



Fastighetsnämnden

## Korttidsboende Ginnungagap

### Ärende

Fastighetsnämnden har i uppdrag att uppföra korttidsboende i Djursholm. Ett programarbete pågår under vilket också gestaltungsprinciper tagits fram i dialog med kommuninvånare. Det finns ett behov av att få boendet färdigställt så snart som möjligt då det saknas tillräckliga platser i kommunen. Det är ett omfattande projekt och det kommer dröja flera år innan boendet är inflyttningsklart. Tekniska kontoret har fastighetsnämndens uppdrag att leda arbetet med projektet och arbetar löpande för en så effektiv process som möjligt. För att inte fördröja processen med uppförandet av korttidsboendet är det värdefullt att bygglovsprocessen kommer i gång så snart som möjligt. Enligt kommunens beslutade lokalförsörjningsprocess ska genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige. Underlag för genomförandebeslut väntas vara färdigställda under Q3 2022. Då underlagen för bygglovsansökan är färdigställda bedöms det vara mest effektivt att bygglovsprocessen startar så snart som möjligt och bedöms utan hinder kunna ske samtidigt som arbetet med att färdigställa underlagen för genomförandebeslut fortskrider.

### Tekniska kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden ger tekniska kontoret i uppdrag att ansöka om bygglov för korttidsboende på fastigheten Ginnungagap.

### 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 återrapporera till nämnden i samband med genomförandebeslut.

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



Anna Helin

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.

Mark- och miljööverdomstolen beslutade 2021-11-11 att inte ge prövningstillstånd, till överklagande av detaljplanen.

### **Tekniska kontorets utredning**

Tekniska kontoret har fastighetsnämndens uppdrag att leda arbetet med uppförande av korttidsboende i Djursholm och arbetar löpande för en så effektiv process som möjligt. Det finns ett behov av att få korttidsboendet färdigställt så snart som möjligt då det saknas tillräckliga platser i kommunen. Det är dock ett stort projekt och det kommer dröja flera år innan boendet är färdigställt.

För att inte fördröja processen med uppförandet av korttidsboendet är det viktigt att bygglovsprocessen kommer i gång så snart som möjligt. Enligt kommunens beslutade lokalförsörjningsprocess ska genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige. Underlag för genomförandebeslut väntas vara färdigställda under Q3 2022. Då underlagen för bygglovsansökan är färdigställda bedöms det vara mest effektivt att bygglovsprocessen startar så snart som möjligt och bedöms utan hinder kunna ske samtidigt som arbetet med att färdigställa underlagen för genomförandebeslut fortskrider. Bygglovsprocessen tar tid och tekniska kontoret gör bedömningen att det föreligger en risk för överklagan, detta medför att inlämnande av bygglov kan vara avgörande för sluttiden av projektet.

Den nu antagna detaljplanen överklagades till flera instanser och i och med det beslutades att ytterligare lyssna in invånarnas önskan och tankar om utformningen. Detta arbete resulterade i de gestaltungsprinciper som tidigare redovisats och beslutats av fastighetsnämnden. Projektet har följt gestaltungsprinciperna där bland annat en strävan efter småskalighet lyfts fram samt en önskan om bostadskaraktär. Gestaltungsprinciperna har även pekat på en tydlig önskan om historisk koppling i både utformning, material och kulörval.



Anna Helin

Gestaltungsprinciperna har hela tiden utgått från detaljplanens krav och riktlinjer och kan ses som en utveckling av denna. Projektet är utformat utan avsteg från detaljplanen och med en antikvariskt sakkunnig som har medverkat i projektet under hela programarbetet för att säkerställa att den nya byggnadens arkitektur passar in i området.

För att få en byggnad som ur ett drift- och underhållsperspektiv håller hög standard har projektet följt gällande riktlinjer och ramhandlingar och haft samordningsmöten för att planera in ett långsiktigt perspektiv och hålla nere framtida driftskostnader.

Sammantaget ovanstående är projektet nu redo att ansöka om bygglov. Inför genomförandebeslut går projektet nu in i en fördjupad programfas för att säkerställa att upphandlingsdokumenten innehåller alla de krav och funktioner som behövs samt en ekonomisk analysfas för att se att totalkostnad och bedömd framtida driftskostnad och hyra fungerar för alla verksamheter.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Om bygglovsansökan inte skickas in nu, ökar risken att projektet blir försenat. Behovet är stort då kommunen i nuläget hyr in denna typ av vårdplatser från andra kommuner. Dessutom medför utökad tid i projekt även utökade kostnader, då processen drar ut på tiden och fler timmar läggs in i projektet.

Anna Tengelin Skoog  
Teknisk direktör

Magnus Fridell  
Fastighetschef

#### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Bygglövsansökan korttidsboende i Djursholm  
2022-02-09
2. Illustrationsskiss och ritningar

Expedieras

[Klicka här för att ange text.](#)