



## **Detaljplan för Djursholms torg, fastigheterna Djursholm 2:411 och Gandvik 10, samt delar av fastigheterna Djursholm 2:332 och 2:421. Start-PM, planuppdrag och anbudstävling.**

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen beslutade 2011-10-03 § 164 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att påbörja arbetet med en markanvisningstävling inom fastigheten Djursholm 2:411 och delar av fastigheten Djursholm 2:421, beläget direkt öster om Djursholms torg. Området har tidigare varit begränsat av en bensinstationsetablering, vilken nu i och med att stationen avvecklats inte längre utgör en begränsning för användningen av området.

En av kommunens parkanläggningar, Samsöparken, är belägen mellan den gamla bensinstationstomten och Samsöviken. Området på bägge sidor om Vendevägen mellan Djursholms torg och Samsöviken där parken är belägen är låglänt och utsatt för översvämningsrisk. I samband med att Samsövikens kajanläggning byggs om planeras för en upprustning av parken i kombination med att nya anläggningar för dagvattenhantering inkluderas i den nya parkanläggningen.

Den utveckling som projekten kring den gamla bensinstationstomten och Samsöparken för med sig påverkar också Djursholms intilliggande kommundelscentrum. I centrumets allmänna ytor finns utrymme för förbättringar. I samband med det fortsatta arbetet med ny bebyggelse och förnyad parkanläggning avses därför även en översyn göras av de allmänna ytorna.

Då omfattningen av det ursprungliga projektet kring Djursholms torg mot denna bakgrund nu utökats föreslår kommunledningskontoret att ett förnyat utredningsuppdrag ges utifrån de nya förutsättningarna, innefattande ett större utredningsområde som även inkluderar Samsöparken ner mot Samsöviken samt allmänna ytor inom Djursholms centrum samt att tidigare beslutat tävlingsuppdrag i detta sammanhang förnyas.

Exploateringen förutsätter att en ny detaljplan tas fram. Inför framtagande av ett fullständigt projektutformningsförslag behöver ett flertal utredningar och bedömningar göras. Detta sker bäst i en inledande planprocess varför byggnadsnämnden föreslås få i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete för området. Exakt avgränsning av det kommande detaljplaneområdet kommer att redovisas för byggnadsnämnden inför beslut om samråd.



## **Kommunledningskontorets förslag till beslut**

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner start-PM för Djurholms torg och Samsöparken, Djurholm 2:411 och 2:332, del av 2:421, samt Gandvik 10.
2. Kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan i enlighet med start-PM för Djurholms torg och Samsöparken, Djurholm 2:411 och 2:332, del av 2:421, samt Gandvik 10.
3. Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att genomföra anbudstävling för området i enlighet med detta tjänsteutlåtande samt ta fram förslag till principöverenskommelse avseende utveckling av del av fastigheterna Djurholm 2:411 och Djurholm 2:421 i samband med genomförandet av anbudstävlingen inom projektområdet.

## **Bakgrund**

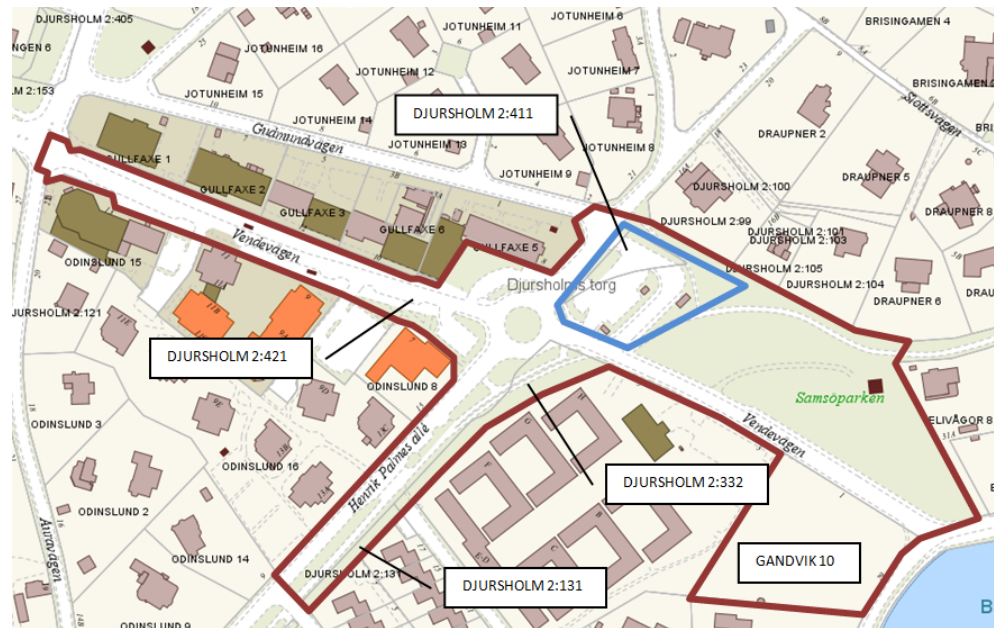
Kommunstyrelsen beslutade 2011-10-03 § 164 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att påbörja arbetet med en markanvisningstävling inom fastigheten Djurholm 2:411 och delar av fastigheten Djurholm 2:421, beläget direkt öster om Djurholms torg. Området har tidigare varit begränsat av en bensinstationsetablering, vilken nu i och med att stationen avvecklats inte längre utgör en begränsning för användningen av området. Sedan beslutet om uppdraget har kommunledningskontoret genomfört inledande förstudier och utrett olika möjligheter till placering och utformning av ny bebyggelse inom området.

En av kommunens parkanläggningar, Samsöparken, är belägen mellan den gamla bensinstationstomten och Samsöviken. Området på bägge sidor om Vendevägen mellan Djurholms torg och Samsöviken där parken är belägen är låglänt och utsatt för vattenflöden. I samband med att Samsövikens kajanläggning byggs om planeras för en utveckling av parken för vistelse med utgångspunkt i Djurholmsförfattaren Elsa Beskows litterära värld, i kombination med att nya anläggningar för dagvattenhantering inkluderas i den nya parkanläggningen.

Den utveckling som projekten kring den gamla bensinstationstomten och Samsöparken för med sig påverkar också Djurholms intilliggande kommundelscentrum. I centrumets allmänna ytor finns utrymme för förbättringar. I samband med det fortsatta arbetet med ny bebyggelse och förnyad parkanläggning avses därför även en översyn göras av de allmänna ytorna.



Då omfattningen av det ursprungliga projektet kring Djursholms torg mot denna bakgrund nu utökats föreslår kommunledningskontoret att ett förnyat utredningsuppdrag ges utifrån de nya förutsättningarna, innefattande ett större utredningsområde som även inkluderar Samsöparken ner mot Samsöviken samt allmänna ytor inom Djursholms centrum, i enlighet med nedanstående bild, samt att tidigare beslutat tävlingsuppdrag i detta sammanhang förnyas.



*Preliminär avgränsning av planområdet (röd linje) och ungefärlig avgränsning av mark för anbudstävling (blå linje).*

I kommunstyrelsens uppdrag från 2011 om genomförande av markanvisningstävlingen redovisades ett förslag till arbetsprocess för genomförandet av markanvisningstävlingens plan- och exploateringsprocess. Efter att förändringar i plan- och bygglagen trätt i kraft 2015 beslutade kommunfullmäktige 2016-03-07 § 23 om en ny arbetsprocess med anledning av de nya bestämmelserna i plan- och bygglagen. Kommunledningskontoret föreslår mot denna bakgrund att det fortsatta arbetet i projektet bedrivs i enlighet med den av fullmäktige beslutade nya arbetsprocessen.

En principöverenskommelse föreslås tecknas med den blivande vinnaren av anbudstävlingen där ansvar och kostnader för projektets genomförande samt villkor för kommunens upplåtelse av mark regleras.

Principöverenskommelsen ersätts sedan av en överenskommelse om exploatering som närmare reglerar genomförandet av detaljplanen. Vinnare av tävlingen avses utses utifrån en utvärdering baserad på erbjuden köpeskilling, kompletterad med erfarenhets- och omsättningskrav redovisade i tävlingsprospekt inför tävlingsstart. För att därtill åstadkomma ett så kvalificerat underlag som möjligt för det fortsatta planarbetet kommer krav på parallella arkitektuppdrag för den nya bebyggelsen att ställas inom



ramen för den kommande detaljplaneprocessen, till exempel i form av tre separata utformningsförslag av olika arkitektkontor, som kommunen får ta ställning till. Det av förslagen som kommunen vill gå vidare med kommer att ligga till grund för framtagandet av detaljplan för området. Principöverenskommelsen ska godkännas av kommunstyrelsen.

Exploateringen förutsätter att en ny detaljplan tas fram. Inför framtagande av ett fullständigt projektutformningsförslag behöver ett flertal utredningar och bedömningar göras. Detta sker bäst i en inledande planprocess varför byggnadsnämnden föreslås få i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete för området. Exakt avgränsning av det kommande detaljplaneområdet kommer att redovisas för byggnadsnämnden inför beslut om samråd.

Det tänkta planområdet utgörs av fastigheterna Djursholm 2:411 och Gandvik 10, samt delar av fastigheterna Djursholm 2:332 och 2:421. Planområdet bedöms omfatta ca 30 000 kvm.

Utifrån projektets avgränsning i nuläget bedöms påverkan på kommunens anläggningar omfatta förnyelse av allmänna ytor – parker, gator och torg – samt eventuella erforderliga anpassningar av befintliga gator inom utredningsområdet. Även ledningsomläggningar inom planområdet kommer att behövas till följd av den föreslagna exploateringen. Kommunens intäkter består huvudsakligen av intäkter från försäljning av kommunal mark. Intäkterna bedöms överstiga de väntade utgifterna. Utbyggnad kan preliminärt förväntas pågå under åren 2019-2025.

### **Kommunledningskontorets yttrande**

Aktuellt projekt innebär ett tillskott av bostäder och lokaler i ett attraktivt och centralt läge i Djursholm. Projektet medför också en välbehövlig upprustning av kommunens allmänna anläggningar inom området och möjliggör för förbättrade förutsättningar för närområdets dagvattenhantering.

Kommunledningskontoret bedömer att arbetet med detaljplan för utökat planområde bör genomföras i enlighet med denna tjänsteskrivelse. Kommunledningskontoret föreslår att detaljplanen tas fram med utökat planförfarande.

Åsa Heribertson  
Kommundirektör

David Grind  
Plan- och exploateringschef

Bilaga: Start-PM detaljplan för Djursholms torg, fastigheterna Djursholm 2:411 och Gandvik 10, samt delar av fastigheterna Djursholm 2:332 och 2:421.



DANDERYDS KOMMUN  
Kommunledningskontoret  
Jan Hessel

**Tjänsteutlåtande**  
2017-05-05  
Dnr: KS 2011/0226

5(5)

Exp:  
Byggnadsnämnden  
Tekniska nämnden