

DIARIENUMMER:
KS 2024/0187

Start- PM

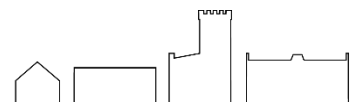
För Lill-Kalmar 1, 6-9 och del av Djursholm 2:239 m.fl.

i Djursholm, Danderyds kommun 2024-08-30



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Projekt	3
Syfte och mål	3
Projektbeskrivning	3
Bakgrund	4
Läge och avgränsning.....	5
Markägoförhållanden	5
Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer	5
Regionala planer.....	5
Översiktsplaner	5
Detaljplaner och fastighetsplaner.....	6
Reservat och servitut.....	6
Planeringsförutsättningar	7
Projektets bedrivande	14
Ekonomi	15
Preliminär tidplan	15



Sammanfattning

Projekt

Syfte och mål

Syftet med projektet är att möjliggöra för ny bebyggelse i form av flerbostadshus och radhus inom Lill-Kalmar 1, 6–9 samt del av Djursholm 2:239 och 2:254. Antal bostäder i förslaget är 65 lägenheter i flerbostadshus och 15 radhus. Nettotillskottet blir enligt förslaget 45 bostäder efter rivning av de befintliga lägenhetshusen.

Även mark inom 2:259 och 2:255 öster om befintliga byggnader tas med i planområdet men bibehålls som grönområde.

Projektbeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade den 27 maj 2024 § 83 om positivt planbesked för Lill-Kalmar 1, 6–9 och Djursholm 2:254 med flera. Projektet innebär framtagande av ny detaljplan för området som möjliggör för nya bostäder samt markanvisning av en del av mark som ägs av Djursholms AB. På den marken planeras åtta av de totalt 15 radhusen som detaljplanen syftar till att möjliggöra.

Inkommen ansökan innehåller sju punkthus i tre till fyra våningar. Punkthusen placeras en bit in från Kolgavägen och angörs via en ny lokalgata. Radhus placeras i anslutning till den södra infarten till den nya lokalgatan. Parkering till lägenheterna föreslås placeras i underjordiskt garage och parkering till radhus föreslås i markplan vid respektive bostad. Totalt möjliggör förslaget för 65 lägenheter och 15 radhus. Nettotillskottet blir enligt förslaget 45 bostäder efter rivning av de befintliga. Åtta av de föreslagna radhusen är placerade på kommunalmark genom Djursholms AB inom Djursholm 2:254 och Djursholm 2:239 i planområdets södra del.

Det föreslagna planområdet inkluderar också en del mark i mitten av kvarteret, öster och söder om den föreslagna bebyggelsen som ägs av Djursholms AB och idag är planlagd som kvartersmark men används som park för de boende. Att planlägga den marken möjliggör att den regleras på lämpligt sätt, marken planeras att bevaras som grönyta. Bebyggelseförslaget kommer att bearbetas under planprocessens gång.



Figur 1. Situationsskiss i planansökan daterad 2024-03-22

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 27 maj 2024 § 83 om positivt planbesked för Lill-Kalmar 1, 6–9 och Djursholm 2:254 med flera. Befintliga flerbostadshus är i äldre standard, med dålig energieffektivitet och är enligt fastighetsägaren kostsamma att förvalta. Fastighetsägaren till Lill-Kalmar 6–9 bedömer därmed att en restaurering eller totalrenovering inte är rimligt att genomföra. Lill-Kalmar 1 ägs av en privatperson och är idag bebyggd med en villa. Ansökan föreslår rivning av befintliga byggnader (34 lägenheter) inom fastigheterna och ny tillkommande bebyggelse i form av fyra längor med radhus och mindre punkthus i tre till fyra våningar med underjordiskt garage.

Fastigheterna Lill-Kalmar 6–9 är idag bebyggda med lamellhus i två våningar från 1950-talet. Det byggdes som äldreboende med små så kallade servicelägenheter med stora genomgående trapphus som endast betjänar två lägenheter per våningsplan. Lill-Kalmar 1 är idag en villafastighet bebyggd 1947 och övriga flerbostadshus inom Lill-Kalmar 6–9 byggdes mellan 1950–1952.

