 1. Allmän plats.

a) Inom med PÄRK betecknat område skall vegetation lämnas orörd utom där kommunikationsanläggningar kräver annat.

Mom 2. Kvartersmark för enskilt ändamål.

a) Med B betecknat område får användas endast för bostäder.

b) Med E betecknat område får användas endast för transformatorstation.

c) Med K betecknat område får användas endast för kontor.

d) Med L betecknat område, får användas endast för jordbruk.

§ 2. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS.

Mom 1. På med plus och understruken siffra betecknad gatemark skall gatuhöjden bibehållas.

Mom 2. På med plus och siffra betecknad gatemark anger föreslagen gatuhöjd.

Mom 3. Inom parentes markerad gatuhöjd utgår.

§ 3. UTNYTTJANDEGRAD.

Mom 1. Exploateringsgrad.

a) Med e_2 och siffror betecknad kvartersmark anger största tillåten bruttoarea i kvm.

b) Inom med e_3 och e_4 betecknat område skall var för sig utgöra en tomt.

c) Inom med e_3 och e_4 betecknat område får reklam- och företagsskyltar inte uppföras på fasaderna.

d) Bebyggelse på tomt som omfattar med v_1 betecknat område får inte uppta större byggnadsarea än 180 kvm.

Mom 2. Antal byggnader.

a) På tomt som omfattar med Bv_1 betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.

b) Inom med K och B betecknat område får uthus inte uppföras.

. Antal lägenheter

Mom 3. Antal lägenheter.
Huvudbyggnad inom område, som är betecknat med v_1 får inte innehålla fler än två lägenheter.

MARKBEGRÄNSNINGAR

. Placering

§ 4. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE.

Mom 1. Placering

- a) Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.
- b) Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas planterbart och användas för garage.
- c) Med streck betecknad mark får bebyggas endast från en höjd av 3,5 m över marknivå.

MARKENS ANORDNANDE

. Trädfällning

§ 5. MARKENS ANORDNANDE.

Mom 1. Trädfällning

På med n_2 betecknad mark får befintliga träd inte fällas.

. Utfartsförbud

Mom 2. Utfartsförbud

Utfart får inte anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

TOMTS EXPLOATERING

. Byggnadshöjd

§ 6. PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE.

Mom 1. Byggnads höjd.

- a) På med plus jämte siffra i dubbel romb betecknat område får byggnads vindsbjälklag uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- b) På med II betecknat område får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 7,5 meter och uthus till 3,0 meter.
- c) På med K betecknat område får transformatorstation inte uppföras till större höjd än 3,0 meter.

. Taklutning

Mom 2. Taklutning.

På med K och B betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.

. Våningsantal

Mom 3. Antal våningar.

På med II betecknat område får huvudbyggnad uppföras med två våningar.

. Vindsinredning

Mom 4. Vindsinredning.

Inom med överstruket v betecknat område får byggnad inte uppföras med inredningsbar vind utöver angivet våningsantal.

. Tomtstorlek

Mom 5. Tomtstorlek.

Inom med v_1 betecknat område får tomt inte ges mindre storlek än 1400 kvm.

STÖRNINGSSKYDD

- Bullerplank
- Skyddsanordning

§ 7. STÖRNINGSSKYDD.

- Mom 1. Områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall förses med bullerplank.
- Mom 2. Med s betecknad kvartersmark skall högsta tillåten bullernivå inomhus uppgå till högst 30 dB(A) för bostäder och 40 dB(A) för kontorslokaler.

**ADMINISTRATIVA
BESTÄMMELSER**

- Genomförandetid
- Förändrad lovplikt

§ 8. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER.

- Mom 1. Genomförandetid.
Genomförandet av planen skall vara avslutad den 31 december 1993.
- Mom 2. Förändrad lovplikt.
Bygglov krävs ej för byggande av gång- och cykeltunnel och därtill hörande stödmurar.

DANDERYDS KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

Inga Norestad,
planarkitekt

Eric Forsmark,
planingenjör

**SOFIEBERG, UDDEN, BJÖRKUDDEN, DEL AV SOLSIDAN, m m
i Berga,
Danderyds kommun,
Stockholms län.**

Förslag till ändring av detaljplan.
Upprättat 87-03-30
Reviderat 87-06-16
"- 88-02-22 enl KSAU § 21

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Plankarta
Bestämmelser
Beskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Tekniska utredningar (buller och geoteknik)
Samrådsredogörelse
Vegetationskarta
VA-plan (kommer att tillföras senare)
Illustrationsplan (från vinnande förslag kommer att tillföras senare)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att åstadkomma en bullerskärm för befintlig bostadsbebyggelse i kvarteren inom Bergaområdet. Detta uppnås genom att en sammanhängande kontorsbebyggelse uppförs utmed väg E3 i planområdets västra del. Inom områdets östra del möjliggör planen uppförande av flerbostadshus.

PLANDATA

. Lägesbestämning

Planområdet, begränsas i väster av väg E3, i norr av Berga gård, i öster av parkmark och kvarteren Berguven, Bergshöjden, Solsidan och Bergakungen och i söder av parkmark och kvarteret Bergudden.

. Areal

Planområdets totala areal är ca 8,5 ha.

. Markägoförhållanden

Norra delen av planområdet ägs av Danderyds kommun. I kvarteren Solsidan och Björkudden är fastigheterna i enskild ägo.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

. Terrängförhållanden vegetation

Marken sluttar mot väster och väg E3 samt norrut mot ängarna nedanför Berga gård. Dalgången mellan Berga gård och kv Sofieberg markeras starkt av kraftig lövträdsvegetation på ömse sidor. Vegetationen består i övrigt av blandskog.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

forts.

- Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning visar att områdets norra del utgörs av lera, som är känslig för uppfyllnader. Resten av området består i huvudsak av berg i dagen och morän.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktliga planer

Kommunens markanvändningsplan från 1978 anger att del av området skall användas för arbetsplatser.

För planområdet gäller:

- Detaljplaner m m

- Byggnadsplan för delar av Berga och ändring av byggnadsplanerna för Klingsta villastad och Nora trädgårdsstad i Danderyds socken, fastställd av Kungl. Majt den 28 augusti 1942. (34)
- Ändring och utvidgning av stadsplan för Mörby Centrum och Norrtäljevägen inom Kevinge, Berga och Klingsta i Danderyds köping, Stockholms län, fastställd av länsstyrelsen den 20 december 1968. (97) samt
- Del av ändring av stadsplan för Mörby Centrum inom Kevinge, Berga och Klingsta i Danderyds kommun, Stockholms län fastställd av länsstyrelsen den 23 april 1974. (362)

För angränsande områden gäller:

- Ändring av stadsplan för Mörby Centrum inom Kevinge, Berga och Klingsta i Danderyds kommun, Stockholms län fastställd av länsstyrelsen den 23 april 1974. (362)
- Stadsplan och ändring av stadsplan för begravningsplatsen m m vid Danderyds kyrka, Danderyds kommun, Stockholms län, fastställd av länsstyrelsen den 9 oktober 1978. (385)
- Stadsplan för del av Berga i Danderyds köping, Stockholms län, fastställd av länsstyrelsen den 27 september 1961. (74)
- Ändring och utvidgning av stadsplan för norra delen av Djursholm, fastställd av Kungl. Maj:t den 7 november 1947. (178)

- Bostadsbyggnadsprogram

Planområdet ingår i kommunens bostadsförsörjningsprogram för åren 1987-1989.

- Program för planområdet

Ett förslag till program för en markanvisningstävling har tagits fram.

- Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslöt i februari 1984 att åtgärder mot trafikbuller skall vidtagas inom fyra namngivna områden utefter väg E3. För Bergaområdet, som hör till de svårast bullerstörda, har kommunstyrelsens arbetsutskott uppdragit åt byggnadsnämnden att utreda förutsättningarna för en bullerdämpande bebyggelse.

PLANENS INNEHÅLL FÖRÄNDRINGAR

Planområdet ligger centralt i kommunen öster om väg E3 med anslutning till en vägport under motorvägen. Gångavståndet till T-banestation vid Mörby Centrum är som mest 700 m.

För befintlig bebyggelse i områdets södra del föreslås ingen förändring.

Planens genomförande innebär att ett antal villor rivs för att ge plats åt kontor och flerbostadshus.

