

DIARIENUMMER:
KS 2023/0342

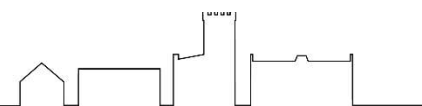
Start-PM för trygghetsbostäder inom Ploggen 12 och 13 samt del av Enebyberg 1:105

i Enebyberg, Danderyds kommun
2023-12-05



Innehållsförteckning

Projekt	3
Syfte och mål	3
Projektbeskrivning	3
Bakgrund	4
Läge och avgränsning.....	4
Markägoförhållanden	4
Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer	4
Regionala planer.....	4
Översiktsplaner	5
Detaljplaner/fastighetsplaner (tomtindelningar)	5
Reservat/servitut/gemensamhetsanläggning	5
Planeringsförutsättningar	5
Projektets bedrivande	9
Ekonomi	10
Preliminär tidsplan	11



Projekt

Syfte och mål

Syftet med projektet är att utreda förutsättningarna för att ersätta befintliga radhus inom Plogan 12 och 13 med flerbostadshus innehållande trygghetsbostäder.

Projektbeskrivning

Inom utredningsområdet prövas uppförandet av ett eller flera flerbostadshus med totalt ca 50 lägenheter för trygghetsboende. På platsen finns idag 11 radhus som disponeras för socialnämndens behov, bland annat till kön för seniorboende. Gemensamma ytor föreslås inrymmas i byggnadernas bottenvåning, med anknytning till en gemensam gårdsyta. Parkeringsgarage placeras under mark. Enebybergsvägen planeras byggas om i samband med planering för ny bebyggelse öster om Enebybergsvägen. Utredningsområdet förutsätts förhålla sig till den nya gatuutformningen. Det innebär bland annat att befintlig gång- och cykelväg flyttas och får ny dragning utmed Enebybergsvägen.

Idag finns ett stråk inom utredningsområdet, som fungerar som passage till gång- och cykelvägen öster om radhusen från angränsande kedjehusområde. Stråket som ingår i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening föreslås bibehållas alternativt dras om, beroende på hur den nya bebyggelsen placeras.



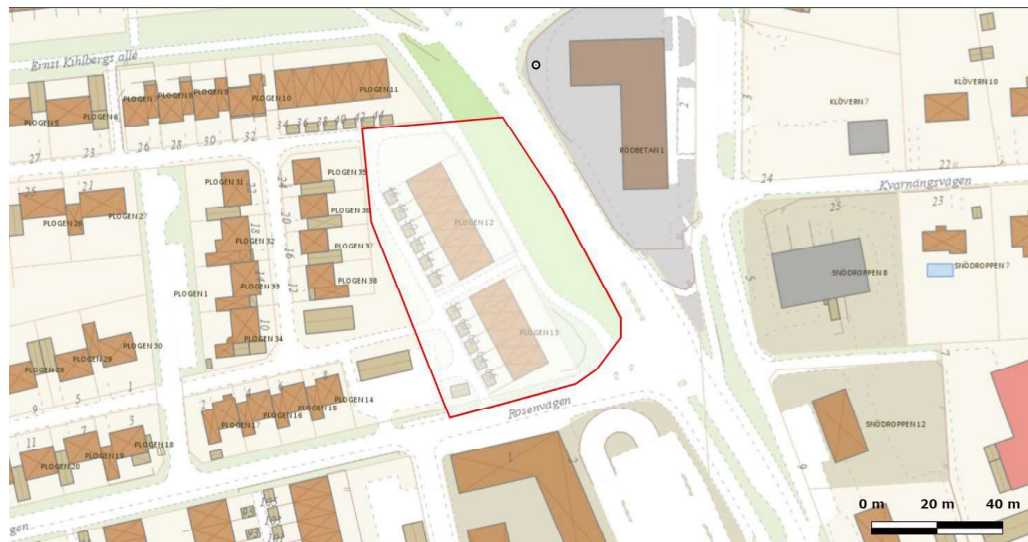
Exempel disposition för volymstudie av ny bebyggelse inom Plogan 12 och 13 (inklusive gaturum samt studerad bebyggelse på östra sidan Enebybergsvägen).

Bakgrund

Vid kommunstyrelsens sammanträde 19 juni 2023, § 125, fastställdes planeringsinriktning för fastigheterna Gjallarbron 1 och Stor-Kalmar 14 i Djursholm samt för Tröskan 22, Plogan 11–13 och Skrindan 1 i Enebyberg enligt tjänsteutlåtande daterat 2023-05-30. Planeringsinriktningen innebar ett uppdrag att planera för ett trygghetsboende inom fastigheterna Plogan 11, 12 och 13.

Läge och avgränsning

Utredningsområdet består i huvudsak av fastigheterna Plogan 12 och 13 samt en mindre del av Enebyberg 1:105 utmed Enebybergsvägen. Området är beläget i centrala Enebyberg, direkt norr om Eneby torg, angränsande till Enebybergsvägen. Den sammanlagda ytan på området uppgår till ca 5000 kvadratmeter.



