

Ebba Östman

Byggnadsnämnden

Begäran om planbesked för del av Djursholm 2:369 i anslutning till Skruven 1 inom kommundelen Danderyd

Ärende

Fastighetsägaren till Skruven 1 har ansökt om en planändring för del av fastigheten Djursholm 2:369. I dagsläget är aktuell del av planområdet planlagd för grönområde respektive gatuplantering. Fastigheten Skruven 1 består av kontor och småindustri där Atlasmuren fastigheter hyr ut lokaler till olika verksamhetsutövare.

Syftet med planändringen är att möjliggöra för parkering på kommunens mark mellan Skruven 1 och E18 så att Skruven 1 kan nyttja sin outnyttjade byggrätt inom fastigheten för att tillskapa nya arbetsplatser.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inte inleda en planprocess enligt ansökan och lämnar därmed ett negativt beslut. Byggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och bedömer att parkeringsbehovet kan tillgodoses inom Skruven 1 samt att det är olämpligt att ta ställning till framtida planläggning under pågående planprocess för nya busshållplatser på E18.

Bakgrund

2008 togs beslut om planuppdrag för parkering och bussfickor mellan Rinkebyvägen och E18. Beslutet innebar att i planskede undersöka möjlighet till ökade parkeringsplatser i anslutning till Skruven 1 samt att möjliggöra för motorvägshållplatser för buss i både nord- och södergående riktning längs E18. På grund av busshållplatsernas angelägenhet har planuppdraget från 2008 ändrats till att enbart inkludera motorvägshållplatserna.

Behovet av fler parkeringsplatser på fastighet Skruven 1 har dock kvarstått. Fastighetsägaren avser att nyttja sin outnyttjade byggrätt för att kunna utveckla verksamheten inom fastigheten och ser ytan mellan E18 och Skruven 1 som en möjlig plats för fler markparkeringar. Därför har ansökan



Ebba Östman

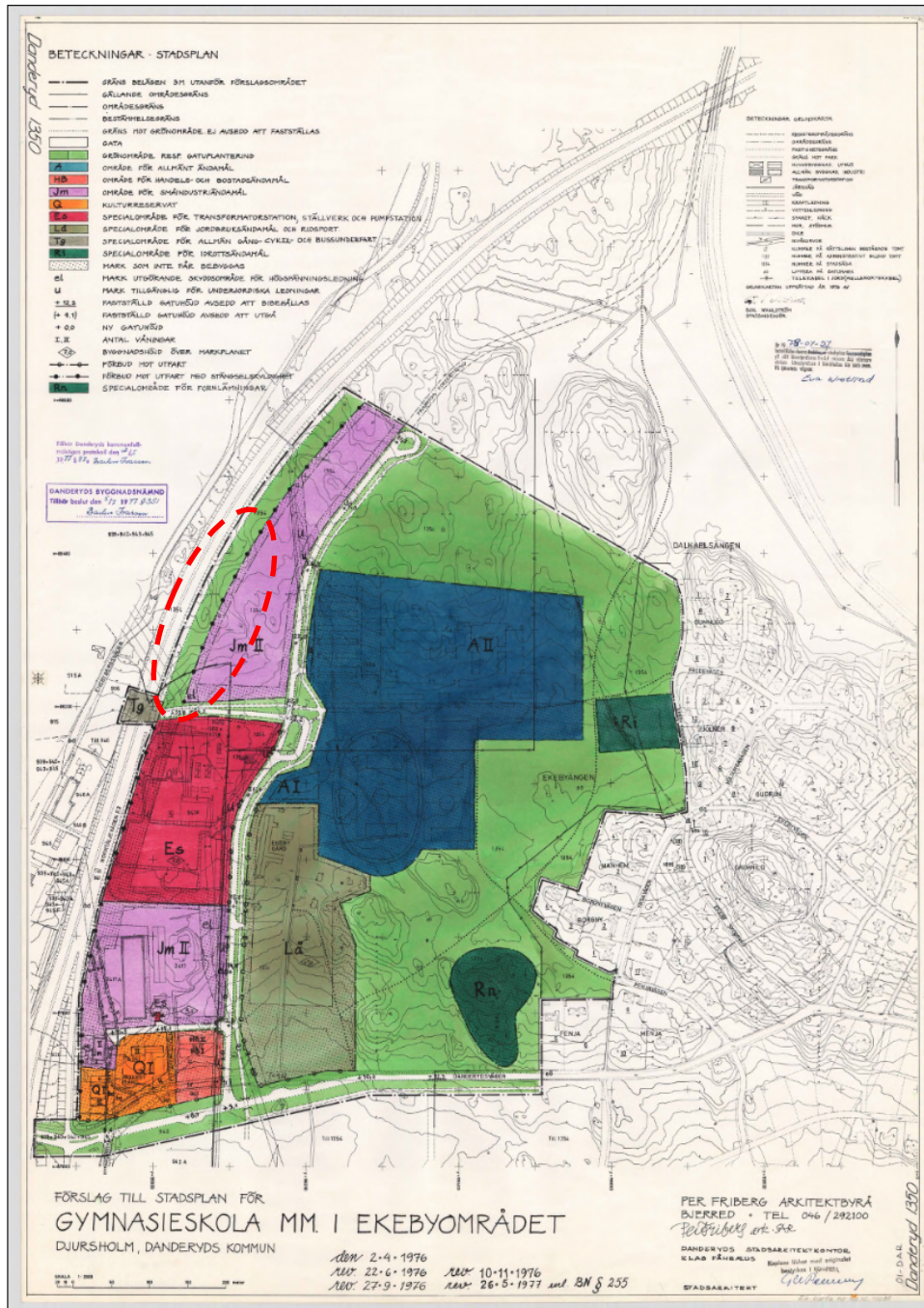
om att få nyttja ytan mellan Skruven 1 och E18 inkommit antingen genom arrende, servitut eller köp. Marken ägs i dagsläget av Danderyds kommun.

I förslaget till ny detaljplan för busshållplatser på E18 som ställdes ut för granskning under 2016 redovisades en gångväg mellan Rinkebyvägen och busshållplats i norrgående riktning över den norra delen av fastigheten Skruven 1. Kommunen avsåg att åtgärden skulle genomföras genom att ett servitut införs så att allmän gångtrafik kan passera över fastigheten. Fastighetsägaren avsågs bli kompenserad för den markparkering som tas i anspråk för gångvägen genom att motsvarande parkering medges på nuvarande naturmark inom Djursholm 2:369. Sedan kommunen meddelades att Trafikverket inte kommer utföra eller bekosta gångvägen behöver kommunen inför den fortsatta planprocessen ta ställning till om gångvägen ska utgå ur projektet eller bekostas och utföras av kommunen. Den beskrivna åtgärden är inte redovisad på illustrationen som bifogats till ansökan.

Ebba Östman

Datum
2022-11-02

Diarienummer
BN 2022/41



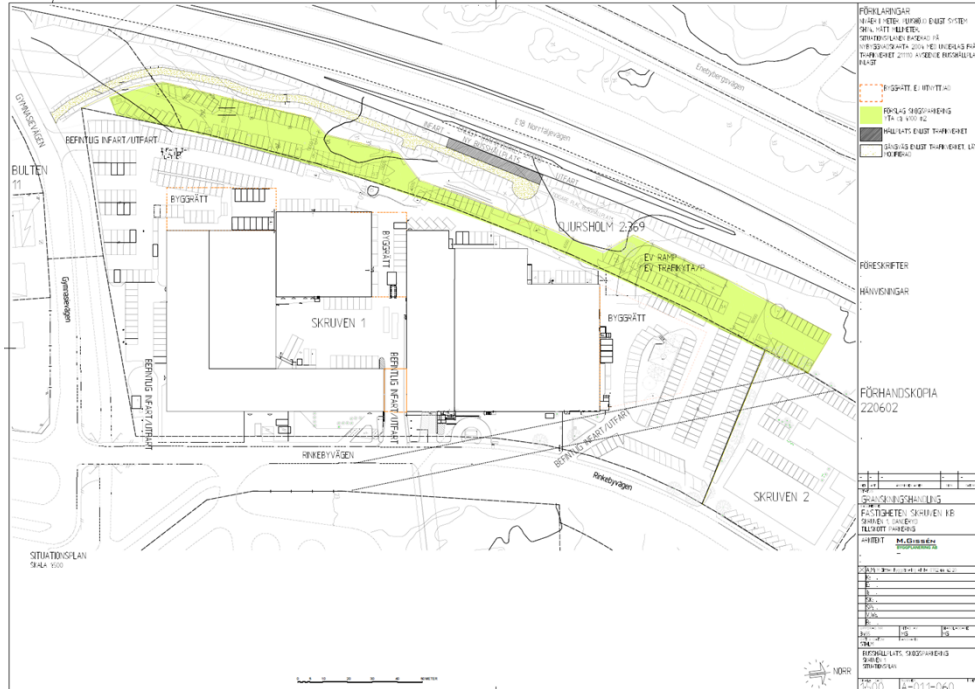
Bilden visar stadsplan S383 för området mellan Skruven 1 och E18 med aktuellt område markerat med streckad linje.

Sökandes förslag

Syftet med det förslag som fastighetsägaren inkommit med är att möjliggöra parkering mellan Skruven 1 och E18 så att Skruven 1 kan tillgodose sitt behov av ökade fastighetslokaler samt till följd även behovet av parkering.

Ebba Östman

Förslaget innebär att Skruven 1 skulle få tillgång till ytterligare ca 120 parkeringsplatser.



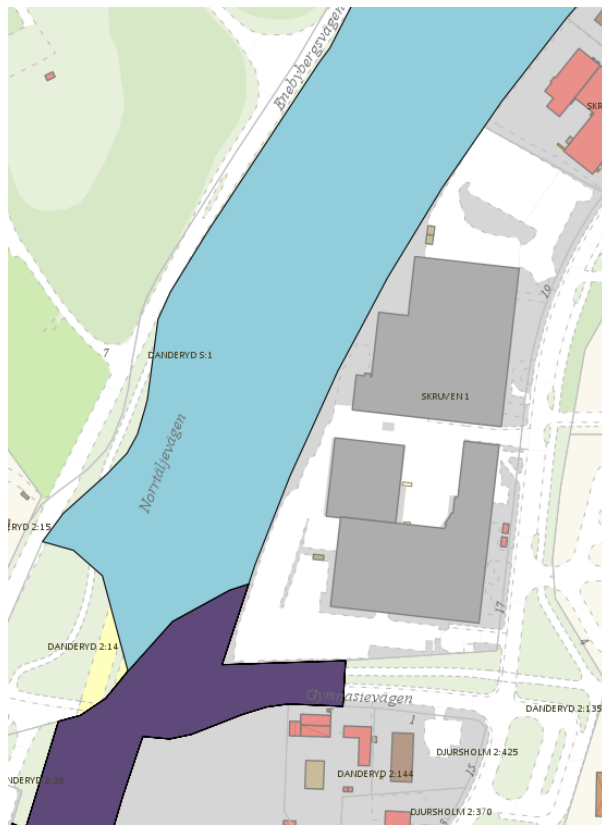
Bilden visar förslag till lokalisering av nya parkeringsplatser enligt Atlasmuren fastigheters förslag.

Detaljplaner/fastighetsplaner (tomtindelningar)

Befintlig stadsplan S383 fastställdes 1978 och tillåter inom det aktuella området grönområde respektive gatuplantering.

Den norra delen av området ingår även i tomtindelingsplan (se blå markering nedan) medan den södra ingår i en fastighetsplan (se lila markering nedan). Om fastighetsregleringar ska kunna genomföras behöver tomtindelingsplan och fastighetsplan först upphävas.

Ebba Östman



Bilden visar fastighetsplan samt tomtindelingsplan.

Befintlig detaljplan D184 som reglerar Skruven 1 är marken reglerad till kontor och småindustri med en utnyttjandegrad där största bruttoarea i kvadratmeter inklusive inomhusparkering är reglerad till 29 000 m² BTA. I planbeskrivningen står det även att ”I planen har krav ställts på att det antal p-platser, som verksamheterna på Skruven 1 alstrar, skall tillgodoses inom fastigheten. Vid bygglovsprövning skall antalet p-platser redovisas enligt angiven parkerings-norm i bestämmelserna”.

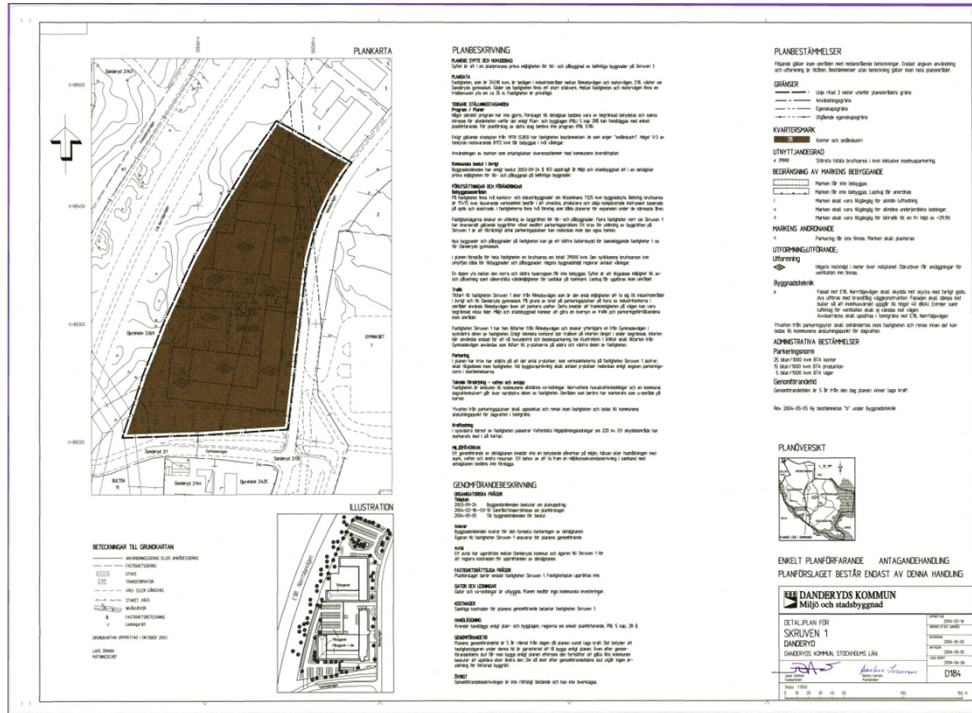
Parkeringsnormen som använts i planen är:

25 bilar/1000 kvm BTA kontor.

15 bilar/1000 BTA produktion.

5 bilar/1000 kvm BTA lager.

Ebba Östman



Befintlig detaljplan D184 som reglerar fastighet Skruven 1.

Platsens förutsättningar

Mark och natur

Marken som berörs av Atlasmurens önskan att nyttja marken till parkeringar består i dagsläget av naturmark. Den norra delen av berört område består av i huvudsak tallskog medan den södra delen utgörs av blandad lövväxtlighet. Markens höjd varierar på platsen, den lägsta höjden är +26 meter och belägen i södra delen av området. Den norra delen är +31 meter.

Enligt SGU jordartskarta består marken av urberg med ett ytlager av morän.

Pågående planarbete

I dagsläget pågår arbete med att färdigställa planarbetet för motorväghållplatserna varav den i nordlig riktning kommer lokaliseras mellan Skruven 1 och E18.

Fastigheten

I dagsläget är fastigheten bebyggd med ca 22 600 kvadratmeter BTA. Således finns ca 6 400 kvadratmeter BTA att bebygga.

Kommunledningskontorets utredning

Kommunledningskontorets bedömning är att förslaget om fler parkeringsplatser mellan Skruven 1 och E18 skulle kräva både förändringar i ytskikt och utrymmen på den naturmark som finns där idag. Kommunen

Ebba Östman

ser positiva effekter av att bevara så stor del av skogspartiet som möjligt efter utbyggnaden av motorvägshållplatserna då både naturvärden och landskapsbilden gynnas av grönstruktur i anslutning till E18.

Motorvägshållplatserna är ett angeläget kommunalt och regionalt projekt som kommer främja det kollektiva resandet både inom och utom kommunen. Att påbörja ytterligare planarbeten i så pass nära anslutning till hållplatslägena skulle kunna försena och försvåra projektet ytterligare.

Vidare är det fastighetsägares ansvar att tillgodose sitt parkeringsbehov inom respektive fastighet. Bedömningen är att utrymme finns för att tillgodose parkeringsbehovet till Skruven 1 inom den egna fastigheten i exempelvis parkeringsgarage. De nya motorvägshållplatserna som kommer uppföras på sikt kommer skapa bättre förutsättningar att resa kollektivt till arbetet vilket skapar goda förutsättningar för minskat parkeringsbehov.

Kommunledningskontorets yttrande

Utifrån det syfte som den sökande anfört och de planmässiga förutsättningar som råder bedömer kommunledningskontoret att det inte är lämpligt att ändra stadsplan S383 så att fastighetsägaren kan nyttja marken för parkering. Kommunledningskontorets bedömning är parkeringsbehovet är möjligt att lösa inom fastigheten Skruven 1 i enighet med reglering i gällande detaljplan.

Dag Björklund
T.f. plan- och exploateringschef

Jonas Bark
Planchef

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande
2. Ansökan, daterad 2022-07-07

Expedieras
Sökanden
Kommunstyrelsens arbetsutskott