

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om planbesked för fastigheten Odinslund 15 (Vendevägen 13) i Djursholm

Ärendet

Fastighetsägarna till fastigheten Odinslund 15 har inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra utveckling i form av dagligvaruhandel och bostäder inom fastigheten. Genom förändringar i bebyggelsen avser sökanden förbättra situationen för handel och boende inom fastigheten samt bidra till ett utvecklat stadsliv och ökat utbud längs Vendevägen.

En sammanfattande bedömning är att förslaget kan verka positivt för utvecklingen av Djursholms torg vilket går i linje med kommunens önskade riktning i översiktsplanen. Bland annat kulturmiljö, dagvatten och buller kommer behöva utredas vidare under planarbetet. En förutsättning är att fastigheten klimatanpassas för att vara motståndskraftig vid ett eventuellt skyfall eller förhöjda havsnivåer. Gestaltning, arkitektur och bebyggelsehöjd behöver utredas vidare i planprocessen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår ett positivt planbesked.

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. Kulturmiljö och dagvatten ska utredas inför planuppdrag för att bedöma om den föreslagna inriktningen är lämplig. Skala och omfattning på föreslagen bebyggelse ska utredas i planprocessen.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger planchefen i uppdrag att träffa ett planavtal med fastighetsägaren.

Bakgrund

Fastighetsägarna har inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra utveckling i form av handel och kontor. Inom fastigheten finns idag en sammanhängande bebyggelse i en till två våningar samt källare. Byggnaderna innehåller bostäder och kommersiella lokaler. En av hyresgästerna inom fastigheten är livsmedelsbutiken Coop som bland annat är i behov av en bättre logistiklösning inom fastigheten.

Fastigheten är belägen vid Djursholms torg och omfattar ca 2 000 kvadratmeter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

I översiktsplanen från 2022 är området utpekat som strategiskt utvecklingsområde. Området föreslås utvecklas med centrumverksamhet med kompletterande bostäder och inslag av verksamhetslokaler.

Hållbarhetspolicyns fem vägledande principer ska beaktas för att bidra till att de globala hållbarhetsmålen uppnås.

I miljö- och klimatprogrammet framförs att ”Befolkningen i Stockholmsregionen ökar snabbt, vilket medför ökat behov av bostäder, arbetsplatser och effektiva trafiklösningar. Danderyds kommun ansvarar för samhällsplaneringen och har här en viktig roll att vara förebild och styra mot ett hållbart samhälle. /.../. Genom att bygga i kollektivtrafiknära områden, bygga bort störande trafikbuller, bygga in ekosystemtjänster och biologisk mångfald, använda energieffektiva lösningar och miljövänliga material samt främja en ökad återvinning för dem som lever, bor och verkar i kommunen bidrar Danderyds kommun till strävan om ett hållbart byggande”.

Danderyds kommuns plan för klimatanpassning 2022–2031 beskriver vilka konsekvenser ett förändrat klimat innebär för Danderyd och definierar principer, mål och inriktning på kommunens arbete för att möta och anpassa sig till dessa konsekvenser. I ett planarbete behöver anpassningsåtgärderna i den tillhörande strategin beaktas så att effekterna från ett förändrat klimat kan mildras eller förhindras.

Gällande detaljplan reglerar markanvändningen till handel och kontor i en till tre våningar. Planen fick laga kraft 1999. Befintliga bostäder är därmed planstridiga. Gällande fastighetsplan är fastställd 1997.

Planeringsförutsättningar

Området ligger strategiskt placerat i västra delen av Djursholms torg längs med Vendevägen i ett gott annonsläge. Det finns goda förbindelser med buss 601, 602 och 606 till bland Mörby centrum och Danderyds sjukhus. Närmsta hållplats ligger ca 70 meter från planområdet.

Längs Djursholms torg finns flera verksamheter utöver livsmedelsbutiken som exempelvis restauranger, caféer och närservice.

