

Jonas Carlsson

Byggnadsnämnden

Detaljplan för Ginnungagap 2 m fl, Beslut om granskning

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.

Kommunledningskontoret har utrett planens genomförande och ett bebyggelseförslag har tagits fram så att konsekvenserna av genomförandet kan beskrivas. Detaljplanens granskningsförslag utgår ifrån detta.

Kommunledningskontoret bedömer att detaljplanens handläggande bör växlas över från enkelt till normalt förfarande, samt att planförslaget bör ställas ut för granskning.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att detaljplanen för Ginnungagap 2 m fl övergår till att handläggas med normalt förfarande.
2. Byggnadsnämnden beslutar att granskning ska genomföras av förslag till detaljplan för Ginnungagap 2 m fl.

Jonas Carlsson

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.

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

Jonas Carlsson

dagvatten från angränsade villakvarter. Genom detaljplanen kan Parkstigen
vägområde breddas för att underlätta vägens drift och underhåll.



Illustration av bebyggelseförslag, vy från Vendevägen mot Bragevägen.



Illustrationsplan för bebyggelseförslag.

Jonas Carlsson

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.

Kommunledningskontorets yttrande

Efter samrådstiden har planförslaget ändrats sedan tekniska utredningar genomförts och ett bebyggelseförslag tagits fram. Förutom smärre redaktionella ändringar av planförslaget, har följande förändringar gjorts:

- Planområdet kommer planläggas huvudsakligen för ändamålet vård- och omsorgsboende (D₁) för att säkerställa att planens syfte uppfylls.
- Byggrätten har preciserats till mer avgränsade områden. Största tillåtna area för bebyggelse har ändrats till totalt 7500 kvadratmeter (bruttoarea) med anledning av att korttidsboendet blivit större. Byggnadshöjden har ökats för den södra byggrätten så att bebyggelse i tre våningar medges. Ett bebyggelseförslag med illustrationer har tagits fram för att utreda detaljplanens genomförbarhet och för att konsekvenserna av detaljplanens genomförande tydligt ska framgå.
- Flera planbestämmelser har införts för att säkerställa att bebyggelsen anpassas till kulturmiljön och att gestaltningen ska uppnå hög arkitektonisk kvalitet. En analys har gjorts av kulturmiljön och av planens konsekvenser för denna.
- En allmän park möjliggörs i västra delen av kvarteret Ginnungagap.
- Markreservat (u-område) för allmänna underjordiska ledningar längs Bragevägen har tagits bort.
- Bestämmelse om lägsta tillåtna golvnivå och förbud mot källare har införts till skydd mot översvämningar.
- Parkstigens vägområde breddas för att säkerställa driften.
- Planbestämmelse om utfartsförbud har tagits bort.
- Planområdet har utökats åt öster för att omfatta Bragevägen och en mindre del av Brage 1.

Kommunledningskontoret bedömer att detaljplanen fortsättningsvis bör handläggas med normalt förfarande. Detta motiveras av att vård- och omsorgsboenden är av ett principiellt intresse för kommunens invånare och att planens genomförande medför större ekonomiska åtaganden för kommunen.

Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget bör ställas ut för granskning.



Jonas Carlsson

Datum
2019-05-27

Diarienummer
KS 2016/0165

David Grind
Plan- och exploateringschef

Jonas Carlsson
Planarkitekt

Bilagor:

Plankarta
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse
Kulturmiljöutredning
Dagvattenutredning
Geoteknikutredning
Landskapsutredning
Riskutredning, Ekudden