

Jonas Bark

Byggnadsnämnden

Detaljplan för Ginnungagap 2 m fl, Beslut om tillstyrkan

Ärende

Kommunstyrelsen har i beslut 2014-06-09 § 82, gett byggnadsnämnden ett förnyat uppdrag om att utarbeta förslag till detaljplan för kvarteret Ginnungagap, med syfte att möjliggöra uppförande av särskilt boende samt korttidsboende.

Ett förslag till detaljplan var på samråd 2014-11-12 – 2014-12-15 och 40 yttranden inkom. Synpunkterna berör främst kulturmiljöaspekten, planprocessen och byggrättens omfattning.

Som underlag för granskningsförslaget tog kommunledningskontoret fram ett bebyggelseförslag så att konsekvenserna av genomförandet kunde beskrivas. Samtidigt som byggnadsnämnden fattade beslut om granskning beslutades att detaljplanens handläggs enligt normalt förfarande.

Förslaget ställdes ut för granskning 2019-06-26 – 2019-08-30 och 70 yttranden inkom. Synpunkter som framfördes av remissinstanserna har beaktats och huvudsakligen tillgodosetts. Återkommande synpunkter rör byggrättens omfattning och bebyggelsens karaktär i relation till kulturmiljön.

Förslaget revideras inför antagande så att friheten blir större att bestämma bebyggelsens färg- och materialverkan i bygglovskedet.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att tillstyrka förslag till detaljplan för Ginnungagap 2 m fl och överlämna förslaget till kommunfullmäktige för beslut.
2. Byggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan inte kan antas leda till någon betydande miljöpåverkan.

Jonas Bark

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2014-06-09 § 82 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för kvarteret Ginnungagap, med syfte att möjliggöra uppförande av särskilt boende samt korttidsboende. Tidigare fanns förskolan Pärlan inom planområdet vilken revs efter produktionsstyrelsens beslut 2014-03-27 § 78 om att verksamheten skulle upphöra. Beslutet fattades med anledning av stor överkapacitet på förskoleplatser i Djursholm.

I översiktsplanen anges att områdets användning ska vara bebyggelseområde. Planområdet regleras i huvudsak av detaljplan S150, vilken anger bostadsanvändning för villabebyggelse inom kvarteret Ginnungagap.

Ett planförslag togs fram och plansamråd genomfördes under tiden 2014-11-12 – 2014-12-15. Ett samrådsmöte hölls 2014-11-26. Miljö- och stadsbyggnadskontoret gjorde bedömningen att detaljplanen kunde handläggas med enkelt planförfarande.

Under samrådsskedet inkom sammanlagt 40 yttranden. De inkomna synpunkterna berör främst kulturmiljöaspekten, planprocessen och byggrättens omfattning. En samrådsredogörelse, med en sammanställning av de inkomna yttrandena, bifogas.

För vård- och omsorgsboendet, vilket är det ena av två framtida boenden inom planområdet, har kommunen ingått ett avtal om exploatering med överlåtelse av mark med Vectura Fastigheter AB. Avtalet syftar till att sälja marken när detaljplanen blivit antagen. Kommunstyrelsens beslut 2018-06-11 § 54 har överklagats till förvaltningsrätten och avslagits. Förvaltningsrättens dom har därefter överklagats till kammarrätten.

Förslaget ställdes ut för granskning 2019-06-26 – 2019-08-30 och 67 yttranden inkom. Synpunkter från enskilda dominerades av kritik mot att byggrätten ökat radikalt efter samrådet. Den uppfattningen kan bero på att byggrätten regleras på ett annat sätt än i samrådet. Åsikten att det illustrerade bebyggelseförslaget har en allt för avvikande karaktär har framförts frekvent och att bristande hänsyn till kulturmiljön tagits. Den kulturmiljöutredning som tagits fram i planskedet har inte reviderats inför antagande och beskriver inte möjligheten att utföra fasaden med träpanel. Merparten av yttrandena är positiva till markanvändningen på platsen.

Jonas Bark

Förslag till detaljplan

Inom kvarteret Ginnungagap möjliggör planförslaget uppförandet av ett korttidsboende (ca 27 boende) och ett vård- och omsorgsboende (ca 60 boende) med markanvändningen vård- och omsorgsboende. Angöring, parkering och entréer orienteras mot Bragevägen. Bebyggelsen ska anpassas till kulturmiljön och gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet så att bebyggelsen blir ett tillskott till Djursholm som stärker riksintresset.

Korttidsboendet planeras som en byggnad i två våningar direkt söder om Vendevägen. I planområdets södra del planeras vård- och omsorgsboendet i form av en trevåningsbyggnad, med en mindre del i två våningar. Västra delen av planområdet rymmer en allmän park som även kan omhänderta dagvatten från angränsade villakvarter. Genom detaljplanen kan Parkstigens vägområde breddas för att underlätta vägens drift och underhåll.



Illustration av bebyggelseförslag, vy från Vendevägen mot Bragevägen. Bilden är reviderad efter granskning och visar en ljus färgsättning.

Miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken (MB 1998:808) 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken.

Jonas Bark



Illustrationsplan för bebyggelseförslag.

Kommunledningskontorets yttrande

Efter granskningen har planförslaget ändrats så att remissinstansernas synpunkter tillgodosetts så långt det varit möjligt, och ett reviderat gestaltungsförslag med illustrationer har tagits fram med andra färg- och materialval. Förutom smärre redaktionella ändringar i planbeskrivning och på plankarta, har följande revideringar gjorts:

- Plankartans utformningsbestämmelser ändras så att både falsad plåt och lertegel tillåts i en färg som bestäms i bygglovskedet. Solceller ska anpassas till taket.
- Plankartans utformningsbestämmelser ändras så att tegel, träpanel och puts tillåts i en färg som bestäms i bygglovskedet.
- Plankartans administrativa bestämmelse om gemensamhetsanläggningar ändras så att inte planteringar ingår.

Ändringarna är inte så omfattande att planförslaget behöver ställas ut på förnyad granskning. Planhandlingarna biläggs ärendet.



Jonas Bark

David Grind
Plan- och exploateringschef

Jonas Bark
Planchef

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande
- Planhandlingar för antagande:**
2. Plankarta med bestämmelser
3. Planbeskrivning
- Övriga handlingar:**
4. Samrådsredogörelse
5. Granskningsutlåtande
6. Kulturmiljöutredning
7. Dagvattenutredning
8. Geoteknikutredning
9. Landskapsutredning
10. Riskutredning, Ekudden