

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Beslut om planuppdrag för Odinslund 15 (Vendevägen 13)**

### **Ärendet**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav den 24 oktober 2023 (§ 187) positivt planbesked för att inleda en planprocess i huvudsak enligt inkommen ansökan samt att inför planuppdrag utreda kulturmiljö och dagvatten. Genom förändringar i bebyggelsen avser fastighetsägaren förbättra situationen för handel och boende inom fastigheten samt bidra till ett utvecklat stadsliv och ökat utbud längs Vendevägen.

Nuvarande situation är i behov av förbättrad lösning för varuleveranser till den livsmedelsbutik som finns inom fastigheten, vilken fastighetsägaren även ser potential att expandera på bottenplanet. Fler bostäder föreslås tillkomma där det idag finns en bostadsbyggnad. Föreslagen utveckling bedöms kunna bidra till Djursholms torg som stadsdelcentrum med nya bostäder och verksamhetslokaler vilket ligger i linje med inriktningen i översiktsplanen. Både en kulturmiljö- och dagvattenutredning har tagits fram inför planuppdrag och bebyggelseförslaget har bearbetats med hänsyn till dessa. Fler utredningar och ytterligare bearbetning kan komma att göras under planprocessens gång. Delar av mark som ingår i fastigheten Odinslund 15 är en del av gaturummet för Vendevägen och används som gångbana. Ytan är en central del av gatans funktion som därför behöver säkras för allmän gångtrafik.

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

#### **Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Odinslund 15 och pröva möjligheten att planlägga för handel och bostäder.

#### **Bakgrund**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav den 24 oktober 2023 (§ 187) positivt planbesked för att inleda en planprocess i huvudsak enligt inkommen ansökan samt att inför planuppdrag utreda kulturmiljö och dagvatten. Fastighetsägarna till Odinslund 15 har inkommit med en ansökan för att möjliggöra utveckling av handel och bostäder. En av hyresgästerna inom fastigheten är en livsmedelsbutik som bland annat är i behov av en bättre logistiklösning för varuleveranser. Fastighetsägaren ser även potential att expandera utbudet av livsmedel genom en utökad butikslokal på bottenplanet. Nya bostäder föreslås i nuvarande bebyggelseförslag i fastighetens östra del, där nuvarande bostäder finns. Fastigheten är belägen vid Djursholms torg och omfattar ca 2 000 kvadratmeter. Planavtal för planarbetet finns tecknat fram till december 2025 och kommer därefter att förlängas så länge planprocessen pågår.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander



Figur 1. Ortofoto med markerat föreslaget planområde.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

I översiktsplanen anges att områdets användning ska vara ett mångfunktionellt stadsdelcentrum. Fastigheten ligger inom utredningsområde (nr 5) med inriktning om centrumutveckling och bostadskomplettering med inslag av verksamhetslokaler i kollektivtrafiknära läge samt utveckling av sociala mötesplatser.

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”.

Att utveckla Djursholms torg som stadsdelscentra bidrar med fler bostäder och syftar till att förbättra trafiksituationen inom och runt om fastigheten. Utvecklingen är även betydande för framtida utbud, funktion och stadsbild för Djursholms torg.

Kommunens 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. Framför allt kommer ökad nederbörd

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

att påverka planområdet i framtiden där skyfall blir allt vanligare förekommande riskerar också översvämningar att påverka planområdet. Detta är utmaningar som finns på platsen och behöver hanteras inom planarbetet, samtidigt som framtagande av ny detaljplan möjliggör för att bebyggelsen utförs på ett säkrare sätt än nuvarande situation. Detta beskrivs även under planeringsförutsättningar.

Gällande detaljplan för fastigheten Odinslund 15 reglerar markanvändningen till handel och kontor i en till tre våningar. Planen fick laga kraft 1999. Befintliga bostäder gjordes därmed planstridiga genom kommunens beslut om den nya detaljplanen. Gällande fastighetsplan är från 1997.

### **Planeringsförutsättningar**

#### **Kulturmiljö**

En kulturmiljöutredning har tagits fram inför planuppdrag. Utredningen visar att det finns höga kulturmiljövärden inom fastigheten som gör att den omfattas av förvanskingsförbud enligt 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen, PBL. Framför allt kopplat till oktagonbyggnaden och dess länkbyggnad med anledning av det arkitektoniska utförandet som märkesbyggnad och identitetsskapande för Djursholms torg.

Det finns även värden genom bland annat kvartersstruktur kopplade till riksintresseområdet Djurholm (AB38) utpekade av Riksantikvarieämbetet där den gröna förgårdsmarken och alléträd är ett värdefullt uttryck för riksintresset inom den här fastigheten. Förgårdsmark med gräs, buskar och träd finns idag mot Vendevägen. Även en konsekvensanalys har gjorts utifrån framtaget bebyggelseförslag och visar att förslaget som utvärderades (daterat 2024-05-07) skulle ge en mycket negativ påverkan på de kulturhistoriska värdena inom fastigheten och i Djursholms centrum som helhet. Utredningen gav även rekommendationer av justeringar för att minska negativ påverkan. Detta gällde bland annat de höga värdena för oktagon- samt länkbyggnaden, känslighet vad gäller förändringar i volymer och skala mot gata samt värdet av den gröna förgårdsmarken. Bebyggelseförslaget har därefter bearbetats utifrån de delar som pekades ut i kulturmiljöutredningen samt de rekommenderade åtgärder.

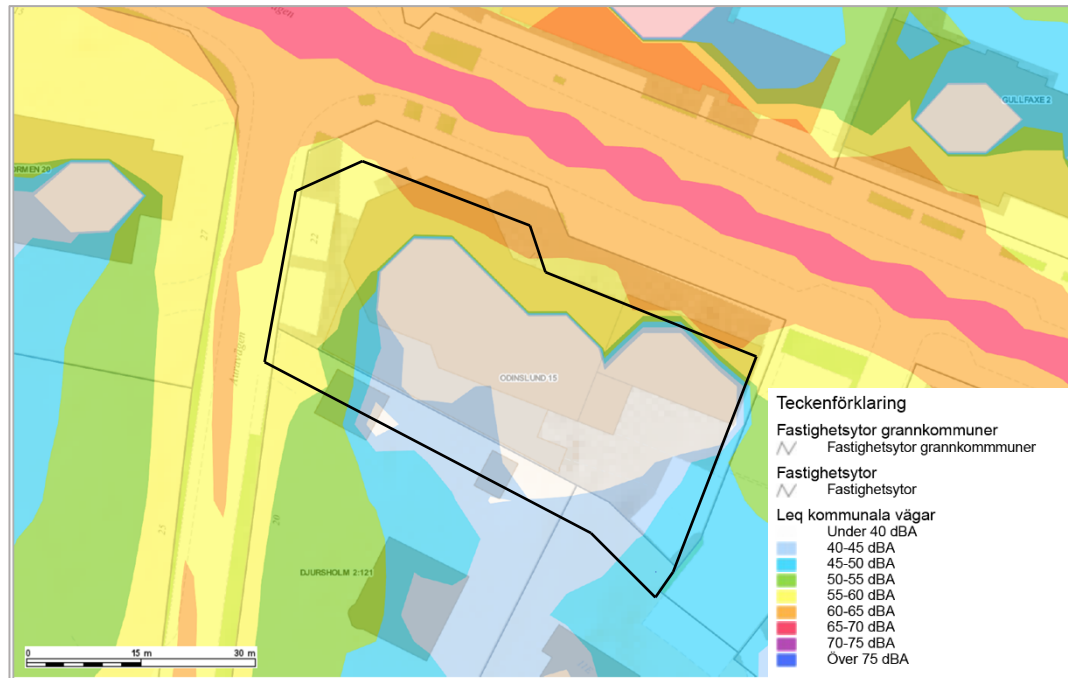
#### **Gata och allmän plats**

Vendevägens bredd genom centrum har förändrats genom åren. Fastigheten Odinslund 15 har därmed ändrats i samband med att Vendevägen byggts om. Merparten av den mark som används som gångbana framför oktagonbyggnaden ligger idag inom fastigheten Odinslund 15. Ytan är en central del av gatans funktion som därför behöver säkras för allmän gångtrafik. Lämpligtvis planläggs den yta som idag är gångbana som allmän plats.

#### **Buller**

Fastigheten ligger längs med Vendevägen som går igenom Djursholms centrum och bullernivåer vid fasad ligger troligtvis mellan 60–65 dBA, vilket är strax över riktvärdena i bullerförordningen. Buller kommer att utredas inom planprocessen och riktvärdena bedöms kunna hanteras med lämplig utformning av bostäderna.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander



Figur 2. Bullerutbredning för ekvivalent nivå dBA från vägar.

## Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas och fördröjas inom fastigheten. Framtagen dagvattenutredning ger förslag på dagvattenlösning och anger erforderlig fördröjningsvolym om 20 kubikmeter. Lösningar som föreslås är bland annat plantering på takbjälklag, fördröjning i grönt tak samt regnvattenbäddar. Dagvattensituationen förbättras i och med föreslagen lösning jämfört med nuvarande situation.

Flöden (l/s)	10-års flöde exklusive klimatfaktor	20-årsflöde inklusive klimatfaktor	100-årsflöde inklusive klimatfaktor
Befintlig situation	34	52	90
Planerad situation	27	42	72
Planerad situation inklusive LOD	13	31	62

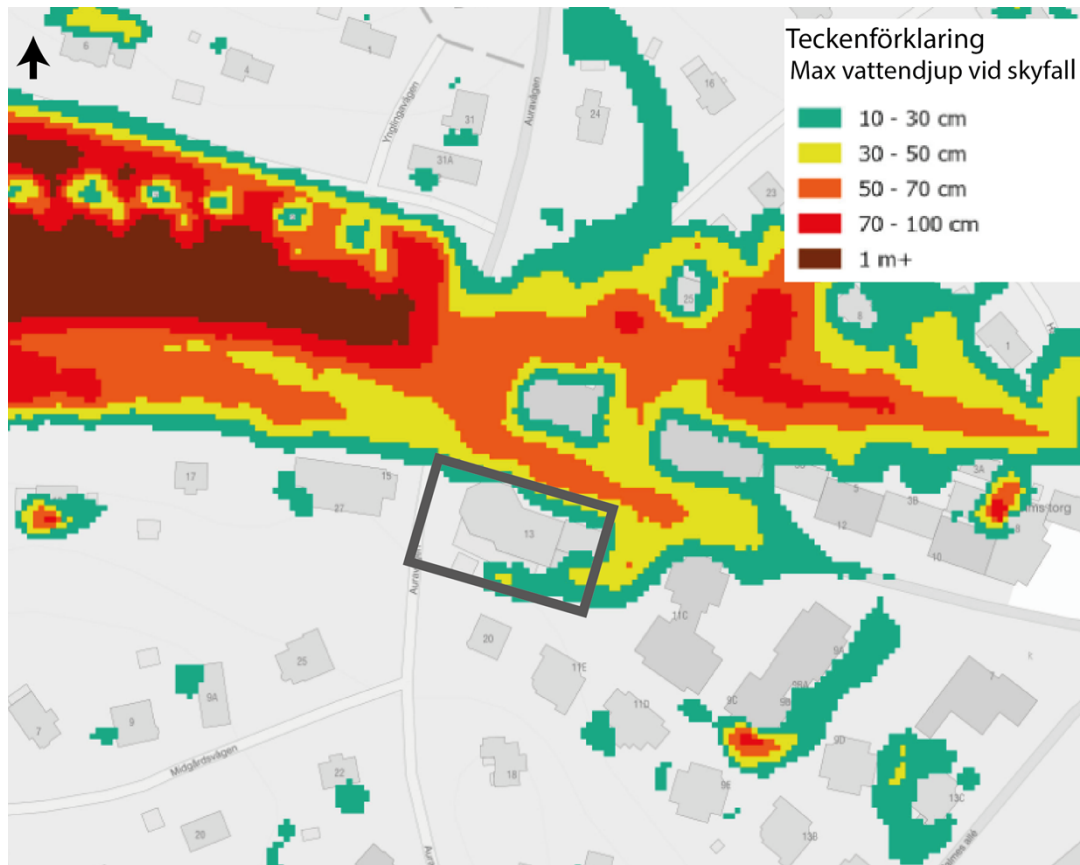
Figur 3. Jämförelse av flöden för tre scenarion (Tyréns)

## Översvämning

Skyfall och höjd havsnivå påverkar planområdet. Planområdet ligger även under rekommenderad grundläggningsnivå om +2,7 meter enligt länsstyrelsen. Området ligger dock innanför en tröskel om +3 meter och drabbas inte förrän i det fall havsnivån ökar med 3 meter. En skyddsmur för högt vattenstånd har anlagts vid Samsöviken och en höjning av havsnivån med 3 meter bedöms inte innebära en sådan påtaglig risk att det gör planläggningen olämplig. Intill planområdet ligger ett stort lågpunktsområde som översvämmas vid skyfall. Detta når intill bebyggelsen inom fastigheten Odinslund 15 och har utretts översiktligt i framtagen dagvatten- och skyfallsutredning, men behöver utredas på en fördjupad nivå. Enligt PBL ska bebyggelse placeras på mark som är

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

lämplig med hänsyn till översvämning och för att bedöma det behövs risken vid en översvämning fortsatt utredas under planprocessen. Enligt Klimatanpassningsplanen 2021–2030 ska utredningar göras vid riskområden för översvämning och ny bebyggelse i låglänta lägen ska tålas att översvämmas eller skyddas genom åtgärder.



Figur 4. Maxdjup vid skyfall, föreslaget planområde inom markerat område.

## Parkering

Såväl nybyggnation av bostäder som verksamheter behöver förhålla sig till pågående arbete kring framtagande parkeringsstrategi. Efter avstämning med kompetens inom parkering anges en riktlinje om generellt bilparkeringstal är 0,8 per bostad i för nybyggnation av flerbostadshus i den här delen av kommunen (område c) inkl besöksparkering. P-normen varierar sedan lite baserat på antalet rum.

För matvarubutik regleras p-norm per 1 000 kvadratmeter BTA. P-normen är högre i den här delen av kommunen samtidigt som möjligheterna till parkering inom den egna fastigheten är begränsad i befintlig kvartersstruktur. Enligt det bebyggelseförslag som finns i nuläget försvinner även tre bilplatser. Inom planuppdraget för Djursholms torg ingår att möjliggöra anläggandet av ny parkeringsplats strax norr om Vendevägen längs med Auravägen. Det finns i gällande detaljplan S212, från 1959, stöd för parkering inom användningen ”gata” på en yta mellan Auravägen och Germaniavägen. På en del av ytan gäller bestämmelsen ”gatuplantering”. En preliminär bedömning är att parkering kan godkännas med avvikelse enligt 9 kap. 31 § PBL, och kan därmed anläggas med stöd

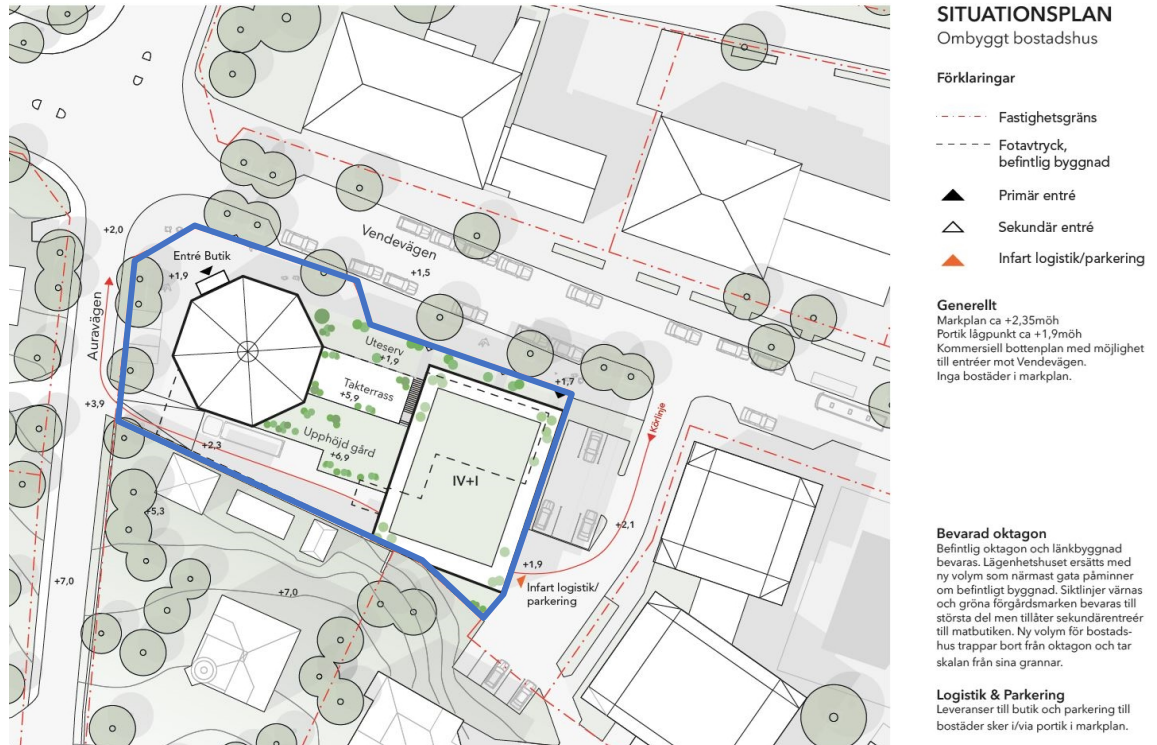
Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

