

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för östra Eneby torg, Beslut om samråd

Ärendet

Kommunstyrelsens beslutade den 3 mars 2023 (§ 48) att ge ett planuppdrag till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för att ta fram en detaljplan i enlighet med start-PM för östra Eneby torg. Kommunstyrelsen beslutade även att disponering av bebyggelsen ska till höjd och volym i den kommande planprocessen harmoniera med den befintliga bebyggelsen vid Eneby torg. Avtrappning ska ske mot befintlig villabebyggelse. Den 2 oktober 2023 (§ 144) beslutade kommunstyrelsen att även Snödroppen 1 skulle ingå i uppdraget för att möjliggöra en mer trafiksäker skolväg i området. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-12-11 (§ 153) att anta en ändring av detaljplan S15 för Klöver 13. Syftet med planen vara att upphäva tomtindelningsplanen så att en del av fastigheten Klöver 13 kan regleras över till Klöver 7 i samband med planarbetet för östra Eneby torg. En förutsättning för fastighetsregleringen är att detaljplanen för östra Eneby torg får laga kraft.

Syftet med planprocessen är att utveckla området öster om Eneby torg genom ny bostadsbebyggelse i varierande skala och typologi, väl anpassad till platsens karaktär för att öka trygghet och trivsel och bredda utbudet av bostäder i Enebyberg för livets alla faser. En central del i områdets utveckling är att Enebybergsvägen byggs om för att främja framkomlighet och trafiksäkerhet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att samråd bör genomföras.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Konsekvenserna av planen redovisas i planbeskrivningen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att samråd ska genomföras för förslag till detaljplan för östra Eneby torg.

Bakgrund

Kommunstyrelsens beslutade den 3 mars 2023 (§ 48) att ge ett planuppdrag till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för att ta fram ett förslag till detaljplan i enlighet med start-PM för östra Eneby torg. Kommunstyrelsen beslutade även att disponering av bebyggelsen ska till höjd och volym i den kommande planprocessen harmoniera med den befintliga bebyggelsen vid Eneby torg. Avtrappning ska ske mot befintlig villabebyggelse. Den 2 oktober 2023 (§ 144) beslutade kommunstyrelsen att även Snödroppen 1 skulle ingå i uppdraget för att möjliggöra en mer trafiksäker skolväg i

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

området. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-12-11 (§ 153) att anta en ändring av detaljplan S15 för Klöver 13. Syftet med planen vara att upphäva tomtindelingsplanen så att en del av fastigheten Klöver 13 kan regleras över till Klöver 7 i samband med planarbetet för östra Eneby torg. En förutsättning för fastighetsregleringen är att detaljplanen för östra Eneby torg får laga kraft.

I översiktsplanen från 2022 är området utpekat som utvecklingsområde där förslag på utveckling är centrumutveckling med komplettering av bland annat bostäder. Vidare står det att den nuvarande centrumanläggningen vid Eneby torg bör fortsatt vara dominerande. Kompletterande centrumutveckling och bebyggelse öster om Enebybergsvägen bör underordna sig de byggnader som redan finns i omgivningen och en naturlig avtrappning i anslutning till befintlig villabebyggelsen kan eventuellt skapas. Gällande Enebybergsvägen bör framkomligheten särskilt beaktas.

Planområdet regleras av detaljplanerna S15, S17, S33, S398 samt D238. Kvartermarken är planlagd för bostadsändamål, småindustri samt handel- och hantverksändamål medan den allmänna platsen är planlagd för gata.

En detaljplaneprocess för området bedrevs 2015–2018 med syfte att utveckla området för bostadsändamål. Fler fastigheter ingick då i planuppdraget och bebyggelsen som föreslogs var i större skala. Projektet avslutades efter samrådet då fastighetsägarna återkallade sin ansökan. En medborgardialog bedrevs 2021 med syfte att undersöka medborgarnas inställning till området. I dialogen framkom det bland annat att området upplevs eftersatt och otryggt samt att det finns ett önskemål om blandade bostadstyper.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Förslag till detaljplan

Handläggning

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, inte medföra betydande miljöpåverkan men vara av betydande allmänt intresse. Utökat förfarande har därför tillämpats i enlighet med plan- och bygglagen.

Planområde

Planområdet är beläget centralt i Enebyberg och berör Rödbetan 1, Klöver 7, del av Klöver 13, Snödroppen 1, 8, 10 och 12 samt kommunal gatumark inom Enebyberg 1:80 och 1:105. Fastigheterna Enebyberg 1:80 och 1:105 samt Snödroppen 8 ägs av kommunen. Övriga fastigheter ägs av privata fastighetsägare. Totalt utgörs planområdet av ca 21 700 kvadratmeter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman



Planområdet avgränsas med vit markering.

Syfte

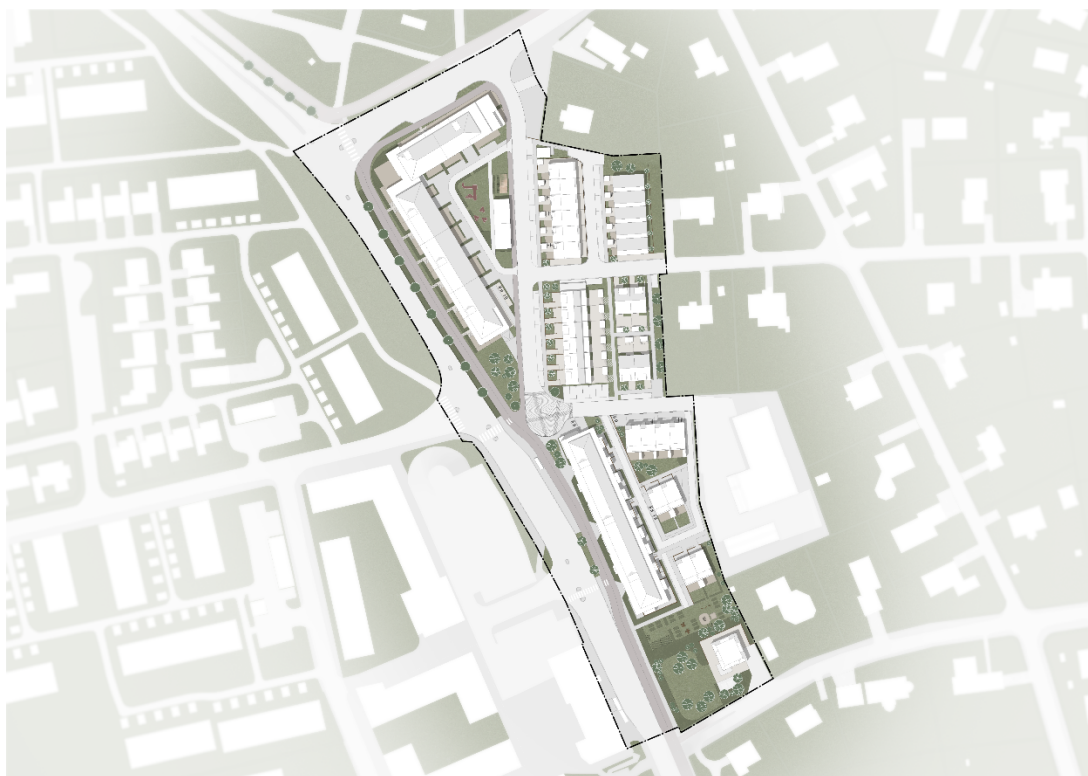
Syftet med projektet är att utveckla området öster om Eneby torg genom ny bostadsbebyggelse i varierande skala och typologi, väl anpassad till platsens karaktär för att öka trygghet och trivsel och bredda utbudet av bostäder i Enebyberg. Syftet är även att tillkommande bebyggelse ska knyta an både till villastaden och flerbostadshusen vid Eneby torg. Grönskan mot allmän plats är en viktig faktor för området. En central del i områdets utveckling är att Enebybergsvägen utformas så att framkomlighet och trafiksäkerhet främjas.

Området föreslås utvecklas med flerbostadshus och radhus/parhus. Bebyggelsen mot Enebybergsvägen föreslås vara 5 våningar, där den översta är indragen. Detta speglar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

bebyggelsen på andra sidan Enebybergsvägen. Husen kommer trappas ned mot villabebyggelsen och radhus/parhus som angränsar till närliggande villafastigheter är 2 våningar. Sammantaget föreslås ca 140 nya bostäder i området, ca 110 är lägenheter i olika storlekar och ca 30 är radhus/parhus. Även en villa föreslås.

En viktig del av planförslaget är utvecklingen av Enebybergsvägen. Sträckan i anslutning till planområdet kommer utvecklas för att ha utrymme för en bredare gång- och cykelbana än i dagsläget. Detta kommer främja trafiksäkerheten längs sträckan. Gång- och cykelbanan kommer även, där utrymme finns, kantas av grönska för att medföra en mer grönskande miljö. Snödroppen 1 är en del av planområdet för att möjliggöra en mer trafiksäker skolväg för elever som passerar Gethagsvägen på väg till Enebybergs skola. I dagsläget finns ingen vändplan vilket gör att ex. avfallsfordon backar längs gatan. En vändplan tillskapas som en del av planförslaget för att förbättra trafiksituationen längs sträckan.



Förslag på områdets utveckling.

Kulturmiljö

Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården.

Tre av byggnaderna inom planområdet är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Flerbostadshusen inom Snödroppen 10 och 12 är utpekade för att ha ett visst kulturhistoriskt värde. Snödroppen 1 är utpekad som särskilt kulturmiljöhistoriskt värdefull. Byggnaden är dock i dåligt skick. Villatypen inom Snödroppen 1 bedöms

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

dock vara frekvent återkommande i området och att ersätta denna kommer inte leda till att omistliga värden går förlorade.

Dagvatten och skyfall

Planområdet ligger förhållandevis högt i förhållande till omgivningen och bedöms inte riskera stor påverkan av dagvatten eller skyfall. Både norr och sydöst om området finns dock området med risk för översvämning vid skyfall. Det är viktigt att avrinningen från planområdet inte medför en negativ påverkan på dessa områden. Då planområdet i dagsläget har förhållandevis stora hårdgjorda ytor kommer situationen efter utbyggnaden medföra en förbättring avseende dagvatten och skyfall då större mängder kommer kunna fördröjas och infiltreras än i dagsläget.

Geoteknik

Områdets grundläggning består av urberg med täcke av postglacial lera samt sandig morän. Berget ligger ca 1 till 5 meter under markytan. Området är sedan tidigare bebyggt. Det förekommer inga kända problem eller skador kopplade till markens egenskaper vilket indikerar att bygghärdheten generellt sett kan antas vara god för området. Detta bedöms även gälla för den nu föreslagna detaljplanen. Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan risk för omgivningen ur ett stabilitetsperspektiv.

Buller

Trafikbullerberäkningar visar på överskridanden av bullernivåer för fasader på flerbostadshusen mot Enebybergsvägen, övriga föreslagna byggnader uppfyller riktvärden för trafikbullernivåer. För byggnader med överskridanden kan avsteg från riktvärden tillåtas om lägenheter planeras genomgående med minst hälften av boningsrummen placerade mot bullerdämpad sida. Alternativt kan mindre lägenheter, under 35 kvm, planeras. Samtliga föreslagna byggnader har direkt anslutning till bullerdämpade sidor där uteplats kan anläggas.

Luft

En luftkvalitetsutredning för att utreda förekomsten av partiklar, PM₁₀, samt kvävedioxid, NO₂, har tagits fram för projektet med syfte att utreda hur luftkvaliteten blir i området efter genomförandet. Planförslaget uppnår dock aktuella miljökvalitetsnormer för båda undersökta ämnen avseende årsmedelvärde och dygnsmedelvärde. Även EU-gränsvärden för 2023 klaras för både partiklar och kvävedioxid, detsamma gäller miljökvalitetsmålet.

Planförslaget innebär att utvädringen av luftföroreningar från vägtrafiken försämras på trafiksidor av den nya bebyggelsen och att halterna av luftföroreningar ökar något, jämfört med om planförslaget inte genomförs. Det gäller bebyggelsen längs Enebybergsvägen och Gamla Norrtäljevägen. Däremot medför den nya bebyggelsen att de inre delarna av planområdet avskärmas från vägtrafikens utsläpp och att exponeringen av luftföroreningar minskar.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Trafik

En viktig del av planarbetet för östra Eneby torg har varit att se över trafiksituationen i området i samband med det har även en förprojektering av gatorna inom området tagits fram som underlag för detaljplanearbetet.

Enebybergsvägen föreslås få en ändrad utformning. Förslaget innebär att gatan får en ny sektion med såväl bredare ytor för gång- och cykel som plats för trädplanteringar längs del av gatan. Detta möjliggörs genom viss omfördelning mellan mark som tillhör allmän plats respektive kvartersmark. Samtliga korsningspunkter på sträckan föreslås fortsatt att vara signalreglerade.

I samband med ombyggnaden av Enebybergsvägen ges möjlighet att flytta det östra hållplatsläget för hållplats Eneby torg söderut på sträckan. Det nya hållplatsläget föreslås hamna i höjd med centrumet och ges genom föreslagen utformning bättre standard. Även kopplingen mellan de båda hållplatslägena för hållplats Eneby torg förbättras, då avståndet mellan dem minskar.

Framkomligheten samt trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter kommer öka till följd av förslaget.

Social konsekvensbeskrivning

En social konsekvensanalys har tagits fram för projektet med syfte att dels återkoppla till den medborgardialog som genomfördes under 2021, dels för att analysera planförslaget. I den sociala konsekvensanalysen har även barnperspektivet inkluderats.

Det nya förslaget möjliggör fler boendeformer i Enebyberg. Lägenheter i varierade storleksformer om 1–5 rum och kök föreslås byggas i flerbostadshusen vilket kompletterar de många småhus som finns i Enebyberg. Ur ett kommunalt perspektiv finns det behov av fler bostäder för familjer i kommunen. Vid östra Eneby torg kommer bebyggelsen kompletteras med radhusbebyggelse. Fler bostäder medför även fler medborgare på platsen vilket bidrar till en ökad trygghet.

Den allmänna platsen är i dagsläget främst anpassad för biltrafik och därmed svårorienterad som gående. Planförslaget möjliggör en boendemiljö som är mer gångvänlig och uppmuntrar till rörelse. Det kommer bli förbättrade gång- och cykelmöjligheter längs Enebybergsvägen till följd av planförslaget. Enebybergsvägen kommer dock fortsatt att vara en barriär. Den planskilda korsningen under Enebybergsvägen vid Gethagsvägen är fortsatt en viktig gång- och cykelkoppling och kommer finnas kvar.

Som ett resultat av planförslaget kommer platsen bli mer sammanhängande med resterande Enebyberg. Bebyggelsen kommer kantas av grönska vilket är en viktig del av projektet. Flerbostadshusen mot Enebybergsvägen och Gamla Norrtäljevägen kommer ha den högsta höjden inom planområdet, höjden kommer sedan trappas av med radhusen för att möta villastaden.

Under medborgardialogen framkom ett önskemål om fler mötesplatser i Enebyberg. För att inte utesluta framtida möjlighet till handel och service i bottenplan av flerbostadshusen har plankartan kompletterats med ytterligare användning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Möjligheter till lek och utomhusvistelse kommer finnas inom samtliga fastigheter.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra en bättre social situation än nuläget. I den fortsatta processen är det viktigt att gestaltningen utförs på ett omsorgsfullt sätt.

Principöverenskommelse

För att reglera förutsättningarna för utvecklingen av Östra Eneby torg har Samhällsutvecklingsförvaltningen, tillsammans med Besqab och Patriam, tagit fram en principöverenskommelse avseende genomförandet av den föreslagna detaljplanen. Principöverenskommelsen är ännu inte godkänd. Syftet är att i ett tidigt skede synliggöra och avtala kring de grundläggande förutsättningar som kan komma att gälla i exploateringsavtalet, vilket tecknas innan detaljplanen antas. Principöverenskommelsen omfattar bland annat ansvarsfördelning och markregleringar.

Konsekvenser för barn och unga

I medborgardialogen framkom det att framför allt barn och unga upplever området som otryggt i dagsläget. En social konsekvensanalys inklusive barnkonsekvensanalys har därför tagits fram för projektet.

Planförslaget möjliggör en boendemiljö som är mer gångvänlig och uppmuntrar till rörelse vilket är positivt för barn och unga som rör sig i området. Fler bostäder medför även fler medborgare på platsen vilket bidrar till en ökad trygghet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att samråd bör genomföras.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Konsekvenserna av planen redovisas i planbeskrivningen.

Ekonomiska konsekvenser

När ett nytt bostadsområde föreslås behöver den befintliga infrastrukturen utvecklas, byggas ut och anpassas, vilket medför kostnader. För den aktuella detaljplanen har en fördelningsnyckel tagits fram mellan Danderyds kommun och exploatörerna i området. Fördelningen baseras på den byggrätt som tillämpas vid antagandet av detaljplanen.

Fördelningsnyckeln reglerar kostnadsfördelningen för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna inom planområdet. Detta omfattar bland annat nya gator, ny gång- och cykelväg samt nya VA-ledningar.

Danderyds kommun finansierar en del av de allmänna anläggningarna enligt fördelningsnyckeln. Detta motiveras dels av att kommunen äger mark inom planområdet, vilken vid antagande av detaljplanen avses markanvisas, vilket ger kommunen en intäkt. Utöver denna intäkt tas exploateringsbidrag ut från exploatörerna för att täcka kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar längs Enebybergsvägen och Gamla Norrtäljevägen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Sammanfattningsvis bedöms de ekonomiska konsekvenserna vara positiva utifrån intäkterna från en framtida markanvisning och exploateringsbidraget som ska erläggas till kommunen.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Detaljplan för östra Eneby torg, Beslut om samråd, 2025-09-18
2. Plankarta för Östra Eneby torg, 2025-09-16
3. Planbeskrivning för östra Eneby torg, 2025-09-16
4. Gestaltningsbilaga
Utredningar
5. PM Geoteknik ny detaljplan Eneby Torg, Mitta, 2024-10-22
6. Luftkvalitetsutredning för östra Eneby torg, SLB analys, 2025-09-10
7. Trafikutredning östra Eneby torg samt Enebybergsvägen, Iterio, 2025-09-08
8. Trafikbullerutredning östra Eneby torg, Bjerking, 2025-09-16
9. Dagvattenutredning östra Eneby torg inkl. bilaga, Bylero AB, 2025-09-03
10. Social konsekvensanalys inklusive barnkonsekvensanalys östra Eneby torg, ÅWL arkitekter, 2025-09-12
11. Miljöteknisk markundersökning, Geosigma, 2017-03-29