

Start-PM

Detaljplan för Banvakt 1 och 2 m.fl.

I Stocksund, Danderyds kommun

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Projekt.....	4
Syfte och mål.....	4
Bakgrund.....	4
Projektbeskrivning.....	4
Läge och avgränsning.....	4
Markägoförhållanden.....	5
3. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer.....	5
Regionala planer.....	5
Översiktsplan.....	6
Detaljplan.....	6
Övrigt.....	7
4. Planeringsförutsättningar.....	7
Mark och natur.....	7
Trafik och kommunikationer.....	9
Teknisk försörjning.....	10
Miljö, hälsa och säkerhet.....	10
5. Förslaget.....	11
6. Hur projektet ska bedrivas.....	11
Delprojekt detaljplan.....	12
Delprojekt mark.....	12
Delprojekt genomförande.....	13
Utredningsutgifter.....	13
8. Preliminär tidplan.....	13

1. Sammanfattning

Syftet med projektet är att upprätta en ny detaljplan som medger bostadsändamål och handel inom fastigheterna Banvakten 1 och 2 med flera.

Resona Utveckling AB har ansökt om planändring för Banvakten 1 och 2 med ett förslag på flerfamiljshus som omfattar ca 5000 ljust BTA fördelat på ca 50 lägenheter av varierande storlek, från 1 r.o.k. till 5 r.o.k., samt lokaler i bottenvåningen. Aktuellt område är beläget så att det upplevs som en entré till Stocksunds villastad men är idag starkt präglad av angränsande infrastruktur. Bebyggelsen behöver därmed planeras med hänsyn till E18 och Roslagsbanan, samt även anpassas till omgivande bebyggelse i form av höjd, skala och byggnadsvolymernas placering och uttryck.

Totalt är området omkring 2000 kvm stort och fastigheterna som ingår är Banvakten 1, Banvakten 2 samt del av Stocksund 2:125. Banvakten 1 är privatägd medan de andra två fastigheterna ägs av Danderyds kommun.

Gällande detaljplan D137 anger lokalgata för berörda delar av Stocksund 2:125, och handel i en våning om 100 kvm bruttoarea, på Banvakten 1. På fastigheten Banvakten 2 anges kvartersmark för parkering och transformator. Den befintliga bebyggelsen inom aktuella fastigheter består av en mindre byggnad i en våning om ca 100 kvm uppförd 2006, som använts som yogastudio.

Buller/vibrationer, trafik, dagvatten, geotekniska och hydrologiska förhållanden samt risk för olyckor på E18 och Roslagsbanan är tekniska frågor som behöver utredas närmare under planprocessen. Det kan då också framkomma att ytterligare utredningar krävs. En preliminär bedömning, utifrån nuvarande kunskap, är att genomförandet av planen inte riskerar att bidra till någon betydande miljöpåverkan. I kommande undersökning av betydande miljöpåverkan kan det ställningstagandet komma att ändras.

Kommunen kommer i detta projekt att ha utgifter som rör utbyggnad av allmänna anläggningar som t.ex. nya gång- och cykelbanor. Kommunens intäkter består av försäljning av mark. Intäkterna bedöms överstiga de väntade utgifterna.

Förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och detaljplanen bedöms kunna handläggas med standardförfarande.

2. Projekt

Syfte och mål

Syftet med projektet är att upprätta en ny detaljplan som medger bostadsändamål, handel och parkering inom fastigheterna Banvakten 1 och 2 m.fl.

Bakgrund

Resona Utveckling AB har inkommit med en ansökan om att ändra detaljplan för Banvakten 1 och 2 i syfte att möjliggöra ett 50-tal bostäder vid korsningen Bengt Färjares väg och Stockholmsvägen.

Projektbeskrivning

Projektet innebär att utreda förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse och handel på fastigheterna Banvakten 1 och 2 m.fl. Parkering är tänkt att ske i underjordiskt garage. Befintlig parkering på kommunens mark ersätts i tillkommande byggnader. Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen. I projektet ingår även att se över kommunens behov av investeringar i allmänna anläggningar för att säkerställa en väl utformad helhetsmiljö.

Läge och avgränsning

Området är beläget i korsningen Bengt Färjares väg och Stockholmsvägen i Stocksund. De fastigheter som ingår är Banvakten 1 om 225 kvm, Banvakten 2 om 1353 kvm samt en mindre del av fastigheten Stocksund 2: 125. Totalt är området ca 2000 kvm stort. En mer exakt avgränsning av planområdet görs i planprocessen då behovet av eventuella åtgärder på allmän plats kommer att utredas.



Föreslaget planområde

Markägoförhållanden

Fastigheten Banvakten 1 ägs av Mind To Body Stockholm AB. Fastigheterna Banvakten 2 samt Stocksund 2:125 ägs av Danderyds kommun.

3. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Regionala planer

Fastigheterna som förslaget omfattar är belägna inom ett större område som är utpekad som ”Strategiskt utvecklingsläge” i RUF5 2050 – Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen. De områden som är utpekade som Strategiska utvecklingslägen har regionalt sett en hög tillgänglighet och har potential att utveckla stadsmiljöer som är tätare och sammanhängande.

Det finns potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet på dessa platser. De flesta av de områden som pekats ut i länet ligger inom 1 200 meter från stationer och bussterminaler, vilket innebär att människor kan nå kollektivtrafikens stomnät med cykel eller till fots.

Sammantaget är det aktuella förslaget förenligt med intentionerna i den regionala utvecklingsplanen.

Översiktsplan

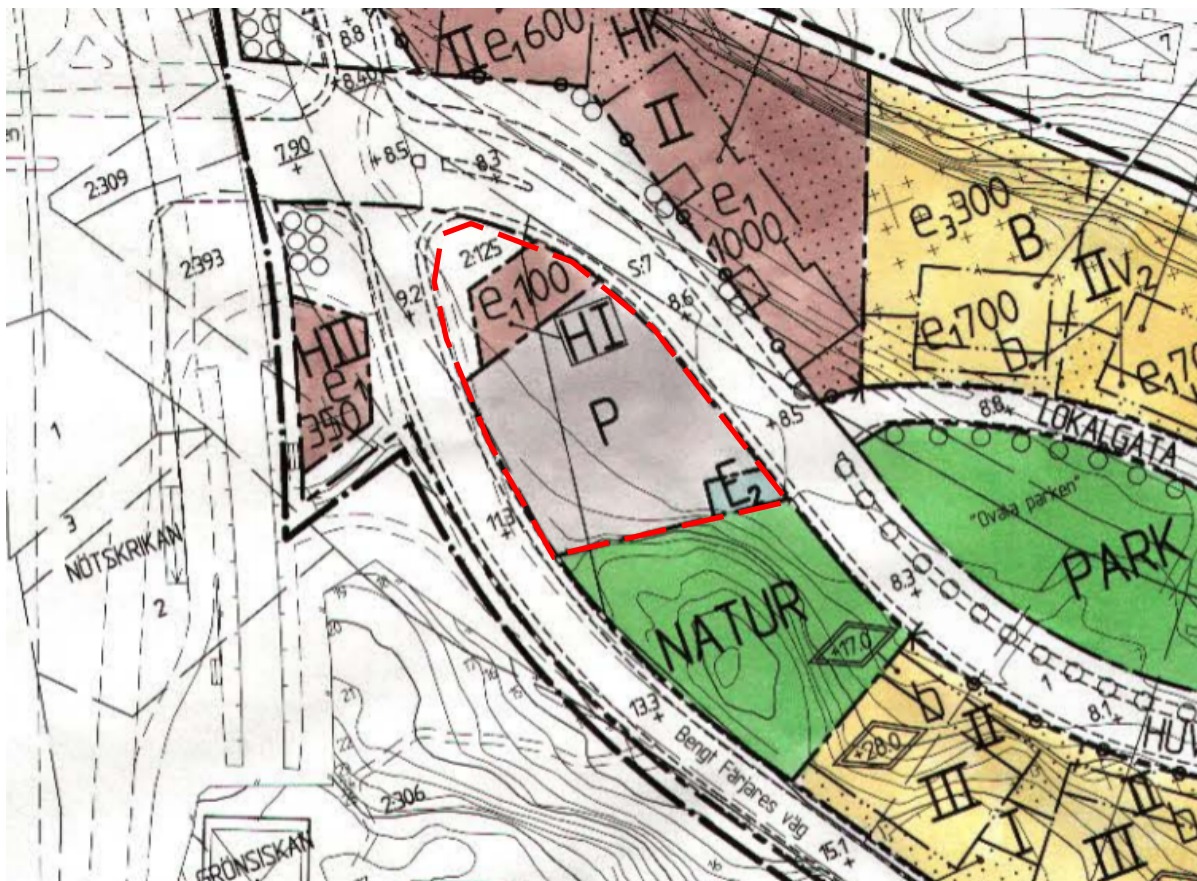
Förslaget på ny bebyggelse inom Banvakten 1 och 2 m.fl. är förenligt med gällande översiktsplan för Danderyds kommun, 2006. Aktuella fastigheter är angivna som bostadsbebyggelse samt ligger i direkt anslutning till ett större utvecklingsområde, vars syfte är att utveckla det regionala kommunikationscentrumet vid Danderyds sjukhus.