Förslag till utveckling

Sökanden har presenterat två olika förslag till utveckling av fastigheten. Alternativ 1 innefattar flerbostadshus i fyra-fem våningar. Den femte våningen föreslås utförd med indrag. Alternativ 2 innebär flerbostadshus i fyra våningar som en upprepning i fasaden som skapar association till stadsradhus. Här föreslås den fjärde våningen delvis indragen för att skapa en luftigare känsla. I båda förslagen skapas möjlighet för centrumverksamhet i bottenplan vilket skapar förutsättningar för att exempelvis livsmedelsbutiken kan utveckla sin verksamhet. Entré till flerbostadshuset föreslås lokaliseras i nordöstra delen av byggnaden samt från innergård och garage.

En upphöjd innergård föreslås i båda alternativen. Parkering anordnas enligt förslaget under gårdsytan i marknivå. En planterbar bostadsgård anordnas då ovanpå

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

verksamhetslokalen samt parkeringsutrymmet. Lämplig gestaltning ska utredas under planarbetet.

Skisserna är ett tidigt utkast som visar att olika förslag till utveckling inom fastigheten är möjliga. Under planarbetet kommer förslaget gestaltning utredas vidare för att anpassas exempelvis till befintlig miljö. Korrigeringar kommer därför troligtvis göras.

I båda alternativen föreslås butikslokalens karaktäristiska oktagonform bevarad.



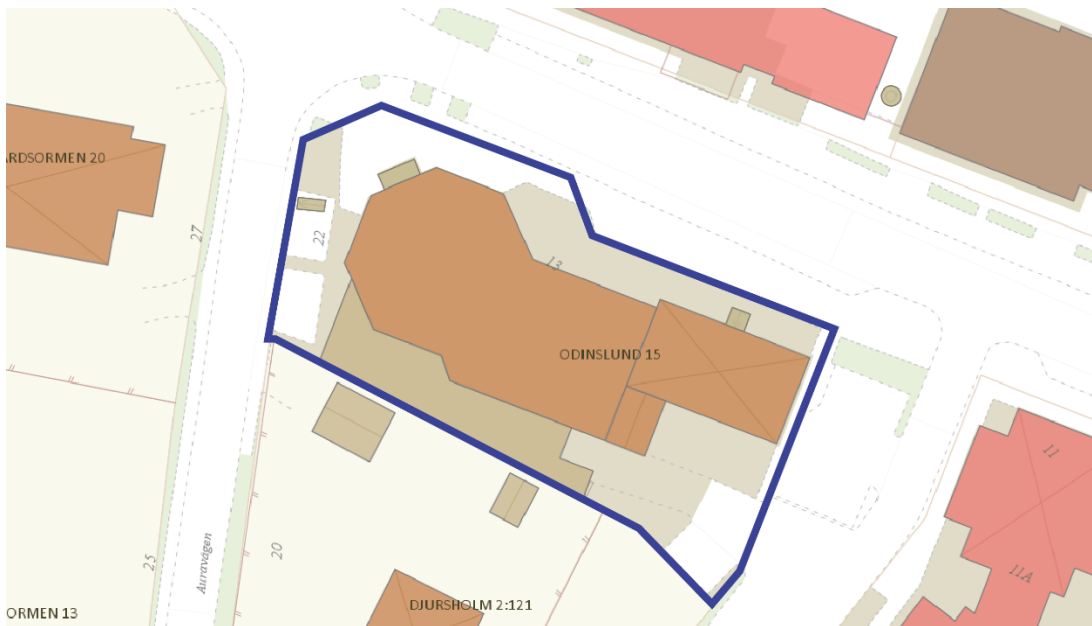
Alternativ 1, flerbostadshus i 4-5 våningar.



Alternativ 2, flerbostadshus i 4 våningar.

Fastigheten

Den juridiska fastigheten har en oregelbunden form som inte sammanfaller med allmänna anläggningar. I den nordvästra delen är den kommunala gångbanan exempelvis lokaliserad på privat fastighetsmark.



Det blåmarkerade området visar fastigheten Odinslund 15.

