



Start-PM

För projekt Reidmar 7 och 8 i Djursholm

Danderyds kommun



Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| 1. Sammanfattning | 3 |
| 2. Projekt Reidmar | 3 |
| Syfte och mål | 3 |
| Projektbeskrivning | 3 |
| Bakgrund | 4 |
| Läge och avgränsning | 4 |
| Markägoförhållanden | 5 |
| 3. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer | 5 |
| Regionala planer | 5 |
| Översiktsplaner | 5 |
| Detaljplaner | 5 |
| Fastighetsplaner (tomtindelningar) | 5 |
| Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun | 5 |
| 4. Planeringsförutsättningar | 5 |
| Mark och natur | 5 |
| Bebyggelse | 6 |
| Trafik och kommunikationer | 9 |
| Teknisk försörjning | 9 |
| Miljö, hälsa och säkerhet | 9 |
| 5. Projektets bedrivande | 10 |
| Delprojekt detaljplan | 10 |
| Delprojekt utbyggnad | 10 |
| 6. Ekonomi | 11 |
| 7. Preliminär tidsplan | 11 |



1. Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Reidmar 7, nedan kallad Fastighetsägaren, har kommit in med en förfrågan om att ta fram en detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse på deras fastighet. I samråd med kommunledningskontoret har Fastighetsägaren tagit fram ett idéförslag på hur området kan utvecklas med bostäder i flerbostadshus om 3-4 våningar samt en ny lokal för befintlig förskola och skola i området.

Det tänkta planområdet utgörs av fastigheterna Reidmar 7 och Reidmar 8. Planområdet beräknas bli ca 6000 kvm.

För att kunna genomföra den tänkta bebyggelsen föreslås att kommunens fastighet Reidmar 8 säljs till Fastighetsägaren genom direktanvisning. Försäljningen sker när den nya detaljplanen vinner laga kraft och priset sätts till markandsvärde enligt oberoende värdering. Byggnaden på Reidmar 8 var ursprungligen en form av gåva avsedd för äldreboende eller liknande men det finns idag inga hinder att sälja fastigheten om kommunen vill ändra användningen av den.

Ett principavtal ska tecknas som reglerar ansvar och kostnader för projektets genomförande och kommunens direktanvisning av mark till Fastighetsägaren. Principavtalet ersätts sen av ett exploateringsavtal som närmare reglerar genomförandet och försäljning av kommunens mark.

Projektet styrs från kommunledningskontoret av en projektledare. Projektet är indelat i två delprojekt: detaljplan och utbyggnad. Under varje delprojekt tillsätts en arbetsgrupp från berörda förvaltningar. Syftet är att samordna detaljplan, exploateringsfrågor, budget och planens genomförande.

2. Projekt Reidmar

Syfte och mål

Syftet med projektet är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder inom kvarteret Reidmar. Genom en detaljplaneprocess prövas möjligheten att uppföra ca 40 lägenheter och att skapa nya lokaler för befintlig förskola och skola.

Projektbeskrivning

Genom en ny detaljplan prövas möjligheten att ändra nuvarande ändamål, kvartersmark för handel, kontor och småindustri, till kvartersmark för bostäder. Befintlig skolverksamhet får ny placering inom planområdet för att kunna skapa större och mer ändamålsenliga lokaler och tomtor.

Planen kommer att hanteras med standard planförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL (2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015).

Idéförslaget består av två huskroppar ovan mark. Den största delen av bostäderna planeras inom fastigheten Reidmar 7 och den nya förskolan och resten av bostäderna föreslås uppföras inom kommunens fastighet Reidmar 8. Ett gemensamt parkeringsgarage förbinder

de två huskropparna under mark. För att möjliggöra utveckling av bostäderna samt omlokalisering av förskolan och skolan, föreslås kommunens mark överlåtas till fastighetsägaren till Reidmar 7.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Reidmar 7 har inkommit med en förfrågan om att ta fram en detaljplan för att kunna utveckla deras fastighet. I samråd med kommunledningskontoret har fastighetsbolaget tagit fram ett idé-förslag på hur området kan utvecklas.

Kommunens fastighet Reidmar 8 bör inkluderas i projektet för att få till en bättre användning av marken. Inom Reidmar 8 finns idag en villa med lägenheter som hyrs ut av kommunen. Byggnaden, uppfördes på kommunens fastighet i slutet av 30-talet av makarna Lychou. Byggnaden skänktes sen till kommunen i syfte att lägenheterna i framtiden skulle användas som pensionärsboende eller liknande. En utredning har gjorts som visar att dessa villkor inte längre är gällande och att det inte finns några juridiska hinder för kommunen att använda fastigheten till annat ändamål eller att sälja den vidare. Om de befintliga hyresgästerna som har besittningsskydd måste sägas upp ska de erbjudas likvärdiga ersättningslägenheter.

