

Tekniska kontoret  
Ebba Östman

Kommunstyrelsen

## **Begäran om planbesked för del av fastigheten Danderyd 2:7 samt del av 2:143 i kommunal del Danderyd**

### **Ärendet**

Djursholms trä samt Engellsson har behov av större ytor för sina verksamheter och önskar en etablering av verksamhetsområde inom del av Danderyd 2:7 samt del av Danderyd 2:143. Förslaget innebär nya byggnader med verksamhetslokaler för lager, handel och kontor inom delar av fastigheterna Danderyd 2:7 och 2:143. Förfrågan omfattar även Hunding 8 som ägs av det kommunala bolaget Djursholms AB.

### **Tekniska kontorets förslag till beslut**

#### **Kommunstyrelsens beslut**

Kommunstyrelsen beslutar med stöd av 5 kap 2–5 §§ PBL att ge sökanden ett positivt planbesked och uppdrar åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att inleda en planläggning. Planbeskedets förutsättningar följer av tjänsteutlåtande daterat 2023-05-30.

### **Bakgrund**

Djursholms trä samt Engellsson som i dagsläget bedriver handel inom Hunding 7, 10, 11 och 13 har under de senaste åren växt och har därför behov av större ytor för att kunna utveckla sina verksamheter.

Fastighetsägarna planerar för att deras verksamhet flyttas till del av Danderyd 2:7 samt 2:143, som idag nyttjas av Golfcenter i Danderyd. Området för befintlig etablering inom Hunding 7, 8, 10, 11 och 13 samt Hunding 4 bebyggs enligt förslaget med bostäder.

Danderyd 2:7 och 2:143 är belägen väster om Enebybergsvägen inom kommundelen Danderyd och är totalt ca 100 000 kvadratmeter.

Området är inte utpekad som utredningsområde i kommunens översiktsplan från 2022. Däremot står det skrivet att ”Danderyds kommun vill uppmuntra och möjliggöra entreprenörskap och innovation samt skapa bästa möjliga företagsklimat. Det ska finnas goda förutsättningar för nya företag att växa fram och lyckas. Ett välmående näringsliv är en garant för tillväxt och välfärd för invånarna. Det är därför av betydelse att Danderyd fortsätter vara en attraktiv, trivsamt och trygg plats att bo, leva och verka på för att locka till sig kompetens från hela Stockholmsregionen. En god relation och samverkan mellan kommun och näringsliv bidrar till att både utveckla det befintliga näringslivet och attrahera nyetableringar och nyföretagande”.

**Datum** 2023-06-08      **Diarienummer** KS 2022/0412

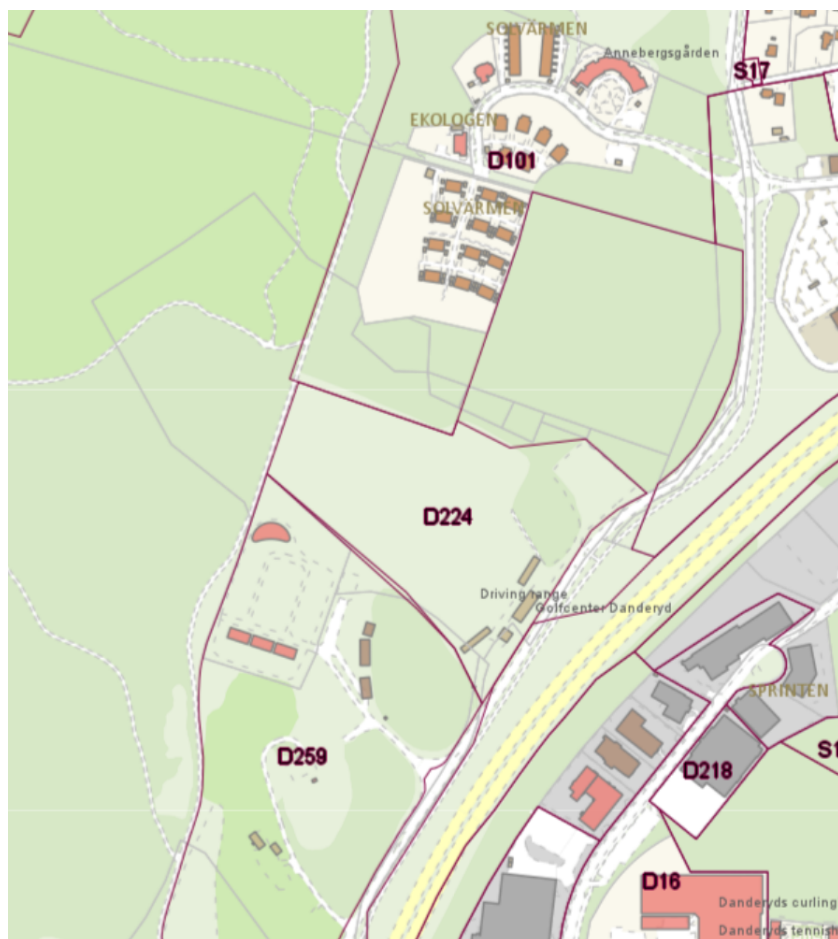
Tekniska kontoret  
Ebba Östman

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm, RUF5 2050, står det skrivet att "Visionen syftar till att verka för 100 000 nya invånare fram till 2030. Därför ska 40 000 nya bostäder byggas och 50 000 arbetsplatser skapas i företag som etablerar sig eller redan finns i regionen. För att detta ska uppnås är effektiva färdmedel och ny infrastruktur en förutsättning. Visionen är inte nedbruten på vad varje enskild kommun ska göra för att visionen ska nås".

För området finns tre gällande detaljplaner. Den största delen av aktuellt område regleras av D224, planen fick laga kraft 2007 och hade fem års genomförandetid. Planen är i huvudsak reglerad med Y<sub>1</sub> – *Golfanläggning. Marken får ej bebyggas förutom på angivna platser med byggrätt*. I norra delen av området regleras markens nyttjande av detaljplan D101. Berörda områden är där reglerad med NATUR och DAMM.

I söder inom del av Danderyd 2:143 regleras berörd mark av detaljplan D259. Marken är där reglerad med U – *Upplag med tillhörande kontor och förråd. Upplag för mellanlagring av massor, anläggningsdelar och dylikt. Ej miljöfarliga ämnen*. För skogspartiet mot Enebybergsvägen anges NATUR.

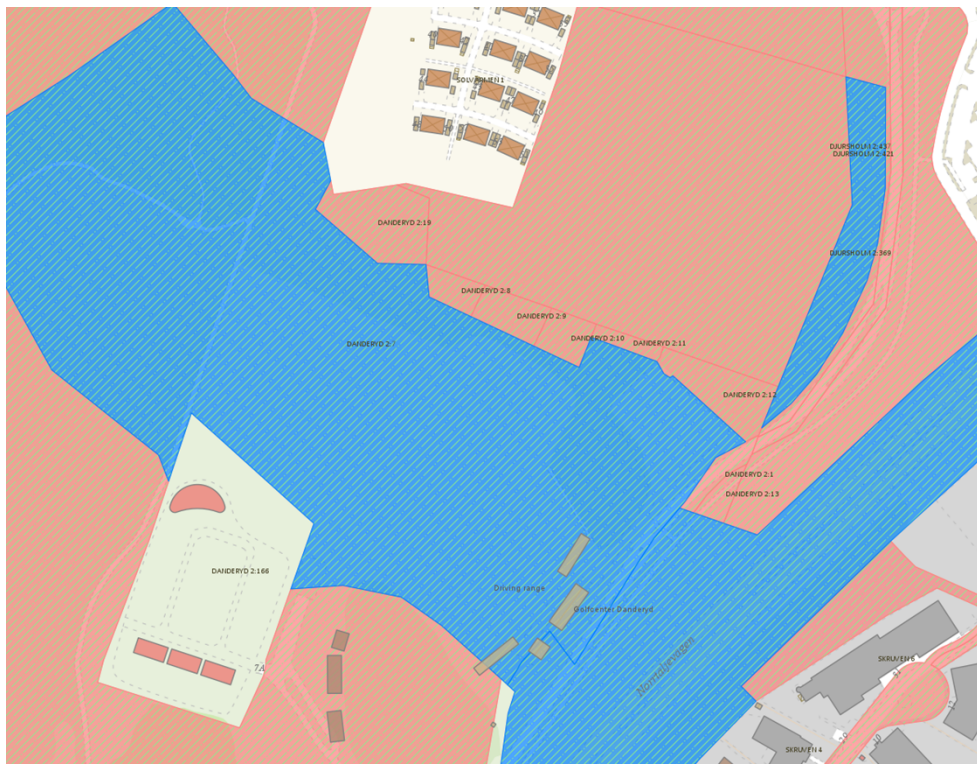
Området angränsar även till större ytor som ligger utom detaljplanelagt område.



Datum  
2023-06-08Diarienummer  
KS 2022/0412Tekniska kontoret  
Ebba Östman

*Karta över berört område samt gällande detaljplaner.*

Markägoförhållandena visas i kartan nedan. Röd- och blåmarkerade områden ägs av Danderyds kommun respektive Djursholms AB. Ej markerade områden är privatägda.



*Kartan visar markägoförhållandena i närområdet.*

## **Tekniska kontorets utredning**

### **Planeringsförutsättningar**

#### *Påverkade fastigheter*

Både Danderyd 2:7 och Danderyd 2:143 ägs av kommunen. Danderyd 2:7 arrenderas ut av kommunen genom Djursholms AB och nyttjas i dagsläget av Golfcenter i Danderyd.

#### *Mark och natur*

Området nyttjas i dagsläget i huvudsak av Golfcenter som har en driving range med tillhörande parkering, butik och förrådsbyggnader inom del av Danderyd 2:7 samt 2:143. Utanför golfanläggningen finns främst naturområden med blandskog.

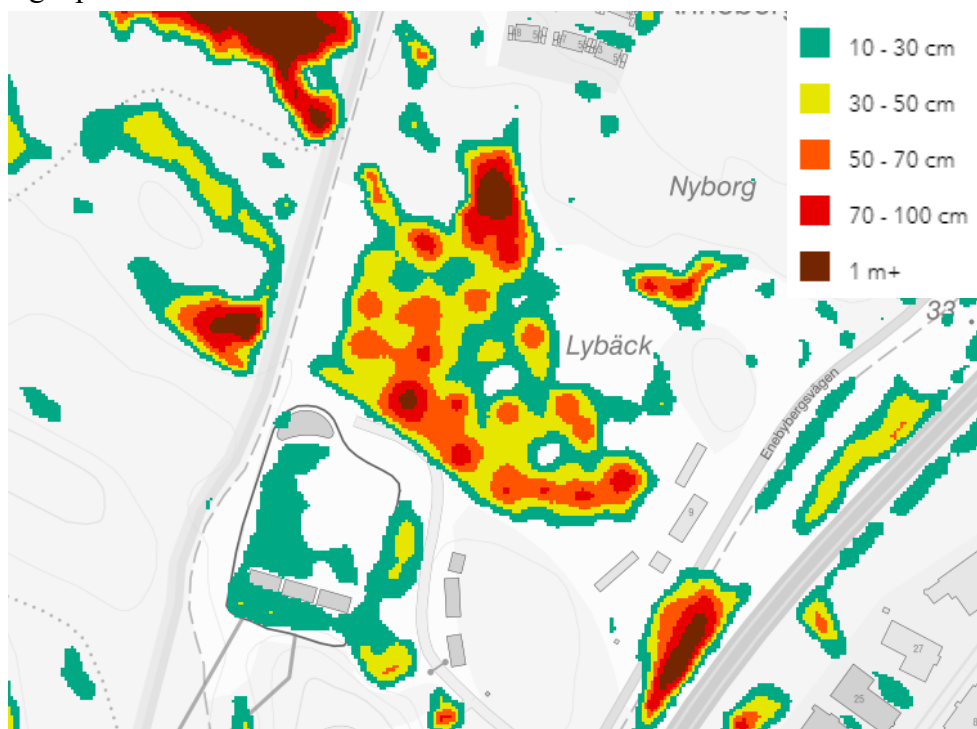
Enligt SGUs jordarskarta består området av postglacial lera, glacial lera, sandig morän och morän.