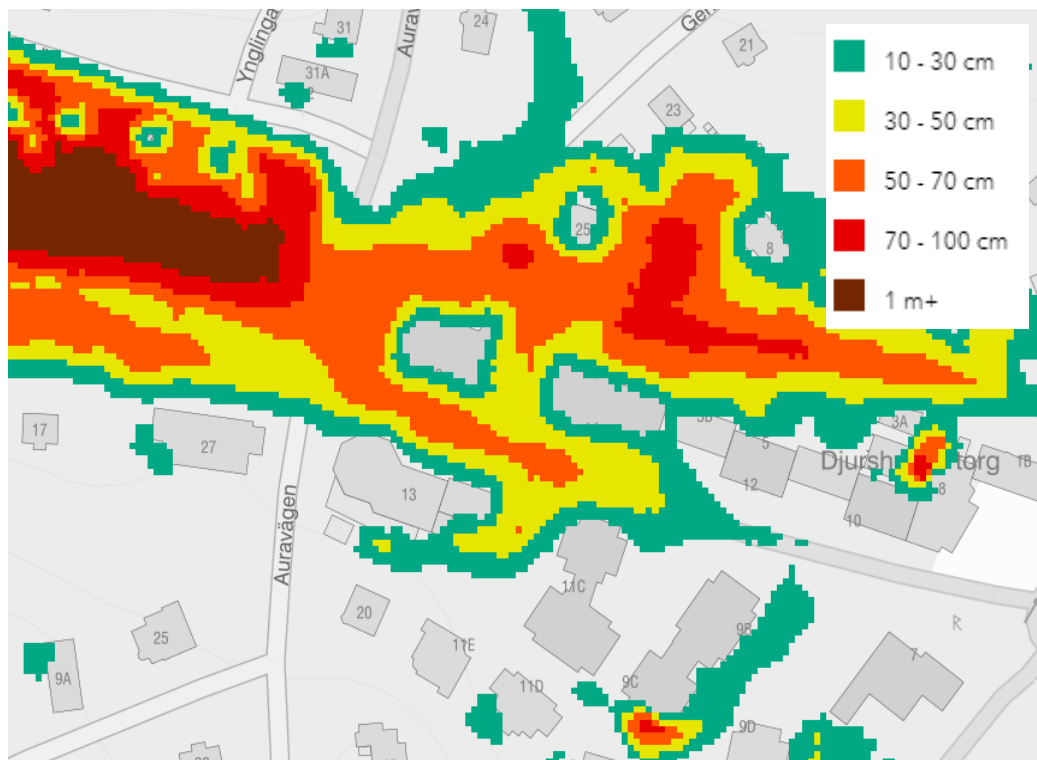
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Kulturmiljö

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Livsmedelsbutiken är idag sammanbyggd med kontorsbyggnaden strax öster om butiken. Fastighetens byggnader bedöms vara särskilt bevarandevärda. Den oktagonformade livsmedelsbutiken avses enligt förslaget att bevaras. Planeringsunderlaget för kulturmiljön behöver fördjupas.

Dagvatten

Vid större regnflöden finns det stor risk att vatten blir stående inom fastigheten samt i närområdet. Kartan nedan visar länsstyrelsens skyfallsanalys. Det bör observeras att analysen endast är schematiskt utförd, noggrannare studier kommer behöva genomföras i samband med planarbetet.



Länsstyrelsens skyfallsanalys, kartan visar maxdjup vid 100-årsregn.

Fastigheten samt närområdet ligger relativt lågt. Stora delar av närområdet är att betrakta som ett instängt område för dagvatten där enda möjligheten att avbörda dagvatten är genom en dagvattenkylvert med oklar kapacitet och skick. Marken inom fastigheten varierar mellan ca +1,5 till +3,5 meter över havet. Länsstyrelsen rekommenderar en lägsta grundläggningsnivå om +2,7 meter för att undvika skador vid en eventuell översvämning. De tycker dock att avsteg från rekommenderad nivå är möjlig om risken bedöms och utredningar tas fram som påvisar motsatsen. Exempelvis kan tekniska lösningar för att möjliggöra byggnation komma behövas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Buller

Kommunens bullerkartering utpekar området som utsatt för buller strax över angivna riktvärden både gällande ekvivalent- och maximal ljudnivå. Utredningen är dock endast på schematisk nivå och ytterligare utredning behöver göras i planskedet. Riktlinjer för tyst bostadssida finns vilket skapar förutsättningar att möjliggöra lämpliga bostadslägenheter. Tekniska lösningar som exempelvis mer välisolerade fasader är en ytterligare möjlighet att skapa förutsättningar för en god inomhusmiljö.

