

Tekniska kontoret
Jonas Bark

Kommunstyrelsen

Förnyat planuppdrag avseende framtagande av detaljplan för Djursholms torg

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 29 maj 2017 (§ 64) att godkänna start-pm, ge byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för område vid Djursholms torg och Samsöparken och ge kommunledningskontoret i uppdrag att genomföra anbudstävling.

Byggnadsnämnden beslutade den 17 mars 2020 (§ 29) om att hemställa till kommunstyrelsen om förnyat planuppdrag för utökad bilparkering vid Auravägen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beredde ärendet den 1 juni 2020. Därefter har ytterligare kunskap om översvämningsrisk och skyfall inom avrinningsområdet tillförts kommunen genom en utredning. Slutsatsen är bland annat att någon damm i Samsöparken inte behöver anläggas med hänsyn till översvämningsrisken från skyfall medan den planerade dagvattenpumpstationen i Samsöparken ger stor nytta.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med verksamhetslokaler i bottenvåningar inom den tidigare bensinstations-tomten. Syftet är vidare att ge planmässiga förutsättningar för att rusta upp gator, torg och park inom tidigare anvisat område. Som en inledande del av planarbetet genomförde kommunledningskontoret under sommaren 2019 en medborgardialog med boende, organisationer och företag som var aktiva i området. En rapport som sammanfattar medborgardialogen togs fram och redovisningen godkändes av kommunstyrelsen den 30 september 2019 (§ 135). Samtidigt beslutades att även synpunkter från informationsmöte 2013 ska utgöra underlag för detaljplanen.

Medborgardialogen för Djursholms torg samt kommunens utredningar har lett fram till ett förslag till utformning av allmän plats och ny bebyggelse på den tidigare bensinstationen som underlag för den kommande planprocessen. Kommunledningskontoret bedömer att förslaget, vid ett genomförande, tillför Djursholm (1) attraktiva och moderna lägenheter, (2) utökad service och (3) vistelseytor som understödjer den service som efterfrågas av boende och besökare. Då tillgången till bilparkering framförts som ett önskemål i dialogen föreslås att nya ytor för parkering tillförs vid Auravägen där parkeringen behövs som bäst.

Kommunledningskontorets analys från 2020 av de ekonomiska konsekvenserna av förslagets genomförande visade på ett överskott av ca 5 miljoner kronor och har uppdaterats mot bakgrund av marknadsmässiga förändringar.

Tekniska kontoret
Jonas Bark

Tekniska kontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen förnyar planuppdraget av den 29 maj 2017 (§ 64) till miljö- och stadsbyggnadsnämnden genom att besluta att även ytor för utökad parkering vid Auravägen ska ingå.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt tekniska kontoret att beskriva och översiktligt bedöma kostnaden för åtgärder på allmänna anläggningar.
3. Kommunstyrelsen uppdrar åt tekniska kontoret att ta fram underlag för markanvisning med stöd av det förslag till fysisk utformning som finns framtaget.
4. Uppdragen, inklusive status gällande detaljplanearbetet, ska redovisas som en lägesrapport, senast vid kommunstyrelsens sista sammanträde under andra kvartalet, 2024.

Bakgrund

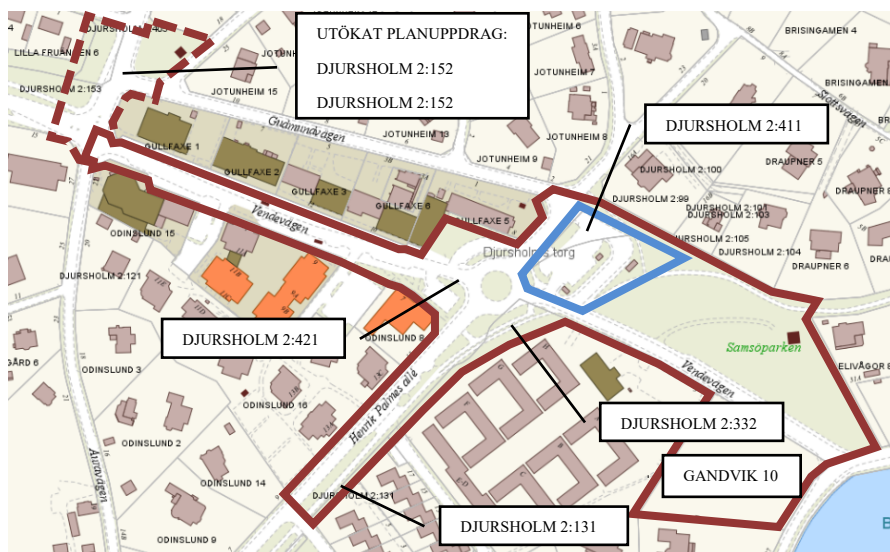
Inom området mellan Djursholms torg och Samsöparken har tidigare en bensinstation funnits etablerad, vilken efter att stationen avvecklats inte längre utgör en begränsning för användningen. Allmän plats inom hela området behöver rustas på olika sätt, vilket inledningsvis kartlagts i samarbete mellan kommunledningskontoret och tekniska kontoret. Behovet av upprustning och ombyggnad konstaterades även i medborgardialogen. Behovet av upprustning är i flera delar mycket stort vilket bara delvis är ett resultat av de föreslagna bostäderna.

Kommunstyrelsen beslutade den 29 maj 2017 (§ 64) att godkänna start-pm, ge byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för område vid Djursholms torg och Samsöparken och ge kommunledningskontoret i uppdrag att genomföra anbudstävling. Dessförinnan beslutade kommunstyrelsen den 3 oktober 2011 (§ 164) att ge kommunledningskontoret i uppdrag att påbörja arbetet med en markanvisningstävling inom fastigheten Djurholm 2:411 och delar av fastigheten Djurholm 2:421, beläget direkt öster om Djursholms torg.

Kommunledningskontoret redovisade för byggnadsnämnden den 17 mars 2020 (§ 29) ett förslag till utformning av allmän plats och ny bebyggelse på platsen för den tidigare bensinstationen. Samtidigt begärdes byggnadsnämnden hemställa till kommunstyrelsen om utökad planuppdrag så att bilparkering kan anläggas vid Auravägen. Byggnadsnämnden beslutade att inte fatta beslut om utformningsförslaget, men hemställde till kommunstyrelsen om förnyat planuppdrag.

Datum 2023-05-30 Diarienummer KS 2011/0226

Tekniska kontoret
Jonas Bark



Medborgardialog

Som en inledande del av planarbetet genomförde kommunledningskontoret under sommaren 2019 en medborgardialog för boende, organisationer och företag som var aktiva i området. Syftet var att inför framtagandet av förslag till ny detaljplan ge insyn och transparens i kommunens arbete och höja kunskapen hos samtliga aktörer om hur området används och vilka kvaliteter och brister som finns. Utöver öppna aktiviteter användes även riktade aktiviteter så att aktörer som normalt inte deltar i medborgardialoger såsom skolungdom kunde involveras.

Under dialogen genomfördes webbenkät, områdesvandringar, fokusgrupper och dialogseminarium. Ca 650 svar inkom till kommunen och särskilt stor spridning fick webbenkäten. Även områdesvandringarna var förhållandevis välbesökta. De deltagare som medverkade erbjöds möjlighet att lämna synpunkter på själva dialogen. Deltagarna uppskattade att kommunen erbjöd tillfälle till dialog innan ett förslag togs fram.

Många av de värdefulla synpunkterna och idéerna som framfördes kunde inarbetats. Samtidigt var många av synpunkterna motstridiga och somliga var inte möjliga för kommunen att påverka. Alla önskemål och synpunkter kommer därför inte kunna tillgodoses i planprocessen. I den bifogade rapporten finns dialogens resultat presenterat. Dialogen dokumenterades och finns publicerad på kommunens projektsida på webben, samt på Djursholms bibliotek. Dialogen kommer att tillsammans med tidigare lämnade synpunkter och andra utredningar och analyser utgöra grund för detaljplanens samrådsförslag.

Medborgardialogen för Djursholms torg samt kommunens utredningar har lett fram till ett förslag till utformning av allmän plats och ny bebyggelse på den tidigare bensinstationen. Kommunledningskontoret bedömer att om förslaget genomförs så tillförs Djursholm (1) attraktiva och moderna lägenheter, (2) utökad service och (3) vistelseytor som understödjer den

Tekniska kontoret
Jonas Bark

service som idag efterfrågas mest av boende och besökare. Då tillgången till bilparkering framförts som ett önskemål i dialogen föreslås ersättningsparkering anordnas där den behövs som bäst.

Tekniska kontorets utredning

Utformningsförslag

I framtaget utformningsförslag visas hur Vendevägens gaturum kan disponeras, hur Djursholms torg kan återställas till den omfattning som det hade innan 1996, hur ny bebyggelse på platsen för den avvecklade bensinstationen kan utföras och hur en uppgradering av Samsöparken kan ske.



Föreslagen ombyggnad av allmän plats mellan Auravägen och Samsöviken. Dagsvattendamm i Samsöparken inom röd markering kan utgå.

Torg

Det fina solläget och de stora kastanjerna på torget tas tillvara. Den befintliga fontänen renoveras och bevaras inom torgytan. Genom att utrymmeskrävande trafikytor tas bort kan torget utökas för utökad servering och plats för torghandel och evenemang.

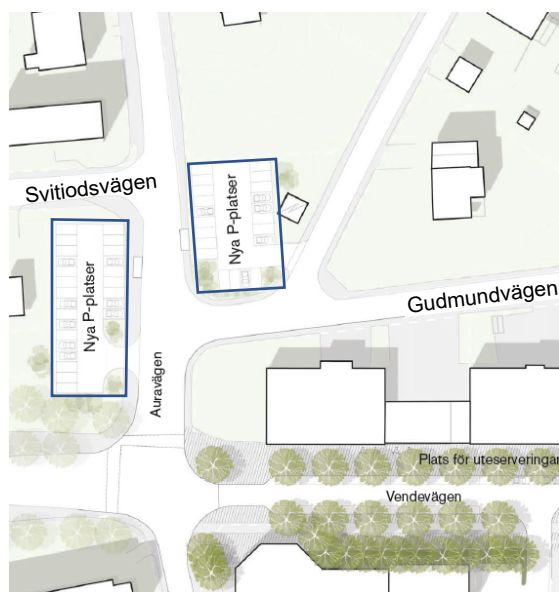
Park

En ny gångbana leder in i parken med dess nya aktivitetsytor. Djursholmsbanans sträckning föreslås fortsatt avläsbar i parken. Vendevägen föreslås bli avstängd för genomgående körtrafik så att parken kan utnyttjas som en sammanhängande enhet. Dagsvattendammen som redovisas i det bifogade förslaget har utgått. Den omfattande utredning av översvänningsrisken i avrinningsområdet som tekniska kontoret lät utföra under 2023 visar att åtgärden inte får den önskade effekten. Istället behövs åtgärder uppströms i höjd med Brageängen och Fruängen i kombination med ny dagsvattenledning och anläggandet av en dagsvattenpumpstation i Samsöparken. Förändringen av projektekonomi påverkas inte eftersom dammen i tidigare redovisning inte planerades belasta projektet Djursholms torg.

Tekniska kontoret
Jonas Bark

Trafik och Vendevägen

I förslaget har hänsyn till olika trafiktekniska aspekter tagits. Den befintliga ändhållplatsen Djursholms torg måste flyttas, i detta förslag till Henrik Palmes allé i höjd med torget. Den utrymmeskrävande cirkulationsplatsen behövs inte längre. I anslutning till ändhållplatsen behöver utrymme finnas för tidreglering för linje 602 och 606. Busstrafiken är i det bifogade förslaget enkelriktad i östlig riktning på Vendevägen genom centrum för att förenkla trafikmiljön och minska trängsel. All körtrafik behöver därmed enkelriktas i västlig riktning på Gudmundvägen. Ytterligare konsekvenser av enkelriktad trafik behöver utredas. Kortfattat kan konsekvensen för boende i området beskrivas som att många besökare och boende längs Vendevägen gynnas av minskad trafik medan ett fåtal boende på Gudmundvägen missgynnas av ökad trafik. Cykelbanan genom centrum längs Vendevägen flyttas från norra till södra sidan så att trottoaren på norra sidan breddas med mer plats för uteserveringar i gott solläge. Alléträden längs Vendevägen visar på dålig tillväxt till följd av dålig planeringsteknik. Träden bedöms vara omfattade av miljöbalkens biotopskydd och dispens behöver sökas för att kunna ersätta träden.



Föreslagen ersättningsparkering på Auravägens båda sidor.

Parkering

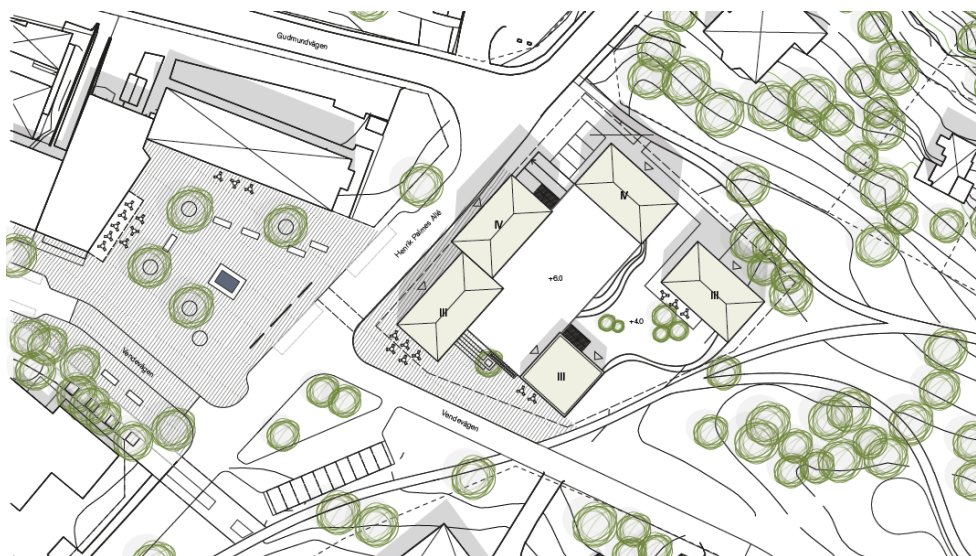
I förslaget visas att gräsytor vid Auravägen iordningställs för ny parkering, samt på mindre ytor vid Henrik Palmes allé. Ersättningsparkeringen vid Auravägen berör fastigheten Djursholm 2:152 samt delar av fastigheterna 2:153 och 2:421. Samtliga ytor omfattar kommunens mark. Befintlig parkering på den avvecklade bensinstationen måste flyttas. Även befintlig parkering vid Djursholms torg ersätts av vistelseytor. Genom förslaget görs det tillskott av parkering permanent som tillfördes Djursholms centrum i

Datum
2023-05-30Diarienummer
KS 2011/0226Tekniska kontoret
Jonas Bark

samband med att bensinstationen avvecklades och ersattes med tillfällig markparkering. Det största behovet av bilparkering finns kring livsmedelshandeln där tillgången är som minst.

Bebyggelse

Om bebyggelsen på den tidigare bensinstationen utförs i 3–4 våningar rymms omkring 25 lägenheter. Lokaler bör finnas i bottenvåningarna mot torget och Vendevägen. En halvprivat grönskande bostadsgård kan anordnas ovanpå parkeringsgaraget. Viss översvämningsrisk finns från havet och ett underjordiskt garage blir kostsamt med anledning av markförhållandena. Av dessa skäl redovisas garaget i det bifogade förslaget utfört ovan marknivå.



Föreslagen omfattning av Djursholms torg samt ny bebyggelse.

Tekniska kontorets bedömning

Tekniska kontorets bedömning är att uppdraget med en ny detaljplan och de föreslagna investeringarna motiveras av status på mark och stadsgrönka, irrationella skötselgränser och kommuninvånarnas förändrade behov. Kunder och besökare till Djursholms torg efterfrågar idag delvis andra tjänster än när nuvarande miljö utformades, vilket behöver återspeglas i den fysiska miljön. Som ett kommundelscentrum behöver mötesplatser och service tillgängliggöras för olika trafikslag och idag finns brister i trafikmiljön. Om platsen där den tidigare bensinstationen låg bebyggs så finns goda förutsättningar att byggnaderna kan bli ett tillskott i stadsmiljön samtidigt som de tillför efterfrågade bostäder som kan skapa flyttkedjor i kommundelen. En förutsättning är att miljöerna utförs klimatanpassat så att skador från översvämningar från skyfall och höga havsnivåer hanteras.

Tekniska kontoret
Jonas Bark

Konsekvenser för barn och unga

Förslaget innebär bättre gång- och cykelbanor vilket gynnar barn och unga. Samsöparkens utformning kan även den ge bättre möjligheter för lek och vistelseytor för unga. Förslagets effekt för trafikmiljön längs Vendevägen bör innebära en ökad trygghet och säkerhet när den görs mer överblickbar och förutsägbar.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringar

Danderyds kommun har som mål att exploateringsverksamheten över tid ska generera ett positivt överskott till kommunen. Detta innebär att kostnader som kommunen har för en exploatering i ett enskilt projekt om möjligt ska täckas av intäkter i form av exempelvis ersättning för planarbete, exploateringsbidrag samt försäljningsintäkter.

För denna detaljplan är det byggrätterna som tillskapas, där den tidigare bensinstationen låg, som genererar en intäkt för kommunen. Försäljningsintäkten har bedömts utifrån det bifogade utformningsförslaget (Nyréns arkitektkontor, 2019-11-19). Förslaget innehåller 26 lägenheter vilket omfattar ca 3 150 m² ljus BTA.

Kostnaderna för genomförandet av detaljplanen i sin helhet utgörs till del av de investeringar som krävs för genomförandet av exploateringsprojektet, men merparten av de investeringar som föreslås innebär en upprustning av centrum- och parkmiljön som är till gagn för hela kommundelen. En bedömning av anläggningskostnaderna gjordes i april 2020. Projektet bedömdes i sin helhet ge ett överskott på ca 5 miljoner kronor. Sedan dess har både byggrättsvärdet och byggkostnaderna förändrats på ett sådant sett att kalkylerna behöver uppdateras som underlag för det fortsatta arbetet.

Kostnader för de investeringar och underhåll av va-ledningar till pumpstationen i Samsöparken ingår inte i sammanställningen.

För exploateringsprojektets genomförande krävs vissa åtgärder. Det gäller framför allt den ledningsflytt som behöver utföras på exploateringsfastigheten. Därutöver förutsätts att exploateringsprojektet bidrar till finansiering av planarbetet och till upprustningen av centrum- och parkmiljön. Sammantaget bedöms exploateringsprojektet ge nettointäkter som möjliggör en finansiering av övriga åtgärder inom planområdet.

Drift

Projektets inverkan på berörda förvaltningars driftbudgetar har ännu inte analyserats. De allmänna anläggningarna, i huvudsak torgytor och park, ökar något i storlek, vilket medför en högre drifts- och underhållskostnad. Dessutom påverkas driftsbudgeten av vilka anläggningar som genomförs. Samtidigt förnyas befintliga anläggningar vilket kan medföra besparingar då standarden ökar.

Datum 2023-05-30 **Diarienummer** KS 2011/0226

Tekniska kontoret
Jonas Bark

Kommunens framtida driftskostnader omfattar även kapitalkostnader.
Kapitalkostnaderna utgörs av räntekostnader samt avskrivningar

Johan Lindberg
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Tf teknisk direktör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Förnyat planuppdrag avseende framtagande av detaljplan för Djursholms torg
2. Utformningsförslag, daterad 2020-04-08
3. Dialograpport, daterad 2019-09-03
4. Kommunstyrelsens beslut, 2017-05-29 § 64
5. Kommunstyrelsens beslut, 2019-09-30 § 135
6. Byggnadsnämndens beslut, BN 2020-03-17 § 29
7. Kommunstyrelsens beslut, KS 2011-10-03 § 164

Expedieras
Miljö och stadsbyggnadsnämnden
Tekniska nämnden