

Jonas Bark

Kommunstyrelsen

Förnyelse av planuppdrag avseende framtagande av detaljplan för Djursholms torg

Ärende

Kommunstyrelsen beslutade 2017-05-29 (§ 64) att godkänna Start-PM, ge byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för område vid Djursholms torg och Samsöparken och ge kommunledningskontoret i uppdrag att genomföra anbudstävling.

Byggnadsnämnden beslutade 2020-03-17 (§ 29) om att hemställa till kommunstyrelsen om förnyat planuppdrag för utökad bilparkering vid Auravägen.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med verksamhetslokaler i bottenvåningar inom den tidigare bensinstations-tomten. Syftet är vidare att ge planmässiga förutsättningar för att rusta upp gator, torg och park inom tidigare anvisat område. Som en inledande del av planarbetet har kommunledningskontoret under sommaren 2019 genomfört en medborgardialog med boende, organisationer och företag som är aktiva i området. En rapport som sammanfattar medborgardialogen har tagits fram och redovisningen godkändes av kommunstyrelsen 2019-09-30 (§ 135). Samtidigt beslutades att även synpunkter från informationsmöte 2013 ska utgöra underlag för detaljplanen.

Medborgardialogen för Djursholms torg samt kommunens utredningar har nu lett fram till ett förslag till utformning av allmän plats och ny bebyggelse på den tidigare bensinstationen. Kommunledningskontoret bedömer att om förslaget genomförs så tillförs Djursholm (1) attraktiva och moderna lägenheter, (2) utökad service och (3) vistelseytor som understödjer den service som idag efterfrågas mest av boende och besökare. Då tillgången till bilparkering framförts som ett önskemål i dialogen föreslås att ersättningsparkering anordnas där den behövs som bäst.

Kommunledningskontoret har även gjort en bedömning av de ekonomiska konsekvenserna av förslagets genomförande.

Jonas Bark

Kommunledningskontorets förslag beslut

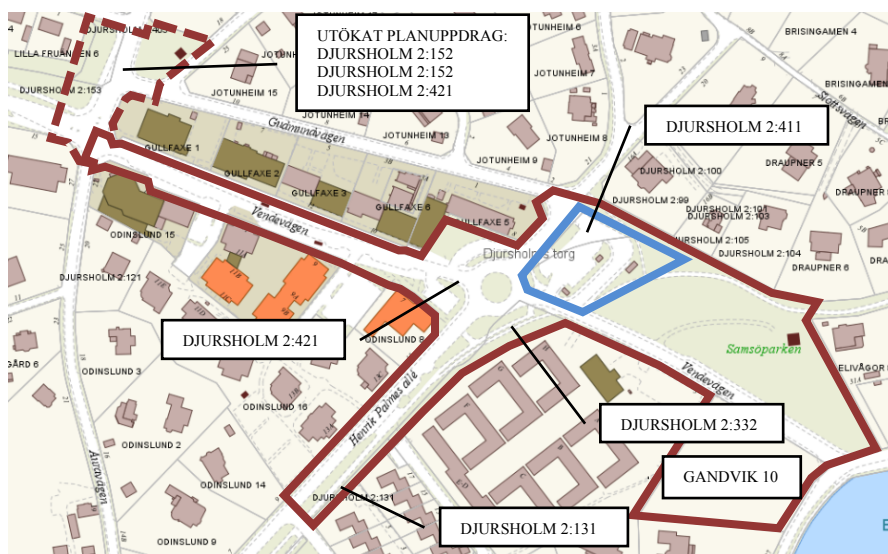
1. Kommunstyrelsen beslutar att förnya planuppdraget till byggnadsnämnden så att även ytor för utökad parkering vid Auravägen ska ingå.
2. Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att fortsätta planarbetet och genomföra planerad markanvisning med stöd av det förslag till fysisk utformning som finns framtaget.

Bakgrund

Inom området mellan Djursholms torg och Samsöparken har tidigare en bensinstation funnits etablerad, vilken efter att stationen avvecklats inte längre utgör en begränsning för användningen. Allmän plats inom hela området behöver rustas på olika sätt, vilket kartlagts i samarbete mellan kommunledningskontoret och tekniska kontoret. Behovet av upprustning är i flera delar mycket stort.

Kommunstyrelsen beslutade 2017-05-29 (§ 64) att godkänna Start-PM, ge byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för område vid Djursholms torg och Samsöparken och ge kommunledningskontoret i uppdrag att genomföra anbudstävling. Dessförinnan beslutade kommunstyrelsen 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.

Kommunledningskontoret redovisade för byggnadsnämnden 2020-03-17 (§ 29) ett förslag till utformning av allmän plats och ny bebyggelse på platsen för den tidigare bensinstationen. Samtidigt begärdes byggnadsnämnden hemställa till kommunstyrelsen om utökat planuppdrag så att bilparkering kan anläggas vid Auravägen. Byggnadsnämnden beslutade att inte fatta beslut om utformningsförslaget, men att i överensstämmelse med kommunledningskontorets begäran hemställa till kommunstyrelsen om förnyat planuppdrag.



Jonas Bark

Medborgardialog

Som en inledande del av planarbetet har kommunledningskontoret under sommaren 2019 genomfört en medborgardialog för boende, organisationer och företag som är aktiva i området. Syftet har varit att inför framtagandet av förslag till ny detaljplan ge insyn och transparens i kommunens arbete och höja kunskapen hos samtliga aktörer om hur området används och vilka kvaliteter och brister som finns. Genom att utöver öppna aktiviteter även använda riktade aktiviteter har aktörer som normalt inte deltar i medborgardialoger såsom skolor och idrottsklubbar involverats.

Under dialogen har webbenkät, områdesvandringar, fokusgrupper och dialogseminarium genomförts. Ca 650 svar har inkommit till kommunen och särskilt stor spridning fick webbenkäten. Även områdesvandringarna var förhållandevis välbesökta. De deltagare som medverkade erbjöds möjlighet att lämna synpunkter på själva dialogen. Deltagarna uppskattade att kommunen erbjöd tillfälle till dialog innan ett förslag togs fram.

Många värdefulla synpunkter och idéer har framförts och inarbetats. Samtidigt är många av de insamlade synpunkterna motstridiga och somliga är inte möjliga för kommunen att påverka. Alla önskemål och synpunkter kommer därför inte kunna tillgodoses. I den bifogade rapporten finns dialogens resultat presenterat. Dialogen har dokumenterats och publicerats på kommunens projektsida på webben, samt på Djursholms bibliotek. Dialogen kommer att tillsammans med tidigare lämnade synpunkter och andra utredningar och analyser utgöra grund för detaljplanens samrådsförslag.

Medborgardialogen för Djursholms torg samt kommunens utredningar har lett fram till ett förslag till utformning av allmän plats och ny bebyggelse på den tidigare bensinstationen. Kommunledningskontoret bedömer att om förslaget genomförs så tillförs Djursholm (1) attraktiva och moderna lägenheter, (2) utökad service och (3) vistelseytor som understödjer den service som idag efterfrågas mest av boende och besökare. Då tillgången till bilparkering framförts som ett önskemål i dialogen föreslås ersättningsparkering anordnas där den behövs som bäst.

Kommunledningskontorets förslag inför kommande planarbete**Utformningsförslag**

I framtaget utformningsförslag visas hur Vendevägens gaturum kan disponeras, återställandet av Djursholms torg till den omfattning som fanns före 1996, ny bebyggelse på platsen för den avvecklade bensinstationen och en uppgradering av Samsöparken.

Jonas Bark



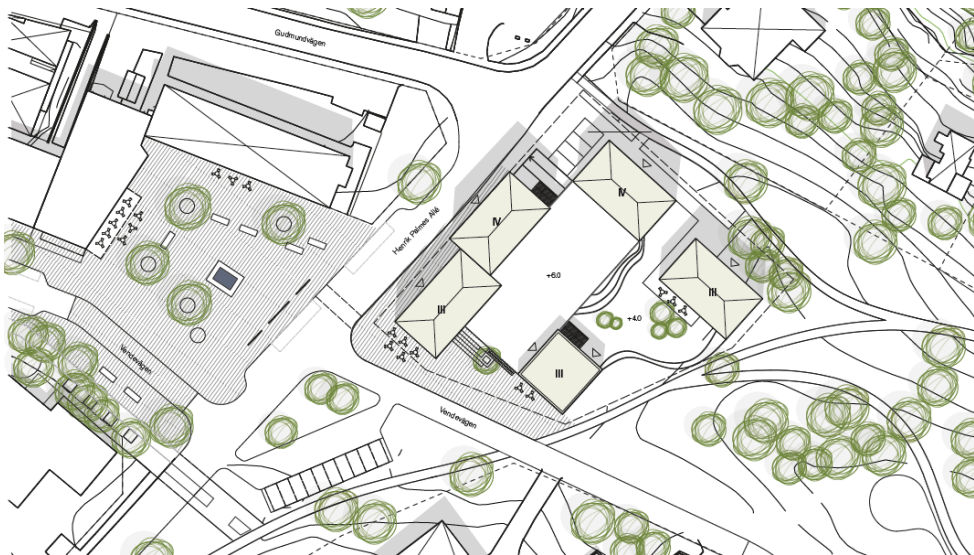
Föreslagen ombyggnad av allmän plats mellan Auravägen och Samsövikens.

Torg

Det fina solläget och de stora kastanjerna på torget tas tillvara. Den befintliga fontänen renoveras och bevaras inom torgytan. Genom att utrymmeskrävande trafikytor tas bort kan torget utökas för utökad servering och plats för torghandel och evenemang.

Bebyggelse

Om bebyggelsen på den tidigare bensinstationen utförs i 3–4 våningar rymms omkring 25 lägenheter. Lokaler bör finnas i bottenvåningarna mot torget och Vendevägen. En halvprivat grönskande bostadsgård kan anordnas ovanpå parkeringsgaraget. Viss översvänningsrisk finns och ett underjordiskt garage blir kostsamt med anledning av markförhållandena. Av dessa skäl föreslås garaget utfört ovan marknivå i det bifogade förslaget.



Föreslagen omfattning av Djursholms torg samt ny bebyggelse.

Park

En ny gångbana leder in i parken med dess nya aktivitetsytor. Djursholmsbanans sträckning föreslås fortsatt avläsbar i parken. Vendevägen föreslås bli avstängd för genomgående körtrafik så att parken kan utnyttjas som en sammanhängande enhet. Tekniska kontoret planerar som en avslutande del

Jonas Bark

av kajprojektet att iordningställa en dagvattendamm inom fastigheten Gandvik 10 som en integrerad del av den södra parkdelen. Kostnader för iordningsställande av den dagvattenanläggningen och tillhörande parkanläggningar ingår inte i detta projektet.

Trafik och Vendevägen

I förslaget har hänsyn till olika trafiktekniska aspekter tagits. Den befintliga ändhållplatsen Djursholms torg måste flyttas, i detta förslag till Henrik Palmes allé i höjd med torget. Den utrymmeskrävande cirkulationsplatsen behövs inte längre. I anslutning till ändhållplatsen behöver utrymme finnas för tidreglering för linje 602 och 606. Busstrafiken enkelriktas i östlig riktning på Vendevägen genom centrum för att förenkla trafikmiljön och minska trängsel. All körtrafik behöver därmed enkelriktas i västlig riktning på Gudmundvägen. Ytterligare konsekvenser av enkelriktad trafik behöver utredas, men kortfattat kan konsekvensen för boende i området beskrivas som att många besökare och boende längs Vendevägen gynnas av minskad trafik och ett fåtal boende på Gudmundvägen missgynnas av ökad trafik. Cykelbanan genom centrum längs Vendevägen flyttas från norra till södra sidan så att trottoaren på norra sidan breddas med mer plats för uteserveringar i gott solläge.

Parkering

I förslaget visas att grösytor vid Auravägen iordningställs för ny parkering, samt på mindre ytor vid Henrik Palmes allé. Samtliga ytor omfattar kommunens mark. Befintlig parkering på den avvecklade bensinstationen måste flyttas. Även befintlig parkering vid Djursholms torg ersätts av vistelseytor. Djursholms centrum har tillförts parkering i samband med att bensinstationen avvecklades och tillfälligt ersattes med markparkering. Det största behovet av bilparkering finns kring livsmedelshandeln där tillgången är som minst. Ersättningsparkeringen vid Auravägen berör fastigheten Djurholm 2:152 samt delar av fastigheterna 2:153 och 2:421.



Föreslagen ersättningsparkering på Auravägens båda sidor.

Jonas Bark

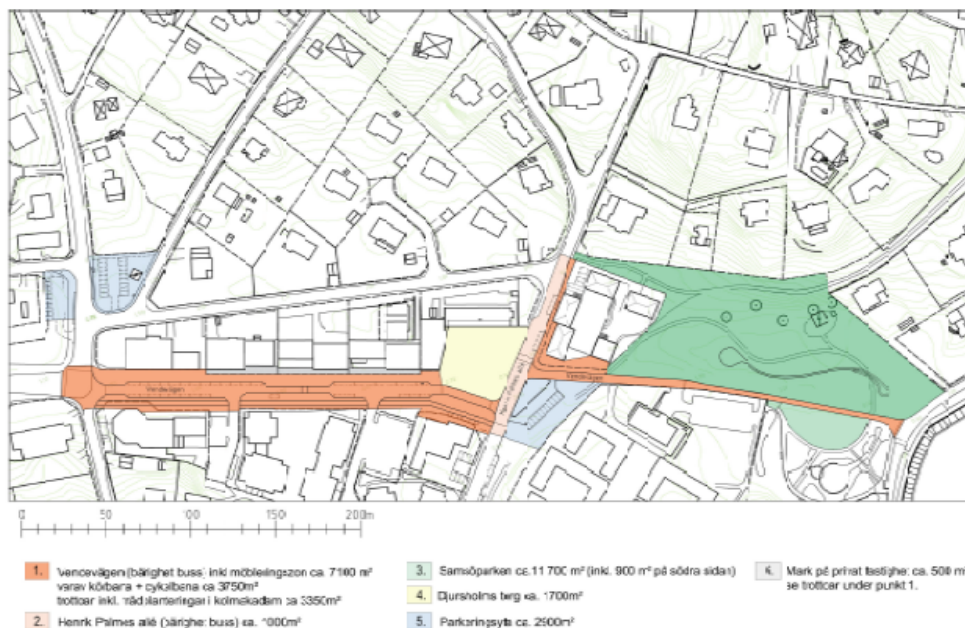
Ekonomi

Investeringar

Danderyds kommun har som mål att exploateringsverksamheten över tid skall generera ett positivt överskott till kommunen. Detta innebär att kostnader som kommunen har för en exploatering i ett enskilt projekt om möjligt ska täckas av intäkter i form av exempelvis ersättning för planarbete, exploateringsbidrag samt försäljningsintäkter.