I dialog med kommunen har mark som ägs av Djursholms AB också tagits med i det föreslagna planområdet. Dessa fastigheter består idag av naturmark och i södra delen av planområdet föreslås ett tillskott av radhus på kommunal mark medan naturmarken i mitten av kvarteret bör utredas som möjlig allmän plats och eventuellt ändrad fastighetsindelning.

Läge och avgränsning

Det föreslagna planområdet är beläget i Djursholm i närheten av Djursholms Ekeby station och Altorpsskogen. Området som föreslås ingår i en kommande detaljplan omfattar totalt strax under två hektar.

Markägoförhållanden

Lill-Kalmar 1 ägs av en privatperson och Lill-Kalmar 6-9 ägs av BroGripen AB. Fastighetsägarna har gått samman och tagit fram ett gemensamt bebyggelseförslag för sina fastigheter. Djursholm 2:254, 2:259 och 2:255 ägs via kommunen genom Djursholms AB.

Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Regionala planer

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUF5) 2050 ligger planområdet inom vad som benämns som "primärt utvecklingsläge" vilket betyder att det har potential att utvecklas till sammanhängande täta miljöer. Utvecklingsplanen uttrycker bland annat att regionen ska utvecklas i kollektivtrafikhärlägen vilket möjliggör närhet och bra underlag för service, hög och effektiv turtäthet och på så vis ger en ökad tillgänglighet och bidrar till hushållning med mark och energi. Att blanda bebyggelse typer lyfts också som viktigt i RUF5:en. Även gröna kilar i regionen är viktiga att bevara och låta vara sammankopplade, planområdet ligger i närheten av en för regionen grön kil.

I visionen för StoNo anger att kommunen ska utvecklas i kollektivtrafikhärlägen, effektiva kommunikationer samt att bevara tillgången till grönområden.

Översiktsplaner

I översiktsplanen, antagen 2022, anges att områdets användning ska vara sammanhållande bostadsbebyggelse. I översiktsplanen anges också ett antal riktlinjer, bland annat för bebyggelse. Exempelvis anges att ny bebyggelse ska placeras inom 300 meter från grönstruktur, i närheten av kollektivtrafikhärlägen för att främja kollektivt resande samt lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse och sammanlänka befintlig

bebyggelsestruktur. Det fastställs också hur utvecklingen bör bidra till en variation av bostadsbebyggelse och utbud. Det föreslagna utvecklingsområdet, kvarteret Lill-Kalmar, överensstämmer med nämnda riktlinjer. Området har goda förutsättningar för bostadsändamål.

I översiktsplanen finns även riktlinjer för energismart byggande, inom det området styr även miljö- och klimatprogrammet kommunens arbete. Att utveckla kommunens egen mark ger goda möjligheter till energieffektivt, resurseffektivitet och miljöklassat byggande.

Byggnaderna är utpekade som värdefulla i kommunens kulturmiljöhandbok samt i remissversionen av kulturmiljöprogrammet från 2023. Området ligger dock inte inom bevarandeområde. Översiktsplanen uppges att gröna samband ska stärkas beaktas med i planarbetet i och med att planområdet angränsar till ett bostadsnära grönområde som knyter an Ekebysjön med Altorpsskogen.

Detaljplaner och fastighetsplaner

Det finns tre gällande detaljplaner för området, S150, S126 och S390. Den detaljplan som området planlades utifrån först, S150, från 1937, gäller för stora delar av Djursholm. Planen tillåter bostadsbebyggelse för fristående tvåvåningshus. Byggrätten är 1/9 av fastighetens yta. En ytterligare stadsplan togs fram 1962, detaljplan S126, och fungerar som ett tillägg till S150. Avsikten med ändringen i S126 var att förbättra kommunikationerna till områdets hyreshusbebyggelse. Förutom ändringar i gatustrukturen medgav också planen att området i mitten av kvarteret lades som prickmark på kvartersmark. För kvarterets södra del gäller ytterligare ett tillägg genom detaljplan S390, med regleringen BQ för "området får användas endast för bostadsändamål och skall utgöra mark för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse." Det finns även en fornlämning inom området.

