



Program

Till detaljplan för

Östra Eneby torg, Snödroppen 8 m.fl.

i Enebyberg, Danderyds kommun

En ny detaljplan ska i regel grundas på ett program, som anger utgångspunkter och förutsättningar för planarbetet samt uttrycker kommunens mål och avsikter med planen. I programmet ges endast en översiktlig bild av tänkt utveckling. Detaljerna klaras ut i den fortsatta planprocessen.



INLEDNING	3
PLANPROCESSEN	3
BAKGRUND OCH SYFTE	3
PLANOMRÅDET/LÄGESBESTÄMNING	3
PLANFÖRHÅLLANDEN	3
PLANUPPDRAG	3
ÖVERSIKTSPLAN	4
DETALJPLANER, FASTIGHETSPLANER OCH FÖRORDNANDEN	4
VATTENDIREKTIV	4
NULÄGESBESKRIVNING	4
NATUR, MARK OCH VATTEN	4
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	5
BEBYGGELSEOMRÅDEN	5
SERVICE	5
TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER	6
TEKNISK FÖRSÖRJNING	6
DAGVATTEN	6
HÄLSA OCH SÄKERHET	6
PROGRAMFÖRSLAG	7
TRAFIK, GATOR	8
PARKERING	9
BEHOVSBEDÖMNING	9
FORTSATT PLANARBETE	10



INLEDNING

Planprocessen

Som inledning till arbetet med en ny detaljplan ska enligt plan- och bygglagen, PBL 5 kap 10 §, ett program tas fram om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta planarbetet. I programmet redovisas bakgrund och förutsättningar för planläggningen. Efter programskedet påbörjas detaljplanearbetet där vald inriktning från programskedet utgör grunden för utformning av detaljplanens beskrivningar och bestämmelser. Programskedet är det första av tre tillfällen för allmänhet och remissinstanser att lämna synpunkter. Efter varje sådant tillfälle gör miljö- och stadsbyggnadskontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för byggnadsnämnden. Slutligen antas detaljplanen av kommunfullmäktige. Sakägare (d v s närboende fastighetsägare) som har kommit in med synpunkter som inte har tillgodosetts har sedan ca tre veckor på sig att överklaga antagandebeslutet.

Bakgrund och syfte

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för bostäder och verksamheter i området nordost om Eneby torg, omedelbart öster om Enebybergsvägen. Fastighetsutvecklingsbolaget Arcona har tagit kontakt med kommunen och presenterat förslag till utveckling av området med i huvudsak bostadsbebyggelse. Arcona äger inte någon fastighet inom planområdet, men har fått ett skriftligt godkännande av fastighetsägarna att initiera en planprocess för att pröva möjligheten att utveckla området.

Planområdet/lägesbestämning

Området är beläget i centrala delarna av Enebyberg och utgörs av sex fastigheter öster om Enebybergsvägen. Fastigheterna som berörs är Rödbetan 1, Snödroppen 8, 10, 11 och 12 samt delar av fastigheten Enebyberg 1:80.

Arealen uppgår till omkring 13 200 kvm. Fastigheten Snödroppen 8 ägs av Djursholms AB och Enebyberg 1:80 ägs av Danderyds kommun. Övriga fastigheter har privata fastighetsägare. Rödbetan 1 har efter beslut om uppdrag att ta fram ett planprogram fått en ny fastighetsägare i form av Aros Bostad. Aros Bostad är involverade i planprocessen och är beredda att utveckla området i linje med programmet.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Planuppdrag

Kommunstyrelsen har 2012-05-21 § 86 uppdragit åt byggnadsnämnden att utarbeta ett förslag till detaljplanprogram för området Östra Eneby torg.

Ett tidigare planprogram från 2007 finns för ett större område kring Eneby torg. Planprogrammet omfattar både den nu utbyggda delen av Eneby torg, väster om



Enebybergsvägen, och det område som omfattas av nuvarande planuppdrag. Detta nya program kan sägas vara en utveckling av de tidigare förslagen.

Översiktsplan

I översiktsplanen för Danderyds kommun, antagen 2006, pekas området ut som utvecklingsområde kring kommundelscentrumet Enebyberg.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande planer för området är fastställda 1940 respektive 1982 (S33 respektive S398). Detaljplanerna anger småindustri för fastigheten Rödbetan 1, kontor och handel för Snödroppen 8-10 samt allmänt ändamål för Snödroppen 11.

Fastighetsplan finns för fastigheten Rödbetan 1, fastställd 1983. Tomtindelningar finns även för fastigheterna Snödroppen 8, 11 och 12, fastställda 1937 resp. 1958. Tomtindelningarna och fastighetsplanen, som numera räknas som fastighetsindelningsbestämmelser, föreslås bli upphävda i samband med att en ny detaljplan antas.

Vattendirektiv

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2009 om miljö kvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Stockholm-Mälarenregionen. Föreskriften med miljö kvalitetsnormerna är en del av det svenska genomförandet av EU:s ramdirektiv för vatten och innebär att det för de större sjöarna, vattendragen, kustvattnet och grundvattnet har fastställts ett mål för vattenmiljöerna. Myndigheter och kommuner ska genomföra de nödvändiga åtgärderna för att uppnå god status i alla vattenförekomster senast den 22 december 2015. Det innebär att en ny detaljplan inte får bidra till en försämring av vattenkvaliteten i kommunens vatten.

En ökad andel hårdgjorda ytor innebär ett ökat flöde av dagvatten till kommunens dagvattenledningsnät. Det högre flödet innebär att fler föroreningar spolats ut i recipienten. En inriktning i framtida planarbete bör vara att minska andelen hårdgjorda ytor inom programområdet och på så vis kunna omhänderta mer dagvatten lokalt och minska belastningen på de kommunala ledningarna. Detta medför mindre föroreningar och en förbättrad vattenkvalitet.

NULÄGESBESKRIVNING

Natur, mark och vatten

Små grönytor finns i dag mellan Enebybergsvägen och bebyggelsen inom kvarteret Snödroppen. Terrängen inom planområdet sluttar något från norr och väster söderut ner mot Enebybergsvägen. Den södra delen av planområdet sluttar ner mot sydost. Inom fastigheten Rödbetan 1 finns relativt mycket grönytor kring den befintliga byggnaden. I övrigt består stora delar av planområdet av hårdgjorda ytor i form av asfalterade vägar, parkeringar och tak.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskarta från SGU består marken av sandig morän i de norra delarna av planområdet och postglacial lera i större delen av den södra delen av planområdet. En liten del av planområdets södra del består av berggrund. Krav på geotekniska undersökningar bör göras i samband med bygglov då placering av nya byggnader är bestämd.

Bebyggelseområden

Samtliga fastigheter inom programområdet är bebyggda. Byggnaderna inom fastigheterna Snödroppen 10 och 12 är flerbostadshus i två våningar. Byggnaden på Snödroppen 11, som ägs av Teliasonera, utgörs av en större kommunikationsbyggnad i tegel. Fastigheten är planlagd för allmänt ändamål. Bebyggelsen inom Rödbetan 1 består av en större tvåvånings kontorsbyggnad med putsfasad. Byggnaden har tidigare inrymt bussverkstad. Inom Snödroppen 8 finns en envåningsbyggnad med suterrängvåning.



Planområdet sett sydväst, med Eneby Torg i förgrunden. © Peter Hellström Foto.

Service

Området ligger intill Eneby torg som betraktas som kommundelscentrum i Enebyberg. I centrumet finns ett varierat utbud av service i form av bland annat livsmedelsbutik, apotek och restaurang.



Trafik och kommunikationer

Enebybergsvägen föreslås få en mer stadsmässig utformning för sträckningen förbi Eneby torg. Ett arbete pågår i kommunen där en upprustning av Enebybergsvägen ska ske. Gående, cyklister och kollektivtrafik ska prioriteras. Arbetet sker parallellt med detta planarbete. I planarbetet är det viktigt att se till att tillräckligt med utrymme finns för vägområde för Enebybergsvägen.

Teknisk försörjning

Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp samt till elnätet där E.ON är nätägare.

Dagvatten

Vattendirektivet, med nya mål för vattenkvaliteten i sjöar och vattendrag, innebär att en ny detaljplan inte får leda till någon försämring av befintlig vattenkvalitet. Därmed blir hanteringen av dagvattnet en viktig fråga.

I planbestämmelser kan exempelvis en största andel hårdgjord yta bestämmas så att möjlighet finns att infiltrera dagvatten inom planområdet. Tillkommande bebyggelse kan också förses med så kallade gröna tak, med sedumväxter, som kan hjälpa till att fördröja dagvatten och på så vis jämna ut höga dagvattenflöden.

