

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheterna Hunding 4, 7, 8, 10, 11 och 13

Ärendet

Fastighetsägarna till Hunding 4, 7, 10 och 13 har inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom sina samt inom de idag kommunägda fastigheterna Hunding 8 och 11. Djursholms trä samt Engelsson bedriver sedan många år verksamhet inom området. Deras behov av större ytor har under de senaste åren växt och fastighetsägarna föreslår att deras verksamhet flyttas till del av Danderyd 2:7 som idag nyttjas av Golfcenter i Danderyd. Berörda fastigheter inom kvarteret Hunding är belägna strax väster om Östberga station inom kommundelen Djursholm och omfattar totalt ca 12 000 kvadratmeter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret tillstyrker att en ny detaljplan tas fram inom Hunding 4, 7, 8, 10, 11 och 13. Förslaget innebär att området utvecklas med ytterligare ca 150 bostäder i flerbostadshus, men förutsätter att befintliga verksamheter kan omlokaliseras till annan plats. Förslaget går i linje med kommunens utvecklingsvision och området är utpekad som ett strategiskt utvecklingsområde i översiktsplanen som antogs våren 2022. Området har ett kollektivtrafikhärläge vilket skapar goda förutsättningar för hållbart resande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och beslutar att inleda en planprocess avseende bostadsbebyggelse inom Hunding 4, 7, 8, 10, 11 och 13 och lämnar därför ett positivt planbesked.

Bakgrund

Fastighetsägarna till Hunding 4, 7, 10 och 13 har inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom sina samt inom de idag kommunägda fastigheterna Hunding 8 och 11. Djursholms trä samt Engelsson bedriver sedan många år verksamhet inom området. Deras behov av större ytor har under de senaste åren växt och fastighetsägarna föreslår istället att deras verksamhet flyttas till del av Danderyd 2:7 som idag nyttjas av Golfcenter i Danderyd. Berörda fastigheter inom kvarteret Hunding är belägna strax väster om Östberga station inom kommundelen Djursholm och omfattar totalt ca 12 000 kvadratmeter.

Området är i översiktsplanen, som antogs 2022, angett som utredningsområde. Utvecklingsförslaget är en komplettering och förtätning i stationsnärläge där förslag om bostäder, handel och service är föreslagna användningsområden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

I dagsläget finns tre detaljplaner som är aktuella för området. S121, S186 och S172. S121 reglerar Hunding 10 och 13 som ”område för småindustriändamål”. S186 reglerar Hunding 7, 8 och 11 som ”kvartersmark för mindre industri”. S172 reglerar Hunding 4 som ”kvartersmark för bostadsändamål”.



Karta över området som visar fastigheterna samt befintliga detaljplaners utbredning.

Gällande fastighetsplan (akt 0162-P87/0505) är fastställd 1987 och inkluderar samtliga fastigheter inom planområdet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planeringsförutsättningar

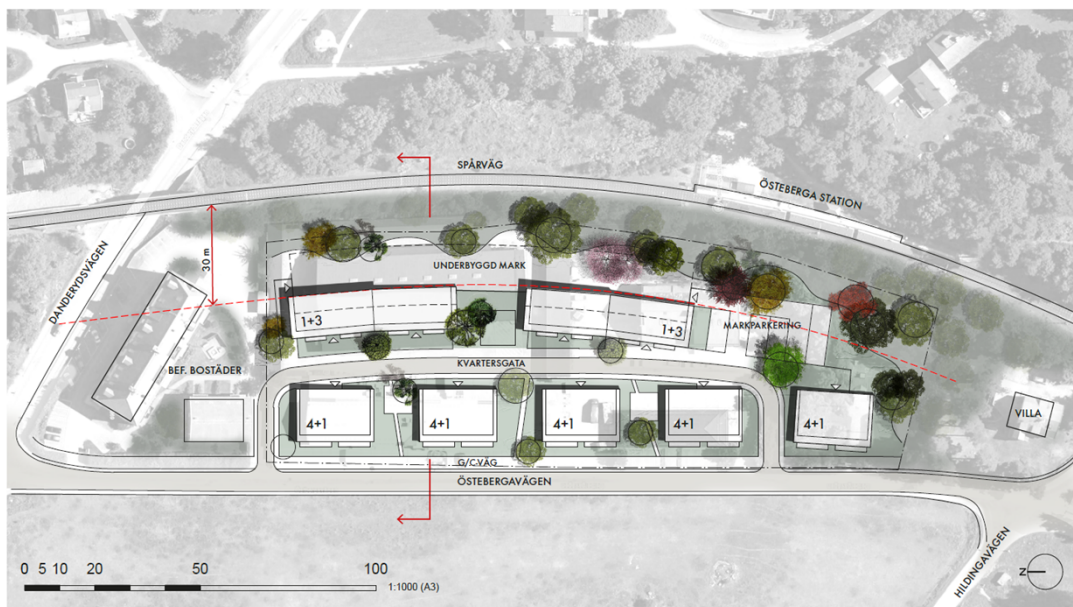
Mark och natur

Marken utgörs i dagsläget till större del av hårdgjorda ytor i form av bebyggelse, körbanor och parkering. Verksamheterna är visuellt exponerade både mot Danderydsvägen men även mot hagmarkerna i väster. Bebyggelsen har betydelse för hur hela landskapet avläses och uppfattas.

Enligt SGUs jordartskarta består området i huvudsak av postglacial lera och morän. Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Sökanden föreslår att den nya bebyggelsen inom området lokaliseras med ett säkerhetsavstånd om 30 meter till roslagsbanan. Vidare föreslås en utbyggnad om totalt ca 150 bostäder i 3+1 samt 4+1 våning i området. Byggnadshöjden håller således liknande nivå som inom Hunding 9, norr om området, där byggnaden är 3+1 våning hög. Hunding 5 som ligger i södra delen av kvarteret finns en villa i 2+1 våning, fastigheten ligger dock ca 4 meter högre än Hunding 4 samt 5-6 meter högre än resterande fastigheter inom föreslaget planområde vilket medför att föreslagen bebyggelsehöjd inte kommer uppfattas som mycket högre än befintlig bebyggelse i kvarteret. Den befintliga villan i kvarterets södra spets bedöms inte bli direkt påverkad.



Idéskiss över området.

Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården. Hunding 4 ligger däremot inom bevarandeområde B29 i kommunens kulturmiljöhandbok. Det innebär att byggnader ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Fastigheten Hunding 4:s kulturmiljömässiga bevarandevärde

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

behöver därför analyseras vidare i processen. Övriga fastigheter är inte utpekade som bevarandeområde i kommunens kulturmiljöhandbok och bedöms inte heller vara värdeskapande för angränsande kulturmiljöområde.

Trafik och kommunikationer

Besökare och transporter ansluter normalt planområdet på det allmänna vägnätet från Östbergavägen via Danderydsvägen. Hastigheten är reglerad till 30 km/h och ägs av kommunen. Längs Danderydsvägen sker cykling på cykelbana och på Östbergavägen i blandtrafik. Gångbana finns på södra sidan av Danderydsvägen och på västra sidan av Östbergavägen.

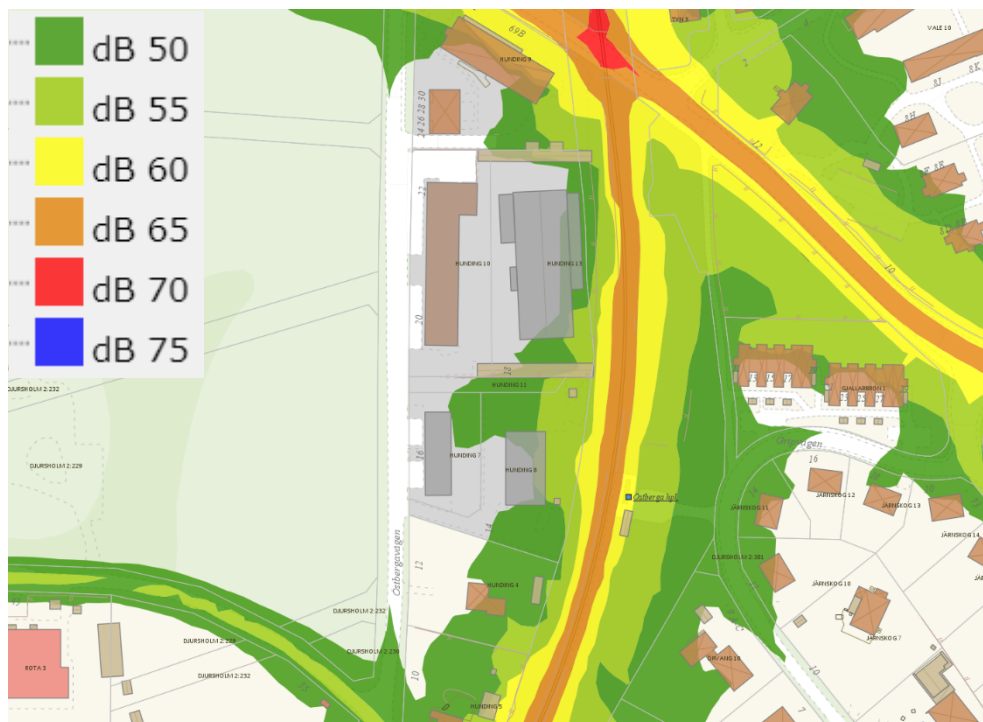
Parkering sker i markplan inom respektive fastighet.

Roslagsbanans hållplats Östberga ligger strax öster om området. Där avgår tåg söderut till Östra station samt norrut mot Näsbypark. Norr om området längs Danderydsvägen finns busshållplats Östberga som trafikeras av linje 602 vilken bland annat går till Danderyds Sjukhus.

Miljö, hälsa och säkerhet

Den primära bullerkällan i området är Roslagsbanan. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, samt 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats.

Byggnadernas placering orientering inom planområdet blir därmed viktig för att skapa goda utomhusmiljöer. Bullret föreslås utredas vidare inom ramarna för planarbetet.



Bilden visar dygnets ekvivalenta ljudnivå i området.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Hunding 10 är utpekad i Länsstyrelsens EBH-karta över potentiellt förorenade områden. Hunding 10 håller klass E – ”ej riskklassade”.

Enligt planeringsunderlag från Östra Sveriges luftvårdsförbund överskrids inte miljö kvalitetsnormer för luft avseende NO₂ och PM10.

Koppling till andra projekt

Strax öster om planområdet ligger Roslagsbanan, Stockholms Region har en pågående utredning angående förlängning av Roslagsbanan till Stockholm City. Projektet bedöms inte ha någon direkt negativ effekt för utvecklingen inom kvarteret Hunding. Att planera för bostäder i kollektivtrafikhärlägen medför goda möjligheter till ett ökat hållbart resande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret tillstyrker att en ny detaljplan tas fram inom Hunding 4, 7, 8, 10, 11 och 13. Förslaget innebär att området utvecklas med ytterligare ca 150 bostäder i flerbostadshus, men förutsätter att befintliga verksamheter kan omlokaliseras till annan plats. Förslaget går i linje med kommunens utvecklingsvision och området är utpekad som ett strategiskt utvecklingsområde i översiktsplanen som antogs våren 2022. Området har ett kollektivtrafikhärläge vilket skapar goda förutsättningar för hållbart resande.

Kulturmiljövärdena behöver utredas vidare, främst med avseende på Hunding 4. Även potentiella markföroreningar behöver utredas vidare.

Bebyggelsens utformning behöver revideras och utvecklas i dialog med kommunen så att den anpassas till platsens förutsättningar.

Föreslagen utveckling påverkas av möjligheten för exploatörerna att etablera sin verksamhet i en annan del av kommunen, inom del av Danderyd 2:7 samt 2:143. Projektets genomförande påverkas således av ytterligare kommunala beslut i kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott (KSFX).

Konsekvenser för barn och unga

Föreslagen åtgärd bedöms inte påverka barn och unga på ett negativt sätt. Att omlokalisera verksamheterna som ligger inom fastigheterna kan vara positivt för barn och unga då en stor andel tung trafik bedöms försvinna från vägnätet. Barn och unga är till stor del hänvisade till gång och cykel och kan därmed gynnas av förändringen genom ökad trygghet i trafikmiljön.

Ekonomiska konsekvenser

Utredningsutgifter är de utgifter som kommunen har för arbetet med att ta fram en detaljplan. Utredningsutgifterna i detta projekt består av utredningar samt interna administrativa kostnader – främst personalkostnader. Ett planavtal kommer att upprättas med fastighetsägarna vid planuppdrag för att bekosta framtagandet av detaljplanen i enlighet med kommunens plantaxa.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Kommunen kommer genom Djursholms ABs ägande av Hunding 8 och 11 ha en exploatörsroll i projektet. Intäkter vid markförsäljning kommer tillfalla Djursholms AB,

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande. Begäran om planbesked för fastigheterna Hunding 4, 7, 8, 10, 11 och 13
2. Ansökan, daterad 2022-10-21

Expedieras
Sökanden