Området trafikmatas från Karlsrovägen. Härigenom skyddas befintlig villabebyggelse från onödig störande trafik och de nya bostäderna får en ostörd utemiljö mot söder.

Bebyggelseområden

Bebyggelsen skall utformas och orienteras med hänsyn till trafikbuller.

. Bostäder

I området ligger några enfamiljshus på medelstora tomter. Inom området finns obebyggda tomter.

I kommunens kulturminnesvårdsprogram markeras området som kulturhistoriskt intressant helhetsmiljö med bebyggelse från slutet av 1920-talet.

Östra delen av bebyggelseområdet skall innehålla flerbostadshus med en bruttoarea av högst 4000m².

Bebyggelsen närmast kvarteret Gamla Kyrkvägen skall anpassas i höjd till befintlig bebyggelse på andra sidan vägen.

. Arbetsplatser

Västra delen av kvarteret Sofieberg skall bebyggas med kontor till en bruttoarea av högst 7000m².

Inom arbetsplatsområdet skall bebyggelsen om möjligt uppföras till den högsta tillåtna höjden som anges inom dubbelromb.

. Skolor, barnstugor och annan service

Kommunal service i form av skolor, barnstugor, fritidshem, social verksamhet och liknande tillgodoses inom befintliga institutioner.

. Tillgänglighet

Entréer och gång- och cykelvägar inom området skall anpassas till handikappades behov.

. Skyddsrum

Planområdet, som ingår i kommunens skyddsrumspan, skall innehålla skyddsrumplatser dels för ca 320 personer inom exploateringsområdet, och dels ca 80 platser för boende i bebyggelse inom 200 meters radie från skyddsrummet.

Friytor

. Lek och fritidsverksamheter

I anslutning till bostadsentréerna finns tillräckligt med mark med goda ljusförhållanden för att tillgodose kravet på småbarnslekplatser och annan utevistelse.

Norr om planerad bebyggelse föreslås ett mindre parkområde. I detta kan en gång- och cykelväg anordnas fram till Ekebysjön.

För odlingslandskapet införs bestämmelser för jordbruksändamål utan rätt till bebyggelse.

. **Natur**

Dalgången söder om Berga gård lämnas fri från bebyggelse. Där skall befintligt landskap lämnas så orört som möjligt med nuvarande vegetation kvar, som inramning. Även inom bebyggelseområdet skall befintlig vegetation i möjligaste mån sparas.

Inom den del av planområdet som skall innehålla flerbostadshus krävs marklov för fällning av träd.

Vägar och trafik

. Gatunät

Befintligt gatunät har enkel standard. Planerad tillfartsväg ansluter till Karlsrovägen. Söder om kvarteret Udden ändras Karlsrovägens sträckning till ett läge vinkelrätt mot väg E3. Gamla Kyrkvägen ändras till gång- och cykelväg på delen Gimlevägen - Karlsrovägen.

. **Gång-cykel**

Öster om kvarteret Sofieberg, utanför planområdet, planeras en parkväg tillsammans med ett stråk för underjordiska ledningar.

. **Kollektivtrafik**

Området har god kontakt med tunnelbanestationen vid Mörby Centrum och med lokala bussar på Kyrkogårdsvägen och Noragårdsvägen.

. **Parkering och an-
göring**

Behovet av bilplatser tillgodoses med garage under bebyggelsen och platser för angöring och korttids-parkering vid entréerna till ett antal av 24/1000 m² bruttoarea för kontor och 1,2 /bo-stadslägenhet.

. **Utfarter**

Utfart får inte ske mot Gamla Kyrkvägen, mot del av Karlsrovägen och mot del av den nya lokalgatan.

Störningar och klimat

. Trafikbuller

Förslagets intentioner är dels att med hjälp av skärmande bebyggelse mot väg E3 förbättra boendemiljön i Bergaområdet så att bullernivån utomhus högst uppgår till 55 dB(A) och dels att möjliggöra uppförandet av bostäder i flerbostadshus.

. **Skyddszon**

Planförslaget medger inte bebyggelse inom 20 meters avstånd från närmaste lina i befintlig kraftledning öster om bostadsområdet.