Hälsa och säkerhet

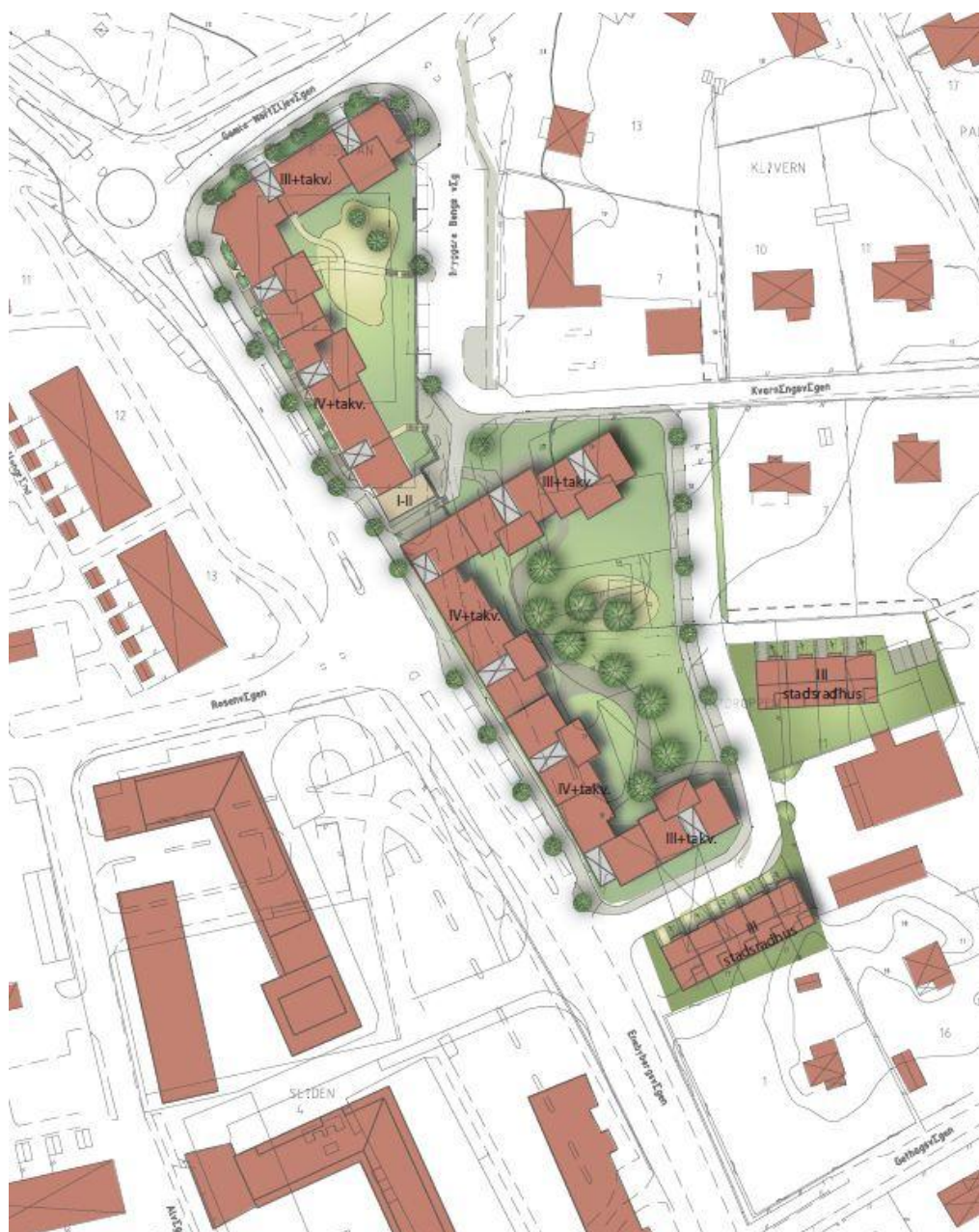
Bullernivåer och partikelhalter vid Enebybergsvägen, samt säkerhetsfrågor i form av utformning av gator/vägar är aktuella frågor.

För bostadsbebyggelsen kommer troligen bestämmelser som reglerar att hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska ligga mot tyst/bullerdämpad sida att krävas.

I uppgifter från Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd framgår att en miljöfarlig verksamhet pågår eller har pågått på fastigheten Rödbetan 1. En markundersökning bör göras innan fastigheten planläggs för bostadsändamål.

PROGRAMFÖRSLAG

Ett programförslag har tagits fram tillsammans med Arcona och Aros Bostad, som efter planuppdraget har förvärvat fastigheten Rödbetan 1. Förslaget är delvis omarbetat sedan uppdraget gavs, men huvudstrukturen är densamma med en stadsmässig del mot Enebytorget som skärmar av mer skyddade innergårdar i öster. Centrumverksamhet tillåts i bottenvåningarna längs med Enebybergsvägen. Tillsammans med nuvarande bebyggelse på andra sidan vägen kan Eneby torg stärkas som lokalt centrum.



Förslag på utveckling av området. Underlag från Aros Bostad/Arcona.



Volymskiss, möjlig utveckling i kvarteret Rödvetan. Illustration från Aros Bostad/Arcona.

Placeringen av byggnaderna utmed gatan gör att innergårdarna blir bullerskyddade. Något lägre bebyggelse planeras mot öster och söder för att möta den lägre villabebyggelsen. Maximalt fyra våningar plus en indragen takvåning föreslås mot Enebybergsvägen och tre våningar samt indragen takvåning föreslås mot innergårdarna.

Byggnadshöjden blir i princip motsvarande den för bebyggelsen väster om

parkeringen vid Eneby torg, på andra sidan Enebybergsvägen. Utformningen i programförslaget ger tillsammans med en förbättrad utformning av Enebybergsvägen en bättre sammanhållen centrumbebyggelse. I förslaget finns totalt knappt 140 lägenheter.

Telias fastighet Snödroppen 11 kan minskas ner i storlek och lämna plats för annan användning. Den norra delen av befintliga byggnaden kan rivras. Ett alternativ till rivning är att pröva en annan användning inom den befintliga byggnaden, som i sådant fall skulle kunna stå kvar med vissa anpassningar till den nya användningen.

Trafik, gator

Parallellt med planarbetet arbetar kommunen med att minska biltrafiken på Enebybergsvägen och förbättra framkomligheten för bussar och gång- och cykeltrafik. I projektet ingår att smalna av den befintliga vägbanan och istället utöka utrymmet för gång- och cykeltrafik. Den befintliga cykelvägen som går på motsatt sida av Enebybergsvägen slutar söder om Eneby torg och kan inte byggas ut på grund av platsbrist. Av den anledningen planeras den nya cykelvägen på den norra/östra sidan av vägen, invid den planerade bebyggelsen inom Östra Eneby torg.



Volymskiss, vy från söder längs med Enebybergsvägen. Illustration från Aros Bostad/Arcona.



I samband med översynen av Enebybergsvägen har en cirkulationsplats diskuterats i korsningen Enebybergsvägen/Gamla Norrtäljevägen. Om det blir en cirkulationsplats eller en korsning i framtiden är inte fastlagt.

Befintlig gatustruktur bibehålls i den norra delen, fram till Kvarnäingsvägen. En ny lokalgata/gårdsgata föreslås från Kvarnäingsvägen genom planområdets östra del med anslutning till Enebybergsvägen i den södra delen av området. I förslaget ändras infarten till Snödroppen 11 till att gå via den föreslagna nya lokalgatan/gårdsgatan. Bryggare Bergs väg föreslås sluta vid Kvarnäingsvägen och den idag något röriga strukturen i södra delen av Bryggare Bergs väg ersätts av den föreslagna nya gatan. Genom den nya gatan finns möjlighet dels till infart för garage och sedan kan även sophantering i området ske på ett säkert sätt utan backrörelser. Placeringen av gatan utmed gränsen mot Snödroppen 7 innebär att ett avstånd skapas mellan befintliga villan på Snödroppen 7 och den tillkommande bebyggelsen. I förlängningen av Bryggare Bergs väg föreslås en gångväg som kan ansluta till Enebybergsvägen.

Parkering

Parkering kommer i huvudsak att ske i form av garageplatser under mark. En viss komplettering av dessa garageplatser kan ske i form av markparkering längs Bryggare Bergs väg vid Rödbetan 1 och eventuellt längs med den planerade lokalgatan/gårdsgatan. Dessa platser bör främst utgöras av besöksparkering. Plats för kantstensparkering utmed Enebybergsvägen bör skapas för att kunna ha möjlighet att ordna handikapparkering och korttidsparkering samt eventuellt lastzon.

För att genomföra förslaget och skapa en mer ändamålsenlig struktur i området krävs marköverföringar mellan fastighetsägarna och avtal om hur kostnader och intäkter ska fördelas mellan de olika fastighetsägarna. Viss kvartersmark föreslås i förslaget överföras till allmän plats för gator, och befintlig gatumark kan överföras till kvartersmark.

Behovsbedömning

Enligt plan- och bygglagen, 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11 §, ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad behovsbedömning. (Se separat dokument). Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning.



FORTSATT PLANARBETE

Detaljplaneprogrammet är ett första, frivilligt steg, i en planprocess. I programmet redovisas bakgrund och planeringsförutsättningar. Under programsamrådet kan allmänheten och berörda sakägare lämna synpunkter på programförslaget. Detaljplaneprogrammet ligger sedan till grund för den fortsatta planprocessen där ett mer konkret planförslag tas fram.

Inför ett fortsatt planarbete behöver bland annat följande aspekter beaktas:

- Utformning av gator/vägar
- Trafikbuller
- Dagvattenhantering
- Parkeringslösningar
- Samverkan med tekniska kontorets projekt att utveckla Enebybergsvägen

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Martin Wernersson
Planarkitekt