



Kommunstyrelsen

Uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för östra Eneby torg och uppdrag att ta fram exploateringsavtal och underlag för markanvisning

Ärendet

Med föreliggande ärende ges uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan som möjliggör för bostadsbebyggelse inom östra Eneby torg. Ingående fastigheter är Rödbetan 1, Klöver 7 och Snödroppen 8, 10 och 12 samt kommunens emellan liggande gatumark del av Enebyberg 1:80 och 1:105. Exakt planområdesgräns fastställs i planprocessen.

Området är i behov av utveckling och har tidigare utretts för bostadsutveckling.

Det senaste detaljplaneförslaget presenterades vid samråd i maj-juli 2017. Planuppdraget avbröts därefter i början av 2018 efter kritiska synpunkter i samrådet. Fastighetsägarna har därefter beslutat att revidera omfattningen av exploateringen i enlighet med medborgardialogens slutsatser. I det senaste förslaget har planområdet minskat och den nya bebyggelsen har ändrats till att innefatta både radhus samt flerbostadshus i lägre volymer än de som presenterades vid samrådet 2017.

För reglering av ansvar, marköverföringar och kostnader för projektets genomförande föreslås att exploateringsavtal tas fram.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen uppdrar åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan i enlighet med start-PM för östra Eneby torg. Uppdraget ska redovisas för kommunstyrelsen senast första kvartalet 2025.
2. Kommunstyrelsen bemyndigar planchefen att ingå planavtal med fastighetsägarna.
3. Kommunstyrelsen uppdrar åt tekniska kontoret att ta fram förslag till exploateringsavtal, avseende utveckling av fastigheterna Rödbetan 1, Klöver 7 samt Snödroppen 10 och 12. Uppdraget ska redovisas för kommunstyrelsen senast första kvartalet 2025.

Dag Björklund

4. Kommunstyrelsen uppdrar åt tekniska kontoret att ta fram underlag till markanvisning för Snödroppen 8. Uppdraget ska redovisas för kommunstyrelsen senast under första kvartalet 2025.

Bakgrund

Området har utretts för ny bostadsbebyggelse åtminstone sedan 2012 då kommunstyrelsen gav uppdrag att ta fram ett program för detaljplan. Ett förslag till ny detaljplan påbörjades för östra Eneby torg under 2015 med syfte att möjliggöra för bland annat bostäder och förskola. I maj-juli 2017 var förslaget ute på samråd vilket väckte stort intresse för boende i området. Uppdraget avbröts 2018 med anledning av inkomna synpunkter. En medborgardialog genomfördes under 2021 vilken, tillsammans med inkomna synpunkter från samrådet, legat till grund för den omfattning av bebyggelse som nu förslås som utgångspunkt för planarbetet.

Utgångspunkt för planarbetet

Utgångspunkten för arbetet innebär att Rödbetan 1 (kvarter C på bilden nedan) och Snödroppen 10 och 12 (D) bebyggs med flerbostadshus samt att Klöver 7 (A) och Snödroppen 8 (B) planeras för radhus. Bebyggelsen närmst Bryggare Bergs väg i kvarter A och B kommer även utredas för flerbostadshus i en radhuslik skala. Antalet bostäder har i det nya förslaget minskat i jämförelse med förslaget från 2017, främst till följd av att radhus föreslås ingå samt att fem villafastigheter har utgått tillsammans med den tekniska anläggningen inom fastighet Snödroppen 11.



Bilden visar ett förslag till utveckling av området.



Dag Björklund

Medborgardialog

Under 2021 genomfördes en medborgardialog om utvecklingen av östra Eneby torg. Det var stort intresse att delta och totalt inkom 1040 svar. Dialogen genomfördes för att ta reda på vad medborgarna tycker om en eventuell utveckling av området öster om Enebybergsvägen. Dialogen gav Danderyds politiker, tjänstepersoner samt berörda fastighetsägare information om hur de som nyttjar eller vistas nära området ser på det idag, vad som är bra, vad som kan förbättras och vilka utvecklingsperspektiv som finns.

Medborgarnas inspel om såväl nuvarande förutsättningar som framtida utvecklingsmöjligheter av området är ett viktigt planeringsunderlag som både har och fortsatt ska implementeras i planprocessen och förslaget till ny detaljplan. Detaljplaneförslaget bör därmed ses som ytterligare en 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 det tydligt redogörs för olika avvägningar och ställningstaganden som gjorts utifrån medborgarnas inspel i dialogen.

De viktigaste medskicken från dialogen finns redovisade i bifogat start-PM.

Utredningsuppdrag ombyggnad Enebybergsvägen

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

Ombyggnad av Enebybergsvägen har omnämnts i tidigare utredningar och behöver till den del det krävs för planarbetet utredas tidigt i detaljplaneprocessen 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. Målsättningen är att en utgångspunkt för bebyggelsens disponering med gatusektion arbetas fram i planarbetets inledning för att finnas tillgängligt under våren 2023 som utgångspunkt i arbetet med detaljplanen.

För att bestämma omfattningen av intrång på kvartersmark för de åtgärder som krävs längs Enebybergsvägen behövs en förprojektering av ny gatusektion. Sektionen bör inrymma både gångbanor, cykelbana och körfält enligt regionala standarder. Även busshållplats med skyddsremsa bör



Dag Björklund

inrymmas i båda riktningar och det är önskvärt med grön förgårdsmark eller trädallé längs gatan för att främja trädgårdsstadens ideal.

Utredningsarbetet för Enebybergsvägens utformning och utbyggnad i övrigt behöver påbörjas/kompletteras parallellt med detaljplanprocessen. Detta bedöms ligga inom tekniska nämndens ansvarsområde och utredas av tekniska kontoret och hanteras i ett framtida investeringsprojekt. Utan denna koordinering torde inte något planförslag kunna presenteras.

Marköverlåtelse

Eventuella åtgärder som behöver vidtas för önskvärd sektion längs Enebybergsvägen kommer sannolikt innebära att marköverlåtelse behöver ske mellan fastigheterna inom planområdet och den kommunal marken längs Enebybergsvägen. Detta liksom övriga markregleringar inom planområdet regleras i exploateringsavtal som föreslås bli tecknat inför detaljplanens antagande.

Tekniska kontorets utredning

Fastigheterna Rödbetan 1, Klöver 7 och Snödroppen 8, 10 och 12 är belägna i kommundelen Enebyberg i norra delen av Danderyd.

Fastigheterna ligger på östra sidan av Enebybergsvägen och omfattar sammanlagt ca 13 700 m².

I översiktsplanen från 2022 anges att området är utpekad som utvecklingsområde där föreslagen användning är bostäder och verksamheter. Tanken är att området på östra sidan av Enebybergsvägen gestaltningsmässigt och funktionellt ska knytas samman med Eneby torg.

Det finns totalt fem befintliga detaljplaner som reglerar berörda fastigheter, S398, S15, S17, S33 och D238. Enebybergsvägen angränsar till planområdet. Planerna reglerar i huvudsak användningen till bostäder samt handels- eller verksamhetsområde.

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

Tekniska kontorets bedömning

Tekniska kontoret föreslår att en ny detaljplan tas fram för att pröva möjligheten att medge ny bostadsbebyggelse inom fastigheterna Rödbetan 1, Klöver 7 och Snödroppen 8, 10 och 12 samt att utveckla allmän plats inom Enebyberg 1:80 och 1:105. Lämplig utformning av bebyggelsen studeras under planprocessen. Initialt bedrivs arbetet utifrån de skisser till bebyggelsestruktur och omfattning som anges i start-PM daterat 2023-01-04.

Tekniska kontoret föreslår att detaljplanen handläggs med utökad förfarande med anledning av att ärendet bedöms vara av betydande intresse för



Dag Björklund

allmänheten vilket visats i det stora engagemang som förelåg i tidigare planering, samt den i övrigt stora betydelse som detaljplanen väntas ha.

Konsekvenser för barn och unga

Vid genomförandet av uppdraget ska barnperspektivet uppmärksammas med avseende på närmiljöns inverkan på barnens utveckling och trygghet. En barnkonsekvensanalys alternativt social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys eller annan liknande utredning som belyser aspekter avseende social hållbarhet och barnperspektiv bedöms relevanta att ta fram som planeringsunderlag till detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser

I samband med att miljö- och stadsbyggnadsnämnden fått i uppdrag att inleda planarbete upprättas ett planavtal. Planavtalet reglerar kommunens kostnader så att de sökande bär kostnader för handläggarnas tid, utredningar och annat underlag som krävs för planens upprättande. Kommunens utgifter som planavtalet ska täcka kommer att omfatta personalkostnader, vissa administrativa uppgifter och externa utredningskostnader. Ombyggnad av Enebybergsvägen förutsätts att finansieras särskilt via kommunala investeringsmedel. Kommunens intäkter för projektet kommer från en framtida försäljning av mark, särskilt från Snödroppen 8.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för östra Eneby torg och uppdrag att ta fram exploateringsavtal och underlag för markanvisning, daterat 2023-02-07
2. Start-PM för östra Eneby torg, 2023-02-07
3. Kommunstyrelsens beslut, 2018-02-12 § 24
4. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2018-02-12
5. Kommunstyrelsens beslut, 2012-05-21 § 86
6. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2012-04-24

Expedieras
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Tekniska nämnden
Djursholms AB
Aros Bostadsutveckling AB, att: jacob.sundbom@arostad.se
Patriam AB, att: fredrik.andren@patriam.se