

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Gandvik 8

I Djursholm, Danderyds kommun

Byggnadsnämnden (nuvarande Miljö- och stadsbyggnadsnämnden) beslutade 2020-05-12 § 59 att uppdra åt kommunledningskontoret (nuvarande del av miljö- och stadsbyggnadskontoret) att utarbeta förslag till detaljplan.

Inför plansamrådet har förslag till detaljplan utarbetats.

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 2023-10-24 § 165 har samråd hållits om förslag till detaljplan. Samrådet har ägt rum under tiden den 18 oktober 2023 till den 17 november 2023. Information om samrådet har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt remissinstanser enligt sändlista. Handlingarna har under samrådet visats på Kontaktcenter Danderyd, biblioteket i Djursholms centrum samt på kommunens hemsida, <http://www.danderyd.se/detaljplan>.

Ett öppet hus har hållits den 7 november 2023.

Samrådsredogörelsen syftar till att sammanställa synpunkter som inkommit under samrådet samt redogöra för kontorets åtgärder med beaktande av synpunkterna inför kommande beslut om granskning av detaljplan.

Inkomna samrådsyttranden i sin helhet finns att ta del av på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Innehållsförteckning

Inkomna yttranden	3
Inkomna yttranden utan synpunkter på förslaget.....	3
Inkomna synpunkter och miljö- och stadsbyggnadskontorets svar	3
Remissinstansernas synpunkter	3
Synpunkter från föreningar, fastighetsägare, boende och övriga.....	5
Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattade bedömning	6
Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet (S) och inte fått dem tillgodosedda	6
Övriga som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet (S) och inte fått dem tillgodosedda	7

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Inkomna yttranden

Inkomna yttranden utan synpunkter på förslaget

- Ellevio (S1)
- Stockholms brandförsvaret (S4)
- Svenska Kraftnät (S2)
- Tekniska kontoret (S10)
- Vattenfall (S6)

Inkomna synpunkter och miljö- och stadsbyggnadskontorets svar

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser. Hela skrivelser, stycken eller citat redovisas i citattecken. Kontorets kommentar skrivs i *kursiv stil*.

Remissinstansernas synpunkter

Länsstyrelsen i Stockholms län (S8)

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskydd samt säkerhet avseende risk för översvämning. Gällande miljö kvalitetsnormer, MKN, för vatten behöver nödvändig fördröjningsvolym redovisas för dagvattenhantering. Gällande strandskydd uppmanas kommunen att se över och tydligare motivera varför skäl 1 för upphävande är tillämpligt samt varför genomförandet av planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Med hänsyn till avsteg från rekommenderad grundläggningsnivå inom planområdet behöver kommunen göra en platsspecifik bedömning av risken samt begränsa användningen i källarvåning genom planbestämmelser i plankartan så att det utrymmet inte tillåts användas för exempelvis bostäder. Kommunen behöver även i planbeskrivningen motivera placeringen av den tillkommande transformatorstationen med hänsyn till översvämningsrisken.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till risk för översvämning samt kulturmiljö och gestaltad livsmiljö. Synpunkterna gäller varsamhetsbestämmelser och förvanskningförbudet vad gäller formulering i planbestämmelserna samt att bestämmelsen om ”mörkgrön eller mörkbrun” kulör kan innebära stor variation i fasaduttryck. Kommunen bör tydliggöra vad avsikten är. Exempelvis genom användning av NCS-beteckning. I övrigt bör kommunen undvika ordet ”färg”, då det kan ske begreppsförvirring, och i stället använda ordet ”kulör”.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med fördröjningsvolym för dagvatten, en utvecklad och motiverad bedömning av strandskyddet där kommunen ändrar sin bedömning och strandskyddet kommer därmed inträda. Bestämmelse om att källarvåningen ej får användas för bostadsändamål införs i plankartan. Även en bestämmelse om genomsläpplighet har införts med hänsyn till översvänningsrisken. Planbeskrivningen har dessutom kompletterats med en utförligare beskrivning och bedömning av transformatorstationen med hänsyn till översvänningsrisken.

Utifrån Länsstyrelsens rådgivande synpunkter har kommunen justerat formuleringar i k-bestämmelser samt ändrat till "kulör" i stället för "färg". Bestämmelsen om kulör har också motiverats tydligare med hänvisning till bild på vårdshusbyggnadens befintliga färgsättning. Kommunen bedömer att NCS- beteckning skulle vara en allt för specifik reglering.

E.on (S9)

E.on upplyser om att byggnad eller annan anläggning som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande får uppföras närmare än 3 meter från markkabel, samt inte ändra marknivå och försvåra reparation och underhåll. För att markkabeln ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten.

"Av plankartan och planbeskrivningen framgår det att parkeringsplatser ska anläggas där transformatorstation är placerad. Parkeringens utformning får ej utformas så att drift och underhåll av transformatorstationen försvåras. Det måste finnas plats att öppna dörrar till transformatorstation samt att det måste finnas en utrymningsväg. Därav ser E.ON att man inte anlägger p-platser precis bredvid stationen, vilket bör framgå planbeskrivningen. Inte heller får man planera buskar eller träd i närheten till transformatorstation, då vi underhållsröjer marken kring stationer.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen".

Kommentar

Området för kommande markkabler ligger inom prickmark och möjlighet till förändringar är begränsade. E.on bör informera fastighetsägaren om upplysningar gällande anläggningen.

Det krävs inte ett u-område för att markkabeln ska vara förenlig med detaljplanen utan det lämpar sig väl med markkabel över prickmark. Den yta som är avsedd för E-område är ca 37 m² medan den planerade transformatorstationen är ca 16 m². Vilket ger utrymme för skötsel och underhåll inom användningsområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med information för tydliggörande i vissa delar med utformning och genomförande. Kommunen har även fört dialog med E.on med anledning av inkommet

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

samrådsyttrande där, E.on delar kommunens svar på yttrandet, och därmed anser kommunen att synpunkterna är tillgodosedda.

Lantmäteriet (S7)

”Lantmäteriet undrar om exploateringsavtal avses träffas. Lantmäteriet anser att frågan om eventuell ersättning enligt 14 kap. 7 § PBL respektive 14 kap. 10 § PBL för q- och r-bestämmelserna bör behandlas närmare i planbeskrivningen. Lantmäteriet anser att frågan om konsekvenserna av planläggningens verkan på befintlig tomtindelning bör behandlas närmare i planbeskrivningen. Lantmäteriet framstår det som oklart vilken rättskraft som den återstående delen av den befintliga tomtindelningen kommer att ha om nu aktuellt planförslag antas.”

Kommentar

Exploateringsavtal är inte aktuellt då planen inte omfattar några kommunala angelägenheter. Detta har förtydligats i planbeskrivningen. Planbeskrivningen har också kompletterats gällande ersättning enligt 14 kap. PBL och beskrivs under genomförande. Även planläggningens verkan på befintlig tomtindelning har förtydligats.

Skanova (S5)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar kunna behålla dessa i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader.

Kommentar

Skanovas teleledning påverkas inte av planens genomförande. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Synpunkter från föreningar, fastighetsägare, boende och övriga

██████████ (S3)

”Det är anmärkningsvärt, att Miljö-och stadsbyggnadsnämnden föreslår en ny, men olaglig, detaljplan för fastigheten Gandvik 8. Fastigheten ägs av Bostadsrättsföreningen Gandvik (BRF Gandvik, Djursholm). I samband med föreningens förvärv av fastigheten Gandvik 8 från kommunen (tidigare familjehotellet), bildades 97 bostadsrätter, varav 96 med boendeändamål, och en med restaurangändamål, Bostadsrätten Vårdshuset, nr 97. Innebärande ett dubbelt ändamål, en närliggande restaurangmöjlighet. Enligt, i stadgar och lag, likartade bestämmelser, kan Brf Gandviks bostadsrätter inte upphävas och därmed inte heller användas för annat ändamål. Jämför bilaga: En kommentar till Bostadsrättslagen, sjätte upplagan, av Bob Nilsson Hjort med flera. Således kan inte Restaurangen Djursholms Vårdshus stängas, eller bostadsrätten Vårdshuset, 97 upphävs, genom tänkt ombyggnad av Vårdshuset till bostäder. Förslaget till ny detaljplan för fastigheten Gandvik 8 måste därför återkallas och samrådet avbrytas.”

Datum
2024-02-16**Diarienummer**
MSN 2023/45Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander**Kommentar**

Kommunen har haft dialog med Bostadsrättsföreningens styrelse som har hanterat interna processer kring stadgar. Kommunen hänvisar vidare till domslut i frågan med mål nr [REDACTED] där boende [REDACTED] är målsägande från 2022-11-26.

Attuna Tingsrätt beslut:

- [REDACTED] yrkande om att tingsrätten ska upphäva Bostadsrättsföreningen Gandviks styrelses stängning av Djursholms vårdshus och dess beslut att bygga om bostadsrätten Vårdshuset till bostäder avisas.
- [REDACTED] yrkande om att ringsrätten ska fastställa att ett avtal dom har ingåtts mellan Bostadsrättsföreningen Gandvik och en entreprenör avseende ombyggnation av vårdshuset är ogiltigt avvisas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattade bedömning

De synpunkter som framförts under planarbetet, har avvägts mot intresset att planlägga området. Även allmänna intressen har därmed beaktats. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Utifrån de synpunkter som inkommit föreslås följande ändringar i planförslaget:

- Tillförande av planbestämmelse för källarvåning
- Justering av formulering i planbestämmelser
- Förtydliganden i planbeskrivning gällande översvämning, transformatorstation, strandskydd, genomförande och ersättningsanspråk med mera.

Inga ändringar i planförslaget efter genomfört samråd påverkar byggrättens omfattning.

Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet (S) och inte fått dem tillgodosedda

Följande sakägare, boende, med flera, som enligt plan- och bygglagen berörs av detaljplanen, har inte fått sina synpunkter på detaljplaneförslaget tillgodosedda och kommer därför efter ett beslut om antagande att informeras om möjligheten att överklaga beslutet:

Namn	Ägare till fastighet (Fastighetsbeteckning)	Skede för yttrandet
[REDACTED]	[REDACTED]	S

Datum
2024-02-16**Diarienummer**
MSN 2023/45Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander**Övriga som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet (S) och inte fått dem tillgodosedda**

Nedanstående bedöms inte ha rätt att överklaga detaljplanen, utan kommer endast att informeras om att ärendet har överlämnats till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för beslut om antagande.

Namn	Ägare till fastighet (Fastighetsbeteckning)	Skede för yttrandet

Jonas Bark
PlanchefFrida Helander
Planarkitekt