



## Planuppdrag för särskilt boende och förskola för kvarteret Ginnungagap, Djursholm

### Ärendet

Kommunstyrelsen gav 2013-05-20, § 74, kommunledningskontoret i uppdrag att till kommunstyrelsens sammanträde 2013-06-17 skriva fram ett tjänsteutlåtande med avsikt att ge byggnadsnämnden planuppdrag för att pröva utökad byggrätt på fastigheterna för uppförande av ett särskilt boende.

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten att öka byggrätten för gällande detaljplan för kvarteret Ginnungagap med syfte att möjliggöra uppförande av särskilt boende samt förskola enligt de riktlinjer som framförts i skrivelse 2013-06-11, dnr KS 2013/0148.

### Bakgrund

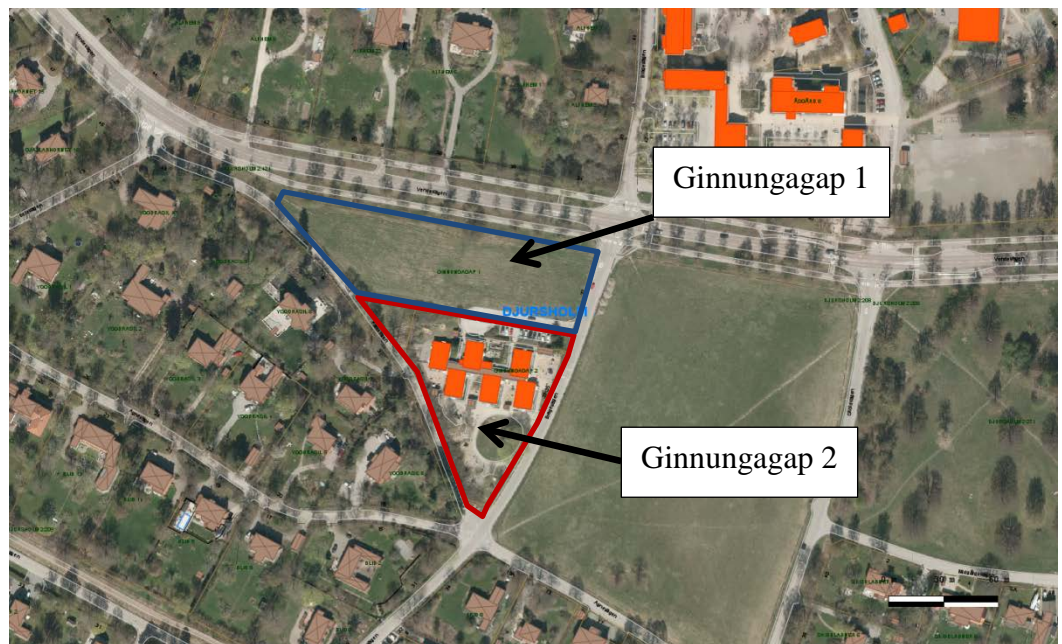
Kommunledningskontoret har till kommunstyrelsen löpande redovisat uppdraget att lokalisera lämplig mark för särskilda boenden. Utredningsläget har också redovisats vid ett flertal tillfällen på planberedningen. Kommunstyrelsen har under det senaste året beslutat om bland annat planuppdrag för kv Kabbelekan (Solgården) för att utreda ett nytt boende, att utreda ett nytt boende vid Strandängen och utbyggnad av Annebergsgården. Under hand har också Ginnungagap identifierats som en lokaliseringsmöjlighet som närmare bör utredas.

Socialnämnden har redovisat ett behov att på kort sikt ersätta boendena i Odinslund och Mörbylund med nya boenden, totalt 62 platser. På lite längre sikt behövs ytterligare 40-60 platser. Med en växande äldre befolkning behövs också ytterligare platser framöver. Tillgången på lämplig mark och komplexiteten i planprocesserna gör att kommunledningskontoret sammantaget bedömer att det är angeläget att aktivt arbeta med parallella lokaliseringsförslag för att i närtid kunna få fram fler platser motsvarande behovet inom särskilda boenden för äldre.



Ytbehovet för ett särskilt boende kan grovt uppskattas till ca 50-60 kvm per plats i genomsnitt om gemensamma ytor, personalutrymmen m.m. inräknas. Ett särskilt boende i två våningar skulle då innebära att byggytan på mark per plats är 25-30 kvm. Ett boende med 54 platser i två våningar får en byggyta på mark på minst 1600 kvm. Den erforderliga tomtytan bedöms till ca 6 000 m<sup>2</sup>.

## Planeringsförutsättningar Ginnungagap 1 och 2



Gällande plan, S150, anger bostäder. Fastigheternas yta uppgår totalt till 11 989 m<sup>2</sup>. (Ginnungagap 1: 5827 kvm, Ginnungagap 2: 6162 kvm). Fastigheterna ägs av Djursholms AB.

Fastigheterna Ginnungagap 1 respektive 2 där Pärkans förskola finns idag bedöms båda vara tillräckligt stora för att få in ett särskilt boende i två våningar med totalt 54 platser. För att bygga på Ginnungagap 2 måste förskolan integreras i den nya bebyggelsen. En ny detaljplan krävs för att möjliggöra ny bebyggelse. Det centrala läget med bra kommunikationer är mycket lämpligt för en lokalisering av ett särskilt boende.

En utveckling av Ginnungagap 1 och/eller 2 kräver med hänsyn till den känsliga miljön en hög arkitektonisk kvalitet på tillkommande bebyggelse med en varsam anpassning till den befintliga miljön. Kommunledningskontoret bedömer att det finns goda möjligheter att skapa en helhetslösning för det särskilda boendet och förskolan. Om en helhetslösning inte är möjlig bör detaljplanen för förskolan, Ginnungagap 2, ändras så att pågående markanvändning säkerställs.



Vid beslut att påbörja utredning och ge planuppdrag bedöms att en detaljplan för Ginnungagap kan vara klar tidigast hösten 2014. Byggstart sker direkt efter lagakraftvunnen plan.

Planarbetet ska bedrivas i nära samarbete med kommunledningskontoret och tekniska kontoret redan på ett tidigt stadium

Olle Reichenberg  
Ordförande kommunstyrelsen

Exp: Byggnadsnämnden, Fastighetsnämnden, Djursholms AB