Det finns inga kända fornlämningar i området.

Tekniska kontoret  
Ebba Östman

Rinkebyskogens naturreservat ligger väster om föreslaget planområde. Inga åtgärder kommer genomföras inom reservatets avgränsning.

Föreslaget utvecklingsområde ligger delvis i en lågpunkt enligt Länsstyrelsens kartunderlag. En viktig förutsättning för det vidare arbetet blir därmed att analysera och hantera frågor kopplade till dagvatten och skyfall. Området ligger dock i ett område med goda förutsättningar för dagvatten och skyfallshantering då kringliggande område i stort är relativt lågexploaterat.



*Utdrag ur länsstyrelsens klimtanpassningskarta. Kartan visar maxdjup vid 100-årsregn.*

### *Bebyggelse*

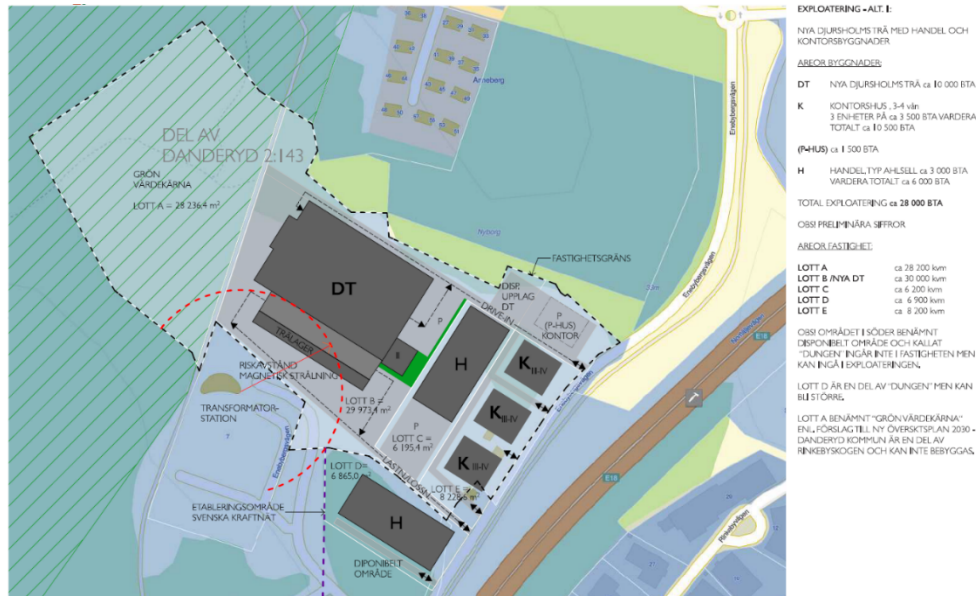
Golfcenter har i dagsläget några få byggnader i östra delen av Danderyd 2:7 som de arrenderar av kommunen.

Sökanden föreslår att området exploateras med tre kontorsbyggnader om 3–4 våningar längs Enebybergsvägen samt två byggnader för handelsverksamhet. Vidare föreslås även att byggnad för Djursholms trä:s verksamhet etableras inom området med utrymme för bland annat trälager. Djursholms trä föreslås få en etablering bakom kontorshusen och blir därmed inte direkt exponerade mot Enebybergsvägen. Utrymmen för parkering finns i markplan samt i föreslaget p-hus.



**Datum**  
2023-06-08

**Diarienummer**  
KS 2022/0412

 Tekniska kontoret  
Ebba Östman


Skiss över möjlig etablering inom området.

### Trafik och kommunikationer

Enebybergsvägen leder trafik till och från området, hastigheten är där reglerad till 50 km/h. Det finns ett körfält i vardera riktningen. Trafikseparerad gång- och cykelbana finns öster om körbanan.

Busslinjerna 604, 611, 613, 691 och 695 trafikerar sträckan. Hållplatslägen finns ca 500 meter norr respektive söder om området vid Enmans väg och Danderydsberg.

En trafikutredning i tidigt skede har tagits fram för Enebybergsvägen för att undersöka om en verksamhetsetablering skulle innebära en ökad belastning av trafiksituationen längs Enebybergsvägen. Resultatet visade att trafikökningen till följd av exploateringen inte bedöms få en sådan effekt att framkomligheten längs Enebybergsvägen försämras nämnvärt. Trafiksituationen längs Enebybergsvägen behöver ändå utredas vidare i planskedet.

### Miljö, hälsa och säkerhet

Närmast Enebybergsvägen och därmed även E18 uppnås bullernivåer om 70 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Danderyd 2:7 är utpekad i Länsstyrelsens EBH-karta över potentiellt förorenade områden. Danderyd 2:7 håller riskklass 3 – ”måttlig risk”. Danderyd 2:143 är i samma karta utpekad med riskklass E – ej riskklassade.

Tekniska kontoret  
Ebba Östman

### **Näringsliv**

Djursholms trä och Engelsson är viktiga näringsidkare för kommunen med totalt ca 21 respektive ca 16 anställda. Sett ur ett kommunalt perspektiv ses det som större företag då många av de övriga verksamheterna i kommunen består av noll till fyra anställda. Företagen bidrar även med andra typer av anställningar som praoplatser, feriearbete och instegsjobb. Sett ur ett näringslivsperspektiv är företagen viktiga att bevara inom kommunen eftersom de bidrar med service till byggföretag som i sin tur bygger åt invånarna vilket skapar arbetstillfällen och skatteintäkter.

### **Arrende av Danderyd 2:7**

I sin ansökanuppgger sökanden att en dialog har inletts med Golfcenter Danderyd som i dagsläget arrenderar Danderyd 2:7 för att nå en överenskommelse om att befintligt arrende mellan Golfcenter och kommunen ska avslutas. Vidare skriver de att en förhandling av arrendet kan påbörjas mellan Djursholm trä och Golfcenter Danderyd efter ett positivt planbesked har givits. Sökanden avser att hålla i denna förhandling.

### **Koppling till andra projekt**

#### *Transformatorstation*

Strax söder om området har Svenska Kraftnät anläggning för transformatorstation. De har behov av att utveckla sin anläggning med ytterligare ett ställverk. En ändring av befintlig detaljplan pågår just nu. Projektet är en del av City Link är en del Stockholm Ström som syftar till att stärka Stockholmsregionens elnät. Anneberg – Skanstull utgör den andra etappen av förbindelsen som slutligen kommer kopplat samman Hagby i Upplands Väsby till Ekudden i Huddinge.

Utredningar visar att inga ömsesidiga risker mellan transformatorstationen och Djursholms trä bör föreligga.

### **Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskotts beredning**

Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott beslutade den 8 juni 2023 att föreslå till kommunstyrelsen att besluta följande i stället för de förslag som lämnats av tekniska kontoret:

Kommunstyrelsen beslutar att inte inleda en planprocess enligt ansökan och lämnar därmed ett negativt beslut. Kommunstyrelsen har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och bedömer att en planändring inte är lämplig med anledning av att förslaget inte överensstämmer med kommunens utvecklingsinriktning för området såsom den beskrivs i kommunens översiktsplan.

### **Tekniska kontorets bedömning**

Förslaget innebär att en detaljplan tas fram som möjliggör för kontor, handel och varuhus för trähandel inom del av Danderyd 2:7 samt inom del av

Tekniska kontoret  
Ebba Östman

Danderyd 2:143. Lämplig utformning av planområdet avseende byggnadernas storlek, placering och funktion studeras under planprocessen.

Bedömningen är att det påvisade behovet av nya lokaler för Djursholms trä och Engellsson går i linje med kommunens och STONO:s vision om att skapa förutsättningar för näringslivsutveckling i kommunen.

Danderyd 2:7 samt Danderyd 2:143 bedöms vara strategiskt placerat för utveckling av daglig verksamhet i form av handel och kontor då dess omgivning inte anses lämplig för exempelvis boende, dels på grund av närhet till transformatorstationen, dels på grund av att området delvis är exponerat av buller. Ur ett miljö- och hälsoskyddsperspektiv finns det fördelar med att etablera en verksamhet på mark som blivit förorenad eftersom denna då kan saneras till en lämplig nivå.

En tidig förstudie av Enebybergsvägen har genomförts som en del av projektet vilken inte påvisade några negativa effekter till följd av trafikallsträngen. En ytterligare fördel med att etablera verksamheten längs Enebybergsvägen är att den tunga trafiken med varuleveranser från E18 försvinner som i dagsläget leds längs Danderydsvägen genom bostadsområden, Ekebyskolan och plankorsning med Roslagsbanan. Istället kan trafiken flyttas till Enebybergsvägen som i den södra delen har bättre trafikteknisk standard och där endast ett mycket litet antal bostäder påverkas. Markanvändningen och transportbehoven blir således mer enhetliga eftersom marken enligt förslaget kommer nyttjas för bostadsändamål i närheten av Ösby station och för industri och handel längs södra delen av Enebybergsvägen.

Översiktsplanen ger inget uttalat stöd för den aktuella typen av verksamhet. Om ett positivt planbesked meddelas bör därför en ändring av översiktsplanen övervägas. Alternativt kan planen handläggas med utökat förfarande. Tidsåtgången på respektive tillvägagångssätt uppskattas till minst sex respektive tre år. För den aktuella delen av fastigheten Danderyd 2:143 anger översiktsplanen att markanvändningen ska vara natur. Lämpligheten i att låta detta område ingå i en ny detaljplan som medger verksamheter, handel och kontor behöver därför utredas vidare inför ett eventuellt planuppdrag.

Vid ett beslut om positivt planbesked behövs ett uppdrag till Tekniska kontoret om att förbereda en principöverenskommelse med sökanden.

Tekniska kontoret bedömer att planarbetet kan påbörjas under våren 2024 förutsatt att en överenskommelse om arrendet inom Danderyd 2:7 nås av sökanden och Golfcenter i Danderyd.

### **Konsekvenser för barn och unga**

Planbeskedet ger inga konsekvenser för barn och unga.

Tekniska kontoret  
Ebba Östman

### **Ekonomiska konsekvenser**

I samband med att kommunstyrelsen fattar beslut om planarbete ska inledas får miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett planavtal. Planavtalet reglerar kommunens kostnader så att den sökande bär kostnader för handläggarnas tid och eventuella utredningar och annat underlag som krävs för planens upprättande. Kommunens kostnader kan därmed begränsas till att omfatta vissa administrativa uppgifter.

Johan Lindberg  
Kommundirektör

Jonas Bark  
Planchef

Stefan Sorpola  
Tf teknisk direktör

### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Begäran om planbesked för del av fastigheten Danderyd 2:7 samt del av 2:143 i kommundel Danderyd
2. Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskotts beslut, 2023-06-08 § 31
3. Utredning Enebybergsvägen
4. Ansökan, daterad 2022-10-21

Expedieras  
Sökanden  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden