



Planuppdrag Nora Torg

Ärendet

Fastighetsägarna kring Nora Torg har under en tid studerat möjligheterna att utveckla sina fastigheter och komplettera området med fler bostäder. I området finns två större ledningsstråk. Norrvatten har färskvattenledningar som löper längs med Noragårdsvägen. Kommunen har en dagvattenledning och en spillvattenledning tvärs över den västra parkeringen som ligger på ett djup av ca sju meter. Tekniska kontoret, som ansvarar för kommunens dagvattenledning och spillvattenledning, avråder från att bygga fler bostäder i området på grund av att det ligger i ett område som kan översvämmas om det blir stopp i dagvattenledningen samtidigt med kraftiga regn eller läcka på Norrvattens ledningar. Tekniska kontoret förordar att den gamla dalgången öppnas upp och bildar ett öppet dagvattendike. Att öppna upp diket medför stora konsekvenser för stadsmiljön samt bedöms vara kostsamt, dels för att kommunen inte äger all mark där ledningen/diket finns, dels för att diket passerar vägar som måste byggas om, eventuellt krävs brokonstruktioner. Å andra sidan är driften av dagvattenanläggningen mindre kostsamt än om en kulverad ledning går sönder.

Sammanfattningsvis anser kommunledningskontoret att tillkommande bebyggelse i området vid Nora Torg ska prövas. Det skapar förutsättningar för en utveckling av Nora Torg som lokalt centrum. Det är dock viktigt att tidigt i planprocessen grundligt utreda förutsättningarna för att kunna framtids-säkra kommunens dagvattenanläggning. En sådan utredning och riskanalys bör tas fram gemensamt mellan de berörda förvaltningarna för att belysa alla effekter för kommunen.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Köpmannen 1, Danarö 5, Danarö 6, Danarö 8, Danderyd 3:3 samt del av Danderyd 2:1, enligt de riktlinjer som framförts i tjänsteutlåtandet 2013-11-18, Dnr KS 2013/0280.
2. Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att i en fördjupad riskanalys utreda nuvarande dagvattenanläggning vid Nora torg samt förslag till alternativa dagvattenlösningar.



Bakgrund

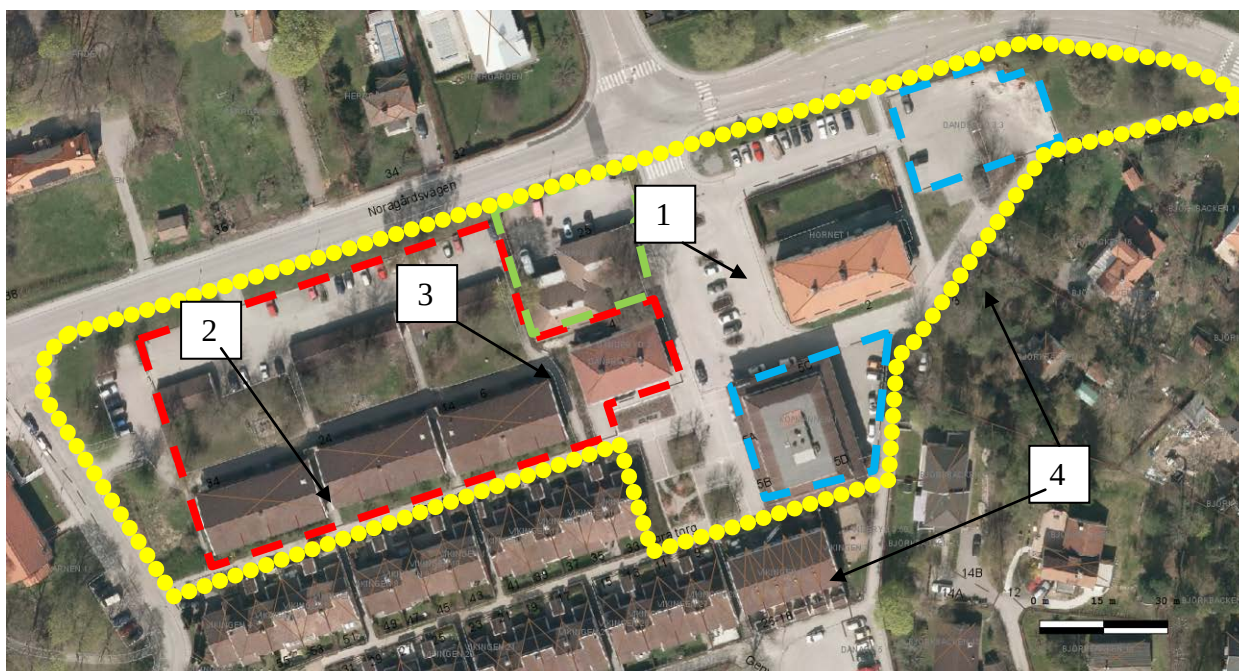
Fastighetsägarna kring Nora Torg har under en tid studerat möjligheterna att utveckla sina fastigheter och komplettera området med fler bostäder. Planberedningen redovisades några utvecklingsförslag på sammanträdet 2012-05-16. De frågor som då diskuterades var våningshöjder, parkeringssituationen samt dagvattenledningen som går under en del av området.

Under hösten 2012 och 2013 har fastighetsägarna fortsatt studera området och vill att kommunen startar ett detaljplanearbete för att utreda förutsättningarna för ny bebyggelse. Tekniska kontoret har i samband med detta utrett dagvattenledningen som går under en del av området.

Kommunledningskontorets utredning/yttrande

Bebyggelseförslag

Ägaren till fastigheterna Danarö 5 och 6, Wåhlin Fastigheter AB, planerar att dels renovera befintliga bostäder samt komplettera på parkeringen med radhus. Nora T KB, ägare till Danderyd 3:3 och Köpmannen 1, utreder möjligheten att uppföra flerbostadshus på Danderyd 3:3 och på kommunens mark invid fastigheten (del av Danderyd 2:1) samt även utveckla Köpmannen 1, ev med studentrum och centrumfunktioner. Nora T KB har dessutom en överenskommelse med Stolservice som äger fastigheten Danarö 8 om att utveckla även den fastigheten.



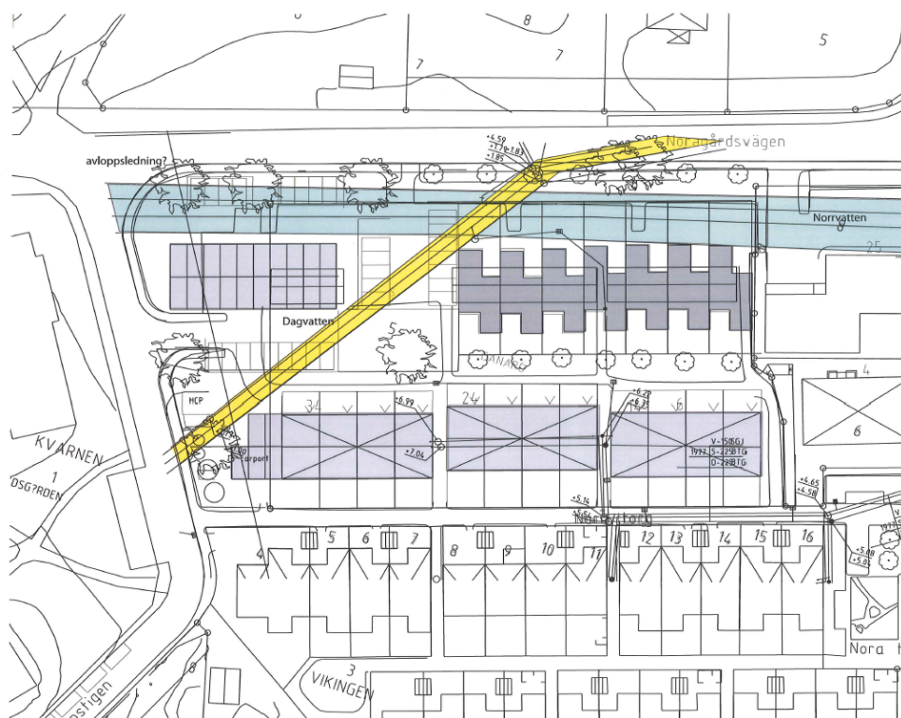
1. Föreslaget planområde (gul markering)
2. Wåhlins fastigheter, Danarö 5 och 6 (röd markering)
3. Stolservices fastighet, Danarö 8 (grön markering)
4. Nora T KBs fastigheter, Danderyd 3:3 och Köpmannen 1 (blå markering)



Kommunledningskontoret anser att det är viktigt att de olika utvecklingsplanerna samordnas för att helheten ska bli bra. Det är också viktigt att den befintliga bebyggelsen integreras med den tillkommande så att områdets kvaliteteter förstärks.

Ledningar

I området finns två större ledningsstråk. Norrvatten har färskvattenledningar som löper längs med Noragårdsvägen (blå färg på bild nedan). Kommunen har en dagvattenledning och en spillvattenledning tvärs över den västra parkeringen som ligger på ett djup av ca sju meter (gul färg på bild nedan). Nora T KB har haft diskussion med Norrvatten om en eventuell flytt av vattenledningarna, något som är möjligt enligt Norrvatten.



Tekniska kontoret, som ansvarar för kommunens dagvattenledning och spillvattenledning, avråder från att bygga fler bostäder i området på grund av att det ligger i ett område som kan översvämmas om det blir stopp i dagvattenledningen samtidigt med kraftiga regn eller läcka på Norrvattens ledningar. Denna risk finns redan idag och ökar inte med ny bebyggelse. Vid en reparation av dagvattenledningen, akut eller planerat, krävs att ledningen är åtkomlig från ytan och att det inte finns bebyggelse för nära det område som ska schaktas. Idag står ett förråd och ett garage väldigt nära ledningen som troligtvis måste rivas vid reparation av ledningen.

Tekniska kontoret förordar istället att den gamla dalgången öppnas upp och bildar ett öppet dagvattendike. Diket blir ca sju meter djupt på den aktuella platsen. En vanlig släntlutning är 1:3 vilket innebär att diket blir ca 40 meter



brett. Brantare lutning kräver förmodligen förstärkta/armerade slänter eller konstbyggnader. Tekniska kontoret föreslår att ev tillkommande bebyggelse i så fall ska utgöras av souterränghus som kan ta upp höjdskillnaden. Se tekniska kontorets rapport i bilaga 1.

Förslaget att ta öppna upp dagvattendiket har kommunicerats med Wåhlin Fastigheter som då också utrett detta. Wåhlins utredning visar på svårigheter att kombinera bostäder, befintliga eller tillkommande, med ett öppet dike på ett sådant djup. Det skulle bland annat kräva att de befintliga tvåvåningshusen rivs, något som Wåhlin inte har haft för avsikt att göra. Wåhlin vill att Tekniska kontoret anger ett säkerhetsavstånd från ledningen som de kan rätta sig efter för den tillkommande bebyggelsen.

Väster om Nora torg ligger även Käppalatunneln i nordsydlig riktning och korsar dagvattenledningen. Ett öppet dagvattendike inkräktar på tunnelns säkerhetszon för schakt. Käppalaförbundet meddelar att de i vissa fall kan ge dispens för inskränkningar och att det i så fall krävs en riskanalys.

Kommunledningskontorets bedömning

Kommunledningskontoret kan konstatera att det finns olika sätt att se på hur området kring Nora torg kan användas. Det finns behov av att tillskapa fler bostäder i kommunen, särskilt i områden där service är etablerad. Nora torg som lokalt centrum är också i behov av en upplyftning med ett förstärkt kundunderlag.

Samtidigt har kommunen behov att framtidssäkra sina dagvattenanläggningar för att förhindra framtida översvämningar. Att öppna upp dagvattendiket, under förutsättning att detta genomförs längs med hela den kulverterade sträckningen, skapar en framtidssäker anläggning. En sådan åtgärd är oberoende av tillkommande byggnation inom området som berörs av översvämningar. Att öppna upp diket innebär dock stora konsekvenser för stadsmiljön samt bedöms vara kostsamt, dels för att kommunen inte äger all mark där ledningen/diket finns, dels för att diket passerar vägar som måste byggas om, eventuellt krävs brokonstruktioner. Å andra sidan är driften av dagvattenanläggningen mindre kostsamt än om en kulverad ledning går sönder.

Tekniska kontoret avråder från bebyggelse i området med hänvisning till att byggnader riskerar att drabbas av stora skador vid en större översvämning. Denna risk finns idag för de befintliga byggnaderna och ökar inte vid en förtätning av området. Däremot ökar antalet byggnader som befinner sig i riskzonen. När ny bebyggelse planeras är det därför väsentligt att bebyggelsen uppfyller högt ställda krav på utformning och konstruktion så att eventuella skador minimeras.

Om en ny detaljplan tas fram där tillkommande bebyggelse tillåts i närheten av den kulverterade dagvattenledningen är det viktigt att ledningen ska kunna repareras eller bytas ut i framtiden. I ett planarbete är det därför nödvändigt att utreda hur stor säkerhetszon som krävs för ett sådant anläggningsarbete. Det finns möjligheter att vid framtagande av en ny detaljplan



kräva tekniska försvarsarbeten intill tillkommande bebyggelse, såsom spåntningar, för att underlätta en framtida reparation och dess påverkan på omkringliggande bebyggelse.

Sammanfattningsvis anser kommunledningskontoret att tillkommande bebyggelse i området vid Nora Torg bör prövas. Det skapar förutsättningar för en utveckling av Nora Torg som lokalt centrum. Det är dock viktigt att tidigt i planprocessen grundligt utreda förutsättningarna för att kunna framtids-säkra kommunens dagvattenanläggning. En sådan utredning och riskanalys bör tas fram gemensamt mellan de berörda förvaltningarna för att belysa alla effekter för kommunen. Utredningen samordnas av kommunledningskontoret och finansieras via exploateringsbudgeten. Kommunledningskontoret föreslår att byggnadsnämnden prövar möjligheten att uppföra ny bebyggelse i ett detaljplanearbete som först startar med ett planprogram.

Åsa Heribertson
Kommundirektör

David Grind
Exploateringschef

Bilaga: PM från tekniska kontoret

Exp: Miljö- och hälsoskyddsnämnden, byggnadsnämnden, tekniska nämnden, fastighetsnämnden