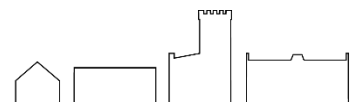


# Start-PM

## Detaljplan för östra Eneby torg

2023-02-07



## Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	4
Projekt .....	4
Syfte och mål.....	4
Projektbeskrivning .....	4
Bakgrund.....	5
Läge och avgränsning .....	5
Markägförhållanden .....	6
Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer .....	6
Regionala planer.....	6
Översiktsplan.....	7
Detaljplaner/fastighetsplaner (tomtindelningar) .....	8
S15 .....	8
S17 .....	8
S33 .....	8
D238.....	8
S398 .....	8
Tomtindelningsplan .....	9
Reservat/servitut.....	9
Planeringsförutsättningar.....	9
Mark och natur .....	9
Grönstruktur – mark och vegetation .....	9
Kulturmiljö.....	10
Geotekniska förhållanden .....	10
Hydrogeologiska förhållanden.....	10
Naturmiljö, lek och rekreation .....	10
Fornlämningar.....	10
Bebyggelse .....	11
Befintlig bebyggelse .....	11
Kulturmiljö.....	11
Service.....	11
Gestaltning .....	11
Föreslagen bebyggelse.....	12
Trafik och kommunikationer.....	13
Parkering .....	13
Kollektivtrafik.....	13
Gator och trafik .....	13
Teknisk försörjning .....	14
Miljö, hälsa och säkerhet.....	14
Avfall .....	14
Risk .....	14
Markföroreningar .....	14
Luftkvalitet.....	14
Buller.....	15
Klimatanpassning.....	15
Tillgänglighet.....	16

Medborgardialog .....	16
Barnperspektiv .....	17
Koppling till andra projekt .....	18
<b>Projektets bedrivande .....</b>	<b>18</b>
Delprojekt detaljplan .....	18
Delprojekt markanvisning .....	19
Delprojekt utbyggnad .....	19
<b>Ekonomi .....</b>	<b>19</b>
Utredningsutgifter .....	20
<b>Preliminär tidplan .....</b>	<b>20</b>

## Sammanfattning

Sedan 2012 har kommunen tillsammans med fastighetsägarna haft ambitionen att utveckla östra Eneby torg, bland annat genom planprogram och detaljplaner. Området är idag eftersatt, upplevs som otryggt och är i stort behov av genomgripande åtgärder. Ett samråd genomfördes för ett förslag till ny detaljplan under 2017 med syftet att möjliggöra nya bostäder och verksamheter, men planarbetet avbröts 2018. Under 2021 genomfördes en medborgardialog och under 2022 gav kommunstyrelsen i uppdrag att inventera och sammanställa utvecklingsmöjligheterna för området.

Med utgångspunkt i synpunkterna från samrådet samt resultatet av medborgardialogen har det tidigare samrådsförslaget omarbetats och ligger nu till grund för framtagande av en ny detaljplan för området. Utgångspunkten för planarbetet är en betydligt mindre skala och volym med en större anpassning till bebyggelsekaraktären i Enebyberg. Resultatet från medborgardialogen utgör ett viktigt planeringsunderlag som ska implementeras i planprocessen. Exakt avgränsning av planområdet, samt bebyggelseförslag hör till planprocessen att utreda.

En väsentlig förutsättning för detaljplanen är koordinering med ombyggnad av Enebybergsvägen. Inom planarbetet krävs att den framtida sektionen med mått definieras på körbanor och annat som möter aktuella krav och innehåller relevanta funktioner. Detta för att kunna bestämma detaljplanens gränser.

## Projekt

### Syfte och mål

Syftet med projektet är att utveckla östra Eneby torg genom ny bostadsbebyggelse i varierande skala och typologi, väl anpassad till kommundelens karaktär för att öka trygghet och trivsel och bredda utbudet av bostäder i Enebyberg för livets alla faser. En central del i områdets utveckling är att få till en bra gestaltning av Enebybergsvägen som kan knyta samman östra och västra delen av gatan bättre samt främja framkomlighet och trafiksäkerhet. En annan viktig planeringsförutsättning är att i planförslaget implementera resultatet av medborgardialogen som genomfördes 2021.

### Projektbeskrivning

Öster om Enebybergsvägen föreslås ny bebyggelse för bostadsändamål på i huvudsak privat men även kommunal mark. Området utreds för bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och radhus i en typologi, skala och karaktär som harmonierar med omgivande bebyggelse för att utveckla Enebyberg som den moderna trädgårdsstaden. Allmän plats utformas för bättre tillgänglighet genom området liksom över Enebybergsvägen till Eneby torg.

En viktig utgångspunkt för projektet är gestaltningen av Enebybergsvägen som behöver bli både mer framkomlig, trafiksäker och enkel att korsa för gång- och cykeltrafikanter.

Resultatet från den medborgardialog som genomfördes under 2021 utgör ytterligare ett mycket relevant planeringsunderlag som ska implementeras i planarbetet. Detaljplaneförslaget blir därmed en form av återkoppling gentemot medborgarnas inspel i dialogen.

Med anledning av att området utretts sedan 2013 i planprogram och detaljplaner finns flera utredningsunderlag att utgå från genom planprocessen. Flera av dessa behöver dock uppdateras och under det kommande planarbetet kommer sannolikt nya kompletterande utredningar behöva genomföras.

För att genomföra projektet behövs en ny detaljplan. Planarbetet kommer att bedrivas enligt utökat förfarande enligt 5 kap 7 § PBL.

## **Bakgrund**

Flera försök har gjorts för att utveckla området östra Eneby torg i centrala Enebyberg. Området har utretts i planprogram och detaljplaner sedan 2012. Senaste detaljplanen påbörjades 2015 med syfte att möjliggöra för bostadsändamål och verksamheter. Detta uppdrag avbröts år 2018 efter invändningar från medborgare och politiker avseende förslaget volym, skala och anpassning till platsen. I maj 2020 togs beslut om att en medborgardialog skulle genomföras och därmed påbörjades en ny process där tidigare framtagna planhandlingar inte var aktuella.

I april 2022 gav kommunstyrelsen kommunledningskontoret i uppdrag att mot bakgrund av tidigare arbete och politiska riktlinjer inventera och sammanställa utvecklingsmöjligheterna för området tillsammans med berörda markägare.

Arbetet har letts av kommunens tjänstepersoner med stöd av en extern arkitekt. En av fastighetsägarna, Telia, som var med i det tidigare planarbetet, meddelade efter inledande kontakter att de inte kommer att delta i arbetet då de har övergripande planer för utveckling av deras anläggningar runt om i landet utifrån pågående teknikskifte. Arbetet har fortsatt utan någon bebyggelseplanering inom deras fastighet.

Under hösten 2022 har nya skisser tagits fram för området. Förslaget är en avvägning mellan genomförbarhet, exploateringsgrad och skala och har utformats med utgångspunkt i de synpunkter som inkom under föregående samråd samt utifrån medborgardialogen. Resultatet är en betydligt mindre omfattande exploatering än vad tidigare detaljplaneförslag innebar, med fokus på anpassning till platsens kännetecken, skala och kommundelens karaktär av villastad. Planprocessen bör fokusera särskilt på kopplingar och samband mellan bebyggelsen och omgivande delar av Enebyberg samt relation till, och gestaltning av Enebybergsvägen då utrymme för allmänna ytor är relativt begränsad inom planområdet.

## **Läge och avgränsning**

Den exakta planområdesgränsen med ingående fastigheter kan komma att ändras inom ramen för planprocessen om detta krävs för uppdraget. Det kan vara önskvärt med en mindre snäv planområdesgräns eftersom många planfrågor med fördel behandlas utifrån ett helhetsgrepp. Detta för att säkerställa den aktuella platsens relation och anpassning till omgivningen.

Områdets areal uppgår preliminärt till ca 13 700 m<sup>2</sup>.



*Preliminär avgränsning av planområdet i röd-streckad linje, illustrationen visar befintlig bebyggelse. Illustration av AIX arkitekter.*

## Markägförhållanden

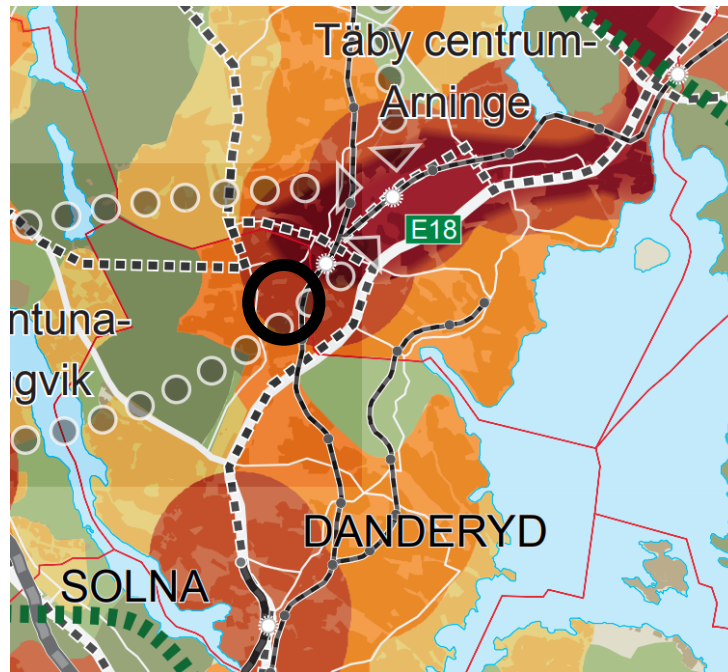
Planområdet berör preliminärt fem fastigheter öster om Enebybergsvägen; Snödroppen 8 (Djursholms AB), 10 och 12 (Patriam AB), Klöver 7 samt Rödbetan 1 (Aros Bostadsutveckling AB). I området ingår också kommunens emellan liggande gatumark.

Snödroppen 8 ägs i dag av kommunens bolag Djursholms AB, men avsikten är att den ska överlåtas till Danderyds kommun. Allmän plats utgörs av fastigheterna Enebyberg 1:80 och 1:105 som ägs av Danderyds kommun.

## Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

### Regionala planer

På plankartan för RUFS 2050 beskrivs kommundelen Enebyberg, inklusive planområdet, som strategiskt stadsutvecklingsläge. Det innebär en tät och sammanhängande stadsbebyggelse med en kollektivtrafik av hög regional tillgänglighet. Området angränsar till den regionala stadskärnan Täby C – Arninge.

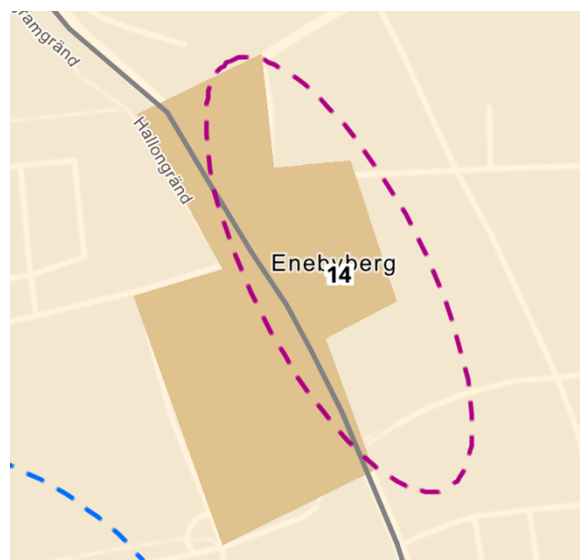


Utdrag ur plankartan RUF5 2050, planområdet är markerad med svart cirkel.

## Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2022, anges området östra Eneby torg som utredningsområde 14. Markanvändningskartan redovisar mångfunktionell bebyggelse på både västra och östra sidan om Enebybergsvägen. I översiktsplanen föreslås en centrumutveckling med komplettering av bostäder, verksamheter och mötesplatser i området nordost om Eneby torg. Vidare anges, ur ett hänsynsperspektiv, att nuvarande centrumanläggning vid Eneby torg fortsatt bör vara dominerande. Kompletterande centrumutveckling och bebyggelse öster om Enebybergsvägen bör underordna sig de byggnader som redan finns i omgivningen och en naturlig avtrappning i anslutning till befintlig villabebyggelse kan eventuellt skapas. Gällande Enebybergsvägen bör framkomligheten särskilt beaktas.

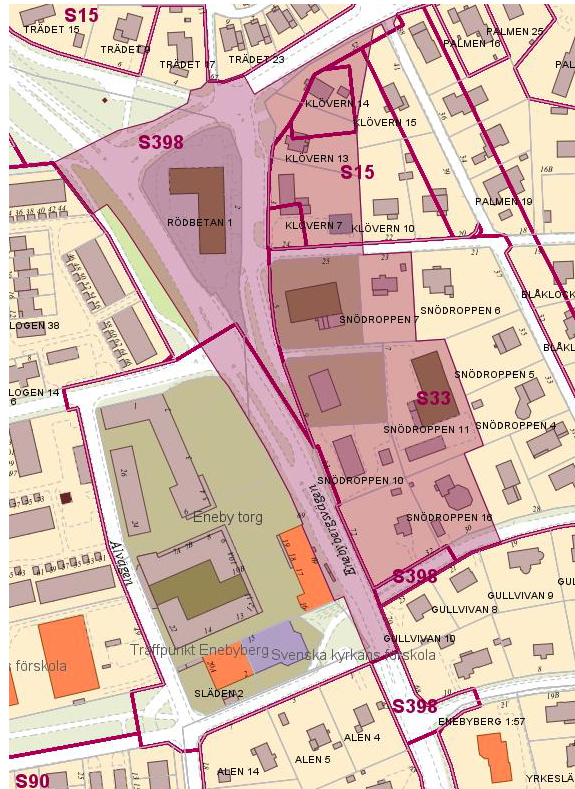
I översiktsplanen anges att det inom området finns risk för ras och skred, översvämningsrisk samt delvis risk för radon, bullerstörningar (<60dB) och förlämningar. Dessa potentiella risker och störningar behöver utredas i planarbetet.



*Utsnitt från översiktsplanens markanvändningskarta.*

## **Detaljplaner/fastighetsplaner (tomtindelningar)**

Det finns totalt fem befintliga detaljplaner som reglerar berörda fastigheter samt Enebybergsvägen som passerar området.



*Befintlig planläggning över området med omnejd.*

### **S15**

Detaljplanen reglerar Klöver 7 som ”Kvartersmark som endast får bebyggas för huvudsakligen bostadsändamål”.

### **S17**

Detaljplanen reglerar det sydvästra hörnet av Klöver 7 som ”Kvartersmark som endast får bebyggas för huvudsakligen bostadsändamål”.

### **S33**

Detaljplanen reglerar Snödroppen 8, 10 och 12. Fastigheterna har i befintlig plankartabestämmelsen K, vilket reglerar storlek på fastighet och huvudbyggnad samt möjliggör att hela eller delar av bebyggelsen kan nyttjas för handels- eller hantverksändamål. Byggnaderna kan dessutom helt eller delvis nyttjas för bostadsändamål.

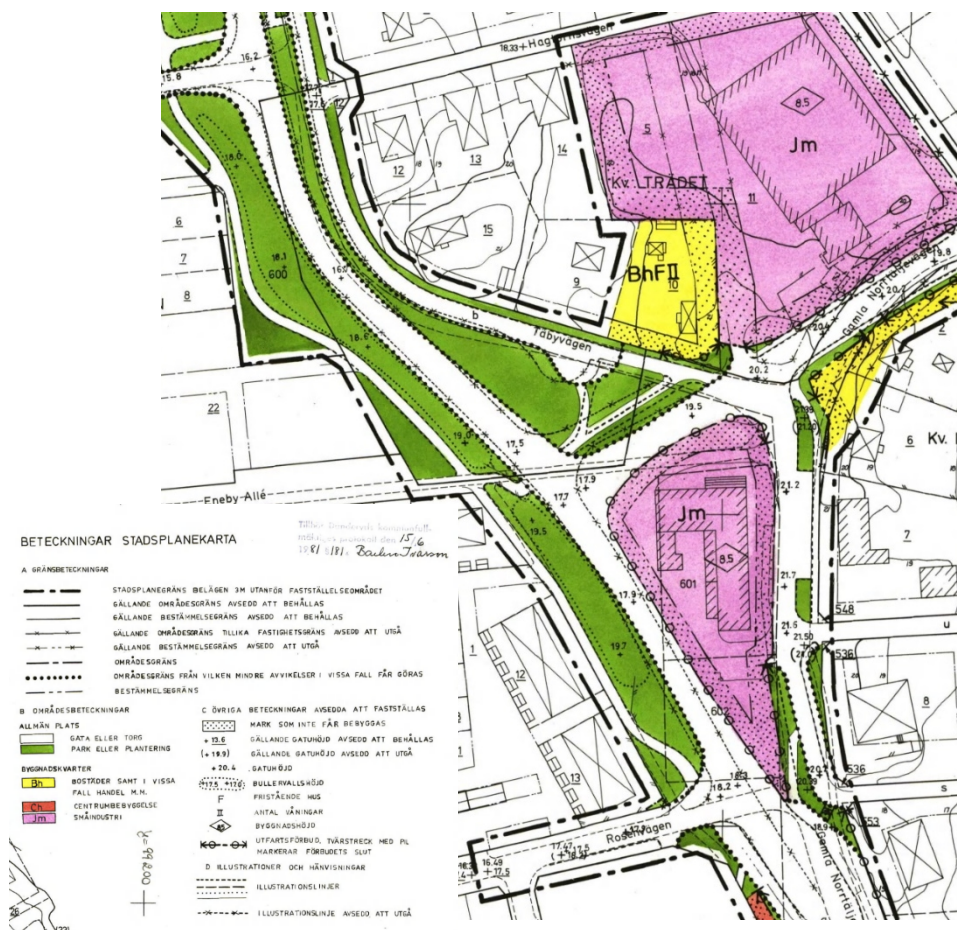
### **D238**

Detaljplanen reglerar främst västra sidan om Enebybergsvägen men är även relevant för detaljplanen på östra sidan då planen reglerar Enebybergsvägens utbredning. Enebybergsvägen med kringliggande vägområde är reglerat som ”Huvudgata”. ”Huvudgata” reglerar marken mellan Slåden 4 och kvarteret Snödroppen.



## S398

S398 reglerar Rödbetan 1 samt Enebybergsvägen och Gamla Norrtäljevägen. Enebybergsvägen är reglerad som "Gata eller torg", området kring körbanan är reglerad som "Park eller plantering". Mellan de olika användningarna finns en prickad gränslinje som anger "Områdesgräns från vilken mindre avvikelse i vissa fall får göras". Avvikelsen för nämnd gräns gäller endast allmän platsmark. Rödbetan 1 är reglerad som "Småindustri" och har en maximal byggnadshöjd på 8,5 meter.



Stadsplan S398.

## Tomtindelningsplan

Rödbetan 1, Klöver 7 och Snödroppen 8, 10 och 12 regleras även med tomtindelningsplan från 1983.

## Reservat/servitut

Bildande av gemensamhetsanläggningar kan komma att bli aktuellt inom planområdet, exempelvis för hantering av parkering för de nya bostäderna. Frågan behöver studeras i planarbetet.

Ledningsrätter finns för allmänna vatten- och avloppsledningar, vilka behöver ses över i planarbetet.

## Planeringsförutsättningar

### Mark och natur

#### Grönstruktur – mark och vegetation

Området ligger på gångavstånd till flera grönområden (allmän plats). Inom 300 meter finns tre kommunala lekplatser och Rinkebyskogen nås inom 500 meter.

#### Kulturmiljö

Bebyggelsen i Enebyberg växte fram efter avstyckningar från ägor som tillhörde Enebybergs gård under 1900-talets första decennium. Utbyggnaden av radhusbebyggelsen i västra Enebyberg påbörjades på 1960-talet och slutfördes under 1970-talet.

#### Geotekniska förhållanden

Den geotekniska undersökningen som togs fram i samband med detaljplanen från 2017 visar att jordlager vid ytan utgörs av upp till två meter fyllning.

Fyllnadsmassorna är blandade och består i huvudsak av mullhaltig sandig lera. Under hårdgjorda ytor utgörs fyllningen av grusig sand. Fyllningen underlagras av torrskorpelera/sandig morän. Under torrskorpan finns ställvis cirka två meter mäktigt lager lös lera.

Generellt förekommer lera inom området med morän som går uppemot ytan. Djup till berg varierar kraftigt över området mellan ca en meter till över 5 meter under befintlig markyta i övriga området.

Områdets totalstabilitet bedöms i dagsläget vara tillfredsställande (Geosigma 2017). Uppgifterna kring områdets olika delar behöver ses över under planprocessen och den geotekniska undersökningen kan komma att behöva kompletteras beroende på planområdets avgränsning.

#### Hydrogeologiska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes i samband med förra detaljplaneförslaget från 2017. Undersökningen behöver uppdateras för att kunna användas i planarbetet.

Utredningen visar att grundvattennivåerna varierar över årstider och bland annat beror på nederbörd och temperatur. Avläsningarna visar att grundvattennivån ligger cirka en meter under befintlig markyta. Marken bedöms ha medelgod infiltrationsförmåga. Området bedöms sammantaget som inte särskilt sättningskänsligt.

#### Naturmiljö, lek och rekreation

Det finns inga värdefulla naturmiljöer inom det preliminära planområdet. Inom 200 meter finns både lämningar från det tidigare kulturlandskapets åkermarker med anlagda lekplatser samt skyddade alléer (7 kap. 11 § MB). Rinkebyskogens bryn ligger ca 500 meter väster om området.

#### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse



*Befintlig bebyggelse kring Eneby torg.*

Inom Snödroppen 10 och 12 finns totalt 16 hyreslägenheter. Inom Klöver 7 fanns det tidigare verksamhetslokaler. Byggnaden brann dock ner i mitten av 2022. Snödroppen 8 och Rödbetan 1 innefattar verksamhetslokaler.

## Kulturmiljö

Området är inte utpekad i kommunens kulturmiljöhandbok.

## Service

I Enebyberg är servicen koncentrerad till Eneby torg. Träffpunkt Enebyberg samlar flera verksamheter under ett tak med bland annat kommunbiblioteket, kafé, kyrkorum, Öppen förskola, fritidsgård, Kulturskola och verksamhet för seniorer. Runt torget finns förutom vårdcentral även livsmedelsbutik, restaurang och apotek.

Avståndet till Täby centrum är 2,5 km, till Enebyängens handelsplats 1,5 km och till Mörby centrum 4,5 km.

Sju förskolor finns idag i Enebyberg. I planarbetet behöver utredas hur situationen med förskolor och förskoleplatser påverkas av föreslagen bostadsbebyggelse. 2017 noterades ett överskott av platser vilket behöver följas upp.

## Gestaltning

Befintlig bebyggelsen kring Eneby torg är uppförd i fem våningar där den översta våningen är indragen med tillhörande takterrasser. Den högsta delen är utförd som ett punkthus i åtta våningar med indragen översta våning. Samtliga byggnader har platta

tak. Fasaderna är huvudsakligen utförda i grå och vit puts med inslag av träpaneler med tydliga horisontella våningsmarkeringar. Bottenvåningens lokallägen är markerade med skärmtak. Balkonger förekommer både som indragna över hörn och utkragande över förgårdsmark och bostadsgård. I anslutning till bebyggelsen finns ett torg samt parkering för besökare till verksamheterna kring torget.



*Bebyggelsen kring Eneby torg i 3, 5 och 8 våningar där översta våningen är indragen.*

## Bebyggelse

Tidigare planförslag har mött stort motstånd från medborgare med anledning av att bebyggelsen inte ansetts anpassad till platsens karaktär och skala. Planarbetet utgår nu från en volym- och höjdmässigt mindre skala som omfattar både radhus och flerbostadshus vilket går i linje med de önskemål som framfördes i dialogen avseende typologi. Förslag till bebyggelse tas fram under arbetet med detaljplanen. Utgångspunkten är bebyggelse i fyra kvarter som i stort följer befintlig fastighetsindelning vilket bedöms underlätta planens genomförande.

Mot bakgrund av detta föreslås att planeringen utgår ifrån en byggnadshöjd motsvarande 4+1 våningar sett från Enebybergsvägen där den övre våningen är indragen, det vill säga en spegling av byggnaderna som ramar in Eneby torg. Inriktningen för småhusen är en karaktär av stadsradhus som kan uppföras med 2 ½ våningar och innefatta terrass. Bebyggelsen direkt öster om Bryggare Bergs väg kommer utredas för flerbostadshus i en radhuslik skala.

Ny bebyggelse behöver i planprocessen noggrant analyseras utifrån ett trygghets- och trafiksäkerhetsperspektiv liksom utifrån hur gestaltningen harmonierar med platsens och omgivningens karaktär. Kopplingar och samband med omgivande delar av Enebyberg behöver särskilt belysas.

Utbyggnad av allmän plats sker främst genom ombyggnad av befintliga gator. Med anledning av det nya förslagets mindre skala och icke stadsmässiga karaktär kommer det inte att planläggas för nya parker eller torg. Gröna ytor, dock ej parkmiljöer, kan tillskapas inom allmän plats längs den nya gestaltningen av Bryggare Bergs väg, Kvarnängsvägen och vid vändplatsen i korsningen mellan gatorna.

För att bemöta medborgarnas önskemål om ett karaktärsnärligt anpassat bebyggelseförslag, bör Enebybergsvägen gestaltas med grön förgårdsmark/trädalléer.



*Bilden visar ett förslag till utveckling av området.*

## Trafik och kommunikationer

Planområdet tangerar Enebybergsvägen, angränsar till Gamla Norrtäljevägen i norr och genom planområdet går Bryggare Bergs väg. Enebybergsvägen och Gamla Norrtäljevägen ingår i vart fall inledningsvis inte i planområdet. Enebybergsvägen är en del av ett regionalt cykelstråk.

Genom planområdet löper Bryggare Bergs väg och Kvarnängsvägen. I korsningen mellan dessa två gator finns en vändplats.

## Parkering

Parkeringen vid Eneby torg ägs av bostadsrättsföreningen Eneby torg som tillhandahåller korttidsparkering för besökare till verksamheterna.

## Kollektivtrafik

Enebybergsvägen trafikeras idag av regionala busslinjer. Busshållplatser (hållplats Eneby torg) finns i norrgående riktning vid vändplatsen samt strax innan Gethagsvägen i södergående riktning. Placeringen av busshållplatserna kan komma att utredas inom ramen för planarbetet alternativt i ett separat utredningsarbete för Enebybergsvägen.

## Gator och trafik

En av de mest centrala planeringsförutsättningarna för detaljplanearbetet är gestaltningen av den del av Enebybergsvägen som sträcker sig från korsningen gamla Norrtäljevägen till Gethagsvägen. Gatusträckningen utgör idag en händelserik stadsmiljö med tre signalregleringar, in- och utfarter, korsningar, passerande skolbarn,

regionala linjedragningar för buss samt regionalt cykelstråk. Gatans komplexitet ställer krav på bland annat bättre framkomlighet, trafiksäkra passager, gång- och cykelbanor för oskyddade trafikanter och placering av busshållplatser. Gatan behöver därmed gestaltas med tillräckliga gatusektioner enligt regionala mått vilket behöver utredas tidigt i planarbetet för att kunna avgränsa planområdet. Det är av stor vikt att se över möjligheten att knyta samman östra och västra sidan av Enebybergsvägen.

Ombyggnad av Enebybergsvägen har omnämnts i tidigare utredningar och behöver nu utredas tidigt eftersom gatans utformning skapar förutsättningar för detaljplanen vad gäller bland annat ingående fastigheter, plangräns, passager med mera. Arbetet bör ske i dialog med fastighetsägarnas arkitekter samt tekniska kontoret.

För att avgöra huruvida gällande plan ger stöd för de åtgärder som krävs längs Enebybergsvägen behövs en förprojektering av ny gatusektion inom planarbetet. Sektionen ska inrymma både gångbanor, cykelbana och körfält enligt regionala standarder. Även busshållplats med skyddsremsa ska inrymmas i båda riktningar och det är önskvärt med grön förgårdsmark eller trädallé längs gatan för att främja trädgårdsstadens ideal. En preliminär uppskattning av Enebybergsvägens nya bredd är, avseende behov för gång, cykel och regionalt busskörfält, minst 13,2 meter. Måttet omfattar då minsta godkända mått för regionalt busskörfält, regionalt cykelfält samt gångbana på gatans västra sida om ca 1,9 m. Nämnda åtgärder tillsammans med önskvärd grönstruktur längs Enebybergsvägen kommer sannolikt innebära att marköverlåtelse behöver ske mellan fastigheterna inom planområdet och den kommunal marken längs Enebybergsvägen. Det behöver dock utredas tidigt i planprocessen.

## **Teknisk försörjning**

Området ingår i verksamhetsområdena för ren-, spill- och dagvatten. Allmänna ren- och spillvattenledningar finns i Gethagsvägen och Kvarnängsvägen.

Uppvärmningssätt för den planerade bebyggelsen kommer bestämmas i ett senare skede. Fjärrvärme finns inte utbyggt i området.

Kapacitet i elnätet behöver utredas i planarbetet.

## **Miljö, hälsa och säkerhet**

### **Avfall**

Sophantering ska lösas inom respektive fastighet eller som gemensamhetsanläggning.

### **Risk**

Närliggande vägar, Enebybergsvägen och Gamla Norrtäljevägen är enligt NVDB inte klassade som primär/sekundärled för farligt gods.

### **Markföroreningar**

Utifrån resultaten av tidigare utförd undersökning är föroreningssituationen inom området generellt låg. Påträffad förorening bör undersökas vidare i exploatering för att säkerställa att inga risker föreligger för människors hälsa eller för miljön vid en ändring av markanvändningen.

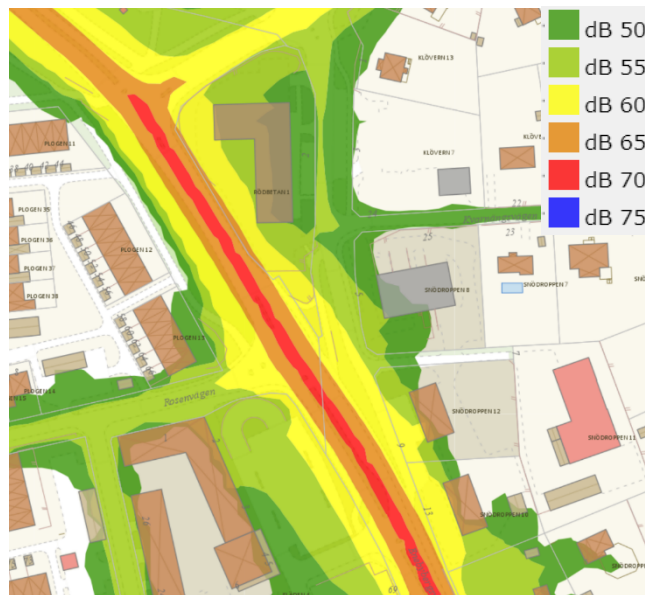
### **Luftkvalitet**

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt översiktliga uppgifter från Östra Sveriges luftvårdsförbund beräknas halten för kvävedioxid per dygn vara 18–24 µg/m<sup>3</sup>

i planområdet. Halten för inandningsbara partiklar (PM10) per dygn är beräknade till 20-25 µg/m<sup>3</sup>. Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län. Halterna av föroreningar ligger under de miljökvalitetsnormer som gäller och planförslaget bedöms inte kunna leda till överskridande av miljökonsekvensnormerna för luft.

## Buller

Bullernivåerna inom området får inte överskrida förordningen för buller, det vill säga 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats.

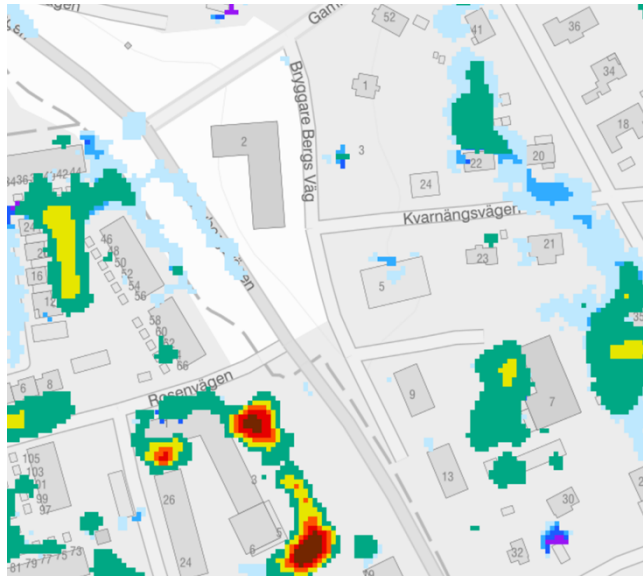


*Bilden visar ekvivalent ljudnivå längs Enebybergsvägen.*

## Klimatanpassning

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering finns inga lågpunkter inom det tänkta planområdet. Vid 100-årsregn finns det risk för ansamling av vatten inom och kring planområdet.

Konsekvenserna vid skyfall behöver utredas i planprocessen för att säkerställa att tillfälliga översvämningar kan uppstå vid extremregn utan att betydande skador uppstår på den bebyggda miljön.



Länstyrelsens lågpunktskartering samt ansamlingspunkter vid 100-års regn.

### Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven i Boverkets byggregler ska efterföljas vid tillkommande bebyggelse.

### Medborgardialog

Under 2021 genomfördes en medborgardialog avseende utvecklingen av östra Eneby torg. Det var stort intresse att delta och 1040 svar inkom. Dialogen genomfördes i form av en enkät som var öppen för alla samt två fokusgrupper. Den ena riktade sig till ungdomar som vanligtvis inte brukar delta i dialoger (10 personer i 12-års åldern) och den andra fokusgruppen bestod av närboende.

Dialogen genomfördes för att ta reda på vad medborgarna tycker om en eventuell utveckling av östra sidan av Enebybergsvägen. Dialogen syftade därmed till att ge Danderyds politiker, tjänstepersoner samt berörda fastighetsägare information om hur de som nyttjar området ser på det idag, vad som är bra, vad som kan förbättras och vilka utvecklingsperspektiv som finns. Resultatet av dialogen presenterades under 2021.

Dialogresultatet utgör därför en mycket viktig del av planeringsunderlag som har och fortsatt ska implementeras i planprocessen och kommande förslag till detaljplan. Det kommande detaljplaneförslaget kan därmed ses som en ytterligare form av återkoppling till medborgarna.

Genom att i planförslaget bemöta inkomna förslag, idéer och synpunkter kan planprocessen underlättas. Att bemöta behöver inte betyda att utföra enligt medborgarnas önskemål. Det är däremot värdefullt att tydligt redogöras för olika avvägningar och ställningstaganden som gjorts utifrån medborgarnas inspel i dialogen.

Nedan presenteras de viktigaste medskicken från dialogen att beakta vid utformandet av planförslaget:

#### *Omvandla tråkigt, fult och nedgånget till trivsamt, tryggt och trevligt*

De flesta upplever idag området som tråkigt, fult, nedgånget och slitet men en del tycker området är bra. Medborgarnas målbild om 15 år är att området ska vara



trivsamt, tryggt och trevligt. Dessa synpunkter behöver beaktas i planförslaget genom satsningar på åtgärder som främjar trivsel och viljan att vistas inom området. Ett planförslag som möjliggör nya, estetiskt tilltalande och välunderhållna byggnader som ersätter den befintliga mer nedgångna miljön utgör i sig en rejält lyft för östra Eneby torg. För att främja trivseln i hela området kan det vara relevant att i planprocessen ta ett helhetsgrepp och se över även den västra sidan. För att säkerställa gott underhåll efter detaljplanens genomförande bör planprocessen inkludera utredning av genomförande- och driftsfrågor.

#### *Upplevd otrygghet bland barn och unga*

De flesta känner sig trygga i området, men yngre personer gör det inte i samma utsträckning. Genom samtal i fokusgruppen med unga framkom att barn gärna undviker vistelse i området eftersom det upplevs öde, otryggt och lite otäckt. Önskan är att få bort otrygghetskänslan genom exempelvis park, belysning och upprustning av byggnader så att området blir en plats man *vill* gå till, som drar folk för social samvaro.

Utifrån ovan är det av stor vikt att trygghetsperspektivet beaktas i planprocessen och att planförslaget utformas så att den fysiska strukturen tillsammans med platsspecifika åtgärder främjar tryggheten under dygnets alla timmar, året runt.

#### *Ta hänsyn till platsens karaktär och skala*

Dialogresultatet visar mycket tydligt på medborgarnas önskemål om ett bebyggelseförslag som är anpassat till kommundelens karaktär och skala. Här förespråkas en bebyggelseutveckling i mindre skala och en typologi som harmonierar med omgivningens trädgårdsstadsideal.

Nuvarande bebyggelseförslag tar hänsyn till just detta och resultatet är en betydligt blygsammare exploatering med bättre anpassning till omgivande bebyggelse än tidigare förslag. Det bör genom planprocessen säkerställas och förtydligas huruvida förslaget anpassats till platsens karaktär och omgivande skala med trädgårdsstadsidealet som förespråkare. För att förstå planområdets relation till omgivningen är det fördelaktigt att i planprocessen utreda planområdet ur ett större helhetsperspektiv som även går utanför planområdesgränsen.

#### *Mobilitet och rörelsemönster*

I dialogen fick framkomlighet för cykel högt betyg medan framkomligheten för biltrafik fick lägre betyg. De flesta rör sig kring de stora vägarna och torget. Vissa passerar genom området på de mindre vägarna och ett fåtal sneddar genom området. Från både fokusgrupper och enkät framkom att man rör sig runt området, helst inte genom. Dessa inspel understryker vikten av trygghetsfrågan i planprocessen. Det är också viktigt att se över mobiliteten inom, till och från området samt att främja vilja att just passera genom den nya bebyggelsen.

Dialogresultatet pekar även på att gestaltningen av Enebybergsvägen blir viktig att beakta i detaljplanen. Inom ramen för utredningsarbetet för ombyggnad av gatan behöver framkomlighets-, - och trafiksäkerhetsfrämjande åtgärder för bil- och busstrafik och oskyddade trafikanter ses över. Det behöver säkerställas att cykelbanan uppnår regional standard.

#### *Blandade typologier och upplåtelseformer*

Sammantaget visar dialogresultatet på önskemål om att eventuell ny bebyggelse uppförs som villor, radhus och lägre flerfamiljshus. Yngre under 25 år är mer positiva till flerfamiljshus, liksom personer över 75 år. Verksamhetsutövare i området ser helst

bostäder för yngre. Övriga svaranden önskar bostäder för barnfamiljer, 50+ och äldre. Det ska noteras att svaren återspeglas i svarsfrekvensen för respektive målgrupp; det vill säga varje målgrupp önskar bebyggelse för sitt eget behov.

Planprocessen bör inkludera analys kring hur olika typologier bemöter olika medborgargrupperns önskemål. Det bör, utifrån typologi, gestaltning och upplåtelseform finnas en tydlig tanke om vem det byggs för och varför.

#### *Fler mötesplatser, grönområden och sociala funktioner*

medborgarna önskar fler platser för umgänge och social interaktion, såväl utomhus som inomhus. Här efterfrågas restauranger, caféer, gym, parker, lekplatser och grönområden.

Med anledning av förslagets mindre dignitet och icke-stadsmässiga karaktär inrymmer det ingen av ovanstående funktioner. Planprocessen bör dock utreda möjligheten att tillskapa gröna ytor (ej parker) inom planområdet. En strategi för att stärka trädgårdsstadens ideal kan även vara att utforma Enebybergsvägen med grön förgårdsmark/växtlighet mot/längsmed gatan.

## **Barnperspektiv**

Vid genomförandet av uppdraget ska barnperspektivet uppmärksammas med avseende på närmiljöns inverkan på barn och ungas hälsa och välbefinnande. Med anledning av antalet barn och unga som vistas och bor inom och i anslutning till området är det viktigt att utforma planförslaget utifrån ett socialt- och barnperspektiv. För att åstadkomma detta, och bemöta de viktigaste aspekterna inkomna genom dialogen, är det relevant att ta fram en barnkonsekvensanalys, social konsekvensanalys eller liknande utredning som planeringsunderlag till detaljplanen.

En av flera viktiga aspekter att beakta är trygghetsfrågan, då det i dialogen framkommit att många unga känner sig otrygga i området. Planförslaget behöver utformas så att den fysiska strukturen (exempelvis stråk, flöden, bottenvåningar, volymer) tillsammans med platsspecifika åtgärder (exempelvis belysning, informell övervakning) verkar trygghetsfrämjande. De senare åtgärderna tillhör genomförandeskedet men behöver beaktas redan i detaljplaneskedet.

## **Koppling till andra projekt**

Det preliminära planområdet ligger i anslutning till Enebybergsvägen. Huruvida Enebybergsvägen ska ingå i planområdet utreds inom ramen för planarbetet.

Projektering och ombyggnad av Enebybergsvägen kommer drivas i ett separat ärende. Samordning med planering av framtida utbyggnad behöver ske inom planarbetet. Tekniska nämnden förutsätts här stå för projektering och genomförande av ombyggnationen av Enebybergsvägen.

Det kan i planarbetet vara relevant att beakta närliggande detaljplaneprojekt utbyggnad av Enebybergs skola.

## **Projektets bedrivande**

Projektet styrs av en projektledare från tekniska kontoret som leder projektet tillsammans med delprojektledare från miljö- och stadsbyggnadskontoret. Projektet är indelat i tre delprojekt: detaljplan, markanvisning och utbyggnad. Under varje delprojekt tillsätts en arbetsgrupp från berörda förvaltningar vilka innefattar både

tekniska kontoret och miljö- och stadsbyggnadskontoret. Det 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 2 januari 2015/ 1 april 2020), reglerna för utökat planförfarande, 5 kap 7 §.

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 har tagits fram i samband med detta start-PM:

- Strukturskisser AIX, 2023-01-04

Följande utredningar har tagits fram tidigare och kan komma att behöva uppdateras/kompletteras:

- Trafikutredning östra Eneby torg, Tyréns 2017-03
- PM Säkra skolvägar, WSP 2021
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Geosigma 2017-03-29
- Markteknisk undersökningsrapport, Geosigma 2017-03-21
- Dagvattenutredning Eneby torg, Geosigma 2017-03-23
- Tekniskt PM geoteknik, Geosigma 2017-03-22
- Trafikbullerutredning för detaljplan Eneby torg, Åkerlöf Hallin akustikkonsult 2017-04
- VA-teknisk utredning, ÅF 2017-03-17

Utöver ovan finns även följande planeringsunderlag som kan vara relevanta:

- Arkitektförslag Aros/Kjellander Sjöberg 2017-04-13
- Arkitektförslag Patriam/Semrén + Månsson 2017-04-12
- Gestaltungsprogram för allmän plats, WSP 2017-03-24

Följande nya utredningar behöver tas fram:

- Sektion för Enebybergsvägen för att kunna bestämma avgränsning av planområdet alternativt införliva Enebybergsvägen i planområdet.
- Barnkonsekvensanalys alternativt social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys eller annan liknande utredning som belyser de aspekter avseende social hållbarhet och barnperspektiv som framkommit under dialogen (se kapitel medborgardialog och barnperspektiv).
- Ny beställning behöver göras från E.ON och Skanova över ledningsdragningen i området.

Under planprocessen kan det framkomma att ytterligare utredningar krävs.

## Delprojekt markanvisning

Innan planarbetet påbörjas avses avtal tecknas om att kommunen köper fastigheten Snödroppen 8 av Djursholms AB. Kommunen planerar att markanvisa byggrätterna på fastigheten enligt framtida lagakraftvunnen detaljplan.

## Delprojekt utbyggnad

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Varje fastighetsägare ansvarar för kommande bebyggelse inom sin egen kvartersmark samt anslutningar mot allmän platsmark. Utbyggnaden startar när detaljplanen vunnit laga kraft. Hur delprojektet utbyggnad ska genomföras och finansieras kommer att fastställas genom exploateringsavtal mellan kommunen och respektive fastighetsägare.

En överenskommelse om exploatering ska träffas mellan kommunen och exploatörerna innan detaljplanen antas. Överenskommelsen ska reglera kommande fastighetsbildning samt övriga frågor med anledning av detaljplanens genomförande. Nuvarande fastighetsstruktur bedöms bestå i huvudsak men med mindre regleringar främst rörande allmän plats.

## Ekonomi

Projektet kommer att medföra visst ombyggnadsbehov av befintligt gatunät inom området. Kommunen kommer därför att ha utgifter som rör ombyggnad av allmän plats. Respektive fastighetsägars bidrag till ombyggnaderna regleras i exploateringsavtal.

Kommunens intäkter från projektet kommer från en framtida försäljning av mark, främst Snödroppen 8.

Ombyggnad av Enebybergsvägen förutsätts att finansieras särskilt via kommunala investeringsmedel.

## Utredningsutgifter

Utredningsutgifter är de utgifter som kommunen har för att ta fram en detaljplan samt kostnader som krävs för markregleringar. Utredningsutgifterna i detta projekt består av utredningar som nämnts ovan samt interna administrativa kostnader – främst personalkostnader. Detaljplanen bekostas av respektive fastighetsägare.

## Preliminär tidplan

- |                   |           |
|-------------------|-----------|
| - Detaljplanering | 2023–2024 |
| - Markanvisning   | 2025      |
| - Utbyggnad       | 2026–2028 |

## TEKNISKA KONTORET

Dag Björklund  
Tf. mark- och planeringschef

Linda Hartzell  
Planarkitekt