Lokalerna inom Reidmar 7 hyrs ut till ett antal olika verksamheter. Däribland en privat förskola och skola, en telestation, samt några butiker/serviceverksamheter.

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget intill Vendevägen i Djursholm och begränsas i norr och öster av Fafnerstigen, i väster av Vendestigen samt en villatomt. Planområdets area uppgår till drygt 6800 kvadratmeter och utgörs av fastighet Reidmar 7 och 8.



Planområdet inom blå markering, Reidmar 7 och 8

Markägoförhållanden

Danderyds kommun äger fastigheten Reidmar 8. Reidmar 7 ägs av ett privat fastighetsbolag.

3. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Regionala planer

Enligt regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUF 2010) framgår att regionen växer samt att alla kommuner ska medverka till att nya bostäder kan byggas.

Den föreslagna planeringen stämmer även väl överens med Stockholm Nordosts vision, där det framhålls att Stockholm Nordost ska ta sin del av ansvaret för den växande stockholmsregionen.

Översiktsplaner

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att Reidmar 5 och 7 utgörs av bebyggelseområde, Reidmar 8 ligger inom bevarandeområde enligt kulturmiljöhandboken. Kulturmiljöhandboken anger att Reidmar 8 ligger inom vad som kallas B25-26 *Ösby station* där de dominerande fasadmaterialet är slät- eller spritputs med förekomst av träpanel. En traditionell färgsättning med grå eller gula kulörter dominerar. Alla villorna har enkla brutna sadeltak som oftast är täckta med tvåkupigt rött tegel.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för Reidmar 8 är *Stadsplan för Vendevägen* med plannummer S369 från 1979 som tillåter bostadsändamål, fristående hus om två våningar till en höjd om 7 meter, vind får inte inredas utöver givet våningsantal.

För fastighet Reidmar 7 gäller *detaljplan för Reidmar 7 m.fl.* från 1997 med plannummer D104 som medger handel, telestation, småindustri, hantverk, kontor samt skola. Högsta våningsantal är två med en byggnadshöjd om 7 meter med en total nockhöjd om 10,5 meter där vind inte får inredas.

Fastighetsplaner (tomtindelningar)

Det finns två tomtindelningsplaner (01-DAR-1496) samt (0162-12/1937) för Reidmar 7 och 8 som förväntas att upphävas inom detaljplaneprocessen.

Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun

Fastigheten Reidmar 8 omfattas av bevarandeområde B25-B26, *Ösby station*. Den befintliga byggnaden på Reidmar 8 är inte klassificerad som värdefull byggnad.

4. Planeringsförutsättningar

Mark och natur

Reidmar 7 utgörs idag av hårdgjorda ytor i egenskap av bebyggelse, parkeringsytor samt skolgård. Endast en liten del av tomten i väster samt söder mot Vendevägen är bevuxen. En rad med uppvuxna träd finns längs med Vendevägen som i gällande detaljplan är skyddade. Reidmar 8 utgörs idag av en villatomt med uppvuxen trädgård.



Reidmar 7 och 8

Naturmiljö

Kring planområdet återfinns en badsjö samt ängs- och skogsstigar vilka lämpar sig utmärkt för rekreation.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av postglacial lera enligt SGU:s databas.

Lek och rekreation

I nära anslutning till planområdet finns det tillgång till ett flertal lekparkar.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse

Planområdet omges av mestadels bostäder, många av villorna är från tidigt 1900-tal och tydligt präglade av dåtidens arkitekturideal. Karaktäristiskt för många av villorna i området är en stor skala. Vissa har ett våningsantal upp till tre-fyra våningar. Fasadmaterialen i området är varierande med inslag av puts, trä, tegel och betong. Kulörerna är i naturnära färgskalor. Vendevägen beskrivs som ett område med en relativ homogen karaktär. Området har sitt ursprung från 1910-talet med ett klassicistiskt formspråk, de dominerande fasadmaterialen är ljus puts. Längs med Vendevägen står husen mestadels indragna från vägen. De stora volymerna på villorna och de enstaka flerfamiljshusen döljs av träd och annan växlighet, vilket ger ett lugnt intryck.

Verksamheter

Idag nyttjar Telia en del av byggnaden som telestation och arbetsstation för servicepersonal vilket med denna detaljplan föreslås finnas kvar. Inom planområdet finns idag tandläkare, glasmästeri samt andra servicefunktioner.

Inom fastigheten finns idag en fristående förskola och skola. Avsikten är att denna verksamhet ska vara kvar i nya lokaler. Hur skol- och förskoleverksamheten ska kunna bedrivas under byggskedet kommer att utredas inom planprocessen.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljö enligt Riksantikvarieämbetet.

Gestaltning

Bebyggelsen kan tillåtas att vara något högre mot Vendevägen för att trappas ner mot Fafnerstigen och de angränsande bostäderna i norr och väster. Tre till fyra våningar bör kunna prövas inom området, där tre våningar bör kunna tillåtas inom Reidmar 8 och fyra våningar bör kunna prövas inom Reidmar 7.



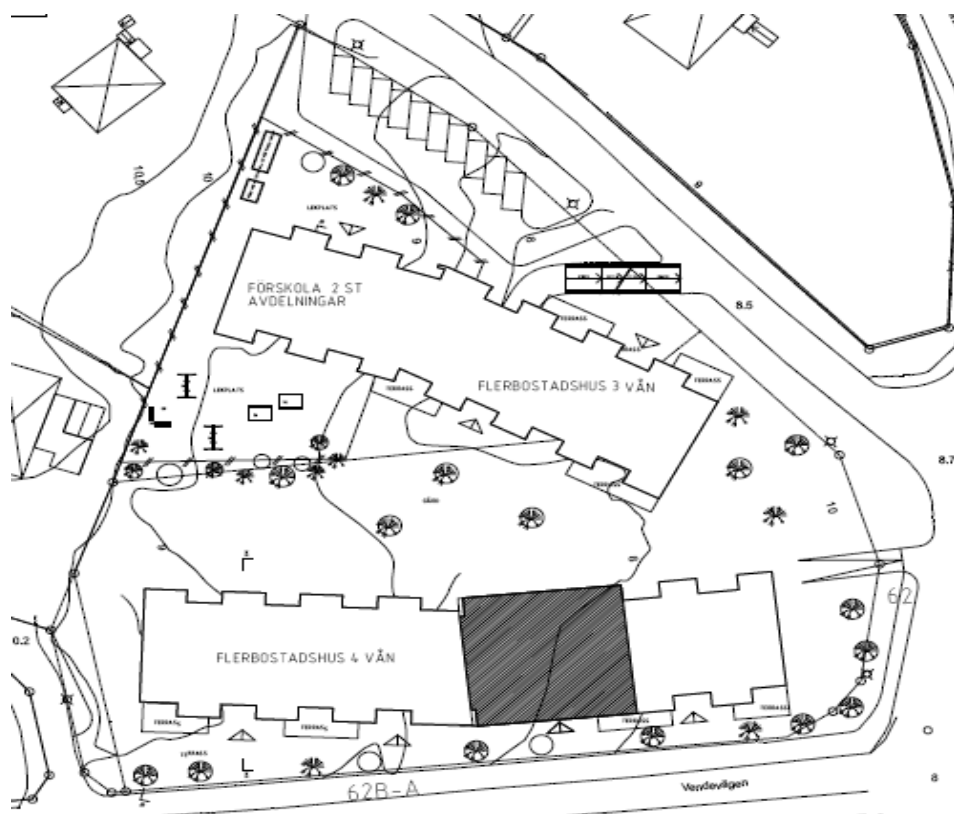
Bebyggelsefasad sedd från Vendevägen, illustration ARKLAB

Bebyggelsen kommer att utgöras av två vinklade bebyggelselängor med semiprivat gård. Det ger en stor möjlighet till en individuell bebyggelsekaraktär som möjliggör en balanserad relation mellan behovet av bostäder och områdets gröna karaktär. Förskola och skolverksamheten föreslås flyttas till den nordliga byggnaden med parkeringsplatser för av och påstigning i nära anslutning till verksamheten.

Kommunen kommer att säkerställa möjligheten att förvärva delar av det nya bostadsbeståndet för att kunna använda för bostadssociala ändamål.



Illustrationskiss på semiprivat gård, ARKLAB



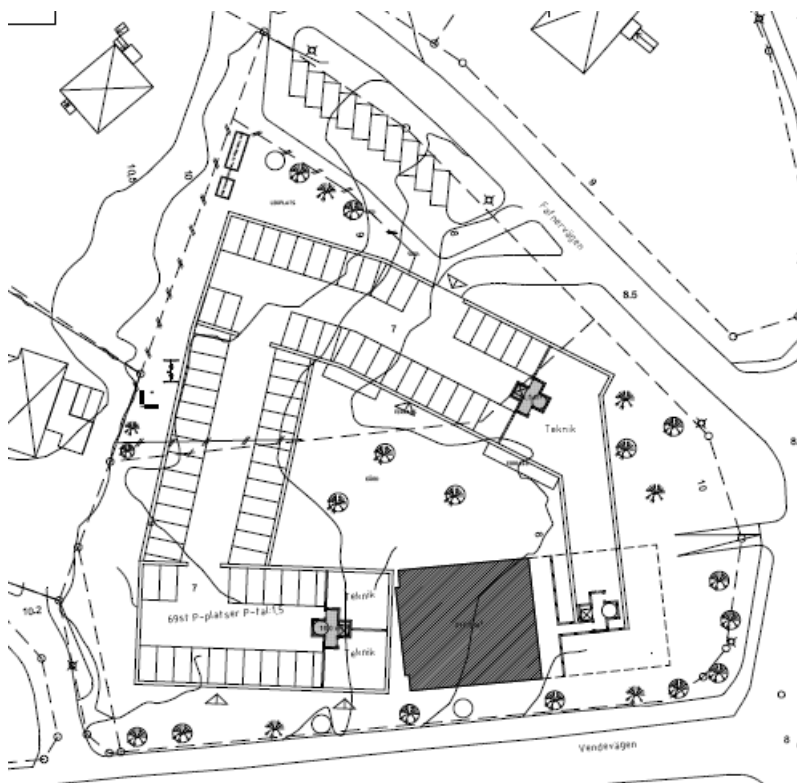
Situationsskiss över planförslaget, illustration ARKLAB

Trafik och kommunikationer

Vendevägen ligger söder om planområdet som utgörs av en sekundär led för farligt gods, längs med vägen finns en gång- och cykelväg. Angöring för varuleveranser, sophämtning och hämtningar/lämningar av barn på förskolan bör ske från Fafnerstigen/Fafnervägen. Utfart är inte lämpligt mot Vendevägen, vare sig från bostäder eller från förskola. För att kunna få acceptabla ljudnivåer vid uteplatser krävs att vägbuller från Vendevägen skärmas av.

Parkering

Parkering kommer att föras i garage för boende i flerbostadshuset och parkering över mark kommer att finnas tillgängligt för skolans verksamhet.



Situationsskiss över tänkt garageutformning, illustration ARKLAB

Kollektivtrafik

Från planområdet är det drygt 300 meter till Djursholms Ösby tågstation där Roslagsbanan trafikerar sträckan in till Tekniska högskolan samt busshållplats där flertalet lokalbussar går.

Teknisk försörjning

Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunens va-ledningar.

Miljö, hälsa och säkerhet

Buller

För att kunna få acceptabla ljudnivåer vid uteplatser kan det komma att krävas att vägbuller från Vendevägen skärmas av.

Markföroreningar

Planområdet är utpekad som potentiellt förorenad mark.

Avfall

Området är anslutet till kommunal avfallshantering.

5. Projektets bedrivande

Projektet styrs från kommunledningskontoret av en projektledare. Projektet är indelat i två delprojekt: detaljplan och genomförande. Under varje delprojekt tillsätts en arbetsgrupp från berörda förvaltningar. Det tre delprojekten pågår parallellt men med olika intensitet beroende på vilken fas projektet befinner sig i. Syftet är att samordna detaljplan, exploateringsfrågor, budget och planens genomförande.

För att få till ett bra kvarter föreslås kommunens mark säljas till fastighetsägaren till Reidmar 7. Försäljningen ska ske till marknadsvärde baserat på en eller flera oberoende värderingar av byggrätten i den nya detaljplanen. Ett intentionsavtal/principavtal tecknas först mellan kommunen och fastighetsägaren om förutsättningarna för markanvisningen och samarbetet med att utveckla tomt. Avtalet ersätts av ett exploateringsavtal eller avtal om markreglering/försäljning innan detaljplanen antas. Innan dess måste kommunens fastighetskontor säga upp eventuella hyresgäster som bor kvar och ordna ersättningsbostäder.

Delprojekt detaljplan

Ärendet handläggs enligt PBL (2010:900, i sin lydelse från 2 januari 2015), reglerna för standard planförfarande, 5 kap 7 §.

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 behöver tas fram:

- Riskutredning (sekundär led för farligt gods, buller)
- Geoteknik (Postglacial lera)
- Förorenad mark (Potentiellt förorenad mark)

Ytterligare utredningar kan komma att krävas under planprocessen.

Delprojekt utbyggnad

Allmän gata är redan utbyggt i området. Fastighetsägaren/byggherren ansvarar för kommande bebyggelse inom kvartersmark. Exploateringsavtal som reglerar kostnader och ansvar ska träffas mellan kommunen och fastighetsägaren.



6. Ekonomi

Kommunens intäkter består av försäljning av mark.

7. Preliminär tidsplan

- Detaljplanering 2016-2018
- Utbyggnad 2018-2020

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Annika Alm
Planeringschef