Planområdet är inte omnämnt i kulturmiljöhandboken och bedöms inte innehålla bebyggelse eller miljöer som är kulturhistoriskt värdefulla.

Detaljplan

Gällande detaljplan D137 vann laga kraft 2000-05-25 och anger lokalgata Bengt Färjares väg och del av Stocksund 2:125 inom föreslaget planområde. På fastigheten Banvakten 1 anges ändamålet handel i en våning om 100 kvm bruttoarea. På fastigheten Banvakten 2 anges kvartersmark för parkering och transformator, Parkering respektive E₂.

Aktuella fastigheter omfattas inte av någon tomtindelning/fastighetsplan eller några servitut.



Föreslaget planområde markerat med röd streckad linje på gällande detaljplan, D137.

Övrigt

Projektet ligger i direkt anslutning till E18 samt Roslagsbanan, som båda är klassade som riksintressen. Europavägen ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt. Projektområdet ligger inom påverkansområde för City Link. Byggnationen har startat under 2020 och beräknas pågå under 4 år framåt. Utöver de störningar som kan uppstå under byggtiden bedöms inte projektet få någon påverkan.

4. Planeringsförutsättningar

Mark och natur

Större delen av fastigheten utgörs av angöringsytor samt asfalterad parkering. Parkeringen omgärdas i väst och söder av slänter som är bevuxna med låg markvegetation. Hela planområdet är plant bortsett från smala partier med omgärdande slänter.

Utanför området, direkt söderut, ligger en träd- och vegetationsbevuxen yta (med användningen PARK i gällande detaljplan) som är en naturlig och viktig avgränsning med grönska mellan aktuellt område och bebyggelsen söderut. Ovala parken är belägen sydost om området. Parken består av större klippta gräsbevuxna partier, planteringar och lindar som ramar in parken. Trots att området i norr närmast E18 präglas av trafiklösningar som upplevs det ändå som lummigt och grönt i synnerhet in mot Ovala parken.



Planområdet sett från Bengt Färjares väg.



Planområdet från nordväst

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom aktuella fastigheter består av en mindre vitputsad byggnad i en våning om ca 100 kvm. Den uppfördes 2006 och har använts som yogastudio. Öster om planområdet ligger i nuläget byggnader som används för livsmedelshandel. Byggnaderna är uppdelade i tre sammankopplade volymer. Villabebyggelsen österut utgörs av villor från sekelskiftet i nationalromantisk stil men även inslag av bebyggelse från senare decennier förekommer. Bebyggelsen vid ovala parken är senare och består av flerbostadshus i 3-4 våningar. Lägre byggnadsdelar, släpp mellan huskropparna samt indragna takvåningar bidrar till att möta skalan hos omgivande bebyggelse. Byggnaderna möter parken på ett naturligt sätt genom vegetation, träd och häckar mellan huskropparna.



Trafik och kommunikationer

Längs Stockholmsvägen och Bengt Färjares väg finns både gång- och cykelvägar som sammanstrålar vid cirkulationsplatsen direkt norr om planområdet. Regionala cykelstråket passerar området i nord-sydlig riktning på östra sidan om E18. Strax väster om Bengt Färjares väg ligger hållplatsläge för Roslagsbanan, Stocksunds station.

På Bengt Färjares väg finns en busshållplats som i dagsläget trafikeras av busslinje 601 mot Sättra äng och Svalnäs.

På kommunens fastighet i södra delen av planområdet finns en parkeringsanläggning för ca 40 bilplatser som i huvudsak nyttjas för pendling med närliggande kollektivtrafik. En knapp kilometer norrut finns Hortusparkeringen som också används som infartsparkering. På ett avstånd om ca 800 meter i nordlig riktning nås den regionala kollektivtrafiknoden Danderyds sjukhus med tunnelbanestation och busscentral. E18 går knappt 100 meter väster om planområdet med påfart i södergående som nås genom rondellen och viadukten under E18.



Teknisk försörjning

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten.

Planområdet kan anslutas till redan befintligt nät för el och tele.

Miljö, hälsa och säkerhet

Området är lokaliserat i ett kollektivtrafiktätt läge, med närhet till både bussar och tunnelbana, som skapar förutsättningar för ett hållbart resande.

På platsen finns inga kända markföroreningar. Under planprocessen ska säkerställas att eventuella markföroreningar tas omhand.

Närheten till E18 kräver att luftkvaliteten och risken för höga halter av skadliga partiklar studeras närmare.

Området är bullerutsatt från omkringliggande vägar, i synnerhet E18 men även Roslagsbanan. Bedömningen är att bullerfrågan kan lösas genom att bygga lägenheter som är genomgående mot tyst sida samt lägenheter om maximalt 35 kvm och max 60 dB. Bullerfrågan kommer att studeras närmare i planprocessen.

E18 utgör en primär transportled för farligt gods vilket medför att risk för olyckor behöver utredas vidare under planprocessen.



Skissad vy mot söder som visar föreslagen bebyggelse, Kjell Forshed, 2020

5. Förslaget

Projektområdet ligger beläget i en utsatt trafikmiljö som präglas av E18 samt cirkulationsplatsen i väster och norr. Åt andra hållet återfinns Ovala parken och därefter Stocksunds villastad.

Området kan komma att bli en ny entré till Stocksund och behöver utformas med hänsyn till villastadens karaktär. Därmed behöver de nya byggnadsvolymer förhålla sig till omkringliggande bebyggelse i höjd och skala. En byggnadsvolym som är sammanhängande mot Bengt Färjares väg och sedan öppnar sig mot Stockholmsvägen skapar en tyst sida mot gården. I projektet utreds förutsättningar för ett nytt flerfamiljshus om ca 5000 kvm ljust BTA. Denna yta fördelas på ca 50 lägenheter där lägenhetsstorlekarna bedöms variera från 1 r.o.k. till 5 r.o.k.

I bottenvåningen föreslås lokaler för exempelvis handel som bidrar till ett aktivt stadsrum. Kommunens nuvarande pendelparkering som idag inrymmer ca 40 bilplatser ersätts i garage i markplan och ska kunna nyttjas på nuvarande sätt. Parkering för de boende sker i underjordiskt garage. Förslaget kan ses som en utveckling av det vinnande arkitektförslag från 1996 för området Sikreno-Stocksunds hamn som även det togs fram av arkitekterna Kjell Forshed och Bengt Hellström och som kom att utgöra underlag för den nu gällande detaljplanen D137.

6. Hur projektet ska bedrivas

Projektet styrs från kommunledningskontoret av en projektledare. Projektet är indelat i tre delprojekt: detaljplan, mark och genomförande. Under varje delprojekt tillsätts en arbetsgrupp från berörda förvaltningar. De tre delprojekten pågår parallellt men med olika

intensitet beroende på vilken fas projektet befinner sig i. Syftet är att samordna detaljplan, exploateringsfrågor, budget och planens genomförande.

Delprojekt detaljplan

Ärendet handläggs enligt PBL (2010:900, i sin lydelse från 1 april 2020), reglerna för standardförfarande, 5 kap 6 §.

En preliminär bedömning, utifrån nuvarande kunskap, är att genomförandet av planen inte riskerar att bidra till någon betydande miljöpåverkan. I kommande behovsbedömning kan det ställningstagandet komma att ändras.

Följande utredningar behöver tas fram:

- Buller och vibrationer
- Luftkvalitet
- Trafik, angöring och parkering
- Dagvattenutredning
- Geotekniska- och hydrologiska förhållanden
- Risk, närhet till E18 som primärled för farligt gods

Under planprocessen kan framkomma att ytterligare utredningar krävs.

Mellan kommunen och exploitören tas ett planavtal fram som reglerar framtagandet av detaljplanen. Exploätören bekostar kommunens arbete att ta fram detaljplanen.

Delprojekt mark

För att reglera framtagandet av detaljplanen och kommande exploatering och utbyggnaden kommer kommunen att teckna avtal med fastighetsägaren och exploitören. I det inledande skedet kommer, förutom ett planavtal, en principöverenskommelse att tas fram.

Principöverenskommelsen ska reglera projektets inledande ansvarsfördelning samt behandla huvuddragen i det kommande exploateringsavtalet, till exempel byggrättsvärden för kommunens mark som avses överlåtas.

Exploateringsavtal som reglerar kostnader och ansvar ska träffas bland annat gällande ersättning av kommunens nuvarande parkeringar. Utgångspunkten är att fastighetsägaren bekostar och ersätter erforderligt antal parkeringar som försvinner för att göra byggnationen möjlig. Vidare reglerar avtalet fastighetsbildning och överlåtelse av mark samt övriga frågor med anledning av detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet ska träffas mellan kommunen och exploitörerna innan detaljplanen antas.

Delprojekt genomförande

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats och tillhörande anläggningar. Exploatörerna ansvarar för all byggnation inom kvartersmark samt anslutningar mot allmän platsmark.

Kommunikation

Detaljplaneförslaget kommuniceras och förankras internt med berörda förvaltningar samt med närboende och allmänhet. Detta sker enligt gällande rutiner i kommunen samt enligt gällande lagstiftning. Någon extra kommunikationsinsats utöver de ovan nämnda planeras inte i dagsläget.

7. Ekonomi

Kommunens intäkter består av försäljning av kommunens mark för den nya bebyggelsen.

Beroende på i vilken omfattning kommunens anläggningar för allmän plats berörs, kan kommunen få stå för kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar. I planarbetet ska utredas om ledningsomläggningar inom eller i anslutning till planområdet kommer att behövas till följd av den föreslagna exploateringen.

Intäkterna bedöms överstiga kommunens kostnader.

För att klargöra ansvars- och kostnadsfördelning för planering och genomförande av projektet avser kommunledningskontoret upprätta en principöverenskommelse i tidigt skede samt ett exploateringsavtal i samband med detaljplanens antagande, med exploatören Resona Utveckling AB. Avtalen skall godkännas av kommunstyrelsen.

Utredningsutgifter

Utredningsutgifter är de utgifter som kommunen har för att ta fram en detaljplan samt kostnader som krävs för att exempelvis avyttra mark. Utredningsutgifterna i detta projekt består av utredningar som nämnts ovan samt interna administrativa kostnader – främst personalkostnader. Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatörerna genom planavtal. Till viss del kan kommunens övriga kostnader balanseras för att möta den framtida intäkten.

8. Preliminär tidplan

- | | |
|-------------------|-----------|
| - Detaljplanering | 2020-2022 |
| - Utbyggnad | 2023-2024 |

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Jonas Bark
Planeringschef