



Tekniska nämnden

Svar på remiss – programsamråd – detaljplan för nybyggnad av bostäder vid Nora torg, Danderyds kommun

Ärendet

Ett planarbete har påbörjats för att komplettera bebyggelsen med bostäder runt Nora torg. Planarbetet har utförts i samarbete mellan fastighetsägarna och kommunledningskontoret. Tekniska nämnden har fått programhandlingen på remiss. Programskedet är den process där platsens förutsättningar för markanvändning ska tas fram. Dessa förutsättningar är inte, när det gäller allmän platsmark eller tekniska nämndens verksamheter, framtagna i denna programhandling. Tekniska kontorets utredning skulle kunna vara en bra start för ett sådant arbete.

Just på denna plats är det extra viktigt när det gäller naturvärden, parkstråk och avledning av vatten. Detta då områden som kan bli aktuella för utökad exploatering i samband med t.ex. tunnelförläggning av Norrtäljevägen, utbyggnad av kollektivtrafik eller behov av fler bostäder inom kommunen, ligger i anslutning uppströms planområdet.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Tekniska nämnden godkänner tekniska kontorets remissvar, enligt tjänsteutlåtande daterat 2016-01-07 med dnr TN 2015/0610, och överlämnar det till byggnadsnämnden som svar på remissen.

Tekniska kontorets utredning

Avlopp

Enligt föreliggande program är syftet med programhandling att titta på områdets förutsättningar för användning.

Förutsättningarna för denna plats när det gäller avledning av vatten, är att det finns en bred och lång dalgång som sträcker sig från planområdets västra sida, österut förbi Ekebysjön, och fram till Helgevägen. Hela detta område var tidigare naturligt en våtmark och sjö. Genom torrlägningsföretag med diken och bortschaktning av två berg- och moränryggar har det skapats torr mark lämplig för jordbruksändamål. Idag används delar av dessa torrlagda områden som bebyggelseområden.



De ytor som fortfarande används till jordbruk är till stora delar lämpliga för exploatering, om en sådan politisk vilja finns, t.ex. i samband med tunnel-förläggning av Norrtäljevägen eller framtida utbyggnad av kollektivtrafiken. Det förutsätter dock att avledningen av vatten är säkerställd nedströms.

Den moränrygg som sänktes mest var den som finns belägen i planområdets västra sida. I slutet av 1950-talet fylldes denna rygg upp igen i samband med att nuvarande bebyggelse kom till. Vattenavledningen löstes med rör, som till en del hamnade på stort djup. Enkelt kan man uttrycka det så att vi återskapat ett sjö- och träskområde som hålls torrlagt med hjälp av detta rör. Sådana områden benämns ”instängda” och anses olämpliga att bebygga. Så länge detta förhållande föreligger finns det en ständig förhöjd risk för översvämningsskador inom området uppströms, särskilt som vattnet från en stor del av kommunen avleds förbi planområdet.

Att en sådan lösning är olämplig är lätt att förstå rent logiskt om man innehar kunskap om nederbördsmonster, avloppsteknik och hydrologi. Även utan en sådan kunskap så är det allmänt känt efter erfarenheter från översvämningar som skett i andra samhällen, i samband med extrema nederbördsstillfällena, kombinerat med olämpliga bebyggelsesätt. Det olämpliga i att bygga på detta sätt har kunnat observeras i Köpenhamn 2 juli 2011, Malmö 31 augusti 2014, Norrköping 22–23 juli 2011, Hallsberg 6 september 2015, Jönköping 26 juli 2013 m.fl.

Även Danderyd har haft källaröversvämningar på grund av olämplig höjdsättning vid mer modesta skyfall, samt vid vattenläckor.

Modeller är förenklingar av verkligheten. De flesta faktorer som påverkar resultaten ersätts med antaganden för att minska påverkansfaktorerna till ett hanterbart antal. De fel som dessa förenklingar ger skapar små problem om det handlar om hur ofta vatten rinner över markytan. Om det istället gäller om stadsdelar blir översvämmade eller inte så är det mer allvarligt.

