



Reviderat Start-PM

Detaljplan för flerbostadshus inom Reidmar 7 och 8 i kommundelen Djursholm

Danderyds kommun



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Projekt Reidmar	3
Syfte och mål	3
Projektbeskrivning	3
Bakgrund	4
Markägoförhållanden	5
3. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer	5
Regionala planer	5
Översiktsplaner	5
Detaljplaner	5
Fastighetsplaner (tomtindelningar)	5
Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun	5
4. Planeringsförutsättningar och planeringsförändringar	6
Mark och natur	6
Trafik och kommunikationer	8
Miljö, hälsa och säkerhet	8
5. Projektets bedrivande	8
Delprojekt detaljplan	9
Delprojekt utbyggnad	9
6. Ekonomi	9
7. Preliminär tidsplan	9



1. Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Reidmar 7 kom hösten 2016 in med en förfrågan om att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten. I samråd med kommunledningskontoret tog då ägaren fram ett idéförslag på hur området kan utvecklas med bostäder i flerbostadshus om 3 - 4 våningar samt en ny lokal för befintlig förskola och skola. Detta har efter en mängd diskussioner och ändrade förutsättningar utvecklats till att flerbostadshus med 3 våningar mot Vendevägen och radhus mot Fafnerstigen och att förskola och skola inte längre ingår i projektet. Den befintliga telestationen är kvar inom kvarterets föreslagna bebyggelse.

Eventuellt kan en mindre del av allmän plats inom Djursholm 2:421, mark som angränsar till Reidmar 7 och 8, samt en mindre del av Reidmar 5 som ingår i samma fastighetsplan komma att ingå i planområdet som beräknas bli ca 6 000 kvm.

För att kunna genomföra den tänkta bebyggelsen föreslås att kommunens fastighet Reidmar 8 direktanvisas till ägaren av Reidmar 7 enligt kommunens riktlinjer för markanvisning.

Ett principavtal behöver tecknas där ansvar och kostnader för projektets genomförande och kommunens direktanvisning av mark regleras övergripande. Principavtalet bedöms senare i planprocessen behöva ersättas av ett exploateringsavtal som närmare reglerar villkor och förfarande. Om det bedöms lämpligt finns möjligheten att ta upp diskussion om option att förvärva bostäder i flerbostadshuset för sociala ändamål för att till del tillgodose intentionerna i avtal från 1937 rörande byggnaden på Reidmar 8.

2. Projekt Reidmar

Syfte och mål

Syftet med projektet är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder inom kvarteret Reidmar. Genom en detaljplaneprocess prövas möjligheten att uppföra ca 35 lägenheter och eventuellt någon mindre lokal i bottenvåning. Telestationen som idag finns inom planområdet kvarstår. Förslaget som redovisades i start-pm, daterat 2016-09-02 omfattade ca 40 lägenheter och lokaler för förskola och skola. Skolverksamheten utgår nu ur förslaget.

Projektbeskrivning

Genom en ny detaljplan prövas möjligheten att ändra nuvarande ändamål, kvartersmark för handel, kontor och småindustri, till kvartersmark för bostäder och tekniska anläggningar, eventuellt med mindre lokal i bottenvåning.

Planarbetet kommer att bedrivas enligt standardförfarande enligt 5 kap 7 § PBL.

En del av bostäderna planeras i flerbostadshus inom fastigheten Reidmar 7 med ett gemensamt parkeringsgarage under mark. Mot Fafnerstigen inom båda fastigheterna föreslås radhus anpassade till omgivande bebyggelse och ett gaturum som behöver utvecklas och anpassas till funktionella behov.



Tillkomsten av nya småhus i kommunen är särskilt önskvärt då det bedöms till stor del attrahera familjer som vill ha marknära boende och som tillhör de demografiska grupper som önskas öka i kommunen.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Reidmar 7 har 2016 inkommit med en förfrågan om att ta fram en detaljplan för att kunna utveckla sin fastighet. Baserat på en rad diskussioner efter synpunkter på tidigare förslag och med nya förutsättningar har ägaren till Reidmar 7 tagit fram ett reviderat idéförslag på hur området kan utvecklas. Kommunens fastighet Reidmar 8 bör inkluderas i projektet då det ger en totalt sett bättre användning av den aktuella marken. Givet en tilltalande utformning anpassad till omgivningen ger projektet möjlighet för attraktivt boende för fler Danderydsbor samt realisering av ekonomiska resurser för kommunens övergripande behov, t.ex. satsning på bostäder för äldre.

Reidmar 8 uppläts enligt avtal från 1937 vederlagsfritt samt med ett medföljande kontant bidrag av Djursholms stad till en före detta stadsläkare och hans hustru för att för stadens räkning uppföra en byggnad om minst fyra lägenheter. Fastigheten skulle förvaltas av makarna under deras livstid och för all framtid användas som pensionärshem med subventionerat boende främst för tidigare anställda i Djursholm stad som behöver eller anses förtjäna fri eller billig bostad eller på annat sätt med goda vitsord anses förtjäna sådan förmån. Dessa villkor har inte uppfyllts i modern tid och torde vara svåra eller omöjliga att tillämpa idag. Oavsett överlåtelse, exploatering eller annat föreslås att åtagandet omtolkas till dagens regelverk för en kommuns verksamhet så att andemeningen och syftet med avtalet kan anses vara uppfyllt. Enligt tidigare extern juridisk utredning som också uppdaterats under 2022 innebär avtalet inga legala hinder att sälja fastigheten eller ändra dess användning.

Genom olika initiativ från berörda nämnder arbetar nu kommunen med att omforma och utveckla utbudet av bostäder för äldre i kommunen, i första hand genom att utveckla trygghetsboende inom kommunens befintliga fastigheter och på kommunens mark men också att möjliggöra för andra aktörer att etablera attraktiva boenden för äldre. Dessa behov är inte möjliga att tillgodose i den befintliga byggnaden på Reidmar 8. Efterlevnad av intentionerna i avtalet kan förutom den allmänna satsningen på bostäder för äldre också ske genom köp/inhyrning av lägenheter för socialt ändamål i de tillkommande flerbostadshusen.

När de befintliga hyresgästerna, som inte uppfyller kriterier i avtalet från 1937, men som har besittningsskydd måste sägas upp ska de erbjudas likvärdiga ersättningslägenheter enligt normalt förfarande på hyresmarknaden med avgörande i hyresnämnden om inte parterna når en överenskommelse. Gentemot hyresgäster utan besittningsskydd har kommunen ingen formell skyldighet att erbjuda annan lägenhet.



Läge och avgränsning

Planområdet är beläget intill Vendevägen i Djursholm och begränsas i norr och öster av Fafnerstigen, i väster av Vendestigen samt en villatomt. Planområdets area uppgår till ca 6 000 kvadratmeter och utgörs huvudsakligen av fastigheterna Reidmar 7 och 8. Mindre del av gatumark inom Djursholm 2:421 kan beröras liksom den del av Reidmar 5 som idag ingår i samma fastighetsplan som Reidmar 7 och 8.

Markägoförhållanden

Danderyds kommun äger fastigheten Reidmar 8 samt Djursholm 2:421. Reidmar 7 ägs av ett privat fastighetsbolag. Reidmar 5 ägs av två privatpersoner.

3. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Regionala planer

Enligt regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUF 2010) framgår att regionen växer samt att alla kommuner ska medverka till att nya bostäder kan byggas. Den föreslagna planeringen stämmer även väl överens med Stockholm Nordosts vision, där det framhålls att Stockholm Nordost ska ta sin del av ansvaret för den växande stockholmsregionen.

Översiktsplaner

I översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2022, anges att Reidmar 7 och 8 ligger inom område som utgörs av sammanhållen bostadsbebyggelse och förslaget är i övrigt i linje med översiktsplanen.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för Reidmar 8 är *Stadsplan för Vendevägen* med plannummer S369 från 1979 som tillåter bostadsändamål, fristående hus om två våningar till en höjd om 7 meter, vind får inte inredas utöver givet våningsantal. För Stadsplan S369 9§ framgår att antalet lägenheter med beteckning Ö eller F enbart får inrymmas en bostadslägenhet vilket gör att Reidmar 8 idag har ett planstridigt utgångsläge.

För fastighet Reidmar 7 gäller *detaljplan för Reidmar 7 m.fl.* från 1997 med plannummer D104 som medger handel, telestation, småindustri, hantverk, kontor samt skola. Högsta våningsantal är två med en byggnadshöjd om 7 meter med en total nockhöjd om 10,5 meter där vind inte får inredas.

Fastighetsplaner (tomtindelningar)

Det finns två tomtindelningsplaner (01-DAR-1496) samt (0162-12/1937) för del av Reidmar 5 samt Reidmar 7 och 8 som förväntas att upphävas inom detaljplanprocessen.

Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun

Den befintliga byggnaden på Reidmar 8 är inte klassificerad som värdefull byggnad. Arbetet med att revidera Kulturmiljöhandboken har startat och ett planarbete inom kvarteret Reidmar ska ta hänsyn till vad som framkommer i det arbetet. Kulturmiljöhandboken anger att Reidmar 8 ligger inom vad som kallas *B25-26 Ösby station* där de dominerande



fasadmaterialet är slät- eller spritputs med förekomst av träpanel. En traditionell färgsättning med grå eller gula kulörer dominerar. Alla villorna har enkla brutna sadeltak som oftast är täckta med tvåkupigt rött tegel.

4. Planeringsförutsättningar och planeringsförändringar

Mark och natur

Reidmar 7 utgörs idag av hårdgjorda ytor i egenskap av bebyggelse, parkeringsytor samt skolgård. Endast en liten del av tomten i väster samt söder mot Vendevägen är bevuxen. En rad med uppvuxna träd finns längs med Vendevägen som i gällande detaljplan är skyddade. Reidmar 8 utgörs idag av en villatomt med uppvuxen trädgård.



Reidmar 5, 7 och 8 samt Djursholm 2:241

Naturmiljö

Kring planområdet återfinns en badsjö samt ängs- och skogsstigar vilka lämpar sig utmärkt för rekreation.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av postglacial lera enligt SGU:s databas. Att motverka inverkan på grundvattnets nivåer särskilt under byggtid kan väntas bli av central betydelse för projektets genomförbarhet och bör belysas och utredas särskilt under planprocessen och utöver vedertagna fastighetsrättsliga ansvarsregler också regleras i exploateringsavtal.

Lek och rekreation

I nära anslutning till planområdet finns det tillgång till ett flertal lekparker.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.



Bebyggelse

Planområdet omges av mestadels bostäder, många av villorna är från tidigt 1900-tal och tydligt präglade av dåtidens arkitekturideal. Karaktäristiskt för många av villorna i området är en stor skala. Fasadmaterialen i området är varierande med inslag av puts, trä, tegel och betong. Kulörerna är i naturnära färgskalor. Vendevägen beskrivs som ett område med en relativ homogen karaktär. Området har sitt ursprung från 1910-talet med ett klassicistiskt formspråk, de dominerande fasadmaterialen är ljus puts. Längs med Vendevägen står husen mestadels indragna från vägen. De stora volymerna på villorna och de enstaka flerfamiljshusen döljs av träd och annan växlighet, vilket ger ett lugnt intryck.

Verksamheter

Idag nyttjar Telia en del av befintlig byggnad som telestation och arbetsstation för servicepersonal. Dessa funktioner föreslås finnas kvar inom kvarteret. Inom planområdet fanns också tandläkare, glasmästeri samt andra servicefunktioner som liksom en fristående förskola och skola. Dessa verksamheter kommer att utgå i det nya planförslaget.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljö enligt Riksantikvarieämbetet.

Gestaltningförslag

Bebyggelsen kan tillåtas att vara något högre mot Vendevägen för att trappas ner mot Fafnerstigen och de angränsande bostäderna i norr och väster. Två till tre våningar bör kunna prövas inom området, där tvåvånings radhus med takterrass bör kunna tillåtas mot Fafnerstigen och tre våningar mot Vendevägen.



Idéförslag till bebyggelsens disposition inom planområdet, illustration Vardag arkitekter.



Trafik och kommunikationer

Vendevägen ligger söder om planområdet som utgörs av en sekundär led för farligt gods. Längs med vägen finns en gång- och cykelväg. Angöring och sophämtning bör ske från Fafnerstigen/ Fafnervägen. Kommunen har initierat en process för att avklassa den aktuella delen av Vendevägen då inga reguljära transporter sker på vägen. Utfart är inte lämpligt mot Vendevägen. För att kunna få acceptabla ljudnivåer vid uteplatser krävs att vägbuller från Vendevägen skärmas av.

Fafnerstigen bedöms ha avgörande brister vad gäller framkomlighet, inte minst vad gäller sophämtning. Som en förutsättning för detaljplanearbetet ska nödvändigt utrymme för anpassning av Fafnerstigen till en gata som är säker och medger god framkomlighet även för sopbilar och de tilltänkta utfarterna från ny bebyggelse.

Parkering

Parkering anordnas i garage för boende i flerbostadshuset och eventuellt även för några av radhusen. Merparten av radhusen får markparkering mot Fafnerstigen. Markparkering kommer också att finnas inom kvartersmark i nordvästra delen av planområdet. Om en lokal kommer finnas krävs korttidsparkering för besökare och leveranser.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det drygt 300 meter till Djursholms Ösby tågstation där Roslagsbanan trafikerar sträckan in till Tekniska högskolan samt busshållplats där flertalet lokalbussar går.

Teknisk försörjning

Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunens va-ledningar.

Miljö, hälsa och säkerhet

Buller

För att kunna få acceptabla ljudnivåer vid uteplatser krävas att vägbuller från Vendevägen skärmas av vilket torde kunna ske med flerbostadshuset.

Markföroreningar

Planområdet är utpekad som potentiellt förorenad mark.

Avfall

Området är anslutet till kommunal avfallshantering.

5. Projektets bedrivande

Projektet leds av en av kommunledningskontoret tillsatt projektledare. Projektet delas in i två delprojekt: detaljplan och genomförande. Under varje delprojekt deltar relevanta kompetenser från berörda förvaltningar. Merparten av genomförandet kommer att drivas av ägaren till Reidmar 7. Arbetsformerna regleras övergripande i principöverenskommelsen och mer detaljerat i ett exploateringsavtal.

För att få till ett väl disponerat kvarter föreslås kommunens mark säljas till fastighetsägaren till Reidmar 7 enligt kommunens riktlinjer för markanvisningar. Försäljningen ska ske till



marknadsvärde baserat på en eller flera oberoende värderingar av byggrätten i den nya detaljplanen. Ett intentionsavtal/principavtal tecknas inledningsvis mellan kommunen och fastighetsägaren om förutsättningarna för markanvisningen och samarbetet med att utveckla planområdet. Avtalet ersätts av ett exploateringsavtal eller avtal om markreglering/försäljning innan detaljplanen antas. Innan dess behöver kommunen säga upp eventuella hyresgäster som bor på Reidmar 8 och ordna ersättningsbostäder för de som har besittningsskydd.

Delprojekt detaljplan

Planen föreslås hanteras med standardförfarande enligt 5 kap 7 § PBL.

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:

- Riskutredning (sekundär led för farligt gods, buller)
- Geoteknik (geohydraulik, underjordiska konstruktioner och postglacial lera)
- Förorenad mark (Potentiellt förorenad mark)
- Dagvattenutredning

Ytterligare utredningar kan komma att krävas under planprocessen. Sannolikt kommer exempelvis en genomförandebeskrivning av grundläggningsarbetena att behövas. Samt ett ställningstagande kring om en barnkonsekvensanalys kommer att bedrivas under planprocessen.

Delprojekt utbyggnad

Allmän gata är redan utbyggt i området men Fafnerstigen bedöms behöva åtgärder för att säkra framkomlighet exempelvis för sophantering, avrinning av dagvatten och eventuell flytt av eller kulvertering av ledningstråk. Fastighetsägaren/byggherren ansvarar för kommande bebyggelse inom kvartersmark. Exploateringsavtal som reglerar kostnader och ansvar ska träffas mellan kommunen och fastighetsägaren.

6. Ekonomi

Kommunens intäkter består av försäljning av mark till marknadsvärde där hänsyn tas till särskilda grundläggningskostnader och med avdrag för rivning av byggnaden på Reidmar 8.

7. Preliminär tidsplan

- | | |
|-------------------|-----------|
| - Detaljplanering | 2023-2025 |
| - Utbyggnad | 2025-2026 |



DANDERYDS KOMMUN
Kommunledningskontoret

Ebba Östman

2016-09-02
Rev 2022-03-29, 2022-09-02
Dnr KS 2016/0347

10(10)

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Dag Björklund
T.f. plan- och exploateringschef

Jonas Bark
Planchef