Utredningsområdet avgränsat med röd ram

Markägoförhållanden

Kommunen äger Plogan 12 och 13 liksom Enebyberg 1:105. Området kring fastigheterna, en gemensamhetsanläggning med utrymme för allmänna anläggningar, förvaltas av en samfällighetsförening. Plogan 11 ägs av kommunen och är tänkt att ingå i en framtida markanvisning.

Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Regionala planer

I RUF 2050 anges utredningsområdet ligga inom strategiskt stadsutvecklingsläge angränsande till primärt bebyggelseläge.

Översiktsplaner

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2022, anges att utredningsområdet ligger inom område för sammanhållen bostadsbebyggelse.

Detaljplaner/fastighetsplaner (tomtindelningar)

Gällande detaljplan S365 från 1974 anger bostadsändamål, där endast en huvudbyggnad samt erforderliga komplementbyggnader får uppföras. Högst hälften av marken får bebyggas inom Plogan 12 och 13. Marken utanför fastigheterna utgör u-område som ej får bebyggas. Bostadsbebyggelse får uppföras i en våning samt ytterligare en våning för en tredjedel av bebyggelsen. Angiven byggnadshöjd är 4,0 respektive 6,5 meter. Området direkt norr om Plogan 12 ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik.

För området finns inga gällande fastighetsplaner/tomtindelningar.

Reservat/servitut/gemensamhetsanläggning

Fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggningen Danderyd Plogan GA:1 som förvaltas av Eneby andra samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggningen omfattar ledningar, yttre belysning, körvägar, gårdsområde, lekplatser och gångvägar. En ny bebyggelse kommer med stor sannolikhet att behöva föranleda en ombildning av gemensamhetsanläggningen med nya andelstal, åtminstone för fastigheterna Plogan 12 och 13.

Planeringsförutsättningar

Mark, natur och bebyggelse

Inom utredningsområdet finns 11 radhus uppdelade på två längor i nordsydlig riktning. På bostädernas östra sida finns en liten trädgård som avgränsas av en gång- och cykelväg samt ett smalt grönområde med träd och buskar som bildar en vall mot Enebybergsvägen. Entré till husen finns på västra sidan, vilken vetter mot kedjehusbebyggelse med tillhörande utemiljö. Bebyggelsen är uppförd under 1970-talet och har en våning och sadeltak.



*Foto från söder (Rosenvägen)
mot radhusbebyggelsen inom
Plogan 12 och 13.*

Husen är utförda med träfasader i kraftfulla färger och tak med tegel. Den angränsande kedjehusbebyggelsen har något högre tak med kupa. Ingen kulturmiljö finns inom eller angränsande till utredningsområdet.

I söder angränsar området mot Eneby torg med service i form av vårdcentral, apotek, restauranger, livsmedelsbutik m.m.



Foto från norr mot Eneby torg, med radhusbebyggelse som skymtar till vänster i bilden.

Marken inom utredningsområdet består av postglacial lera.

Inga kända fornlämningar finns inom eller angränsande till utredningsområdet.

Trafik och kommunikationer

Utredningsområdet gränsar till lokalgatan Rosenvägen i söder och Enebybergsvägen i öster. Flera gång- och cykelvägar finns i närområdet. Utmed Enebybergsvägen finns även ett regionalt cykelstråk, som ska rustas upp i samband med den planerade upprustningen av Enebybergsvägen.



Korsningen Rosenvägen/Enebybergsvägen, med Eneby torg till vänster i bilden och radhusbebyggelsen inom Plogan 13 till höger.

Väster om radhusen finns en parkeringsyta med plats för ca 15 bilar, varav 6 i garage. Längre in i kedjehusområdet finns en parkeringsyta med plats för

ytterligare ca 15 bilar. De flesta av kedjehusen har ett garage och/eller en carport.



Foto från Rosenvägen mot befintlig parkeringsplats samt avfallshus.

Närmsta hållplats för kollektivtrafik är Eneby torg på Enebybergsvägen i direkt anknäytning till utredningsområdet. Hållplatsen trafikeras av flera busslinjer.

Teknisk försörjning

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten. Befintliga VA-ledningar ligger inom gemensamhetsanläggningen. Befintliga ledningar kan behöva uppgraderas om nya lägenheter i föreslagen omfattning ska kunna tillkomma.

Utredningsområdet är anslutet till befintliga nät för el, tele och elektronisk kommunikation. E.ON är nätägare för elnätet och Skanova är nätägare för telenätet.

Bebyggelsen inom Plogen 12 och 13 värms med direktverkande el.

Miljö, hälsa och säkerhet



En bullerutredning har tagits fram inom ramen för pågående planprocess öster om Enebybergsvägen. Bullerutredningen visar på låga nivåer av buller för utredningsområdet, där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 60 dB.

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Halterna för kvävedioxid och inandningsbara partiklar ligger under eller långt under gällande miljökvalitetsnormer inom utredningsområdet.

Inga kända markföroreningar finns inom eller direkt angränsande till utredningsområdet.

Risken för markradon är låg/normal.

Bostäderna inom Plogen 12 och 13 har ett avfallshus gemensamt med bostäderna inom Plogen 11. Byggnaden är placerad i sydvästra delen av utredningsområdet inom mark som ägs av områdets samfällighetsförening.

Klimat

Området ligger inte inom riskområde för översvämning eller ras och skred.

Koppling till andra projekt

I höjd med utredningsområdet på östra sidan Enebybergsvägen pågår detaljplanering för nya bostadskvarter med byggnader i 4–5 våningar. Byggnaderna föreslås placeras så att de bildar ett gaturum, med några meter förgårdsmark mot Enebybergsvägen. Inom ramen för pågående planprojekt har en framtida utformning av Enebybergsvägen tagits fram. Alla nödvändiga funktioner för busstrafik, biltrafik, regionalt cykelstråk och framkomlighet för gångtrafikanter har studerats och resulterat i sektioner med olika tvärsnitt längs den aktuella sträckan.

Den nya bebyggelsen inom utredningsområdet ska anpassas till Enebybergsvägens planerade nya utformning och så att gaturummet upplevs attraktivt och funktionellt för alla som vistas i eller passerar området.



Utredningsskiss för pågående planarbete öster om Enebybergsvägen. (Norr till vänster i bilden).

Projektets bedrivande

Projektet är indelat i tre delprojekt: detaljplan, markanvisning och utbyggnad. Planprojektet styrs från miljö- och stadsbyggnadskontoret av en planarkitekt. Markanvisningen föreslås ske parallellt med planprocessen och styrs av tekniska kontoret genom exploatering, i samarbete med planavdelningen. Exploatering ansvarar för genomförandeskedet. Under varje delprojekt tillsätts en arbetsgrupp från berörda förvaltningar. Syftet är att samordna detaljplan, exploateringsfrågor, budget och planens genomförande.

Delprojekt detaljplan

Ärendet föreslås handläggas enligt PBL (2010:900), reglerna för standardförfarande.

En preliminär bedömning, utifrån nuvarande kunskap, är att genomförandet av planen inte riskerar att bidra till någon betydande miljöpåverkan. I kommande behovsbedömning kan det ställningstagandet komma att ändras.

Följande utredningar finns framtagna:

- Volymstudie, AIX 2023-04-18
- Buller (för angränsande planprojekt)
- Enebybergsvägen (inom ramen för angränsande planprojekt)

Följande utredningar behöver tas fram i planprocessen:

- Buller
- Dagvatten
- Trafik/parkering
- Avfall
- Geoteknik/markföroreningar
- VA

Under planprocessen kan framkomma att ytterligare utredningar krävs.

Delprojekt markanvisning

Markanvisning förbereds parallellt med planarbetet fram till samrådsskedet. Särskilt prövas särskilda villkor för markanvisningen så att projektet genomförs och vidmakthålls med den användning som kommunen planerar för.

För bästa resultat planeras markanvisning ske efter att samråd för detaljplanen är genomfört och synpunkter arbetats in i ett underlag för anvisningen. Därefter kan en byggherres synpunkter komplettera underlaget inför granskningskedet, varigenom genomförbarheten kan säkras så långt möjligt.

Delprojekt utbyggnad

Kommunen ansvarar för utbyggnad av eventuell allmän platsmark inom planområdet samt tillhörande anläggningar. Fastighetsägaren/byggherren ansvarar för kommande bebyggelse inom kvartersmark.

Exploateringsavtal som reglerar kostnader och ansvar ska träffas mellan kommun och byggherre innan detaljplanen antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Inför utbyggnad kommer med stor sannolikhet ny förrättning behövas för nya andelstal och eventuell förstärkning av gemensamhetsanläggningens anläggningar.

Kommunikation

Kommunikatör involveras under planprocessen och bistår där behov finns.

Ekonomi

Kommunen kommer i detta projekt att ha utgifter för framtagande av detaljplanen och markanvisningsprojektet samt för eventuell utbyggnad av allmänna anläggningar. I ett exploateringsavtal och/eller markanvisningsavtal regleras hur kostnaderna ska fördelas mellan kommun och exploatör.

Kommunens intäkter består av försäljning av mark. Intäkterna bedöms väl överstiga de väntade utgifterna.

Utredningsutgifter

Utredningsutgifter är de utgifter som kommunen har för att ta fram en detaljplan samt kostnader som krävs för att ta fram diverse underlag, exempelvis för att avyttra mark. Utredningsutgifterna i detta projekt består av utredningar som nämnts ovan samt interna administrativa kostnader – främst personalkostnader. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att nedlagda och kommande utredningskostnader uppgår till ca 1 miljon kr.

Preliminär tidsplan

- Detaljplanering 2024/2025
- Markanvisning 2024/2025
- Utbyggnad 2026/2027

Dag Björklund
Mark- och planeringschef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt