

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Kommunstyrelsen

Planuppdrag för Lill-Kalmar 1, 6–9 och del av Djursholm 2:239 m.fl., Kolgavägen

Ärendet

Syftet med projektet är att möjliggöra för ny bebyggelse i form av flerbostadshus och radhus inom Lill-Kalmar 1, 6–9 samt del av Djursholm 2:254 och 2:239.

Bebyggelseförslaget innehåller punkthus och radhus och omfattar både privat och kommunal mark. Antal bostäder i förslaget är 65 lägenheter i flerbostadshus och 15 radhus.

Kommunstyrelsen beslutade den 27 maj 2024 (§ 83) om positivt planbesked för Lill-Kalmar 1, 6–9 och Djursholm 2:254 med flera. Planbeskedet omfattar samma område och bebyggelseförslag som beskrivs i framtaget start-PM inför planuppdrag.

Fastigheterna är idag bebyggda med flerbostadshus och en villa samt utgörs av parkliknande miljö. Förslaget innebär rivning av befintliga byggnader (34 lägenheter) 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 ny lokalgata och möjliggör för cirka 80 bostäder.

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 fastställer start-PM för Lill-Kalmar 1, 6-9 och del av Djursholm 2:239 med flera.
2. Kommunstyrelsen ger miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Lill-Kalmar 1, 6–9 och del av Djursholm 2:239 med flera i enlighet med inriktningen i framtaget start-PM.
3. Kommunstyrelsen ger planchefen i uppdrag att träffa ett planavtal med fastighetsägaren.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 27 maj 2024 (§ 83) om positivt planbesked för Lill-Kalmar 1, 6–9 och Djursholm 2:254 med flera.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Bebyggelseförslaget innehåller sju punkthus i tre till fyra våningar. Punkthusen placeras indragna 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 för 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 1: Inkommen illustrationsplan, Bergkrantz Arkitektur, daterad 2024-03-22.

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

I översiktsplanen, antagen 2022, anges att områdets användning ska vara sammanhållande bostadsbebyggelse. Området har goda förutsättningar för bostadsändamål.

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.

Flera olika detaljplaner berör området. Gällande detaljplan är S150 från 1937 som gäller för stora delar av Djursholm. Planen tillåter bostadsbebyggelse för fristående

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

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 och planlades framför allt för bostadsändamål. Förutom ändringar i gatustrukturen medgav också planen att området i mitten av kvarteret planlades som prickmark på kvartersmark. För kvarterets södra del gäller ytterligare ett tillägg genom detaljplan S390, med regleringen BQ för ”området får användas endast för bostadsändamål och skall utgöra mark för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.” Det finns även en fornlämning inom området. Villan inom Lill-Kalmar 1 byggdes 1947 och övriga flerbostadshus inom Lill-Kalmar 6–9 byggdes mellan 1950–1952.

Gällande tomtindelning för Lill-Kalmar 1 är fastställd 1946 (0162-T28/1946) och gäller enbart för den fastigheten efter att Lill-Kalmar 6,7 och 8 fastställdes enligt tomtindelningen från 1948 (0162-T14/1948) och gäller för de fyra fastigheterna. För Djursholm 2:259 och 2:255 gäller tomtindelning Kolga (0162-T15/1952) från 1952 respektive Menglöd (0162-T15/1952) från 1980. Ingen tomtindelning eller fastighetsplan gäller för Djursholm 2:254 och 2:239.



Figur 2. 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

Avrinning av dagvatten sker framför allt norrut och vid skyfall fungerar ängen som översvämningssyta. Dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram inom ramen för planprocessen.

Kulturmiljö

Samtliga byggnader inom området är utpekade som särskilt värdefulla i kommunens kulturmiljöhandbok samt i remissversionen av 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. 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. En geoteknisk utredning behöver utreda bland annat markens stabilitet och grundvattennivå.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planuppdrag kan beslutas för Lill-Kalmar 1, 6–9 samt del av Djursholm 2:239 med flera.

De utmaningar som nämnts ovan kring dagvatten, naturvärden och kulturmiljö ska utredas och hanteras inom planprocessen vid beslut om planuppdrag. 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 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 under den andra punkten som kan härledas till i

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

övrigt stor betydelse där ett betydande lokalt intresse bedöms finnas för den här detaljplanen med anledning av att området är en viktig kulturmiljö för den lokala omgivningen i kvarteret. Detta motiverar att detaljplanen föreslås handläggas med utökat förfarande.

Konsekvenser för barn och unga

Planbeskedet och planuppdraget ger positiva konsekvenser för barn och unga. Den föreslagna nya bebyggelsen kommer lämpa sig väl för olika ålderskategorier, inklusive 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 inleda planarbete 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 värderas och markanvisas. Detaljplanen ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Planuppdrag för Lill-Kalmar 1, 6–9 samt del av Djursholm 2:239 m.fl., Kolgavägen
2. Start-PM för Lill-Kalmar 1, 6–9 samt del av Djursholm 2:239 m.fl., 2024-08-16
3. Kommunstyrelsens beslut, 2024-05-27 § 83
4. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, Beslut om planbesked för Lill-Kalmar 1, 6–9 samt Djursholm 2:254 m.fl., 2024-05-07

Expedieras
Sökanden
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden