

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om planbesked och planuppdrag för Djursholm 2:335, 2:251, 2:5, 2:6 och 2:12 (Näsbyvägen) i Djursholm

Ärendet

Ansökan om planbesked har inkommit för Djursholm 2:5, 2:6 och 2:12 där fastighetsägaren Djursholms AB önskar förändrad markanvändning inom delar av sina fastigheter. Djursholms AB arrenderar ut mark till Djursholms Golfklubb där det sedan början av 1930-talet har bedrivits golfverksamhet. I samband med omförhandling av arrendeavtalet har det uppmärksamats att del av det område som golfklubben disponerar är allmän platsmark, park, enligt detaljplan S170 från 1946. Större delen av golfbanan (del av Djursholm 2:335) regleras enligt detaljplan S178 från 1947 och arrenderas även den ut av Djursholms AB. I miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning har det framkommit att flera delar av golfbanans område saknar planstöd. Därför bör ett avsevärt större område än det som ansökan om planbesked utredas i planprocessen. Då allmän plats enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska vara allmänt tillgänglig, kan inte mark reglerad som allmän plats och med kommunalt huvudmannaskap långsiktigt arrenderas med stöd i pågående markanvändning.

Under golfsäsongen är området bara tillgängligt för de som tar del av golfklubbens utbud. Under övrig del av året är, enligt avtal, hela det arrenderade området öppet för allmänheten även utan koppling till golfverksamheten. I ansökan föreslår fastighetsägaren Djursholms AB att pågående markanvändning görs planenlig genom att allmän plats inom aktuellt område ändras till kvartersmark.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ändring av markanvändning från allmän plats till kvartersmark är lämplig med anledning av att området sedan lång tid varit upplåtet och inte tillgängligt för allmänheten under golfsäsongen. Framtagande av ny detaljplan, för att säkerställa att markarrendet mellan Djursholms AB och Djursholms golfklubb är planenligt, bör inkludera samtliga områden som berör golfbanans utbredning och är planlagt för allmän plats. Även planenliga delar av golfbanan kan bekräftas och ingå i en ny detaljplan. Området anges även som golfändamål i ÖP och golfverksamheten är viktig för folkhälsa och rekreation även i framtiden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planprocessen kan inledas under hösten 2024.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

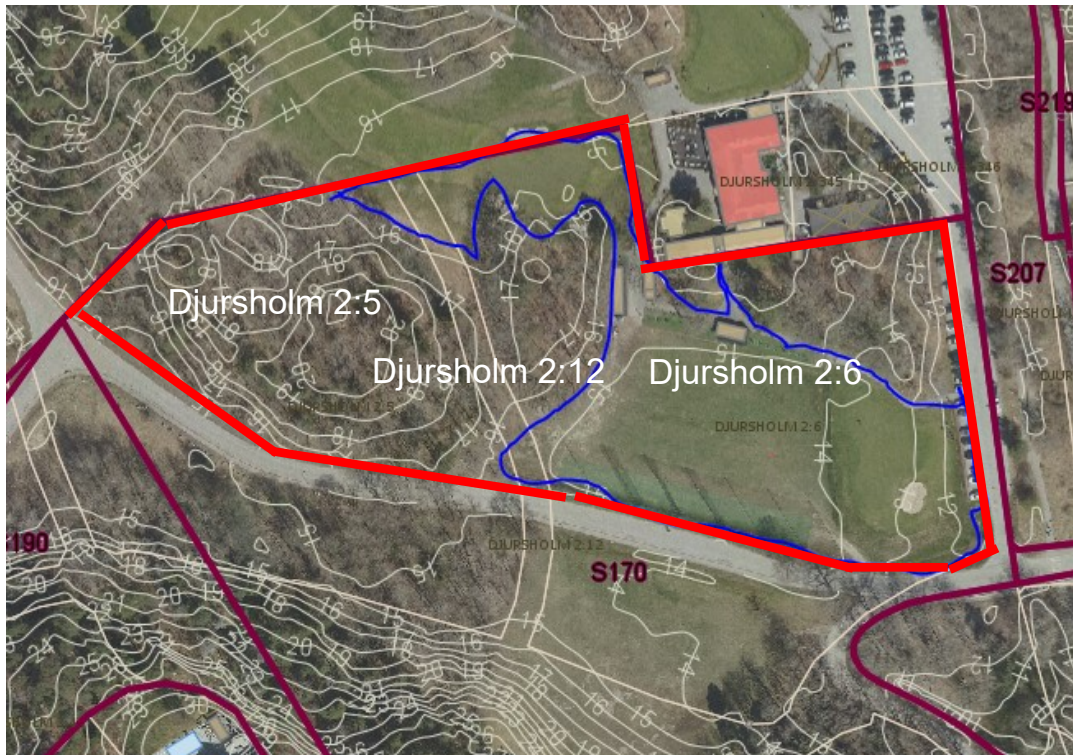
1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att kommunen avser inleda en planprocess i huvudsak enligt ansökan och lämnar därför ett positivt planbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för fastigheterna Djursholm 2:335, 2:251, 2:5, 2:6 och 2:12.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger planchefen i uppdrag att träffa ett planavtal med fastighetsägaren.

Bakgrund

Fastighetsägaren Djursholms AB har inkommit med en ansökan om planändring för Djursholm 2:5, 2:6 och 2:12 för att säkerställa att marken i framtiden kan arrenderas ut till Djursholms Golfklubb. Fastigheten är belägen i Svalnäs, Djursholm, och området omfattar totalt ca 2,6 hektar.



Arrendeområde enligt ansökan markerat med rött. Golfbana samt övningsområde är markerat med blått.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

I översiktsplanen från 2022 anges att områdets användning ska vara golf.

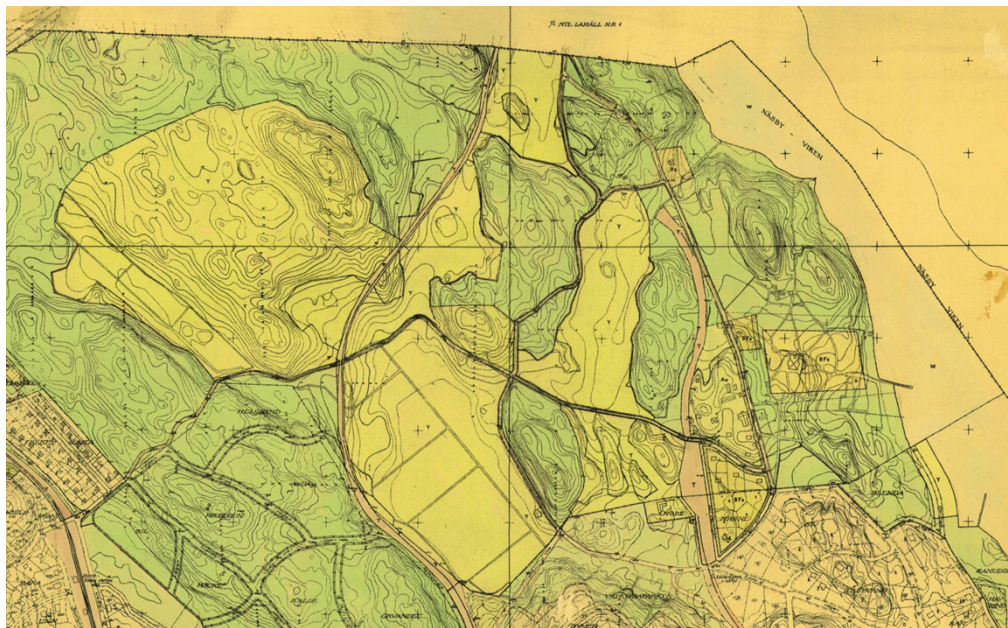
Gällande detaljplan för arrendeområdet enligt ansökan är S170 från 1946 anger att marken ska användas för allmän plats i form av naturmark eller plantering. Klubbhuset samt området norr om klubbhuset är planlagt för idrottsändamål. Vid framtagande av ny detaljplan behöver plangränsen dras på så sätt att det ersätter gällande plan för området norr om Näsbyvägen.

För majoriteten av golfbaneområdet gäller detaljplan S178 från 1947. Den anger idrottsändamål och allmän plats för den yta som golfbanan omfattar. Ett urklipp från detaljplanen finns nedan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander



Gällande detaljplan S170.



Urklipp från gällande detaljplan S178.

Gällande fastighetsplan 0162-T13/1970 omfattar delar av området. Den gäller för Danderyd 2:12 samt för Danderyd 2:335.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Planeringsförutsättningar

Arrendeområdet för golfbanan saknar bitvis planstöd för pågående markanvändning och är planlagt som naturområde men har i praktiken anlagts och förvaltats som golfbana. Arrendeområdets södra del omfattar drivning range, putting green, skogsområde samt mindre bunkrar. Det angränsar i norr till golfbanans resterande arrendeyta med arton- och niohålsbana, klubbens verksamhetslokaler och i söder till Näsbyvägen. Söder om Näsbyvägen finns närmast grönområde och villabostäder. Golfbanan omges av Altorpsskogen och angränsar i norr mot Täby kommun.

Dagvatten infiltreras till stor del naturligt i marken som består av gräs respektive naturmark. Det finns inga betydande lågpunkter inom golfbaneområdet och inga stora mängder dagvatten ackumuleras inom området. Vid skyfall samlas vatten i närheten av de vattenhinder som finns och i den långsmala del av golfbanan som sträcker sig mest ut åt väster. Dagvatten- och skyfall påverkas inte av framtagande av ny detaljplan.

Området är inte utsatt för störande trafikbuller enligt kommunens övergripande bullerkartläggning.

Området har sedan 1930-talet arrenderats ut till Djursholms golfklubb och marken har därmed varit iordningställd för golfändamål under golfsäsongen. Marken som sedan 1946 varit planlagd som allmän plats har därefter endast varit tillgänglig för allmänheten under vinterhalvåret.

När arrendeavtalet för drivning rangen under 2024 skulle förlängas uppdagades det att marken är planlagd som allmän plats, och parterna kom överens om att säga upp gällande avtal. Då allmän plats enligt Plan- och bygglagen ska vara allmänt tillgänglig, kan inte mark reglerad som allmän plats och med kommunalt huvudmannaskap långsiktigt arrenderas med stöd i pågående markanvändning. Ordningslagen säger också att nyttjande av offentlig plats, så som allmän plats i detaljplan, kräver polistillstånd. Parterna förhandlar om nytt avtal men för att marken ska kunna arrenderas ut behöver allmän plats bli till kvartersmark. Detta kräver i sin tur att detaljplanen ändras.

Golfbaneområdet norr om klubbhuset ligger också på mark som arrenderas ut av Djursholms AB. Utöver detaljplan S170 berör golfbanan även detaljplan S107, S178 och S420. Större delen av golfbanan ligger inom S178, markanvändningen är reglerad till idrottsändamål, men delar av den är anlagd på allmän plats enligt detaljplanen. Även inom S107 är mark inom golfbanan belagd på allmän plats. Detaljplan S420 omfattar Djursholm 2:251 och är även den planlagd som allmän plats. Framtagande av ny detaljplan, för att säkerställa att markarrendet mellan Djursholms AB och Djursholms golfklubb är planenligt, bör inkludera samtliga områden som berör golfbanans utbredning och är planlagt för allmän plats. Exakt avgränsning för planområdet utreds inom planprocessen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander



Vita markeringar visar områden där golfbanan är anlagd på allmän plats.

Kartillustrationen ovan visar områden där golfbanan är anlagd på allmän plats enligt gällande detaljplan. Dessa områden föreslås inkluderas i planarbetet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att beslut om ett positivt planbesked kan fattas och tillstyrker att en ny detaljplan tas fram där fastigheterna Djursholm 2:335, 2:251, 2:5, 2:6 och 2:12 prövas för möjligheten att planlägga marken för kvartersmark så att marken även fortsatt kan arrenderas ut för golfändamål till Djursholms golfklubb.

I tidigare lovprövning har konstaterats att avsaknaden av byggrätter för förråd etc för banans drift och förvaltning är en svårighet. Om sådana byggrätter ska införas i en ny detaljplan behöver utredas i planprocessen.

Mer ingående avgränsning och utformning av planen med bestämmelser och gränser studeras i planprocessen, även ytterligare områden för allmän plats inom golfbanan kan tillkomma under planprocessen gång.

Två alternativ finns för planläggningen. Antingen kan en ny detaljplan tas fram endast för de delar av golfbanan som saknar planstöd, eller så kan en ny detaljplan tas fram för hela golfbanan. Det förra alternativet bedöms i planskedet bli snabbare och mindre resurskrävande, men det senare kan ge en bättre överblick för lovprövning. Hur samrådsförslaget lämpligast avgränsas behöver utredas i planprocessens inledande skede.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Området har under lång tid använts för golfändamål under sommarsäsongen och har på så sätt inte fungerat som allmän plats. Under vinterhalvåret har området däremot varit tillgängligt för allmänheten. Framtagande av en ny detaljplan ändrar därmed inte markens praktiska användning och funktion utan bekräftar endast befintlig användning och situation inklusive befintliga komplementbyggnader inom området. Användningen av grönområdet söder om Näsbyvägen utreds även under planprocessen. I översiktsplanen anges området som golfändamål vilket visar på ett önskemål och behov av fortsatt golfverksamhet även i framtiden. Idrottsverksamhet är även viktigt för framtida folkhälsa och rekreation.

Detaljplanen kan handläggas med standardförfarande och arbetet bedöms kunna startas under hösten 2024 med antagande under 2025. Exakt gräns för planområdet studeras under planprocessen.

Konsekvenser för barn och unga

Planbeskedet ger inga negativa konsekvenser för barn och unga. Framtagande av ny detaljplan ger möjlighet för fortsatt idrottsverksamhet även för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Sökanden debiteras enligt kommunens taxa för framtaget planbesked. Vid beslut om planuppdrag upprättas ett planavtal med fastighetsägaren, som bekostar planarbetet.

Upplysningar

Planbesked regleras i 5 kap. 2-5 §§ Plan- och bygglagen (2010:900).

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Beslut om planbesked och planuppdrag för Djursholm 2:5, 2:6 och 2:12 (Näsbyvägen) Djursholm, daterat 2024-08-22
2. Ansökan om planbesked för Djursholms AB för markarrende Djursholms Golfklubb, inklusive bilagor daterad 2024-06-27

Expedieras
Sökanden
Kommunstyrelsen