



**Projekt Eneby torg östra, avtal.
Principöverenskommelser för utveckling av östra
Eneby torg med Djursholms AB, Aros Markutveckling
AB, Patriam AB och TeliaSonera Sverige Net
Fastigheter AB.**

Ärendet

Kommunledningskontoret och Djursholms AB har i samråd med Aros Markutveckling AB, Patriam AB och TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB tagit fram en idé till utveckling av östra Eneby torg, innebärande att nya bostäder och lokaler tillskapas inom redan ianspråktagen kvartersmark.

Projektförslaget omfattar nya bostadslägenheter till en preliminär omfattning om ca 40 000 kvm BTA, varav ett gruppboende omfattande sex lägenheter, en förskola med 4-6 avdelningar samt nya lokaler för handel m m. I projektet ingår även nya kommunala gator och ett nytt allmänt torg centralt i projektområdet, mitt emot Eneby torg på andra sidan Enebybergsvägen.

För att klargöra ansvars- och kostnadsfördelning för planering och genomförande av projektet har kommunledningskontoret tagit fram förslag till principöverenskommelser med respektive exploatör. Principöverenskommelserna kommer att ersättas av överenskommelser om exploatering inför det att detaljplanen läggs fram för antagande.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Kommunstyrelsen godkänner principöverenskommelser med Djursholms AB, Aros Bostadsutveckling AB, Patriam AB respektive TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB avseende utveckling av Östra Eneby torg.

Bakgrund

Kommunledningskontoret och Djursholms AB har i samråd med Aros Markutveckling AB, Patriam AB och TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB tagit fram en idé till utveckling av östra Eneby torg, innebärande att nya bostäder och lokaler tillskapas inom redan ianspråktagen kvartersmark.

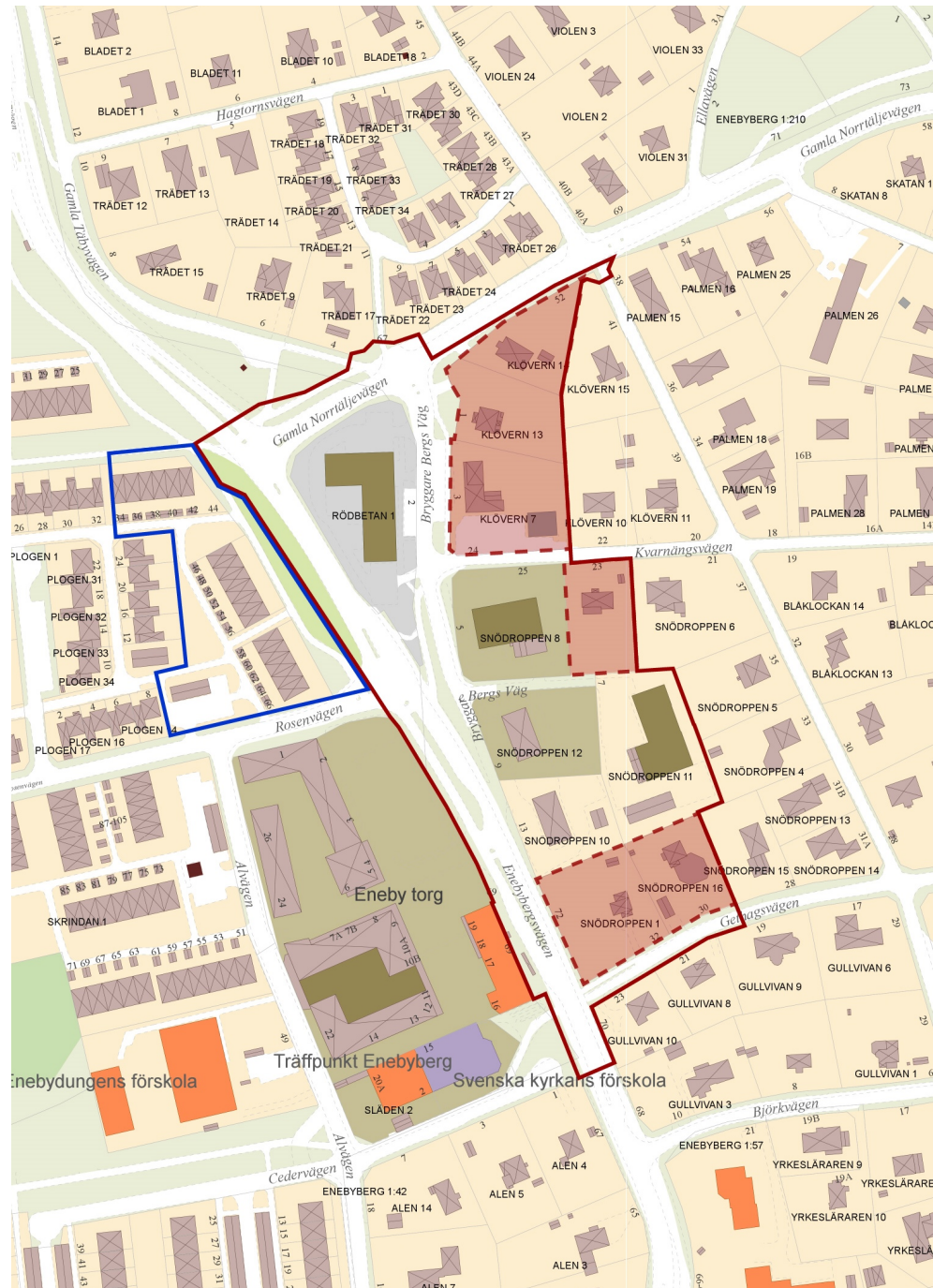
Sammanlagt omfattar projektförslaget nya bostadslägenheter till en preliminär omfattning om ca 40 000 kvm BTA, varav ett gruppboende



omfattande sex lägenheter, en förskola med 4-6 avdelningar samt nya lokaler för handel m m. I projektet ingår även nya kommunala gator och ett nytt allmänt torg centralt i projektområdet, mitt emot Eneby torg på andra sidan Enebybergsvägen. Exploateringen förutsätter också att teknikutrymmen med tillhörande ledningar tillhörande TeliaSonera flyttas från TeliaSoneras fastighet Snödroppen 11 till nya lokaler inom projektområdet.

Förslaget innebär att befintliga byggnader inom projektområdet ersätts av bebyggelse i en motsvarande skala som den tidigare genomförda etappen västra Eneby torg på andra sidan Enebybergsvägen. Liksom i föregående etapp föreslås den högre bebyggelsen inom projektet att lokaliseras närmast Enebybergsvägen med i genomsnitt fem våningar, mot öster trappas kvarteren ned till tre våningar i mötet med det angränsande befintliga småhusområdet. I likhet med bebyggelsen vid västra Eneby torg kan delar uppföras i ca sju våningar.

Exploateringen förutsätter att en ny detaljplan tas fram. Kommunstyrelsen beslutade 2012-05-21, § 86, att ge byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplaneprogram för området Östra Eneby torg, omfattande fastigheterna Rödbetan 1 samt Snödroppen 8, 10, 11 och 12. Ett detaljplaneprogram togs fram och samråd genomfördes mellan den 5 november 2013 och den 7 januari 2014. Byggnadsnämnden beslutade 2014-03-04, § 30, att överlämna programmet till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen beslutade 2015-08-31, § 104, att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för projektet. I samband med detta uppdrag utökades projektområdet till att även omfatta Enebybergsvägens sträckning längs projektet och kommunens fastigheter Plogen 11-13 på västra sidan om Enebybergsvägen. I pågående planeringsprocess har exploatörerna förvärvat fastigheterna Snödroppen 1, 7 och 16 respektive Klöver 7, 13 och 14. Då omfattningen av projektet nu ändrats föreslår kommunledningskontoret att ett utökat planuppdrag ges utifrån de nya förutsättningarna. Exakt avgränsning av detaljplanen kommer att redovisas för Byggnadsnämnden inför beslut om samråd. Planuppdraget behandlas i ett eget ärende, KS 2016/0167. Planläggning inom fastigheterna Plogen 11-13 avses genomföras inom en kommande detaljplaneetapp.



Förslag till omfattning av utökat planområde. Tillkommande fastigheter inom kvarteren Klövern och Snödroppen i röd markering. I tidigare beslutat planuppdrag ingående fastigheter inom kvarteret Plogen i blå markering.

För att klargöra ansvars- och kostnadsfördelning för planering och genomförande av projektet har kommunledningskontoret tagit fram förslag till principöverenskommelser med respektive exploatör. Principöverenskommelserna kommer att ersättas av överenskommelser om exploatering inför det att detaljplanen läggs fram för antagande.

En mindre del av exploateringen föreslås ske inom delar av kommunens fastigheter Enebyberg 1:80 respektive Enebyberg 1:105. Principöverens-



kommelserna innebär att de tillkommande byggrätterna fördelas mellan parterna enligt parternas ingående markandelar. Kommunens andel av de tillkommande byggrätterna överförs genom fastighetsreglering till exploatörerna till ett överenskommet pris om 5 000 kr per m² ljus BTA för lokaler för handel samt 18 000 kr per m² ljus BTA för bostäder och övriga lokaler. Med en antagen total byggrätt i projektet om ca 40 000 m² ljus BTA skulle detta innebära en försäljningsintäkt till kommunen om ca 84 mnkr och till Djursholms AB om ca 83 mnkr. Kommunledningskontoret har låtit göra två värderingar av marken med hjälp av oberoende fastighetsvärderingsföretag. De överenskomna köpeskillningarna överensstämmer med de gjorda värderingarna.

Kostnaden för iordningsställande av allmän plats finansieras främst genom att exploatörerna erlägger exploateringsbidrag, men till viss del genom intäkter från markförsäljningen. Slutlig storlek på exploateringsbidraget kommer att slås fast i kommande överenskommelser om exploatering, och kvadratmeterpriset kommer då att justeras i proportion till förändringar i snittpriserna på bostadsrätter i området.

Kommunledningskontorets yttrande

Aktuellt projekt innebär ett tillskott av bostäder och lokaler i ett attraktivt och centralt läge i Enebyberg. Projektet möjliggör samtidigt att kommunens behov av förskoleplatser, LSS-bostäder, sociala lägenheter eller annan form av kategoriboende säkras.

Föreslagen inriktning på exploateringen, med kvartersbebyggelse med levande bottenvåningar mot omgivande gator, är positiv ur stadsbildssynpunkt då den förstärker Eneby torgs karaktär av kommundelscentrum samt möjliggör en tryggare närmiljö än dagens utformning.

Kommunledningskontoret bedömer att arbetet med detaljplan för utökad planområde bör genomföras i enlighet med föreslagna principöverenskommelser och denna tjänsteskrivelse.

Åsa Heribertson
Kommundirektör

David Grind
Plan- och exploateringschef

Bilaga 1: Principöverenskommelse avseende utveckling av fastigheten Rödbetan 1, del av kvarteret Klöver samt delar av fastigheterna Snödroppen 8, Enebyberg 1:80 och Enebyberg 1:105 med Aros Bostadsutveckling AB.



DANDERYDS KOMMUN
Kommunledningskontoret
Jan Hessel

Tjänsteutlåtande
2017-01-23
Dnr: KS 2016/0494

5(5)

Bilaga 2: Principöverenskommelse avseende utveckling av del av kvarteret Snödroppen samt del av fastigheten Enebyberg 1:80 med Patriam AB.

Bilaga 3: Principöverenskommelse avseende utveckling av fastigheten Snödroppen 11 med TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB.

Bilaga 4: Principöverenskommelse avseende utveckling av fastigheten Snödroppen 8 med Djursholms AB.

Exp:
Byggnadsnämnden
Fastighetsnämnden
Socialnämnden
Tekniska nämnden
Utbildningsnämnden
Djursholms AB