Gällande fastighetsplan för Lill-Kalmar 1 är fastställd 1946 (0162-T28/1946) och gäller enbart för den fastigheten efter att Lill-Kalmar 6,7 och 8 ombildades. Fastighetsplanen för Lill-Kalmar 6–9 fastställdes 1948 (0162-T14/1948) och gäller för de fyra fastigheterna. För Djursholm 2:259 och 2:255 gäller tomtindelning Kolga (0162-T15/1952) från 1952 respektive Menglöd (0162-T15/1952) från 1980.

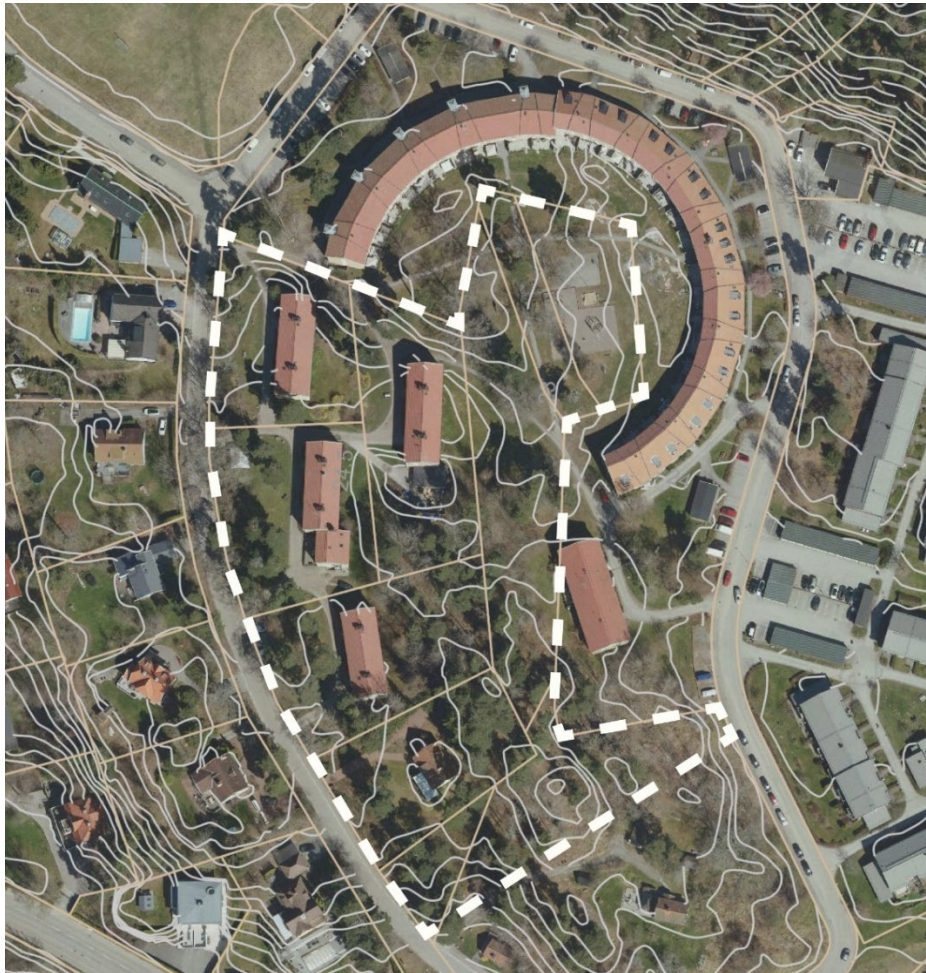
Reservat och servitut

Det finns avtalsservitut för ledningar m.m. som berör fastigheterna Lill-Kalmar 6-9 samt ett avtalsservitut för ledningar m.m. på Lill-Kalmar 1 och Djursholm 2:1. På kommunens fastighet Djursholm 2:259 finns en ledningsrätt.

Planeringsförutsättningar

Mark och natur

Det föreslagna planområdet omges av flerfamiljshus, villor och radhusbebyggelse samt träd och grönska. Framför allt förekommer många tallar inom planområdet. Inom kvarteret finns ett skogsparti och, enligt gällande detaljplan, bostadsändamål samt kulturresevat i södra delen. Norr om planområdet ligger Altorpsskogen med motionsspår och stora skogsytor. Området ligger delvis på en liten höjd, söder om höjden sluttar marken söder ut och norr om höjden sluttar den norrut. Det är nära till rekreation med både äng och skog norr om planområdet.



Figur 2: Föreslaget planområde

Grönstruktur och naturmiljö

Området ligger i nära anslutning till Altorpsskogen, även gröna kilar och bebyggelsenära skogsområden präglar miljön. Genom grönområdet i södra delen av kvarteret, utanför föreslaget planområde, går ett grönt samband

mellan Ekebysjön och altropsskogen. Området besitter naturvärden som är viktiga för kopplingen mellan grönområden.

Inom området finns naturmark med betydande gröna inslag. Den naturmiljö med tallar som omger byggnaderna bidrar till områdets karaktär och parkliknande omgivning. För att säkerställa naturvärden i planering bör grönytefaktor (GYF) användas i planeringen och utgå från befintligt läge så att värden som till stor del eller helt bedöms gå förlorade kan kompenseras. Ny bebyggelse bör placeras på sådant sätt att naturmarken och den parkliknande karaktär som området har idag bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

En utredning behöver tas fram som undersöker konsekvenserna av en exploatering i förhållande till naturmarken och naturvärden på platsen. En trädinventering bör göras för att skaffa kunskap om tallarnas placering, trädbeståndet i området som helhet och även om arter som lever i miljön, bland annat finns Relikblock. Utredningen bör även inventera naturvärden och biologisk mångfald i kvarteret som helhet. En geoteknisk utredning behöver utreda bland annat markens stabilitet och grundvattennivå.

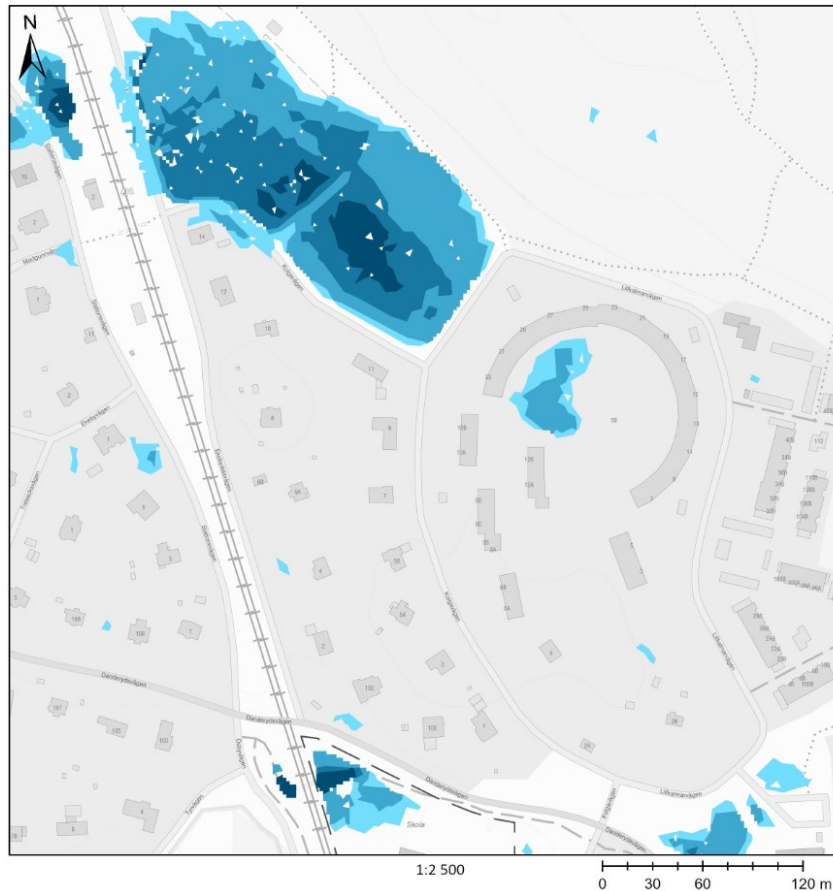
Geotekniska förhållanden

Enligt SGU består marken till stor del av granit.

Hydrologiska förhållanden

Det finns två lågpunkter inom området som framtida bebyggelse bör ta hänsyn till. Utanför området samlas det även vatten inom Lill-Kalmar 10 och längs med Kolgavägen norr om kvarteret. Dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram inom ramen för planprocessen. En stor äng finns norr om området som utgör en lågpunkt och fungerar som översvämningsyta.

Dagvatten ska omhändertas inom planområdet och inte påverka omkringliggande bebyggelse. En dagvatten- och skyfallsutredningen behöver tas fram inom ramen för planprocessen.



Figur 3. Översvämningsrisk vid skyfall, kartunderlag från Länsstyrelsen.

Lek och rekreation

Det finns en lekplats inom planområdet och goda rekreativomöjligheter i grönpartier runt om.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området. Det finns däremot en fornlämning strax söder om det föreslagna planområdet.

Markförvaltning

Den parkmark på kvartersmark i mitten av kvarteret (inom Djursholm 2:254, 2:259 och 2:255) som ägs av Djursholms AB och förvaltas av kommunen, bör helt eller delvis ingå i planområdet och frågan kring markförvaltning behöver utredas under planprocessen. Marken kan helt eller delvis planläggas som allmän plats och fortsätta förvaltas av kommunen, däremot finns det en lekplats i mitten av kvarteret som bedöms preliminärt lämpligen ligga kvar på kvartersmark. Alternativa hanteringsmöjligheter bör också utredas under planprocessens gång. För att kunna planlägga marken som allmän plats behöver den ansluta till allmän gata vilket gör att planområdet sträcker sig ut mot Lillkalmavägen enligt figur 2 och 3.

Bebyggelse

Bostäder

Idag finns lamellhus i två våningar inom Lill-Kalmar 6–9 som byggdes som små servicelägenheter med genomgående trapphus och gemensam matsal. Trots att bostäderna byggdes för personer med nedsatt rörelseförmåga anses idag tillgängligheten vara bristfällig. Lill-Kalmar 1 är idag bebyggt av en villa. Flerbostadshuset byggdes under 50-talet och villan byggdes 1947. Byggnaderna är placerade en bit in på fastigheterna och inte i anslutning till gata. Området ligger inom sammanhållen bostadsbebyggelse med olika bebyggelse typer.

Arbetsplatser

Det finns inga större arbetsplatser i närheten av det föreslagna planområdet.

Kulturmiljö

Byggnaderna är utpekade som värdefulla i kommunens kulturmiljöhandbok och särskilt värdefull i remissversionen av kulturmiljöprogrammet från 2023. Området ligger dock inte inom bevarandeområde. En kulturmiljöutredning behöver tas fram inom ramen för planprocessen som identifierar värden på platsen i en nulägesanalys samt inkluderar en konsekvensanalys för förslag om rivning av byggnaderna. Även flertalet byggnader i närområdet är utpekade som särskilt värdefulla i kommunens kunskapsunderlag. Området ligger däremot inte inom riksintresset för kulturmiljövården.

Gestaltning

Befintliga byggnader inom fastigheterna Lill-Kalmar 6-9 är i två våningar och placerade luftigt med omslutande parkmiljö. Villan inom Lill-Kalmar 1 är byggt i typhus från Ytonghus AB. Fasader är framför allt utförda i puts och tak i tegel. Bebyggelsen inom kvarteret som helhet präglas av efterkrigstidens modernism och inom Lill-Kalmar 10 finns ett flerbostadshus byggt som en halvcirkel med två till tre våningar med inredd vind samt ett lamellhus i två våningar. En del av kvarteret Lill-Kalmar är planlagt som kulturmiljö med ett litet enbostadshus. I kvarteret Menglöd 2 finns radhus från 80-talet med modernare utformning och på andra sidan Kolgavägen, mitt emot föreslaget planområde, finns villor från olika årtionden och med olika arkitekturstilar.



Figur 4. Befintliga flerbostadshus inom området.

Service

Det finns en förskola och en grundskola söder om planområdet i närheten av Danderydsvägen. Service med handel finns närmast i antingen Ekebyängens handelscentrum eller Mörby Centrum.



Figur 5. Befintliga flerbostadshus inom området.

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Angöring sker från Kolgavägen med mindre infarter till entréer. Gatan trafikeras framför allt av boende i området.

Gång- och cykelvägar

Det finns inga anlagda gång- och cykelvägar inom det föreslagna planområdet idag.

Parkering

Ett fåtal platser för bilparkering finns idag inom fastigheterna, sju totalt varav fem är uthyrda och två är vakanta. Parkering sker även på omkringliggande villagator. Villafastigheten har egen angöring och parkering.

Kollektivtrafik

Det föreslagna planområdet ligger väl till med ca 200 meter från Roslagsbanans station Djursholms Ekeby.

Teknisk försörjning

Eftersom området redan är bebyggt ingår det i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten samt är uppkopplat för el och tele. Värmeförsörjning sker med bergvärme.

Miljö, hälsa och säkerhet

Buller

Området ligger i närheten av Roslagsbanan. Buller från spårtrafiken avtar dock snabbt och ligger inom området på 45 dBA till 55 dBA. Bullernivåerna bedöms därmed vara lämpliga för bostäder.

Markföroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom det föreslagna planområdet.

Risk

Det finns inga utpekade transportleder för farligt gods i närheten av planområdet.

Skred och ras

Det finns inga risker för skred och ras.

Klimat

Planområdet står inte inför särskilda utmaningar på grund av klimatförändringar. Det är däremot viktigt att begränsa mängden hårdgjorda ytor och bibehålla vegetationens förmåga att infiltrera vatten, hålla nere temperaturen vid värmeböljor samt upprätthålla välfungerande ekosystemtjänster.

Projektets bedrivande

Projektet styrs från miljö- och stadsbyggnadskontoret av en projektledare. Projektet är indelat i tre delprojekt: detaljplan, markanvisning och utbyggnad. Under varje delprojekt tillsätts en arbetsgrupp från berörda förvaltningar. De 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.

Delprojekt detaljplan

Ärendet handläggs enligt PBL (2010:900, i sin lydelse från 2 januari 2015/ 1 april 2020), reglerna för utökat 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:

- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Naturvärdesinventering
- Kulturmiljöutredning
- Trafikutredning

Under planprocessen kan framkomma att ytterligare utredningar krävs.

Delprojekt markanvisning

Kommunen planerar att förbereda ett ärende för markanvisning av delar av fastigheten Djursholm 2:254 och del av Djursholm 2:239 till ägaren av fastigheten Lill-Kalmar 1. Ärendet planeras tas upp för beslut under kvartal 4 2024. Markanvisningen innebär en ensamrätt för byggaktören förhandla med kommunen och att i detaljplaneprocess pröva möjligheten att utveckla fastigheten för bostäder.

Delprojekt utbyggnad

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats och tillhörande anläggningar, områden som ska planläggas för allmän plats och utformning av de anläggningarna ska prövas i detaljplaneprocessen.

Fastighetsägarna/byggaktörerna ansvarar för kommande bebyggelse inom kvartersmark.

Principöverenskommelse för exploatering av fastigheterna Lill-Kalmar 6-9 och Lill-Kalmar 1 ska tecknas med respektive byggaktör inför projektstart, avtalen ska reglera kostnader och ansvar för skedet fram till det att exploateringsavtal tecknas. Exploateringsavtal som reglerar kostnader och ansvar mellan byggaktörerna och kommunen ska träffas inför det att detaljplanen planeras tas upp för antagandebeslut.

Ekonomi

I samband med att miljö- och stadsbyggnadsnämnden fått i uppdrag att inleda planarbete upprättas ett planavtal med sökanden/ exploatören. Planavtalet reglerar kostnaderna för framtagande av detaljplanen där exploatören står för kostnaderna för detaljplanen. Mark som ägs av Djursholms AB värderas och markanvisas. Detaljplanen innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Preliminär tidplan

- | | |
|-------------------|-----------|
| - Detaljplanering | 2024-2026 |
| - Markanvisning | 2024 |
| - Utbyggnad | 2027-2029 |

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef