

Tekniska kontoret
Ebba Östman

Kommunstyrelsen

Reviderat planuppdrag för detaljplan gällande Grotte 1, 2 och 7 samt Djursholm 2:70 och 2:71 (*Banérvägen 9*)

Ärendet

Djursholms AB ansökte 2019 om en planändring av fastigheterna Grotte 1 och 2 samt Djursholm 2:70 och 2:71 inom kvarteret Lodur. Vidare har fastighetsägaren till Grotte 7 inkommit med en önskan om att få förvärva mark från Grotte 1 med anledning av att befintlig trädgårdsanläggning delvis är uppfört på Grotte 1. För att utreda om de föreslagna åtgärderna var lämpliga beslutade byggnadsnämnden 10 december 2020 (§ 183) att pröva möjligheterna till att ta fram en ny detaljplan för nämnda fastigheter.

Förutsättningarna på platsen har sedan byggnadsnämndens beslut undersökts. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att delar av de från början föreslagna åtgärderna inte är lämpliga utifrån de förutsättningarna som finns på platsen avseende kultur- och naturmiljö. Kontoret föreslår därför att planuppdraget revideras till att enbart omfatta fastigheterna Grotte 1 och 7.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden hemställde den 8 november 2023 (§ 199) hos kommunstyrelsen att i en planprocess pröva möjligheten att ta fram en ny detaljplan för Grotte 1 och 7.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen ger miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att i en planprocess pröva möjligheten att ta fram en ny detaljplan för Grotte 1 och 7. Grotte 2, Djursholm 2:70 och 2:71 utgår ur uppdraget.
2. Kommunstyrelsen beslutar att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att detaljplanen ska handläggas med utökad förfarande.
3. Kommunstyrelsen ger planchefen i uppdrag att träffa ett planavtal med fastighetsägarna.

Bakgrund

Djursholms AB har 2019 inkommit med ansökan om att ta fram en ny detaljplan för Grotte 1 och 2 samt Djursholm 2:70 och 2:71. Även Grotte 7 inkluderades i detaljplaneområdet på grund av befintlig trädgårdsanläggning som delvis ligger inom Grotte 1. Fastigheterna är belägna i Djursholm, strax söder om Djursholms slott.

Tekniska kontoret
Ebba Östman

Gällande detaljplan S150 och reglerar området för bostadsändamål, bebyggelsen ska enligt planen uppföras friliggande. Minsta fastighetsstorlek är 2 000 kvadratmeter och totalt får 1/9 av fastigheten bebyggas. Två våningar får uppföras.

Gällande tomtindelingsplan för och för Grotte 1 är fastställd 1922 och för Grotte 7 1965.



Preliminär avgränsning av planområdet markerad med svart. Röd streckad gräns visar fastigheter som utgår ur planuppdraget.

Det befintliga uppdraget innebär att pröva möjligheten att ta fram en ny detaljplan för Grotte 1, 2 och 7 samt Djursholm 2:70 och 2:71 och samtidigt upphäva gällande tomtindelning.

Tekniska kontorets utredning

Kulturmiljö

Området är en del av riksintresseområdet för kulturmiljövården i Stockholms län (AB38) enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Aktuellt planområde pekas i kulturmiljöhandboken ut som ett bevarandeområde, Djursholms slott (B44). Djursholm 2:71 och Grotte 7 utgörs av särskilt bevarandevärde byggnader vilket innebär att eventuella förändringar måste ske med mycket stor hänsyn till byggnadernas egenart.

Tekniska kontoret
Ebba Östman

Naturmiljö

Inom ramen för pågående planarbete har en naturvärdesinventering tagits fram för Djursholm 2:70 och 2:71 samt Grotte 1 och 2.

Totalt tre naturvärdesobjekt hittades under fältstudien. Två objekt bedömdes hysa naturvärden som motsvarar naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde, och ett objekt bedömdes hysa naturvärden som motsvarar naturvärdesklass 4 – visst naturvärde. Enligt SIS standard för naturvärdesinventering är det viktigt att den totala arealen av områden med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) och naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) bibehålls eller utökas, samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras. Inget objekt som bedömdes hysa naturvärdesklass 1 (högsta naturvärde) eller naturvärdesklass 2 (högt naturvärde) avgränsades i samband med fältstudien.

Totalt fyra naturvårdsarter har påträffats inom fältstudieområdet i samband med fältstudien. Tre klassas som signalarter och två av arterna omfattas även av lagstadgat skydd i form av fridlysning enligt artskyddsförordningen. Inom Grotte 1 finns blåsippa som är en fridlyst art inom den stora streckade linjen i figuren nedan. Även vitskivlav finns inom Grotte 1, inom den mindre streckade linjen i bilden nedan.

I samband med fältstudien avgränsades även sju värdeelement i form av värdefulla träd. Fem av dessa bedömdes utgöra *skyddsvärda träd* och två bedömdes utgöra *särskilt skyddsvärda träd*. Inom Grotte 1 finns ett *särskilt skyddsvärt träd* samt tre *skyddsvärda träd*. Av dessa är tre av arten ask, en av dessa är särskilt skyddsvärd, samt en lind. Ask är en rödlistad art som bedöms som starkt hotad.

Tekniska kontoret
Ebba Östman



Naturvärdeskarta över området.

Sammanfattning

Utöver utpekade värden beskrivet ovan finns även kulturhistoriska naturvärden inom Djursholm 2:70, 2:71 samt Grotte 2. Inom dessa fastigheter har det tidigare funnits en köksträdgård tillhörande Djursholms slott. Än idag går det att se rester av köksträdgårdens terrassering inom villafastigheterna. Även en fruktträdgård med äldre äppel- och päronträd finns kvar inom Grotte 2. Detta är ytterligare en faktor som innebär att kommunen bedömer att avstyckning för byggnation i enlighet med befintligt planuppdrag inte är lämplig inom Grotte 2 samt Djursholm 2:70 och 2:71 och att uppdraget från 2020 behöver revideras.

Djursholms AB planerar att på sikt sälja Grotte 1 som i dagsläget är obebyggd. Flera faktorer gör det lämpligt att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Grotte 1 samt Grotte 7. Byggrätten inom Grotte 1 uppgår i dagsläget till ca 540 kvadratmeter. För att anpassas bättre till kringliggande bebyggelse och miljön i området finns det fördelar med att minska och precisera byggrätten i en ny plan. Inom Grotte 1 finns även en transformatorstation som saknar planstöd idag. I och med en ny detaljplan skulle den kunna få planstöd. Delar av vägområdet Banérvägen-Germaniavägen omfattas av Grotte 1. Genom att en ny detaljplan upprättas kan hörnet på Grotte 1 planläggas som allmän plats, transformatorstationen kan bli planenlig och delen av fastigheten som ligger på gatan kan överföras till Djursholm 2:421.

Tekniska kontoret
Ebba Östman

Fastighetsägaren till Grotte 7 har inkommit med en önskan om att ansöka om fastighetsreglering mellan sin fastighet och Grotte 1 då befintligt planeringsyta ligger inom fastigheten Grotte 1 vilken ägs av Djursholms AB. För att möjliggöra en fastighetsreglering behöver tomtindelningen upphävas för både Grotte 1 och Grotte 7 vilket förutsätter att Grotte 7 i sin helhet ingår i detaljplanen.

Kommunens bedömning är att framkomligheten på Grotttestigen som har ett smalt vägområde går att förbättra även utan en planändring. En ny detaljplan för Grotttestigen och angränsande fastigheter behöver därför inte göras.

Det är viktigt att notera att platsen har en viktig kultur- och naturhistorisk förankring med sin tydliga koppling till Djursholms slott och slottsträdgård. Inom Grotte 1 finns idag viktiga naturvärden som behöver undersökas vidare inom ramarna för det fortsatta planarbetet. Även de kulturhistoriska värdena och dess koppling till naturmiljön i området behöver undersökas vidare. På grund av de höga värdena ser miljö- och stadsbyggnadskontoret att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Tekniska kontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att en ny detaljplan behöver tas fram för Grotte 1 och 7. Planprojektet innebär att Grotte 1 kommer förberedas för att göras mer lämplig inför en framtida försäljning samt att den i anspråkstagna marken inom Grotte 1 kan överlåtas till Grotte 7. Lämplig avgränsning av området studeras under planprocessen.

Om genomförandet av en ny detaljplan bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan ska det utökade planförfarandet tillämpas enligt 5 kap. 7 § PBL (2010:900). Vidare kommer även en miljökonsekvensbeskrivning (mkb) tas fram som ett beslutsunderlag.

Konsekvenser för barn och unga

Planen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn eller unga.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer inte i detta projekt att ha utgifter som rör utbyggnad av allmänna anläggningar.

Utredningsutgifter är de utgifter som kommunen har för att ta fram en detaljplan. Utredningsutgifterna i detta projekt består av utredningar som nämnts ovan samt interna administrativa kostnader, främst personalkostnader. Ett planavtal med sökanden Djursholms AB har upprättas för att bekosta framtagandet av detaljplanen i enlighet med kommunens plantaxa.

Tekniska kontoret
Ebba Östman

Ett avtal för överlåtelsen av mark från Grotte 1 till Grotte 7 ska regleras i ett avtal mellan fastighetsägarna. Marken ska värderas enligt kommunens vanliga rutin.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Reviderat planuppdrag för detaljplan gällande Grotte 1, 2 och 7 samt Djursholm 2:70 och 2:71 (Banérvägen 9)
2. Miljö och stadsbyggnadsnämndens beslut, 2023-11-08 §199
3. Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande, 2023-11-01
4. Naturvärdesinventering inklusive bilaga, 2023-04-20
5. Byggnadsnämndens beslut, 2020-12-10 § 183
6. Djursholms AB:s tjänsteutlåtande, 2020-11-27

Expedieras
Sökanden
Miljö- och stadsbyggnadskontoret