

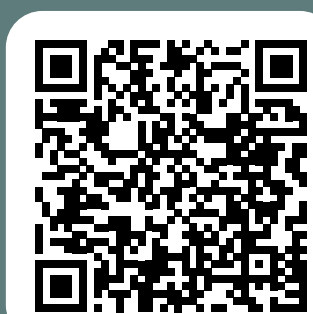
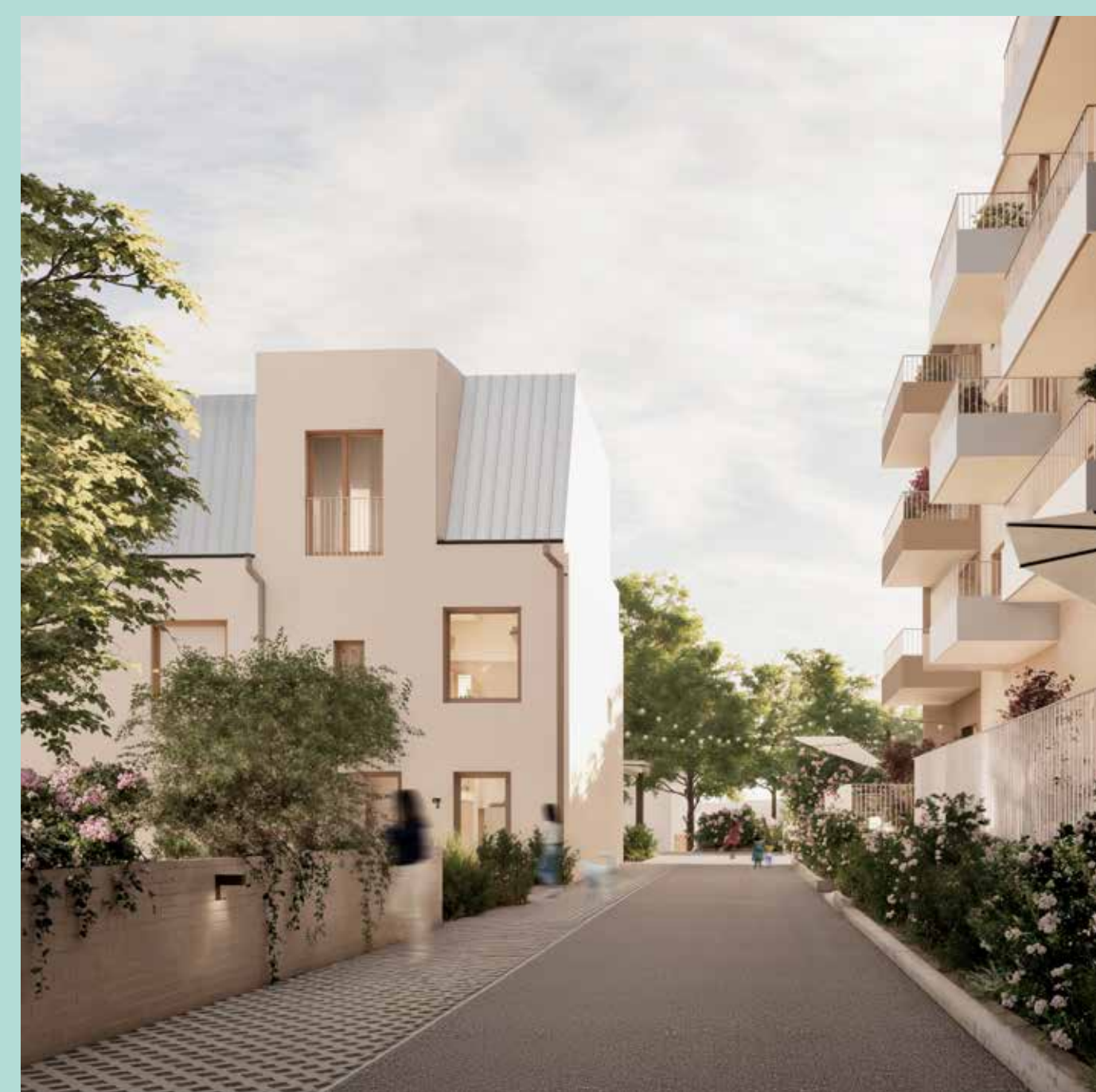
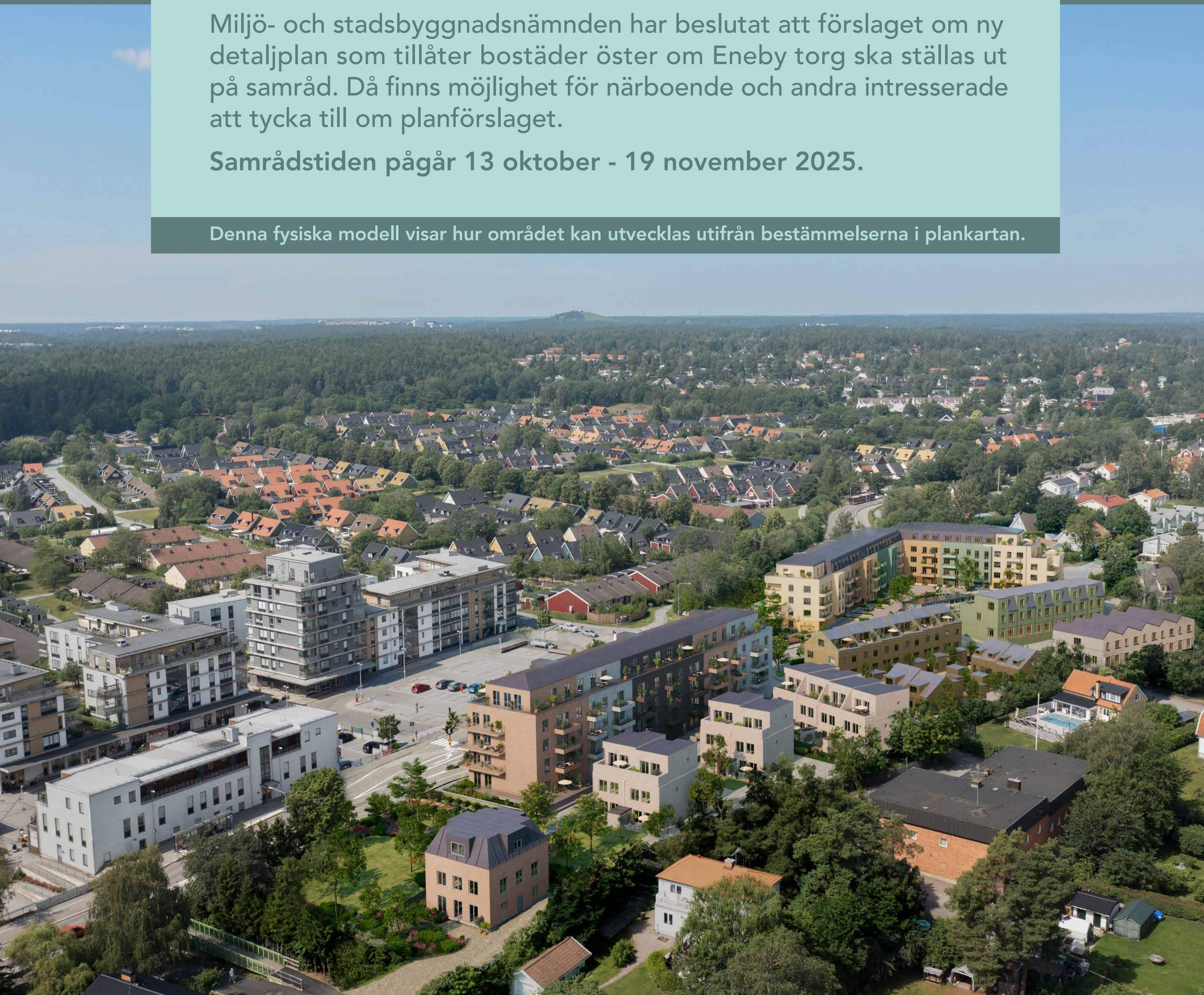
ÖSTRA ENEBY TORG

Förslaget möjliggör nya bostäder i Enebyberg

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att förslaget om ny detaljplan som tillåter bostäder öster om Eneby torg ska ställas ut på samråd. Då finns möjlighet för närboende och andra intresserade att tycka till om planförslaget.

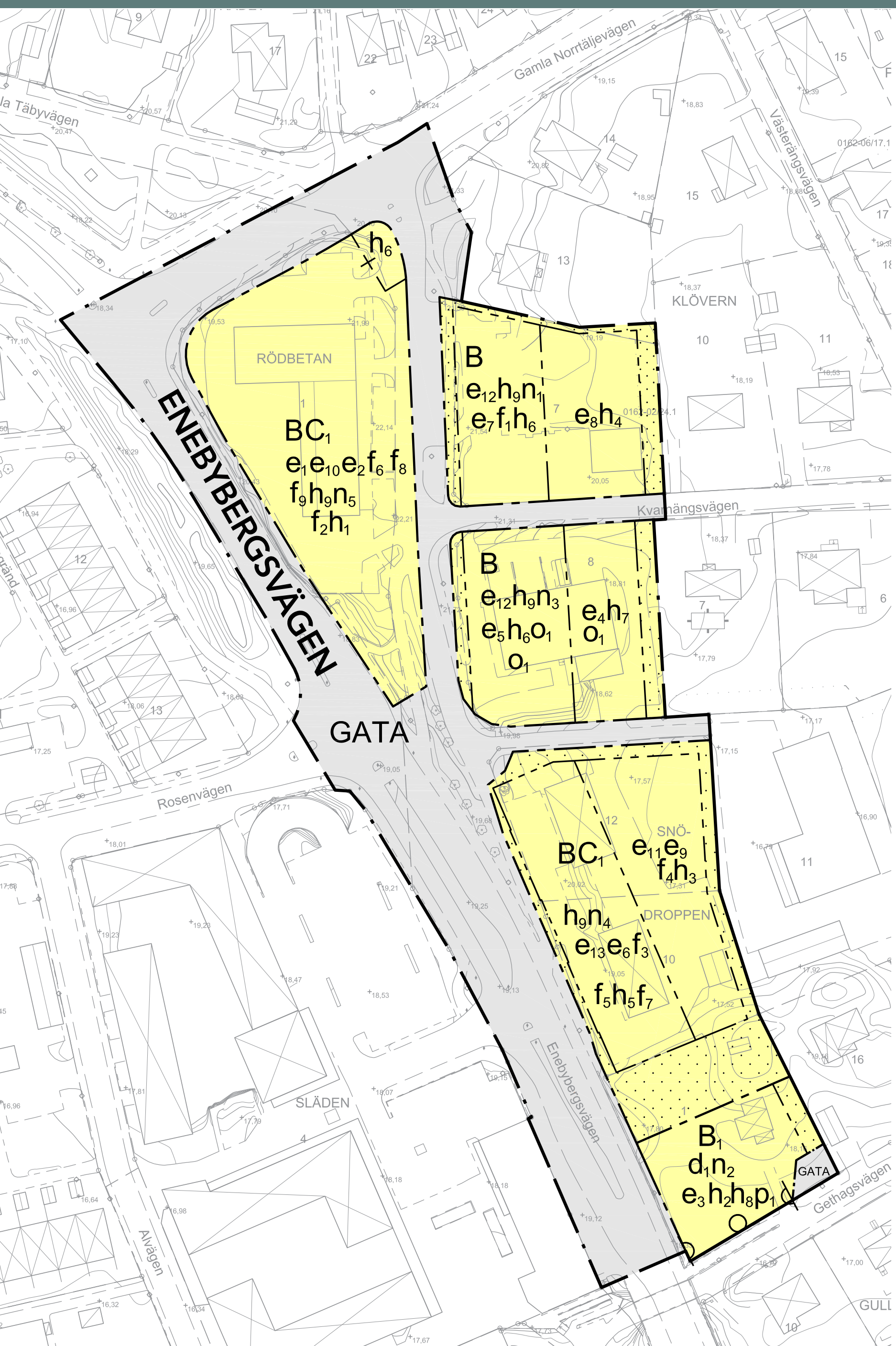
Samrådstiden pågår 13 oktober - 19 november 2025.

Denna fysiska modell visar hur området kan utvecklas utifrån bestämmelserna i plankartan.



ÖSTRA ENEBY TORG

Kartan markerar området som berörs av nya detaljplanen



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA

Gata

Kvartersmark

- B Bostäder
- B₁ En- eller tvåbostadshus
- C₁ Centrum får anordnas i markplan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte föröres med byggnad

Fastighetsstorlek

- d. Minsta fastighetsstorlek är 1000 m². (Avgränsas av användningsgräns)

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 39 meter över angivet nollplan
- h₂ Högsta nockhöjd är 28 meter över angivet nollplan
- h₃ Högsta nockhöjd är 29,30 meter över angivet nollplan
- h₄ Högsta nockhöjd är 29 meter över angivet nollplan
- h₅ Högsta nockhöjd är 36 meter över angivet nollplan
- h₆ Högsta nockhöjd är 31,5 meter över angivet nollplan
- h₇ Högsta nockhöjd är 26,8 meter över angivet nollplan
- h₈ Högsta totalhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter
- h₉ Högsta totalhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter . (Avgränsas av användningsgräns)

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Total fördröjning om minst 27 kubikmeter ska finnas inom fastigheten. (Avgränsas av användningsgräns)
- n₂ Total fördröjning om minst 8 kubikmeter ska finnas inom fastigheten. (Avgränsas av användningsgräns)
- n₃ Total fördröjning om minst 24 kubikmeter ska finnas inom fastigheten. (Avgränsas av användningsgräns)
- n₄ Total fördröjning om minst 51 kubikmeter ska finnas inom fastigheten. (Avgränsas av användningsgräns)
- n₅ Total fördröjning om minst 45 kubikmeter ska finnas inom fastigheten. (Avgränsas av användningsgräns)

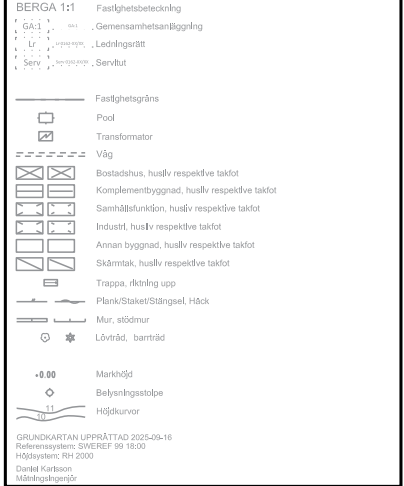
Placering

- p. Huvudbyggnad ska placeras minst 15 meter från fastighetsgräns mot Enebybergsvägen

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTAN



ÖVERSIKTSKARTA



Takvinkel

- o. Takvinkeln ska vara 25-35 grader

Utformning

- f₁ Översta våningen ska vara indragen från minst en fasad. Indraget ska vara minst 3,5 meter från fasadlivet på underliggande våning. Takterass får finnas men inte föröres med inglasning.
- f₂ Översta våningen ska vara indragen från Fasad mot norr, väster och söder. Även Indraget ska vara minst 2 meter från fasadlivet på underliggande våning. Takterass får finnas men inte föröres med inglasning.
- f₃ Översta våningen ska vara indragen från samtliga fasader. Indraget ska vara minst 1,7 meter från fasadlivet på underliggande våning. Takterass får finnas men inte föröres med inglasning.
- f₄ Översta våningen ska vara indragen från minst en fasad. Indraget ska vara minst 2,5 meter från fasadlivet på underliggande våning. Takterass får finnas men inte föröres med inglasning.
- f₅ Balkong får inte inglasas
- f₆ Balkong får inte inglasas. (Avgränsas av användningsgräns)
- f₇ Balkong får inte kraga ut över allmän plats
- f₈ Balkong får inte kraga ut över allmän plats. (Avgränsas av användningsgräns)
- f₉ Plantering ska finnas mot gata i norr och väst. (Avgränsas av användningsgräns)

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 2300 kvadrater för garage . (Avgränsas av användningsgräns)
- e₂ Största byggnadsarea är 1800 kvadrater för flerbostadshus. (Avgränsas av användningsgräns)
- e₃ Största byggnadsarea är 130 m²
- e₄ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 290 kvadratmeter
- e₅ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 370 kvadratmeter
- e₆ Största byggnadsarea är 1050 kvadratmeter för flerbostadshus.
- e₇ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 400 kvadratmeter
- e₈ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 450 kvadratmeter
- e₉ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 500 kvadratmeter
- e₁₀ Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 150 kvadratmeter. (Avgränsas av användningsgräns)
- e₁₁ Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvadratmeter
- e₁₂ Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 90 kvadratmeter. (Avgränsas av användningsgräns)
- e₁₃ Största byggnadsarea är 1700 kvadratmeter för garage

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

FÖRSLAGET I KORTHET:

Cirka 140 bostäder

110 lägenheter, 30 radhus/parhus, 1 villa (ersätter befintlig).

Bebyggelse i varierad skala

Högre bebyggelse mot trafikerade Enebybergsvägen skyddar de lägre radhusen och villorna innanför mot buller.

Förändringar på allmän plats

Utveckla regionalt cykelstråk. Göra säkrare gångvägar och vändplan för sopbil på Gethagsvägen minskar riskerna för eleverna på väg till skolan. Flytt av hållplats ökar framkomligheten för trafiken och förenklar för resenärerna.

Skapa trygga och gröna gaturum

Träd och buskar ger lugna miljöer och skuggande sittplatser. Förbättrad belysning ökar tryggheten.



Gestaltning av framtida bebyggelse och gator på östra sidan av torget

Bilden visar ett förslag på hur området kan utvecklas utifrån bestämmelserna i plankartan.



Vad är det som planeras inom planområdet?

Inom området planeras det för bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och radhus. Det föreslås ca 110 lägenheter i flerbostadshus och ca 30 radhus/parhus inom planområdet. Kommunen planerar även att förbättra trafiksituationen längs Enebybergsvägen för gång- och cykeltrafikanter.

Vilken höjd kommer bebyggelsen ha?

Flerbostadshusen mot Enebybergsvägen och Gamla Norrtäljevägen föreslås vara fem våningar där den översta är indragen. Det är samma våningsantal som husen på västra sidan av Enebybergsvägen vid torget. Radhusen och parhusen kommer vara en, två eller tre våningar – men begränsas till två våningar vid intilliggande villafastighet.

Flerbostadshusen är tänkta att placeras längs Enebybergsvägen som avskärmning mot villagator med radhus, parhus och befintlig villabebyggelse.



ÖSTRA ENEBY TORG

Tryggare och säkrare gång- och cykelvägar

Illustrationsplanen och bilderna visar ett förslag på hur området kan utvecklas utifrån bestämmelserna i plankartan.



Hur arbetar ni för att skolvägarna ska bli säkra när trafiken ökar i området?

Gång- och cykelbanor längs Enebybergsvägen kommer att förbättras. För att förbättra trafiksituationen för barn- och unga som rör sig i området kommer en del av Snödroppen 1 att byggas om och möjliggöra en vändplats. I dagsläget backar sopbilen för att hämta avfall längs Gethagsvägen.

Vad händer med busshållplatsen?

Den norrgående busshållplatsen planeras att flyttas närmare Eneby torg för att förbättra trafiksituationen. Det kommer innebära att hållplatsen får ett mer trafiksäkert läge och det blir smidigare för resenärer att gå till och från hållplatsen.



Här visas placeringen av busshållplats i södergående riktning 



Gestaltning av bebyggelsen längs Enebybergsvägen

Bilderna visar ett förslag på hur området kan utvecklas utifrån bestämmelserna i planen.



NULÄGE Enebybergsvägen



VISION Enebybergsvägen



NULÄGE Enebybergsvägen



VISION Enebybergsvägen

Vad är det som planeras inom planområdet?

Det planeras bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och radhus inom planområdet, cirka 110 lägenheter i flerbostadshus och cirka 30 radhus/parhus. Kommunen planerar även att förbättra trafiksituationen för gång- och cykeltrafikanter längs med Enebybergsvägen.

Hur kommer bebyggelsen längs Enebybergsvägen se ut?

Flerbostadshusen mot Enebybergsvägen och Gamla Norrtäljevägen föreslås vara fem våningar där den översta är indragen - samma våningsantal som husen vid torget på västra sidan av Enebybergsvägen. Dessa högre hus placeras mot trafikerade Enebybergsvägen som en bulleravskärmning mot innanföriggande smågator med radhus, parhus och befintlig villabebyggelse.



ÖSTRA ENEBY TORG

Utformning av gatorna – trafik och grönska

Bilderna visar ett förslag på hur området kan utvecklas utifrån bestämmelserna i plankartan.



Kommer de träd och den gröna yta som försvinner att ersättas?

Kvarterens bostadsgårdar kommer utformas som grönskande trädgårdsmiljöer. Kvarteren kommer kantas av planteringar längs Enebybergsvägen. I gatumiljön kommer även träd att planteras.

Hur kommer parkeringsfrågan att hanteras?

De nya bostäderna får parkeringsplatser i parkeringsgarage under jord. Radhusen kommer att ha parkeringsplats i anslutning till bostäderna.

Hur många bilar planerar ni för per lägenhet?

Parkeringstalet avgörs bland annat av tillgången till service, kollektivtrafik och cykeltrafik samt av bostädernas storlek. Radhusen kommer att ha ett parkeringstal om minst 1,5 platser per bostad och flerbostadshusen i snitt 0,8 per lägenhet.

Hur ska dagvatten tas omhand?

Dagvatten ska omhändertas och fördröjas inom respektive fastighet i enlighet med kommunens styrdokument.



NULÄGE Enebybergsvägen



VISION Enebybergsvägen



NULÄGE Enebybergsvägen



VISION Enebybergsvägen



ÖSTRA ENEBY TORG

Gestaltning av radhus och parhus

Hur kommer gatorna med lägre radhus och parhus se ut?

Radhusen och parhusen kommer vara en, två eller tre våningar – men begränsas till två våningar vid intilliggande villafastighet. De högre flerbostadshusen placeras mot trafikerade Enebybergsvägen som en avskärmning mot innanförliggande smågator. Flerbostadshusen har grönskande innergårdar mot radhus, parhus och befintlig villabebyggelse.

Bilderna visar ett förslag på hur området kan utvecklas utifrån bestämmelserna i planen.



NULÄGE Klöver 7



NULÄGE Snödroppen 8



NULÄGE Snödroppen 10 och 12



VISION Klöver 7



VISION Snödroppen 8



VISION Snödroppen 10 och 12



ÖSTRA ENEBY TORG

Solstudier



MARS kl. 9.00



MARS kl. 12.00



MARS kl. 15.00



JUNI kl. 9.00



JUNI kl. 12.00



JUNI kl. 15.00



DECEMBER kl. 9.00



DECEMBER kl. 12.00



DECEMBER kl. 15.00

Kommunens visualisering av hur solens position påverkar ljus och skuggor inom det föreslagna planområdet Östra Eneby torg. Solstudier används för att se hur planerade byggnader påverkar hur mycket sol platser får vid olika tidpunkter på dagen och året. De aktuella solstudierna visar hur skuggor och ljus ändras under vinter- respektive sommar-solstånd samt vårdagjämning/höstdagjämning.



ÖSTRA ENEBY TORG

Så har invånarnas önskemål tagits till vara i förslaget till ny detaljplan

Kommunen har lagt stor vikt vid att förslaget till ny detaljplan för området östra Eneby torg ska säkerställa att det utformas bostadskvarter med god livsmiljö.

Den medborgardialog som gjordes 2021 har varit en viktig del av underlaget i arbetet med att ta fram det nya planförslaget. Kommunen har även vägt in andra beslutsunderlag och utredningar.

Hur önskemål som kom in via medborgardialogen förhåller sig till den föreslagna utformningen av området visas översiktligt i kommunens sammanställning.

Tema	Medborgarnas önskemål	Planens innehåll	Kommentar
Typ av bebyggelse	Villor och radhus föredras men även lägre flerbostadshus.	Förslaget är cirka 30 radhus och parhus i 2-3 våningar. Flerbostadshus med cirka 110 lägenheter. Dessa föreslås vara fem våningar där den översta våningen är indragen. Utöver det även en villa.	Delvis tillgodosett - Det finns ett önskemål om varierade bostadstyper som kan locka olika målgrupper. Villor möts i förslaget av andra småhus. Ny bebyggelse i bullerutsatt läge ställer krav på utformningen. Våningsantalen bedöms av kommunen lämpliga sett till läget vid kommun-delscentrum, Enebybergsvägen och byggnadshöjderna vid torget. Exploateringsgraden behöver vara ekonomiskt genomförbar.
Grönska och park	Önskemål om park, lekplats, gröna ytor, trivsel.	Förslaget innehåller alléträd och plantering längs Enebybergsvägen. Bostadsgårdar ska innehålla planteringar och lekplats.	Delvis tillgodosett - Önskemål om lekplatser och grönytor tas till vara genom att skapa ytor för lek och rekreation inom fastigheterna. Gatorna planeras som gröna stråk med träd och planteringar för att öka trivseln. Det finns attraktiva park- och grönområden i närområdet.
Trafik	Missnöje med biltrafik. Önskan om bättre gång- och cykelvägar och trygg trafik.	Förbättrade gång- och cykelbanor, vändplan för säkrare skolvägar, flyttad busshållplats för ökad tillgänglighet och trygghet.	Tillgodosett - Trafiksäkerhet förbättras enligt förslaget. Kommunen planerar att utveckla det regionala cykelstråket genom bättre framkomlighet och bekvämlighet samt trafiksäkrare dragning. Det planeras också åtgärder på Gethagsvägen för säkrare skolväg. Tillkommande trafik till följd av förslaget har vid analys visats sig få liten påverkan i förhållande till befintligt trafikflöde.
Service och mötesplatser	Efterfrågan på caféer, restauranger, småbutiker och torgliv.	Verksamheter såsom butiker och caféer eller samlingslokaler är möjligt i bottenvåning på flerbostadshusen, enligt planförslaget.	Delvis tillgodosett -Planområdet ligger i nära anslutning till service då befintlig bebyggelse väster om Eneby torg med utbud av restauranger, caféer och butiker. Planförslaget ger bättre kundunderlag för att bibehålla befintlig service och och stödjer önskemålen om att det ska finnas ytor för butikslokaler.
Trygghet	Framför allt barn- och unga upplever området som otryggt. Belysning och liv och rörelse är viktigt.	Målet är att öka trygghet genom ny bebyggelse, vilket främjar liv och rörelse i området. I samband med att området utvecklas kommer även den allmänna platsen förbättras med bättre belysning och säkrare trafiklösningar.	Tillgodosett - Området har genom förslaget förutsättningar för att upplevas tryggare.
Bostäder för olika grupper	Önskemål om att prioritera barnfamiljer, äldre och unga.	Blandning av bostadstyper: radhus/parhus och lägenheter.	Tillgodosett - I planförslaget finns möjlighet för både lägenheter om 1-5 RoK och radhus/parhus i varierade storlekar som kan efterfrågas av olika målgrupper.