Teknisk försörjning

. Vatten- och avlopp

Norrvattens huvudvattenledning ligger i planområdets västra del i Karlsrovägen.

Vatten- och avloppsfrågorna redovisas i särskild utredning.

. **Värme**

Förslaget kommer att studeras beträffande alternativa uppvärmningssystem.

Övrigt
• Samråd

Kontakter har under planarbetets gång tagits med berörda markägare, statliga, kommunala och enskilda sammanslutningar och med personer som kan ha väsentligt intresse av planen.

**MEDVERKANDE TJÄNSTE-
MÄN**

Vid utarbetande av planhandlingarna har följande tjänstemän deltagit:

Inga Norestad, planarkitekt,
Eric Forsmark, planingenjör,
Allan Hedman, trafikingenjör,
Rolf Kilander, exploateringschef,
Barbro Ivarson, kartassistent.

**DANDERYDS KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET**

Inga Norestad,
planarkitekt

Eric Forsmark
planingenjör

SOFIEBERG, UDDEN, BJÖRKUDDEN, DEL AV SOLSIDAN, m m
i Berga,
Danderyds kommun,
Stockholms län.

Förslag till ändring av detaljplan.
Upprättat 87-03-30
Reviderat 87-06-16
"- 88-02-22 enl KSAU § 21

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA

FRÅGOR

Tidplan

. Planprocess

Planförslaget ställs ut under tiden 21 april - 13 maj 1987. Därefter anordnas en markanvisningsrtävling. Sedan vinnare utsetts justeras planförslaget och antas av kommunfullmäktige i juni 1988.

. Ägoförhållanden

Fastigheterna inom exploateringsområdet ägs av kommunen, som evakuerar hyresgästerna.

. Genomförande

Kommunen bygger gator och ledningar hösten 1988.

. Genomförandetid

Genomförandetiden slutar den 31 december 1993.

Ansvarsfördelning

Det övergripande ansvaret för planens genomförande ligger hos kommunen.

Avtal

. Exploateringsavtal

Genomförandet av bebyggelsen regleras genom exploateringsavtal mellan kommunen och vinnaren av markanvisningstävlingen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA

FRÅGOR

Fastighetsbildning,

Fastighetsbildning upprättas i enlighet med vinnande förslag. Planen medger att kontorsområdet uppdelas i flera fastigheter.

Gemensamhetsanläggning

I planen redovisas en gemensamhetsanläggning som möjliggör gemensam tillfart och angöring till kontorsbebyggelsen även vid en uppdelning i flera fastigheter. Exploatören bildar samfällighet.

Fastighetsplan

Fastighetsplan upprättas efter att kommunfullmäktige antagit planen.

Servitut

Bostädernas tillgång till bilplatser i kontors-
huset avses lösas genom servitutsavtal mellan
berörda fastigheter.

EKONOMISKA FRÅGORPlanekonomi
. gatukostnad

För utbyggnad av gator, ledningar och parker
beräknas kostnaderna uppgå till ca 10,0 milj kr.
För i planförslaget förutsatt ombyggnad av Kyrko-
gårdsvägen har kommunen sökt statsmedel i fördel-
ningsplanen för perioden 1988-1997.
Diskussioner upptas med vägförvaltningen om
buller- och sikthämmande plank mellan Karlsrovägen
och väg E3 på en sträcka av drygt 100 meter.
Kostnaderna för att genomföra planen bärs i huvud-
sak av den nya bebyggelsen. Bostäderna skall fi-
nansieras med stöd av statliga lån.

TEKNISKA FRÅGORTekniska utredningar

Utredning av alternativa lösningar av bebyggel-
sens uppvärmning kommer att studeras under tiden
som markanvisningstävlingen pågår.

**MEDVERKANDE TJÄNSTE-
MÄN**

Vid utarbetande av planhandlingarna har följande
tjänstemän deltagit:

Inga Norestad, planarkitekt,
Eric Forsmark, planingenjör,
Allan Hedman, trafikingenjör,
Rolf Kilander, exploateringschef,
Barbro Ivarson, kartassistent.

REVIDERINGAR**DANDERYDS KOMMUN**
Stadsbyggnadskontoret

Inga Norestad
planarkitekt

Rolf Kilander
exploateringschef