



Fastighetsnämnden

Korttidsboende Ginnungagap

Ärende

Detaljplanen för kv. Ginnungagap 2 är överklagad till Mark- och miljööverdomstolen. Tekniska kontoret vill härmed informera om de risker som överklagandet medför och säkerställa att fastighetsnämnden ger förvaltningen fortsatt uppdrag att utföra programarbete.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden ger tekniska kontoret fortsatt uppdrag att genomföra programarbete.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2014-06-09 § 82 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för kvarteret Ginnungagap med syfte att möjliggöra uppförande av särskilt boende samt korttidsboende.

Fastighetsnämnden beslutade 2019-05-09 § 33 att uppdra till tekniska kontoret att starta programhandling till en kostnad om 3 mnkr, samt att återrapportera till nämnden i samband med genomförandebeslut.

Fastighetsnämnden beslutade 2019-09-05 § 57 att ställa sig bakom framtaget planförslag.

Kommunstyrelsen beslutade 2019-09-30 § 138 att godkänna att fastighetsnämnden tar fram programhandling samt att kostnaden om ca 3 mnkr ryms inom befintlig investeringsram.

Kommunfullmäktige beslutade 2020-03-30 § 35 att anta förslag till detaljplan för Ginnungagap 2 m.fl.

Fastighetsnämnden beslutade 2021-04-22 § 30 att ställa sig bakom de gestaltungsprinciper som tagits fram som ett resultat av den samskapande dialog som hållits med invånare i kommunen.

Mark- och miljödomstolen avslog 2021-06-02 överklagande av Kommunfullmäktiges beslut att anta förslag till detaljplan för kv. Ginnungagap m.fl.



Anna Helin

Tekniska kontorets utredning

Mark- och miljödomstolen beslutade 2021-06-02 att avslå överklaganden som skickats in med anledning av kommunfullmäktiges beslut 2020-03-30 §35 att anta förslag till detaljplan för Ginnungagap 2 m.fl. Se bilaga 1.

Överklaganden hänvisar i sammanfattning till förvanskning av kulturvärden, skada på riksintresset (Djursholm), betydande miljöpåverkan, trafiksäkerhet, omfattande förändringar mellan samråd och granskning av detaljplanen och att planhandlingarna inte är tillräckligt tydliga.

Mark- och miljödomstolen säger i sitt uttalande bland annat att detaljplanen inte medför skada på riksintresset, och planen endast innebär en begränsad påverkan på riksintressets uttryck. Den planerade bebyggelsens påverkan och konsekvenser på bl.a. riksintresset Djursholm och kvarteret Yggdrasil har utretts grundligt i kulturmiljöutredningen.

Mark- och miljödomstolen säger även att detaljplanen tar hänsyn till stads- och landskapsbilden och att byggytorna, byggnadernas volym och höjd är väl anpassade till området och den befintliga bebyggelsen. Vård- och korttidsboendets omfattning är behovsstyrd, vilket innebär att antalet vårdplatser och verksamhetens funktionskrav styr utformningen av byggnaderna. Det är därför inte sekelskiftesvillorna, utan andra offentliga byggnader eller byggnader med liknande volymer i platsens omgivning, som kan förankra det nya vårdboendet på platsen. Båda de planerade byggnaderna har lägre nockhöjder (plushöjd) än Vasaskolan. Byggnaderna kommer alltså inte att framstå som främmande eller onaturliga på platsen. Föreslagen bebyggelse ligger inte inom den karaktäristiska villabebyggelsen i kvarteret Yggdrasil utan i det öppna landskapsrummet utmed Vendevägen. Förvanskningförbudet kan därför inte omfatta planområdet. För att se domen i sin helhet se bilaga 1.

Tekniska kontorets yttrande

Med mark- och miljödomstolens utlåtande så bedömer tekniska kontoret det som låg risk att överklagandet ska få prövningsrätt i mark- och miljööverdomstolen. I nuläget har anstånd beviljats av mark- och miljödomstolen för att inkomma med överklagande på ovanstående dom till den 30/9. Först därefter framgår omfattningen av och på vilka grunder överklagande till mark- och miljööverdomstolen inlämnats. Tekniska kontoret bevakar överklagande grunderna och återkommer till nämnden om riskbedömningen ändras.

Att påbörja programarbetet samtidigt som överklagandet pågår innebär en ekonomisk risk. I nuläget har tekniska kontoret genomfört förstudie, detaljplan och samskapande dialog till en kostnad om knappt 1 mnkr. Inklusivt det fortsatta programarbetet är bedömningen att projektet i mars



Anna Helin

2022 har en upparbetad kostnad om ca 3 mnkr. I det fall detaljplanen skulle få avslag i mark- och miljööverdomstolen så kan en del av de nedlagda kostnaderna vara förgäves. Hur stor del det blir är beroende på vad kommande åtgärder bli. Kommunen saknar fortsatt ett korttidsboende för invånarna i kommunen och behovet kvarstår.

Konsekvenser om fastighetsnämnden beslutar att avvakta programarbetet till efter dom från mark- och miljööverdomstolen inkommit är dels tappad projekttid men även tappat inflytande på gestaltningen. Projekt korttidsboendet kommer då att tappa fart i förhållande till vård och omsorgsboendet som byggs av extern part (Vectura) som avser söka bygglov så snart som detaljplanen vunnit laga kraft. Projektet korttidsboende kommer också tappa fart gentemot invånarna som har medverkat i en samskapande dialog som sammanfattats i de gestaltungsprinciper som tidigare redovisats. Nästa steg i den dialogen är att återkoppla till invånarna hur tekniska kontoret tillsammans med Vectura förvaltat resultatet och visa den yttre gestaltning som projekten avser söka bygglov på.

Första steget i programarbetet är att tekniska kontoret tillsammans med Vectura startar upp skissarbete för att båda vårdbyggnaderna ska ha en arkitektur som visar på syskonskap och där vill tekniska kontoret i sin roll som fastighetsägare vara med och påverka och styra gestaltningen och inte hamna i ett läge där projekt korttidsboende behöver förhålla sig till en färdigbearbetad vård- och omsorgsbyggnad vid ansökan om bygglov.

Tider

Om beslutet rörande prövningsrätt för överklagande till mark- och miljööverdomstolen går detaljplanens väg och prövningsrätt inte beviljas skulle det innebära att detaljplanen vinner laga kraft om ca 6 mån, alltså i mars/april 2022.

I samband med detaljplanens verkställande kan tekniska kontoret om program utförs inkomma med programkalkyl och förslag till genomförande beslut under mars/april 2022.

Upphandling av totalentreprenör samt bygglovsansökan beräknas under sommaren 2022. Preliminär byggstart sker vinter 2022/2023 förutsatt att bygglovet inte överklagas.



Anna Helin

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse 2021-09-16
2. Beslut i mark- och miljödomstolen 2021-06-02

Expedieras
Kommunstyrelsen