

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

Kommunstyrelsen

## **Planbesked för Lill-Kalmar 1, 6–9 och Djursholm 2:254 m.fl. på Kolgavägen**

### **Ärendet**

Fastighetsägarna för fastigheterna Lill-Kalmar 1 och 6–9 har inkommit med en ansökan om planbesked. Befintliga byggnader inom Lill-Kalmar 6–9 är i äldre standard bland annat avseende tillgänglighet och utformning av bostaden samt har låg energieffektivitet och är därmed kostsamma för fastighetsägaren. Ansökan föreslår rivning av befintliga byggnader inom fastigheterna och ny tillkommande bebyggelse i form av radhus och mindre punkthus med underjordiskt garage. En del radhus föreslås även byggas på mark som ägs av Djursholms AB. Den nya bebyggelsen föreslås placeras längs en lokalgata och möjliggör för cirka 80 bostäder.

Den öppna parkmiljön föreslås bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Föreslagen utveckling är lämplig sett till de riktlinjer för bebyggelse som anges i kommunens översiktsplan, bland annat gällande utveckling inom befintlig bebyggelsestruktur, variation av bostadsutbud och närhet till grönområde. Det finns däremot kulturhistoriska värden samt naturvärden på platsen som kan påverkas negativt av en exploatering. Exploateringens konsekvenser utreds i planprocessen.

Fastigheterna Djursholm 2:254, 2:255, 2:259 samt del av 2:239 vilka ägs av kommunen genom Djursholm AB har tagits med i det föreslagna planområdet. Utredningar tas fram inom ramen för planprocessen. Den bebyggelseskiss som visas i ansökan kommer att bearbetas i planprocessen.

Planarbetet kan starta under tredje kvartalet 2024.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

#### **Kommunstyrelsens beslut**

1. Kommunstyrelsen beslutar att kommunen avser att inleda en planprocess och lämnar därför ett positivt planbesked.
2. Kommunstyrelsen ger miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett start-pm för Lill-Kalmar 1 och 6–9 samt del av Djursholm 2:254, 2:255, 2:259 och del av 2:239.
3. Kommunstyrelsen bemyndigar planchefen att träffa ett planavtal med fastighetsägaren.

### **Bakgrund**

Fastighetsägarna till Lill-Kalmar 1 och 6–9 har inkommit med en ansökan om planbesked för att möjliggöra nybyggnation. Befintliga byggnader är i

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

äldre standard bland annat avseende tillgänglighet och utformning av bostaden samt har låg energieffektivitet och är därmed kostsamma för fastighetsägaren. Fastighetsägaren till Lill-Kalmar 6–9 bedömer därmed att en restaurering eller totalrenovering inte är möjlig. Lill-Kalmar 1 ägs av en privatperson och är idag bebyggd med en villa. Ansökan föreslår rivning av befintliga byggnader (34 lägenheter och en villa) inom fastigheterna och ny tillkommande bebyggelse i form av fyra längor med radhus och mindre punkthus i tre till fyra våningar med underjordiskt garage. En del radhus föreslås även byggas på mark som ägs av Djursholms AB. Antal bostäder i förslaget är 65 lägenheter i flerbostadshus och 15 radhus.

Fastigheterna Lill-Kalmar 6–9 är idag bebyggda med lamellhus i två våningar från 1950-talet. Det byggdes som äldreboende med små servicelägenheter i så kallade tvåspännare med genomgående stora trapphus. Lill-Kalmar 1 är idag bebyggd med en enplansvilla med inredd vind från 1947.

I dialog med kommunen har mark som ägs av Djursholms AB också tagits med i det föreslagna planområdet. Fastigheterna består idag av naturmark. I södra delen föreslås ett tillskott av radhus medan naturmarken i mitten av kvarteret bör utredas som möjlig allmän plats.

Det föreslagna planområdet är beläget i Djursholm i närheten av Djursholms Ekeby Station och Altorpsskogen. Området som föreslås ingå i en kommande detaljplan omfattar totalt strax under två hektar.



Figur 1. Adresskarta Lill-Kalmar m.fl. Markerat område är preliminär plangräns.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

### Förslag enligt ansökan

Inkommen ansökan innehåller sju punkthus i tre till fyra våningar. Punkthusen placeras en bit in från Kolgavägen och angörs via en ny lokalgata. Radhusen placeras i anslutning till den södra infarten till den nya lokalgatan. Parkering till lägenheterna föreslås placeras i underjordiskt garage och parkering till radhus föreslås vid respektive bostad. Totalt möjliggör förslaget 65 lägenheter och 15 radhus. Nettotillskottet blir enligt förslaget 45 bostäder efter rivning. Åtta av de föreslagna radhusen är placerade på kommunalmark genom Djursholms AB inom Djursholm 2:254 och Djursholm 2:239.



Figur 2: Inkommen illustrationsplan, Bergkrantz Arkitektur, daterad 2024-03-22.

### Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

I översiktsplanen, antagen 2022, anges att områdets användning ska vara sammanhållande bostadsbebyggelse. I översiktsplanen anges också ett antal riktlinjer, bland annat för bebyggelse. Exempelvis anges att ny bebyggelse ska placeras inom 300 meter från grönstruktur, i närheten av kollektivtrafiknåder för att främja kollektivt resande samt lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse och sammanlänka befintlig bebyggelsestruktur. Det fastställs också hur utvecklingen bör bidra till en variation av bostadsbebyggelse och utbud. Det föreslagna utvecklingsområdet, kvarteret Lill-Kalmar, överensstämmer med nämnda riktlinjer. Området har goda förutsättningar för bostadsändamål.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

I översiktsplanen finns även riktlinjer för energismart byggande, inom det området styr även miljö- och klimatprogrammet kommunens arbete. Att utveckla kommunens egen mark ger goda möjligheter till energieffektivt, resurseffektivitet och miljöklassat byggande.

Gällande detaljplan är S150 från 1937 som gäller för stora delar av Djursholm. Planen tillåter bostadsbebyggelse för fristående tvåvåningshus. Byggrätten är 1/9 av fastighetens yta. En ytterligare stadsplan har tagits fram, S126, från 1962, och fungerar som ett tillägg till S150. Avsikten med ändringen i S126 var att förbättra kommunikationerna till områdets hyreshusbebyggelse. Förutom ändringar i gatustrukturen medgav också planen att området i mitten av kvarteret lades som parkmark på kvartersmark och ett område för kulturresevat (PK) och parkmark planlades i kvarterets södra del (Djursholm 2:239 och del av Djursholm 2:254). Denna del av kvarteret har sedan dess ersatts av detaljplan S390 från 1979 som bekräftar markanvändningen för området som kulturresevat (BQ). Bestämmelsen reglerar att området endast får användas för bostadsändamål och skall utgöra mark för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ytan är även delvis planlagd som parkmark. Det utpekade kulturresevatet gäller dock enbart i plan och har inte upprättats som kulturresevat enligt Miljöbalken, MB, (1998:808). Villan inom Lill-Kalmar 1 byggdes 1947 och övriga flerbostadshus inom Lill-Kalmar 6–9 byggdes mellan 1950–1952.

Gällande fastighetsplan för Lill-Kalmar 1 är fastställd 1946 och gäller enbart för den fastigheten efter att Lill-Kalmar 6,7 och 8 ombildades. Fastighetsplanen för Lill-Kalmar 6–9 fastställdes 1948 och gäller för de fyra fastigheterna.

### **Planeringsförutsättningar**

Fastigheterna ligger i ett kvarter med flerbostadshus och en villa som omges av tallskog. Området präglas av efterkrigstidens modernism och inom Lill-Kalmar 10 finns ett flerbostadshus byggt som en halvcirkel i två våningar mot öster med inredd vind och tre våningar mot väster samt ett lamellhus i två våningar. Inom den angränsade fastigheten Djursholm 2:239 i södra delen av kvarteret finns ett fåtal mindre byggnader för bostadsändamål och komplement. I kvarteret Menglöd öster om Lillkalmarvägen finns radhus från 80-talet med modernare utformning och på västra sidan av Kolgavägen, mitt emot föreslaget planområde, finns villor från olika årtionden och med olika arkitekturstilar.

Området ligger naturnära intill med Altorpsskogen samt med natur inom kvarteret med stora träd, buskage och nära till en äng. I nära anslutning till området ligger förskolan Småbarnsskolan och grundskolan Ekebyskolan.

### *Markförvaltning*

Den parkmark på kvartersmark i mitten av kvarteret (inom Djursholm 2:254, 2:259 och 2:255) som ägs av Djursholms AB och förvaltas av kommunen, bör helt eller delvis ingå i planområdet och frågan kring



Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

markförvaltning behöver utredas under planprocessen. För att eventuellt kunna planlägga marken som allmän plats behöver den ansluta till allmän gata vilket gör att planområdet sträcker sig ut mot Lillkalmarvägen enligt figur 2 och 3.



Figur 3. Ortofoto med markerat preliminärt planområde.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

### *Buller*

Området ligger i närheten av Roslagsbanan. Buller från spårtrafiken avtar dock snabbt och ligger inom området på 45dBA till 55 dBA. Bullernivåerna bedöms därmed vara lämpliga för bostäder.

### *Dagvatten och skyfall*

Det finns två lågpunkter inom området som framtida bebyggelse bör ta hänsyn till. Utanför området (inom Lill-Kalmar 10) samlas det vatten samt längs med Kolgavägen norr om kvarteret. Dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram inom ramen för planprocessen. En stor äng finns norr om området som utgör en lågpunkt och fungerar som översvämningssyta.

### *Kulturmiljö*

Byggnaderna är utpekade som särskilt värdefulla i kommunens kulturmiljöhandbok samt i remissversionen av det nya kulturmiljöprogrammet från 2023. Området ligger dock inte inom bevarandeområde. En kulturmiljöutredning behöver tas fram inom ramen för planprocessen som identifierar värden på platsen i en nulägesanalys samt inkluderar en konsekvensanalys för förslag om rivning av byggnaderna. Även flertalet byggnader i närområdet är utpekade som särskilt värdefulla i kommunens kunskapsunderlag. Området ligger däremot inte inom riksintresset för kulturmiljövården.

### *Natur*

Den naturmiljö med tallar som omger byggnaderna bidrar till områdets karaktär och parkliknande omgivning. En utredning behöver tas fram som undersöker konsekvenserna av en exploatering i förhållande till naturmarken och naturvärden på platsen. En trädinventering bör göras för att skaffa kunskap om tallarnas placering, trädbeståndet i området som helhet och även om arter som lever i miljön, bland annat finns Relikblock. För att säkerställa naturvärden i planering bör grönytefaktor (GYF) användas i planeringen och utgå från befintligt läge så att värden som till stor del eller helt bedöms gå förlorade kan kompenseras. Utredningen bör även inventera naturvärden och biologisk mångfald i kvarteret som helhet. Ny bebyggelse bör placeras på sådant sätt att naturmarken och den parkliknande karaktär som området har idag bevaras i så stor utsträckning som möjligt. En geoteknisk utredning behöver utreda bland annat markens stabilitet och grundvattennivå.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander



*Figur 4. Befintliga flerbostadshus inom området.*

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett positivt planbesked kan beslutas för Lill-Kalmar 1, 6–9 samt Djursholm 2:254 m.fl.

Utmaningar som presenterats under utredningen ovan ska utredas och hanteras inom planprocessen. Lämplig utformning av bebyggelse och infrastruktur görs med hänsyn till framtagna utredningar och studeras därmed under planprocessen. Exakt avgränsning för planområdet bestäms i planprocessen.

Planarbetet beräknas starta under tredje kvartalet 2024 med beslut om planuppdrag och färdigställas under 2026.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att planen handläggs med utökat förfarande enligt PBL (2010:900). Det finns tre skäl att en detaljplan handläggs med utökat förfarande: att planförslaget (1) inte är förenligt med översiktsplanen, (2) är av betydande intresse för allmänheten eller (3) kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Det här förslaget faller in under den andra punkten där ett betydande lokalt intresse bedöms finnas med

**Datum** 2024-05-07  
**Diarienummer** KS 2024/0187

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

anledning av att området är en viktig kulturmiljö för den lokala omgivningen i kvarteret. Detta motiverar att detaljplanen föreslås handläggas med utökad förfarande och start-pm tas fram inför beslut om planuppdrag.

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

Planbeskedet och planuppdraget ger positiva konsekvenser för barn och unga. Den föreslagna nya bebyggelsen bedöms lämpa sig väl för barnfamiljer. Även dess omgivning med närhet till grönområde är positivt för barn och unga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

I samband med att miljö- och stadsbyggnadsnämnden fått i uppdrag att ta fram start-pm upprättas ett planavtal med sökanden/ exploatören. Planavtalet reglerar kostnaderna för framtagande av detaljplanen där exploatören står för kostnaderna för detaljplanen. Mark som ägs av Djursholms AB kan värderas och säljas. Detaljplanen ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Johan Lindberg  
Kommundirektör

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Planbesked för Lill-Kalmar 1, 6–9 och Djursholm 2:254 m.fl. på Kolgavägen, daterat 2024-05-07
2. Ansökan om planbesked inklusive bilagor, daterat 2023-09-11
3. Komplettering av ansökan 2024-01-08
4. Komplettering av ansökan 2024-03-22

Expedieras  
Sökanden  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden