



Detaljplan Östra Eneby torg, Snödroppen 8 m.fl

Ärendet

Arcona har kontaktat kommunen med förfrågan om att upprätta ny detaljplan för att utreda förutsättningarna för att omvandla även östra sidan av Enebybergsvägen.

Kommunledningskontoret föreslår att en kompletterande bebyggelse på östra sidan om Enebybergsvägen mitt emot Eneby torg prövas i ett planprogram. Programområdet bör omfatta Rödbetan 1, Snödroppen 8, 10, 11 och 12 samt Plogen 12 och 13.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

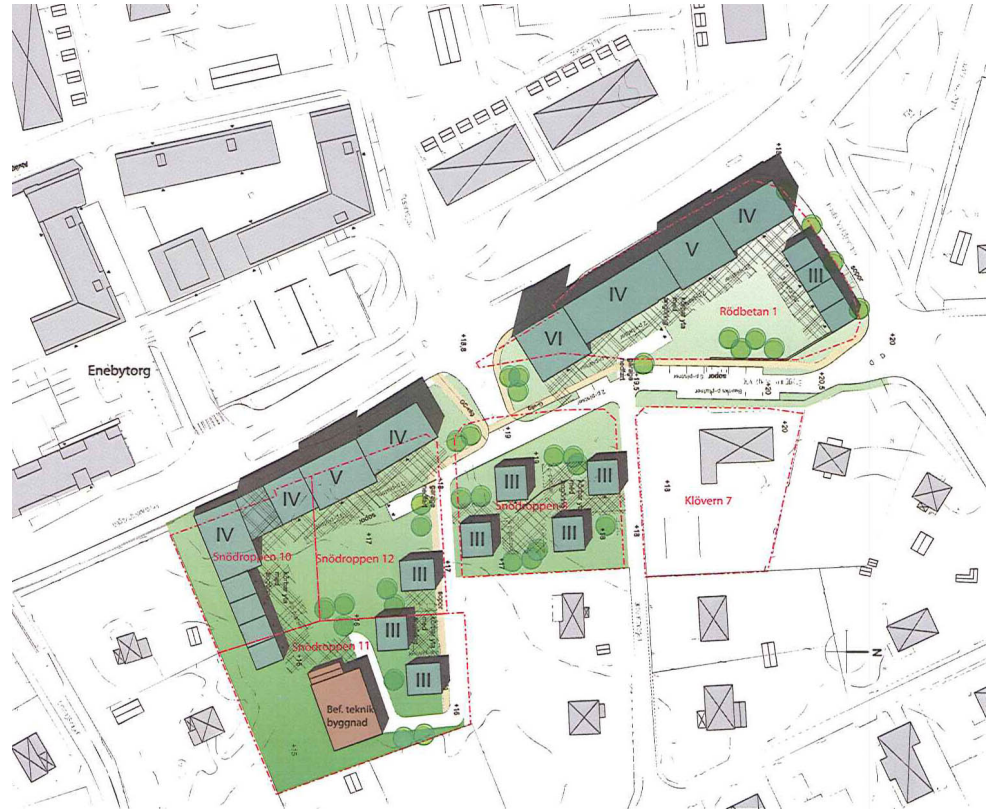
Kommunstyrelsen beslutar

Kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplaneprogram för området Östra Eneby torg; Snödroppen 8, 10 – 12, Rödbetan 1 samt Plogen 12- 13.

Bakgrund

En omvandling av Eneby torg pågår med Arcona som byggherre. Arcona har kontaktat kommunen med förfrågan om att upprätta ny detaljplan för att utreda förutsättningarna för att omvandla även östra sidan av Enebybergsvägen. Arcona har varit i kontakt med samtliga berörda fastighetsägare, och fått bekräftelse på att de inte motsätter sig en prövning av ny detaljplan för området.

Rödbetan 1 ägs av ett privat fastighetsbolag och används för kontors- och verksamhetsändamål. Snödroppen 8 ägs av Djursholms AB och hyrs ut till verksamhetsidkare. Snödroppen 10 och 12 ägs av privatperson och används som hyreslägenheter. Snödroppen 11 ägs av Telia och används som telestation.



Ett av Arconas förslag på ny utformning

Planberedningen behandlade ärendet den 7 mars 2012.

År 2007 genomfördes en trafikmätning på Enebybergsvägen. Mätningen visade att det kör ca 14 000 fordon/dygn på vägen. Tekniska kontoret bedömer att trafiksituationen idag är ungefär samma eller något ökad. Tekniska nämnden har givit tekniska kontoret i uppdrag att presentera ett förslag till utredning med syfte att ta fram en långsiktig plan för ett utvecklande av Enebybergsvägen till en lokalgata anpassad för busstrafik samtidigt som gång- och cykeltrafik prioriteras. Avsikten är att minska genomfartstrafiken från Täby och göra vägen mer trafiksäker. Detta skulle kunna innebära att Enebybergsvägen får en helt annan karaktär än idag i anslutning till Eneby torg. I samband med utredningens framtagande ska nya trafikmätningar genomföras.

Norr om Eneby torg, på västra sidan Enebybergsvägen ligger Plogen 12 och 13, som ägs av kommunen och är bebyggt med marklägenheter som inrymmer bostäder för äldre. Byggnaderna har eftersatt underhåll och är inte ändamålsenliga för äldre avseende bl a funktionell standard och tillgänglighetsanpassning. Plogen 12 och 13 innehåller 11 mindre lägenheter som är en del av de sammanlagt 76 pensionärsbostäder som finns i anslutning till Eneby Torg. Kommunfullmäktige har beslutat om en upprustning av pensionärsbostäderna vid Eneby torg och KF beslöt 2011-11-28 att tidigarelägga upprustningen med start under 2012.

Förutsättningar



I Danderyds kommunövergripande översiktsplan, antagen 2006, anges området som utvecklingsområde. Markanvändningskartan visar utvecklingsområde på både västra och östra sidan om Enebybergsvägen. Texten anger endast att "Eneby torg kan utvecklas med såväl bostäder som handel.

Detaljplaner

För Rödbetan 1 gäller S398, från 1981. Planen anger småindustri och tillåter en byggnadshöjd om högst 8,5 meter.

För Snödroppen 8, 10, 11 och 12 gäller S33 från 1939. För Snödroppen 8, 10 och 12 anges handel- och hantverksändamål och en byggrätt om högst 200 m² per fastighet. Snödroppen 11 är en s.k. A-tomt där byggnad för allmänt ändamål får uppföras om högst två våningar.

För Plogen 12 och 13 gäller S365 från 1974. Båda fastigheterna anges som bostadsändamål med en byggrätt som högst får omfatta halva fastighetens storlek. Byggnad får uppföras i högst en våning, dock må en tredjedel uppföras till två våningar.

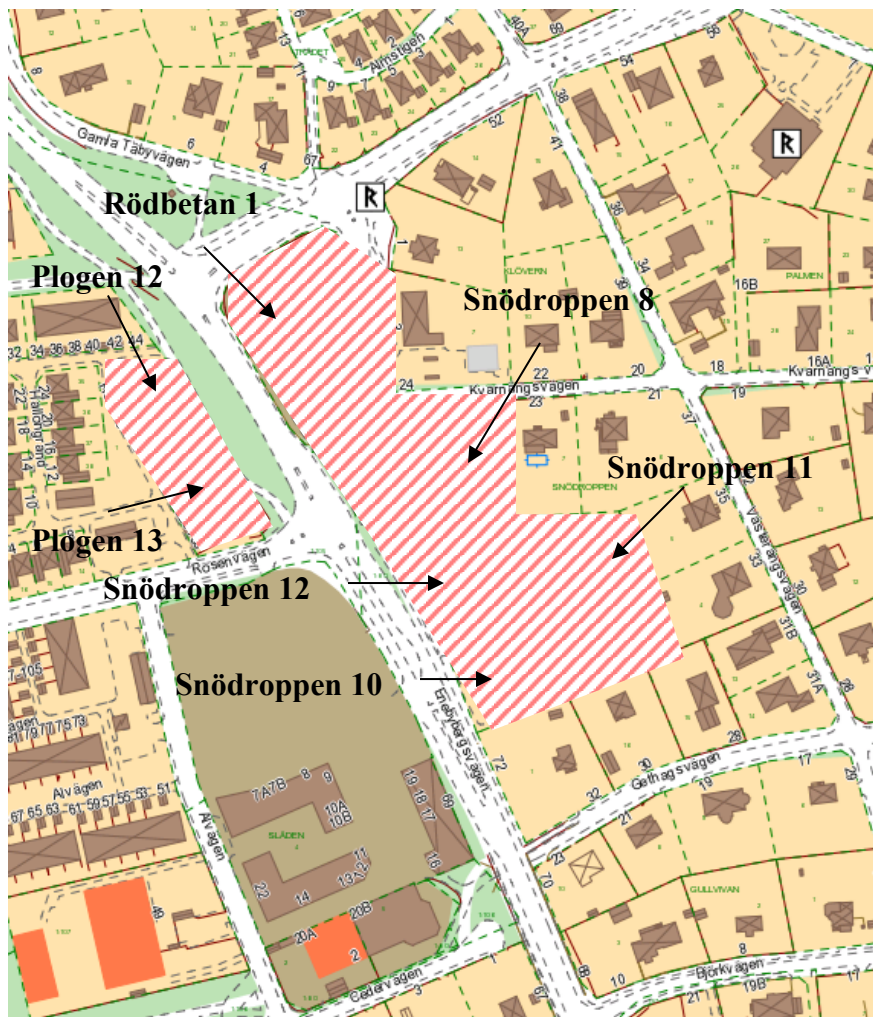
Övrigt

Snödroppen 8, som ägs av Djursholms AB, hyrs idag ut med s.k. rivningskontrakt (5 år). Nuvarande hyresgäst kan under 2012 sägas upp utan besiktningsrätt. Om planarbete påbörjas efter 2012 kan nuvarande hyresgäst endast evakueras med en evakueringskostnad.

Kommunledningskontorets yttrande

Enligt den nya plan- och bygglagen, som började gälla den 2 maj 2011, är det inte längre obligatoriskt att upprätta program inför en detaljplaneläggning. I vissa ärenden finns dock anledning att pröva idéer och förslag i en något mer övergripande nivå än direkt i en detaljplan, varför programskedet nu är frivilligt.

Kommunledningskontoret föreslår, i samråd med stadsbyggnadskontoret och tekniska kontoret att en kompletterande bebyggelse på östra sidan om Enebybergsvägen mitt emot Eneby torg prövas i ett planprogram. Programområdet bör omfatta Rödbetan 1, Snödroppen 8, 10, 11 och 12 samt Plogen 12 och 13, se nedanstående kartbild.



Ungefärligt programområde

För Rödbetan 1 och Snödroppen 10 och 12 bör programmet pröva om de nya byggnaderna öster om Enebybergsvägen kan innehålla lokaler i bottenvåningarna för att öka serviceutbudet och förstärka karaktären av lokalt centrum. Att utveckla Enebybergsvägen till ett torgstråk bidrar också till att få ner hastigheten på trafiken och accentuerar den planerade nya inriktningen för gestaltningen av Enebybergsvägen.

Det är viktigt att en eventuell ny bebyggelse utformas så att bebyggelsen längs Enebybergsvägen ansluter till den nya bebyggelsen vid Eneby torg, väster om vägen. Bebyggelsen inne i kvarteret bör dock trappas ner och ansluta till bakomliggande bebyggelse. Närmare utformning får prövas i detaljplanprocessen.

Inför en ev planläggning bör de kommunala omsorgsbehoven utredas. Inom Enebyberg är det redan idag brist på förskoleplatser. Om ytterligare bostäder uppförs inom kommundelen blir behovet av förskoleplatser än större. Efter samråd med utbildnings- och kulturkontoret bedöms att det i ett eventuellt planområde måste reserveras plats för förskola. En detaljplan skulle kunna göras så flexibel att den medger både bostäder och förskola inom samtliga fastigheter, eventuellt skulle Snödroppen 8 reserveras för förskola. Eneby



torg östra bedöms som ett mycket bra läge för en förskola då området är centralt beläget nära busshållplatser.

Vid ett beslut om att utveckla området öster om Eneby Torg bör övervägas lämpligheten att avveckla befintliga lägenheter inom Plogen 12 och 13, riva byggnaderna och ersätta dem med mer ändamålsenliga bostäder anpassade för äldre. En ny byggnad här skulle kunna utformas för att bättre anpassas till den nya miljön kring Eneby torg samtidigt som den kan utgöra en bättre bulleravskärmning mot bakomliggande bostäder.

Djursholms AB-s fastighet, Snödroppen 8, kan markanvisas till Arcona och ingå i projektet som helhet, alternativt säljas på öppna marknaden när detaljplanen är klar.

Om planprogrammet ska utmynna i en eller flera detaljplaner får avgöras senare i processen. Troligen bör all bebyggelse öster om Enebybergsvägen utgöra en detaljplan. Om äldrelägenheterna ska ingå i programmet kan denna del utgöra en egen detaljplan.

Johan Haesert
Kommundirektör

Annika Alm
Planeringschef

Bilaga:

Förfrågan angående ny detaljplan för exploatering av Östra Eneby torg, Arcona ab inklusive bilagor från berörda fastighetsägare.

Exp:
Byggnadsnämnden
Tekniska nämnden