Det enda säkra sättet att avleda vatten är ytlig sådan, där golvnivåer är belägna högre än avledningsstråken. Det är även så tankegångarna är bakom den dimensioneringsmodell för röravledning som används i Sverige. Ledningsnätet klarar avledningen för det mesta, men vid stopp och extrema vädersituationer fungerar markytan som redundans för vattnets väg mot recipienten.

I samband med önskan att öka exploateringen av området är det ett utmärkt tillfälle att utnyttja platsens naturliga förutsättningar och göra en långsiktig lösning som både eliminerar översvämningssriskerna för nuvarande bebyggelse, och gör stora arealer uppströms lämpliga för framtida önskad användning, med de långsiktiga intäkter detta ger samhället.



Här bör alltså den öppna avledning, som skapades vid torrläggningen av området mellan Kvarnparken och Ekebysjön, återskapas. Den nya bebyggelsen kan då anpassas till detta. Troligen behöver en lägenhetslänga rivas, för att nå en vettig lösning, men denna länga ska ändå enligt programmet förnyas i sin helhet, även om grund och stomme kanske är tänkt att återanvändas.

Ovan beskriven lösning benämns ”bräddledning” i erhållen programhandling, men förutsätter då en höjdsättning som medger avledning av det vatten som bräddar från ledningssystemet.

Att förnya kulverten är ett annat förslag, men en sådan lösning förskjuter endast nästkommande förnyelse av ledningarna. Det påverkar i och för sig ledningens kvalitet i närtid, men risken för igensättning eller stopp på grund av yttre påverkan ändras inte.

Det tredje förslaget är att skapa en fördröjningsdamm innan kulvertinloppet. Det stora tillrinningsområde som är aktuellt i detta fall, skulle emellertid kräva en stor damm, större än vad som är ekonomiskt eller tekniskt möjligt.

Att ha ledningar på sju meters djup ger en teoretisk schaktbredd i markytan på ca 17 meter vid en slänlutning vald enligt gängse mät- och ersättningsregler. Kostnaden för sådana schakter är stor och tiden att åtgärda en rörkolaps är lång. Denna mark är heller inte byggbar. Man får förmoda att det är detta som är skälet till att gällande plan begränsar byggrätten.

I programhandlingen framförs även synpunkten att man genom att reglera minsta andel grönyta i planreglerna skulle kunna minska dagvattenflödet. Sådana lösningar påverkar både flöden och dagvattenkvalitet i positiv riktning. Tyvärr minskar grönytors fördröjning av dagvatten ju mer det regnar. Det är en av de stora förenklingar som nämns ovan om modeller. Med tanke på att planområdet är en minimal andel av avrinningsområdet så är detta även försumbart för frågan om flöden förbi planområdet.

Det går även, naturligtvis, spillvattenledningar samma väg. Dessa måste vara åtkomliga för underhåll, reparation och förnyelse. En perfekt plats för dessa skulle vara under en gångväg bredvid en öppen dagvattenavledning. Vid stopp i ledningen har avloppet möjlighet att brädda till dagvattenstråket, stoppet skulle observeras av flanörer samt inga bakströmsskador skulle ske i byggnader. Just ledningar som går längs dalgångarnas botten har en förhöjd risk för både stopp och kapacitetsbrist. Detta då fallet (hur mycket rörelutar) blir litet.



Dricksvatten

Dricksvattenförsörjningen är väl utbyggd i området.

Avfall

I programmet beskrivs inte planerad avfallshantering, vilket gör det svårt att uttala sig specifikt i frågan. Avfallshanteringen är, liksom samtliga övriga samhällsfunktioner, mycket viktig att beakta redan i ett tidigt skede. Detta för att kunna planera för en hållbar hantering för nya, men även för befintliga byggnader.

Vad som kan utläsas av detta program är att avfallshanteringen för de befintliga fastigheterna försvåras och delvis omöjliggörs. Exempelvis genom att vändmöjligheten vid hämtning av avfall från Köpmannen 1, Björkbacken 18, Björkbacken 15 försvinner, samt att yta för avfallshantering vid Danarö 5 bebyggs.

För att hämtning ska kunna ske ska vägar och hämtningsplatser uppfylla kraven i Danderyds kommuns föreskrifter om avfall. Vändplaner ska följa föreningen "Avfall Sveriges" rekommendationer i skriften "Handbok för avfallsutrymmen". Om en väg inte anses farbar eller ett hämtställe inte uppfyller kommunens krav kommer hämtning inte att kunna genomföras. Hämtning ska kunna ske med ordinarie avfallsfordon, utan att föraren behöver backa och att hämtningspersonalen inte behöver gå längre än 10 meter.

I samtliga fastigheter ska möjlighet till att lämna restavfall och matavfall finnas. Möjlighet att lämna förpackningar och returpapper samt grovavfall bör också finnas. Brännbart hushållsavfall och utsorterat matavfall kan med fördel samlas upp i nedgrävda behållare i direkt anslutning till farbar väg, förpackningsmaterial kan samlas i botten tömmande behållare eller i miljöhus och grovavfall i miljöhus. Dessa bör placeras på flera platser i området så att Boverkets rekommendationer om gångväg för avfallslämnarna uppnås. Om botten tömmande behållare avses användas måste placering uppfylla krav för godkänd placering i samråd med kommunens insamlingsentreprenör.

Idag stannar kommunens ambulerande grovavfallsbil på parkeringarna vid Nora torg. Då denna yta ska bebyggas kommer den platsen att försvinna och möjligheterna till att lämna grovavfall och farligt avfall minskar för ett stort upptagningsområde. Detta ökar behovet av fastighetsnära insamling av grovavfall.

I området finns ingen återvinningsstation för hushållens behov av att kunna lämna förpackningar och returpapper och med fler boende ökar det redan befintliga behovet ytterligare. En yta avsedd för en återvinningsstation är därför att rekommendera. En sådan station kan nyttjas av fler hushåll än de inom planområdet och därmed göra stor miljönytta samt innebära en bra service för invånarna.



Natur

Inom planområdet finns det smala remsor av grönytor längs Noragårdsvägen och Kvarnstigen samt kring den befintliga bebyggelsen inom fastigheterna Danarö 5, Danarö 6, Hornet 1 och Danderyd 2:1. I övrigt består stora delar av planområdet av hårdgjorda ytor i form av asfalterade vägar, parkeringar och tak.

Hårdgjorda ytor bidrar till sämre miljö och minskade naturvärden. För att bidra till en bättre miljö är grönska viktigt. Det måste finnas plats för denna grönska.

Om de gröna ytornas andel är liten så är det viktigt att dessa ytor kan planteras med träd som ger en stor växtvolym per ianspråktagen markyta. Dessa träd kräver mycket vatten. Därför behöver marken höjdsättas så att vatten från de hårdgjorda ytorna leds mot grönyterna.

Att utnyttja takytor och även väggar är ett modernt sätt att skapa grönska i urbana miljöer. Torra ängsytor är en önskvärd naturtyp som har minskat i och med det moderna jordbruket. Takytor med sandig/grusig jordmån är mycket lämpliga för sådana biotoper.

För den biologiska mångfalden är det viktigt att arter kan förflytta sig mellan lämpliga biotoper. För flygande arter kan avståndet mellan dessa vara relativt långt. För marklevande arter måste avståndet vara kortare. För vattenlevande djur måste spridningsvägarna vara obrutna. Av det skälet skulle det vara en stor fördel om Noraån kunde öppnas upp förbi planområdet.

Trafik och väg

I programhandlingen föreslås anvisade kantstensparkeringar utmed Noragårdsvägen. Vägen är idag totalt 5,5 meter bred med en ca 2,5 meter bred trottoar. Att anvisa parkeringsplatser på en så smal väg kommer i princip att innebära att endast ett körfält är farbart. Detta skulle redan idag innebära ett framkomlighetsproblem och med framtida exploatering skulle definitivt problem uppstå. För att kunna åstadkomma föreslagen förändring så behöver viss tomtmark övergå till kommunal gatumark.

Med tanke på områdets centrala läge ur kommunikationssynpunkt så är det positivt att ett restriktivt parkeringstal eftersträvas. Då det parallellt med detta program även pågår ett arbete med en parkeringsstrategi så finns det anledning att stämma av parkeringsfrågan i sin helhet för området med det pågående arbetet.



Park

Själva torgytan på Nora torg förvaltas av Tekniska kontoret, och är ett av kommunens finaste torg. Resurser har under senare år lagts på att göra var-samma renoveringar av trädgroparna, nya perennplanteringar med prydnadsträd och lökplanteringar samt trygghetsskapande belysning. Torget har också sedan länge en staty av Carl Eldh som är kulturskyddad. I en eventuell ny design måste de gamla träden beaktas och statyn måste sättas in i sammanhanget.

De inritade odlingslotterna är ett bra komplement till kolonilotterna på närliggande Lärkängen. Lärkängens kolonilotter är populära och samhällstrenden går mot en ökad efterfrågan av odlingslotter i närmiljön.

Idag finns det ett parkstråk längs Noraån, från Borgenviken, förbi Nora träsk, Kvarnparken, Lärkängen, Danderyds kyrka upp till Ekebysjöns naturreservat, enbart med ett avbrott i nu aktuellt planområde. Det skulle ge stora rekreationsvärden om stråket kunde bindas ihop. Om stråket utvecklas med gångväg och en bättre gestaltning, särskilt längs kron diket vid Lärkängen, skulle stora mervärden uppnås.

Klimatanpassning

Vid Nora torg är det viktigt att den nya planerade byggnationen är väl rustad för att klara framtida klimatförändringar eftersom byggnader har lång livslängd. De klimatförändringar vi kan förvänta oss i Danderyd är att det kommer att bli varmare och blötare då det kommer att bli vanligare med värmeböljor. Eftersom området kring Nora torg är ett så kallat "instängt område" kan området komma att översvämmas om dagvattenledningen som går genom planområdet kollapsar.

Vid planering av ny bebyggelse finns möjligheten att placera byggnader och anlägga dagvattenlösningar så att en hållbar dagvattenhantering erhålls. På så sätt kan översvämningar, och de stora kostnader som dessa kan medföra, undvikas.





Dagvatten

I kommunens styrdokument för dagvattenhantering, antaget 11 juni 2012, är öppen dagvattenavledning en huvudprincip. Skälet till detta redogörs för i dokumentet "förklaring till styrdokument för dagvattenhantering". Det är olämpligt att på denna plats inte följa denna huvudprincip.

Styrdokumentet förespråkar även rening, fördröjning och infiltration av dagvatten. Detta sker enklast och mest kostnadseffektivt genom att grönytor, så stora som möjligt, skapas. Dit ska vatten från täta ytor, som bör vara så små som möjligt och med rätt höjdsättning, ledas.

Att skapa gröna ytor ovanpå byggnader, eller på tak över parkeringar, ökar andelen natur som omändertar dagvatten på ett hållbart sätt. Med ett 40 centimeters jordlager så är dessa ytor att jämställa med naturlig mark. Även med tunnare jordlager kan stora miljövinster uppnås.

Lars Eliasson
Teknisk direktör

Sofie Enander
Anläggningschef

David Johannesson
VA-Avfallschef

Bilagor: 1. Programhandling
2. Programskiss
3. Remissbrev

Exp. Byggnadsnämnden