

Dag Björklund

Kommunstyrelsen

Uppdrag att genomföra inventering och sammanställning av utvecklingsmöjligheter för östra Eneby torg

Ärende

Den 7 februari 2022 (§ 11) återremitterade kommunstyrelsens arbetsutskott ärende avseende uppdrag om nytt planprogram för östra Eneby torg. Återremissen bestod i ett uppdrag till kommunledningskontoret att precisera vilka fastigheter som skulle ingå i planprogrammet, vilka fastighetsägare som kommer att beröras samt vilka förslag eller önskemål de har.

Kommunledningskontoret bedömer mot bakgrund av återremissen att som ett första steg ge kommunledningskontoret i uppdrag att inventera och sammanställa utvecklingsmöjligheter i området öster om Enebybergsvägen i höjd med Eneby torg. Tidigare har kommunen tagit fram planprogram, principöverenskommelser med markägarna och arbetat med planuppdrag, samråd och medborgardialog rörande områdets utveckling. Planuppdraget avbröts genom beslut i kommunstyrelsen den 12 februari 2018 (§ 24).

Utgångspunkten för detta uppdrag är att boende i Enebyberg, kommunen och markägare fortfarande har en önskan att en utveckling av området kan påbörjas i närtid.

Arbetet bedöms bli mer övergripande än ett planprogram enligt plan- och bygglagen och förväntas leda fram till ett underlag för kommunen och berörda fastighetsägare. Detta ska ligga till grund för bedömning om det finns utrymme för att teckna nya överenskommelser om exploatering med volym och inriktning som är lämplig och ekonomiskt genomförbar. Först därefter kan ett beslutsförslag formuleras om ett formellt uppdrag avseende förnyad planering, inklusive nödvändiga avtal med fastighetsägarna.

Arbetet är tänkt att ske i nära samarbete med de berörda fastighetsägarna och löpande kunna avrapporteras till kommunstyrelsens arbetsutskott. Resultat av arbetet beräknas kunna avrapporteras i kommunstyrelsen under fjärde kvartalet 2022.

Dag Björklund

Kommunledningskontorets förslag till beslut**Kommunstyrelsens beslut**

Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att inventera och sammanställa utvecklingsmöjligheter i området öster om Enebybergsvägen i höjd med Eneby torg enligt detta tjänsteutlåtande. Arbetet ska redovisas till kommunstyrelsen under fjärde kvartalet 2022.

Bakgrund

Vid sitt sammanträde den 21 maj 2012 (§ 86) beslutade kommunstyrelsen att ge byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplaneprogram för östra Eneby torg; Snödroppen 8, 10 - 12 och Rödbetan 1. Ett programförslag utarbetades och programsamråd genomfördes under tiden den 5 november 2013 till 7 januari 2014.

Kommunledningskontoret föreslog därefter att en detaljplaneprocess skulle starta för området öster om Eneby torg men även för Enebybergsvägen och fastigheterna Plogen 11 - 13 väster om vägen. Exakt avgränsning av planområdet skulle definieras inom planprocessen. Förslaget skulle innehålla bostäder med möjlighet till handel eller annan verksamhet i bottenvåningen men också plats för en förskola. Baserat på detta gav kommunstyrelsen den 31 augusti 2015 (§ 104) byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan enligt kommunledningskontorets förslag. En reservation lämnades för att planen inte skulle omfatta Plogen 11 - 13.

Kommunledningskontoret tog därefter i samråd med Djursholm AB, Aros Markutveckling AB, Patriam AB och TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB fram en idé till utveckling av östra Eneby torg, innebärande att nya bostäder och lokaler tillskapas inom redan ianspråktagen kvartersmark. Under den pågående planeringsprocessen förvärvade Aros och Patriam fastigheterna Snödroppen 1, 7 och 16 respektive Klöver 7, 13 och 14. Då omfattningen av projektet därigenom kunde utökas föreslog kommunledningskontoret också ett utökat planuppdrag utifrån de nya förutsättningarna. Kommunstyrelsen beslutade den 13 februari 2017 (§ 20) om ett sådant utökat uppdrag.

Projektförslaget omfattade nya bostadslägenheter till en preliminär omfattning om ca 40 000 kvm BTA, eller ca 425 lägenheter, varav ett gruppboende omfattande sex lägenheter, en förskola med 4 - 6 avdelningar samt lokaler för handel mm. I projektet ingick även nya kommunala gator och ett nytt allmänt torg centralt i projektområdet. Planläggning inom fastigheterna Plogen 11–13 avsågs bli genomfört inom en kommande detaljplaneetapp.

Vid plansamråd under sommaren 2017 framkom invändningar mot förslaget främst avseende omfattningen och att förslaget inte var anpassat till kommundelens karaktär. Inför kommunstyrelsens sammanträde den 12

Dag Björklund

februari 2018, då det fanns ett beslutsförslag om att undanta ett antal villatomter från planområdet, inkom ägare till fastigheter som ingick i detaljplaneområde med en gemensam begäran om att avbryta pågående planarbete. Kommunstyrelsen fattade då beslut om att avbryta planuppdraget (§ 24).

Under 2020/2021 genomfördes en omfattande medborgardialog som underlag för beslut om ett eventuellt framtida nytt planuppdrag gällande området östra Eneby torg. Resultatet slutredovisades sommaren 2021.

Efter plansamråd och medborgardialogen har kommunen kontaktats av de privata fastighetsägarna för att utvärdera möjligheterna att utveckla området med de ändrade förutsättningarna. De två privata fastighetsägarna har utifrån deras tolkning av det aktuella läget tagit fram övergripande skisser på sina egna fastigheter med betydligt lägre exploatering jämfört med plansamrådet.

Den 7 februari 2022 (§ 11) återremitterade kommunstyrelsens arbetsutskott ärende avseende uppdrag om nytt planprogram för östra Eneby torg. Återremissen bestod i ett uppdrag till kommunledningskontoret att precisera vilka fastigheter som skulle ingå i planprogrammet, vilka fastighetsägare som kommer att beröras samt vilka förslag eller önskemål de har.

Baserat på den övergripande viljan att utveckla området och fortsatt ett visst intresse från de privata fastighetsägarna att fortsätta en dialog bedömer kommunledningskontoret det lämpligt att inventera och sammanställa framtaget material och förutsättningar från tidigare process. Utifrån detta kan parterna enskilt och gemensamt undersöka om det med aktuella bedömningar finns förutsättningar för en ny planprocess baserad på en gemensam uppfattning om en lämplig exploatering.

Det föreslagna arbetet är också ett led i att uppfylla skrivningen om utredningsområdet östra Eneby torg både i den gällande och den nya föreslagna översiktsplanen. Den nya översiktsplanen har när detta skrivs varit på granskning och förväntas bli antagen av kommunfullmäktige i maj månad 2022.

Kommunledningskontorets utredning

Planprogram

Kommunledningskontoret bedömer mot bakgrund av återremissen att som ett första steg ge kommunledningskontoret i uppdrag att inventera och sammanställa utvecklingsmöjligheter i området öster om Enebybergsvägen i höjd med Eneby torg. Kommunledningskontoret föreslår att tidigare framtaget underlagsmaterial inventeras och sammanställs tillsammans med de synpunkter som framkommit vid tidigare samråd, i medborgardialog och



Dag Björklund

framförda politiska ställningstaganden. Detta får utgöra utgångspunkt för att undersöka om det går att nå en samstämmig bild av möjligheterna att utveckla området beträffande omfattning, innehåll och ekonomi. Beroende på utfallet av detta arbete återkommer kommunledningskontoret under fjärde kvartalet 2022 med förslag till beslut om att avbryta processen eller förslag om att gå vidare med att ge planuppdrag och ta fram förslag till nya avtal med berörda markägare.

Tidigare har kommunen tagit fram planprogram och tillsammans med markägare arbetat med planuppdrag och medborgardialog rörande området. I den tidigare processen har planeringsunderlag tagits fram för bland annat markmiljö och trafik som i stora delar fortfarande är relevant. Viss uppdatering eller komplettering kan komma att behövas både från kommunens och fastighetsägarnas sida.

Frågor som hittills hindrat beslut om detaljplan är utbyggnadens omfattning i form av antalet lägenhet, höjder på föreslagna byggnader, avgränsning av detaljplan med fokus på om även område väster om Enebybergsvägen ska ingå liksom vilka villatomter som ska ingå på den östra sidan. Dessutom är ombyggnad av Enebybergsvägen omnämnd i tidigare utredningar och bör integreras i arbetet. Kopplingar och samband med omgivande delar av Enebyberg bör särskilt belysas.

Utifrån den till synes gemensamma utgångspunkten att området trots tidigare hinder i processen ändå behöver utvecklas föreslås nu att ett arbete med att inventera, sammanställa tidigare framtaget underlag och i dialog med de berörda fastighetsägarna beskriva de möjligheter till utveckling som finns. De möjligheterna bedöms trots tidigare hinder kunna ligga till grund för påföljande överenskommelser om exploatering och planläggning.

Att området behöver utvecklas manifesteras också i det förslag till översiktsplan som är aktuell i form av att området är markerat som ett särskilt utredningsområde.

Målet för arbetet är att genom samarbete med berörda fastighetsägare och mot bakgrund av tidigare uppdrag, synpunkter och reaktioner ge kommunstyrelsen förslag till en möjlig inriktning för fortsatt planläggning och genomförande med avseende på bland annat ingående fastigheter och exploateringsgrad.

Barnperspektiv

Vid genomförandet av uppdraget ska barnperspektivet uppmärksammas med avseende på närmiljöns inverkan på barnens utveckling och trygghet.

Ekonomiska konsekvenser

Att inventera och sammanställa möjligheterna i det aktuella området sker främst genom att använda sedan tidigare framtaget material och bygger på

Dag Björklund

samverkan med fastighetsägare i området. Därigenom förutsätts att även deras utredningsmaterial som är relevant men ännu inte levererats till kommunen kan användas. Kostnader för arbetet består därför i huvudsak av nedlagd tid för sammanställning och analys men vissa kompletterande utredningar kan behövas. Arbetet beräknas kunna starta i april och vara klart under fjärde kvartalet 2022 och bedöms kunna bedrivas inom budgeterad ram.

Kommunledningskontorets yttrande

Kommunledningskontoret bedömer att ett sammanfattande omtag skulle kunna ge underlag för en för alla parter acceptabel utveckling av östra Eneby torg inklusive utveckling av Enebybergsvägens sträckning som ännu inte är utbyggd. Inventering, sammanställning och förslag till fortsatt hantering bedöms kunna vara färdigt under fjärde kvartalet 2022.

Johan Lindberg
KommundirektörDag Björklund
Tf plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Uppdrag att genomföra inventering och sammanställning av utvecklingsmöjligheter för östra Eneby torg
2. Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut, KSAU 2022-02-07 § 14
3. Rapport medborgardialog
4. Kommunstyrelsens beslut, KS 2018-02-12 § 24
5. Sammanfattning av samrådsyttranden, 2017-11-21
6. Kommunstyrelsens beslut, KS 2017-02-13 § 20
7. Reservation mot kommunstyrelsens beslut, 2015-08-31
8. Kommunstyrelsens beslut, KS 2015-08-31 § 104
9. Kommunstyrelsens beslut, KS 2012-05-21 § 86