

Karin Sernelius

Kommunstyrelsen

Planuppdrag avseende detaljplan för Banvakten 1 och 2 m fl

Ärende

Ansökan om planändring med bilaga har inkommit från Resona Utveckling AB. Projektet i föreliggande ärende syftar till att utreda förutsättningarna för ny detaljplan som möjliggör bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus på fastigheterna Banvakten 1 och 2 m fl. Bebyggelsen bedöms omfatta ca 5000 kvm ljus BTA fördelat på ca 50 lägenheter i varierande storlekar, lokaler i bottenvåning samt parkeringsanläggning i garage.

Kommunledningskontoret bedömer att det är lämpligt att en ny detaljplan tas fram för att utreda möjligheten för ny bebyggelse i form av bostäder, handel och parkering.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen antar start-PM för Banvakten 1 och 2 m fl.
2. Kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan i enlighet med start-PM för Banvakten 1 och 2 m fl.
3. Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en principöverenskommelse med exploatören i enlighet med start-PM för Banvakten 1 och 2 m fl.

Bakgrund

Resona Utveckling AB har inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra ett flerbostadshus om ca 50 lägenheter i varierande storlekar från 1 r.o.k. till 5 r.o.k. Total ljus BTA beräknas uppgå till 5000 kvm. Kommunens markparkering för pendlare ska ersättas i parkeringsgarage.

Fastigheterna är belägna i korsningen Bengt Färjares väg och Stockholmsvägen i Stocksund. De fastigheter som ingår är Banvakten 1 om 225 kvm, Banvakten 2 om 1353 kvm samt en del av fastigheten Stocksund

Karin Sernelius

2:125 om ca 400 kvm. Totalt är området ca 2000 kvm stort.
Kommunen äger ca 85–90 procent av marken inom planområdet En mer exakt avgränsning av planområdet görs i planprocessen.

Banvakten 1 ägs av Mind To Body Stockholm AB som samarbetar med Resona Utveckling AB.



Föreslaget planområde

Förslaget på ny bebyggelse inom Banvakten 1 och 2 m fl strider ej mot gällande översiktsplan för Danderyds kommun, 2006. Aktuella fastigheter är angivna som bostadsbebyggelse samt ligger i direkt anslutning till ett större utvecklingsområde med syfte att utveckla det regionala kommunikationscentrumet vid Danderyds sjukhus.

Gällande detaljplan D137 vann laga kraft 2000-05-25 och anger lokalgata på Stocksund 2:125 och handel i en våning om 100 kvm bruttoarea på Banvakten 1. På fastigheten Banvakten 2 anges kvartersmark för parkering och transformator.

Aktuella fastigheter omfattas inte av någon tomtindelning/fastighetsplan eller några servitut.

Karin Sernelius

Planområdet är inte omnämnt i kulturmiljöhandboken och bedöms inte innehålla bebyggelse eller miljö som är kulturhistoriskt värdefull.

Kommunledningskontorets synpunkter

Kommunledningskontoret föreslår att ett planarbete för ovan nämnda område påbörjas, med utgångspunkt i framtaget start-PM. Projektet har stöd i gällande översiktsplan där området är angett som bostadsområde.

Byggnadsvolymer som sluter sig mot E18 och öppnar upp, trappar ner och möter omkringliggande bebyggelse bedöms ge upphov till positiva effekter för befintlig bebyggelse, dels i form av nya platsbildningar men inte minst bullerdämpning. Vidare kan ny bebyggelse här bilda en tydligare övergång mellan det område närmast E18 som är starkt präglad av trafikinfrastruktur och Stocksunds villastad. Förslaget kan ses som en utveckling av det vinnande arkitektförslag från 1996 för området Sikreno-Stocksunds hamn som även det togs fram av arkitekterna Kjell Forshed och Bengt Hellström och som kom att utgöra underlag för den nu gällande detaljplanen D137.

Kommunledningskontoret föreslår att detaljplanen handläggs med standardförfarande. För att reglera framtagandet av detaljplanen, kommande exploatering och utbyggnaden kommer kommunen att teckna avtal med fastighetsägaren och exploatören. I det inledande skedet kommer, förutom ett planavtal, en principöverenskommelse att tas fram.

Principöverenskommelsen ska reglera projektets inledande ansvarsfördelning samt behandla huvuddragen i det kommande exploateringsavtalet, till exempel byggrättsvärden för kommunens mark som avses överlåtas.

Exploateringsavtal som reglerar kostnader och ansvar ska träffas bland annat gällande ersättning av kommunens nuvarande parkeringar.

Utgångspunkten är att fastighetsägaren bekostar och ersätter erforderligt antal parkeringar som försvinner för att göra byggnationen möjlig. Vidare reglerar avtalet fastighetsbildning och överlåtelse av mark samt övriga frågor med anledning av detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet ska träffas mellan kommunen och exploatörerna innan detaljplanen antas. Principöverenskommelse och exploateringsavtal ska godkännas av kommunstyrelsen.

I Danderyds kommuns policy för markanvisning och markförsäljning, antagen av kommunfullmäktige den 17 december 2018 (§ 203), beskrivs förfaringssätt när mark anvisas eller överlåts. I policyn anges att anbudsförfarande är kommunens huvudmetod, då marken konkurrensutsätts. I vissa fall är andra metoder mer lämpliga. En direktanvisning får ske då ”det finns fördelar att samordna en utbyggnad, kommunens markområde är litet eller ligger i direkt anslutning till byggherrens mark”. I detta projekt finns stora vinster med att samordna utbyggnaden då byggherrens fastighet

Karin Sernelius

ligger i direkt anslutning till kommunens mark. Om kommunens mark skulle konkurrensutsättas går kommunens fastighet inte att utnyttja i sin helhet då bland annat avstånd krävs till omkringliggande fastighet/byggnad. Byggrätten på kommunens mark skulle därvid bli mindre än om bebyggelsen samordnas med exploatörens fastighet.

Idag används kommunens parkering som infartsparkering. I det framtagna förslaget föreslås att möjligheten till infartsparkering bibehålls i garage i den nya bebyggelsen. Utgångspunkten är att kommunen bibehåller rådhögheten över parkeringen; rättigheten formaliseras i avtal eller lantmäteriförrättning med fastighetsägaren. För att säkerställa framtida behov av infartsparkering bör ytterligare parkeringsmöjligheter i närområdet utredas. Idag har kommunen en parkering norr om Lidl längs Vasavägen som är möjlig att bygga ut enligt gällande detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens intäkter består av försäljning av kommunens mark för den nya bebyggelsen. Byggrättsvärdet kommer att bedömas utifrån oberoende värderingar, vilket sker i enlighet med gällande regelverk, bland annat EU-direktiv om otillåtet statsstöd. Den totala intäkten är beroende av storleken på byggrätten. Då detaljplanearbetet ännu inte startat och omfattningen av bebyggelsen inte är utredd är det svårt att göra en bedömning av kommunens intäkter.

Beroende på i vilken omfattning kommunens anläggningar för allmän plats berörs, kan kommunen få stå för kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar. I detaljplanearbetet kommer studier av omkringliggande allmän plats att göras. Om åtgärder för allmän plats bedöms nödvändiga kommer kostnader för detta att tas fram som underlag för senare beslut. I planarbetet ska utredas om ledningsomläggningar inom eller i anslutning till planområdet kommer att behövas till följd av den föreslagna exploateringen.

Intäkterna bedöms överstiga kommunens kostnader. I senare skede i detaljplaneprocessen, då mer underlag finns tillgängligt, kommer byggrättens värde samt bedömningar om kommunens kostnader att tas fram och utgöra underlag för vidare ställningstagande.

För att klargöra ansvars- och kostnadsfördelning för planering och genomförande av projektet avser kommunledningskontoret upprätta en principöverenskommelse i tidigt skede samt ett exploateringsavtal i samband med detaljplanens antagande, med exploatören Resona Utveckling AB. Avtalen skall godkännas av kommunstyrelsen.



Karin Sernelius

Johan Lindberg
Kommundirektör

David Grind
Plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Planuppdrag avseende detaljplan för Banvakten 1 och 2 m fl
2. Start-PM för Banvakten 1 och 2 m fl, daterat 2020-01-27
3. Ansökan om planändring, daterad 2020-06-03
4. Bilaga till ansökan, PM Stockby entré 2021-01-25

Expedieras
Sökanden
Byggnadsnämnden
Tekniska nämnden