För denna detaljplan är det byggrätterna som tillskapas, där den tidigare bensinstationen låg, som genererar en intäkt för kommunen. Försäljningsintäkten har bedömts utifrån den idéskiss (daterad 2019-11-19) som Nyréns arkitektkontor tagit fram. Antal lägenheter bedöms uppgå till 26 omfattande ca 3 150 kvm ljus BTA. Med stöd av andra marknadsvärderingar av byggrätter i kommunen bedöms marknadsvärdet till ca 25 000 kronor per kvm ljus BTA. Det innebär en intäkt om minst 78 750 000 kronor. Värderingen bygger på att marken är möjlig att bebygga utan att ytterligare kostnader ska belasta projektet såsom kostnader för planarbete och kostnader som avser utbyggnad av allmän platsmark, d v s gata, park och torg.

Kostnaderna för genomförandet av detaljplanen i sin helhet utgörs till del av de investeringar som krävs genomförandet av exploateringsprojektet, men merparten av de investeringar som föreslås innebär en upprustning av centrum- och parkmiljön som är till gagn för hela kommundelen. Afry AB har i april gjort en bedömning av dessa anläggningskostnader, se illustrationen nedan.



Jonas Bark

De kostnader som bedöms härröra till upprustningen av hela centrum- och parkmiljön är enligt nedan:

Vendevägen	-35 800 000 kronor
Henrik Palmes allé	-1 800 000 kronor
Samsöparken	-6 500 000 kronor
Djursholms torg	-10 100 000 kronor
Marklösen mm	-1 000 000 kronor
Parkeringsytor	- 4 400 000 kronor
Risk och oförutsett, 5 %	-3 000 000 kronor
Summa:	-61 600 000 kronor

Kostnader för de investeringar och underhåll av va-ledningar till pumpstationen i Samsöparken ingår inte i sammanställningen. Detsamma gäller den dagvattendamm och tillhörande parkanläggning som Tekniska kontoret planerar att anlägga som en avslutande del av kajprojektet.

Genomförandet av exploateringsprojektet kräver att vissa åtgärder genomförs. Det gäller framför allt den ledningsflytt som behöver utföras på exploateringsfastigheten. Därutöver förutsätts att exploateringsprojektet bidrar till finansiering av planarbetet och till upprustningen av centrum- och parkmiljön. Sammantaget bedöms exploateringsprojektet ge en nettointäkt om ca 60 miljoner kronor vilket möjliggör en finansiering av övriga åtgärder inom planområdet, se sammanställningen nedan.

Exploateringskalkyl, sammanställning kostnader

Prisnivå maj 2020 (SEK).

Projekt 8932	Nedlagda kostnader 2014 t o m april 2020	Kostnader maj 2020 - 2024	Summa
Delprojekt Plan	-1 886 136	-1 000 000	-3 886 136
Delprojekt Mark	-2 293 303		-2 293 303
Flytt av ledningar		-6 300 000	-6 300 000
Intern och extern projektledning		-1 000 000	-1 000 000
Delprojekt genomförande	-621 396		-621 396
Upprustning av gemensamma centrum- och torgytor		-61 600 000	-61 600 000
Summa kostnader			-73 700 785
Försäljning byggrätter		78 750 000	78 750 000
Summa intäkter			78 750 000
Summa netto			5 049 215

Drift

Projektets inverkan på berörda förvaltningars driftbudgetar har ännu inte analyserats. De allmänna anläggningarna, i huvudsak torgytor och park,



Jonas Bark

ökar något i storlek, vilket medför en högre drifts- och underhållskostnad. Dessutom påverkas driftsbudgeten av vilka anläggningar som genomförs. Samtidigt förnyas befintliga anläggningar vilket kan medföra besparingar då standarden ökar.

Kommunens framtida driftskostnader omfattar även kapitalkostnader. Kapitalkostnaderna utgörs av räntekostnader samt avskrivningar

Johan Lindberg
Tf kommundirektör

David Grind
Plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Förnyelse av planuppdrag avseende framtagande av detaljplan för Djursholms torg
2. Utformningsförslag

Expedieras
Byggnadsnämnden
Tekniska nämnden