av gällande plan. Förändringen kan därmed drivas separat från pågående planarbeten i området och vara till fördel för utvecklingen av verksamheter vid Djursholms torg som en resurs för all service men med särskild hänsyn till livsmedelshandeln. Bland annat skulle det kunna bidra till att tillgodose parkeringsbehovet för matvarubutiken inom Odinslund 15. Ärendet bör beaktas i en trafikutredning och framöver i planprocessen.

En trafikutredning kommer att tas fram inom planprocessen för att utreda föreslagen trafiklösning inom fastigheten och parkeringssituationen kopplat till matvarubutiken samt för utvecklingen av Djursholms torg.

### Bebyggelseförslag

Bebyggelseförslaget har bearbetats utifrån framtagna kulturmiljöutredning och kontorets bedömning. Det bearbetade förslaget är även mer fördelaktigt ur dagvatten- och skyfallsperspektiv, se framtagna utredning. Bebyggelseförslaget innebär att befintlig oktagonbyggnad med hela den tillhörande länkbyggnad bevaras medan den byggnadsdel som utgör flerbostadshus rivs och ersätts av en större volym inåt tomten. Bostadsdelens exponerade fasad behålls i ungefärlig längd och läge som den befintliga fasaden. Förslaget bygger vidare på de olika volymerna enligt nuvarande situation med bevarad rymd åt oktagonbyggnadens spira och bevarar siktlinjerna. Förslaget indikerar en riktning för önskad utveckling och kommer att bearbetas under processens gång.



Figur 5. Föreslagen situationsplan daterad 2024-10-08. (DinellJohnsson)

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander



Figur 6. Befintlig bebyggelsesektion längs Vendevägen (DinellJohnsson)



Figur 7. Föreslagen bebyggelsesektion längs Vendevägen (DinellJohnsson)

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att en ny detaljplan kan tas fram som medger utökad handelsyta med förbättrad logistik, fler bostäder samtidigt som kulturmiljön beaktas. Att livsmedelshandeln vid Djursholms torg ges goda förutsättningar har stor betydelse för det övriga serviceutbudet. Detaljplanen förutsätter att översvämningens risken hanteras och att detaljplanen klimatanpassas. På det sättet kan planen anses bli mer hållbar och lämplig för framtiden än nuvarande detaljplan. Därför behövs en fördjupad skyfallsutredning tas fram inom planprocessen. Även en trafik- och parkeringsutredning kommer att behöva tas fram för att utreda den föreslagna trafiklösningen samt dess påverkan på omkringliggande trafiksituation. Lämplig utformning och gestaltning av bebyggelse studeras under planprocessen. Sammanfattningsvis anses attraktiviteten för Djursholms torg kunna förstärkas genom de beskrivna åtgärderna.

En dagvattenutredning och en kulturmiljöutredning, enligt tidigare beslut, har tagits fram och förslaget har bearbetats på ett sådant sätt att kontoret bedömer att de beslutspunkter som gavs i samband med planbeskedet är tillräckligt utredda för att inleda en planprocess. Grönnytefaktor, GYF, kommer att tillämpas i detaljplanen.

Exakt gräns för planområdet studeras under planprocessen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL (2010:900).

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

Planbeskedet ger inga negativa konsekvenser för barn och unga.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

### **Ekonomiska konsekvenser**

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

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark  
Planchef

### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Beslut om planuppdrag för Odinslund 15 (Vendevägen 13), datum 2024-11-28
2. Kulturmiljöutredning för detaljplan Odinslund 15 (WSP, 2024-07-05)
3. Konsekvensbeskrivning detaljplan för Odinslund 15 (WSP, 2024-07-05)
4. Dagvattenutredning för detaljplan Odinslund 15 (Tyréns, 2024-10-31)
5. Förstudie Odinslund 15 (DinellJohnsson, 2024-10-08)
6. Beslut MSN 2023-11-08 § 187, Beslut om planbesked för fastigheten Odinslund 15 (Vendevägen 13) i Djursholm
7. Tjänsteutlåtande, Beslut om planbesked för fastigheten Odinslund 15 (Vendevägen 13) i Djursholm, datum 2023-10-24

Expedieras  
Sökanden  
Kommunstyrelsen