Andra projekt i närområdet

I juni 2023 beslutade kommunstyrelsen att revidera planförslaget för Djursholms torg. Det innebär att det inom ramarna för ett detaljplanearbete kommer utredas möjligheten till att etablera bostäder och kontor inom den tidigare bensinstationstomten strax öster om Djursholms torg samt att gatumiljön längs med torget utreds för upprustning. Inom ramen för planarbetet för Djursholms torg utreds även lämpliga åtgärder för klimat-anpassning med hänsyn till främst översvämningensrisken.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett positivt planbesked, delvis enligt ansökan, kan beslutas för Odinslund 15.

En sammanfattande bedömning är att förslaget kan verka positivt för utvecklingen av Djursholms torg vilket går i linje med kommunens önskade riktning i översiktsplanen. Bland annat kulturmiljö, dagvatten och buller kommer behöva utredas vidare under planarbetet. En förutsättning är att fastigheten klimatanpassas för att vara motståndskraftig vid ett eventuellt skyfall eller förhöjda havsnivåer. Parkering måste därför lösas i markplan. Idag har livsmedelsbutiken ett större behov av kundparkering än vad som erbjuds inom den egna fastigheten. För att säkerställa att serviceutbudet vid Djursholms torg inklusive livsmedelsbutiken har en acceptabel tillgänglighet för bilburna är inriktningen i detaljplanen för Djursholms torg att parkeringen vid bensinstationstomten ska ersättas med markparkering vid Auravägen.

Gestaltning, arkitektur och bebyggelsehöjd behöver utredas vidare i planprocessen. Höjden behöver utredas i planprocessen och sättas i relation till gatan. Föreslagen bebyggelse behöver förhålla sig till varierade byggnadshöjder som förekommer vid och omkring Djursholms torg.

Den allmänna gångbanan längs Vendevägen är till största del anlagd på Odinslund 15 och eftersom kommunen inte kan avstå intrånget bör inriktningen vara att marken ska planläggas som allmän plats och överföras till kommunen. Förslagsvis regleras detta i ett genomförandeavtal mellan fastighetsägaren och kommunen.

Om en ny detaljplan ska tas fram ser kontoret fördelar med att bedriva planarbetet separat och samordnat med pågående planarbete för Djursholms torg, istället för att integrera projekten i en och samma detaljplan. Detta ger bäst förutsättningar för en effektiv framdrift i båda projekten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Planarbetet kommer att hanteras med standardförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL (2010:900).

Om ett positivt planbesked kan beslutas föreslår kontoret att inför beslut om planuppdrag att kulturmiljö- och klimatanpassningsaspekterna utreds översiktligt, eftersom detta bedöms vara knäckfrågor för projektidéns genomförbarhet. Planarbetet bedöms kunna påbörjas under tredje kvartalet 2024 under förutsättning att platsen bedöms fortsatt lämplig för den föreslagna utvecklingen efter att kulturmiljö- samt dagvattenaspekterna utretts. En färdig detaljplan bedöms tidigast kunna antagas under tredje kvartalet 2026.

Konsekvenser för barn och unga

Planbeskedet ger inga konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Sökanden debiteras enligt kommunens taxa för framtaget planbesked. Ett planavtal upprättas med fastighetsägaren som bekostar de initiala utredningar som krävs och efter beslut om planuppdrag fortsatt planarbete.

Vid ett planuppdrag upprättas ett separat avtal mellan kommunen och fastighetsägaren för att reglera kostnader för allmänna anläggningar.

Upplysningar

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

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Beslut om planbesked för fastigheten Odinslund 15 (Vendevägen 13) i kommundel, 2023-10-24
2. Ansökan inklusive bilagor, 2023-07-31
3. Komplettering av ansökan, 2023-09-15

Expedieras
Sökanden
Kommunstyrelsen