

Kommunstyrelsen

Antagande av detaljplan för Ginnungagap 2 m fl

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 74 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 reviderades efter granskningen så att fler färg- och materialval för bebyggelsen möjliggörs i bygglovskedet.

Byggnadsnämnden beslutade att förslaget inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan och tillstyrkte detaljplanen 2019-10-23 § 118 och överlämnar förslaget till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att anta förslag till detaljplan för Ginnungagap 2 m fl.

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 74 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. Merparten av yttrandena är positiva till markanvändningen på platsen.

Kommunledningskontorets utredning

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.



Illustrationsplan för bebyggelseförslag.

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.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Sammanlagt uppgår kommunstyrelsens hittills nedlagda kostnader till ca 10,3 mnkr varav merparten utgörs av koncernintern marköverlåtelse mellan kommunen och kommunens helägda bolag Djursholms AB samt rivningen av Pärkans förskola. Dessa nedlagda kostnader kommer efter genomförd fastighetsbildning fördelas och bokföras dels på fastigheten för vård- och omsorgsboendet så som omsättningstillgång, dels på fastigheten för kommunens eget korttidsboende som en anläggningstillgång.

Nedlagda kostnader

Markförvärv och fastighetsreglering	5 535 000 kr
Rivningsentreprenad, byggnad och mark	2 680 000 kr
Handläggning och fördelad administration	625 000 kr
Utredningar, underlag, övriga plan- och exploateringskostnader	1 430 000 kr
Summa:	<u>10 270 000 kr</u>

Förväntade kommande genomförandekostnader, allmänna anläggningar

Dagvattenhantering inom allmän plats ca 300 000 kr

Kostnad för omförläggning av allmän VA-ledning genomförs vid uppförandet av kommunens korttidsboende och inom byggprojektets kostnadsram. Övriga mindre anpassningar av intilliggande allmänna park- och gatuanläggningar utförs inom ramen för drift och underhåll samt till viss del av byggaktörerna.

Förväntade kommande intäkter

Markförsäljning av del kvarteret Ginnungagap 42 000 000 kr

Genomförande av kommunens korttidsboende

Fastighetsnämnden ansvarar för och bekostar projektering och uppförande av kommunens korttidsboende på avsedd plats enligt förslag till detaljplan. Kommunstyrelsen godkände 2019-09-30 §138 att fastighetsnämnden tar fram programhandling till en kostnad om 3 mnkr. Programhandlingen kommer utgöra underlag för entreprenadupphandling och det genomförandebeslut som ska fattas av kommunfullmäktige.

Kommunledningskontorets yttrande

Kommunledningskontoret förordar byggnadsnämndens beslut att tillstyrka förslag till detaljplan för Ginnungagap 2 m fl och att kommunfullmäktige godkänner detaljplanen.

Kommunfullmäktiges beslut att godkänna detaljplanen innebär att giltighetsvillkor i avtal om exploatering med överlåtelse av mark mellan kommunen och Vectura Fastigheter AB uppfylls. Kommunfullmäktiges beslut om detaljplanens antagande kan överklagas till mark- och miljödomstolen.

Först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning genomföras. Därefter tillträder byggaktörerna respektive fastighet och byggnation kan påbörjas.

Johan Lindberg
Tf kommundirektör

David Grind
Plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Antagande av detaljplan för Ginnungagap 2 m fl
2. Byggnadsnämndens beslut, BN 2019-10-23 § 118 inklusive reservationer
3. Tjänsteutlåtande BN, tillstyrkan av detaljplan för Ginnungagap 2 m fl
4. Planhandlingar för antagande: Plankarta med bestämmelser
5. Planbeskrivning
6. Samrådsredogörelse
7. Granskningsutlåtande
8. Dagvattenutredning
9. Geoteknisk utredning
10. Kulturmiljöutredning
11. Landskapsutredning
12. Riskutredning

Expedieras
Byggnadsnämnden
Fastighetsnämnden
Socialnämnden
Tekniska nämnden