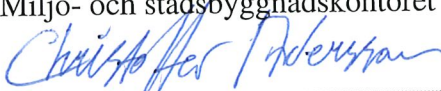
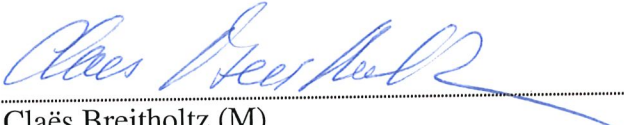
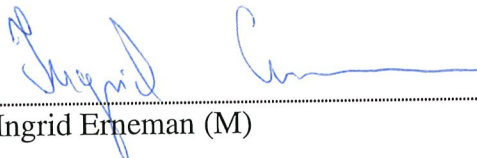
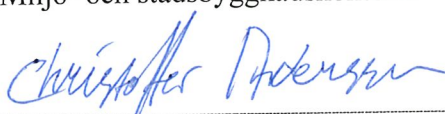


| | |
|-----------------------------------|---|
| Plats och tid | Ekudden, Miljö- och stadsbyggnadskontoret, kl. 17.00–18.05 Ajournering kl 17.35–17.55 |
| Paragraf | 20 |
| Beslutande | Claës Breitholtz, ordförande (M) Kristin Eriksson, 2:e vice ordförande (C) Ingrid Erneman (M) Lovisa Eriksson (C) Fredrik Pallin (L) Gun-Britt Lindström (MP) Leif Ahrle (M) tjug ers Robert Staël von Holstein (M) tjug ers Maria Mandahl (C) tjug ers Margareta Sandell (L) tjug ers Erik Baggström (KD) tjug ers |
| Ersättare | Andreas Tidström (M) Tord Håkansson (C) Dick Lindberg (C) Bernt Hofström (S) |
| Närvarande tjänstemän | Christoffer Andersson, nämndsekreterare |
| Justeringens plats och tid | Miljö- och stadsbyggnadskontoret 2020-02-21 kl. 15.00 |
| Sekreterare |  Christoffer Andersson |
| Ordförande |  Claës Breitholtz (M) |
| Justerande |  Ingrid Erneman (M) |

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

| | | | |
|------------------------------|---|---------------------------|------------|
| Nämnd/styrelse | Byggnadsnämnden | | |
| Sammanträdesdatum | 2020-02-18 | | |
| Datum då anslaget sätts upp | 2020-02-21 | Datum då anslaget tas ned | 2020-03-14 |
| Protokollets förvaringsplats | Miljö- och stadsbyggnadskontoret | | |
| Underskrift |  Christoffer Andersson | | |

§ 20

BN 2019-000557

Svar på återremiss gällande antagande av detaljplan för Ginnungagap 2 m fl

Ärende

Kommunstyrelsen har i beslut 9 juni 2014 (§ 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. Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige att anta förslag till detaljplan för Ginnungagap 2 m fl. behandlades vid kommunfullmäktiges sammanträde 3 februari 2020 (§ 2). Kommunfullmäktige beslutade efter votering och i enlighet med kommunallagens regler om minoritetsåterremiss att återremittera ärendet till byggnadsnämnden med följande uppdrag:

1. Detaljplanen ska omarbetas så att byggrätten kraftigt minskas, gestaltningen väsentligt förbättras och processen skall igångsättas och genomföras på ett formellt korrekt sätt, enligt PBL.
2. Detaljplanen ska delas så att korttidsboendet får en egen detaljplan, vilken ska föras till fullmäktige snarast. Det gör det möjligt att bygga korttidsboendet med förtur.

I tjänsteutlåtande daterat 2020-02-12 har kommunledningskontoret utrett frågeställningarna i återremissyrkandet.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämndens beslut

1. Byggnadsnämnden överlämnar tjänsteutlåtandet till kommunstyrelsen som svar på återremiss.
2. Byggnadsnämnden står fast vid sin tillstyrkan av detaljplaneförslaget och ser efter vad som framkommit i kommunledningskontorets utredning ingen anledning att ändra sitt tidigare ställningstagande.

Ajournering

Sammanträdet ajourneras kl. 17.35–17.55.

Yrkanden

Kristin Eriksson (C) yrkar att byggnadsnämnden uppdrar åt plan- och exploateringskontoret att omgående starta arbetet med att förbättra detaljplanen för Ginnungagap 2 m.fl. enligt direktiven i kommunfullmäktiges beslut 2020-02-03 § 2 i punkt 1 och 2.

Ordförande Claës Breitholtz (M) yrkar att som det framgår av ordalydelsen i kommunfullmäktiges protokoll 2020-02-03 § 2 anser sig byggnadsnämnden

vara förhindrad att verkställa fullmäktiges beslut avseende minoritetsåterremissens punkt 1 och 2.

Gun-Britt Lindström (MP) biträder Kristin Erikssons (C) yrkande.

Proposition

Ordförande Claës Breitholtz (M) ställer proposition på eget yrkande och Kristin Erikssons (C) yrkande och finner att nämnden bifallit det egna yrkandet.

Votering och omröstningsresultat

Votering begärs.

Följande voteringsordning godkänns: Rösta JA för bifall till ordförande Claës Breitholtz (M) yrkande och NEJ för bifall till Kristin Erikssons (C) yrkande.

Följande JA-röster avges: Claës Breitholtz (M), Ingrid Erneman (M), Fredrik Pallin (L), Leif Ahrle (M), Robert Staël von Holstein (M), Margareta Sandell (L) och Erik Baggström (KD).

Följande NEJ-röster avges: Kristin Eriksson (C), Lovisa Eriksson (C), Maria Mandahl (C) och Gun-Britt Lindström (MP).

Ordförande Claës Breitholtz (M) finner att nämnden bifallit det egna yrkandet med sju JA-röster mot fyra NEJ-röster.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att som det framgår av ordalydelsen i kommunfullmäktiges protokoll 2020-02-03 § 2 anser sig byggnadsnämnden vara förhindrad att verkställa fullmäktiges beslut avseende minoritetsåterremissens punkt 1 och 2.

Reservationer

Kristin Eriksson (C), Lovisa Eriksson (C), Maria Mandahl (C) och Gun-Britt Lindström (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för Kristin Erikssons (C) yrkande. Reservationerna utvecklas skriftligen och biläggs protokollet.

Expedieras:
Kommunstyrelsen

Ärende: Svar på återremiss gällande antagande av detaljplan för Ginnungagap 2 m fl.

Byggnadsnämndens sammanträde (extrainsatt) 2020-02-18.

Reservation.

Kommunfullmäktige beslutade vid sammanträde 2020-02-03 §2 i ärendet "Antagande av detaljplan för Ginnungagap 2 m fl" om följande uppdrag till Byggnadsnämnden:

1. Detaljplanen ska omarbetas så att byggrätten kraftigt minskas, gestaltningen väsentligt förbättras och processen skall igångsättas och genomföras på ett formellt korrekt sätt, enligt PBL.
2. Detaljplanen ska delas så att korttidsboendet får en egen detaljplan, vilken ska föras till fullmäktige snarast. Det gör det möjligt att bygga korttidsboendet med förtur.

Uppdraget till Byggnadsnämnden är tydligt, och består av endast två punkter. Det borde inte gå att missförstå. Byggnadsnämnden har att verkställa Kommunfullmäktiges uppdrag, och ska därför starta arbetet med att arbeta om detaljplanen. I stället kallar ordförande in till ett extra sammanträde, med ett enda ärende på listan: "Svar på återremiss gällande antagande av detaljplan för Ginnungagap 2 m.fl."

Uppdraget från Kommunfullmäktige är inte en fråga. Därför ter sig ärendet på det extra insatta sammanträdet absurt; två tjänstemän formulerar ett "svar" på ett uppdrag (vilket alltså inte är en fråga) med följande beslutsförslag, punkt 1 av 2:

1. Byggnadsnämnden överlämnar tjänsteutlåtandet till kommunstyrelsen som **sv**ar på återremiss.

Det så kallade "svaret" är inget annat än ett i sammanhanget osakligt och i vissa delar med verkligheten inte överensstämmande utlåtande om detaljplanen och dess historia bakåt i tiden. Man har, utan att ha fått

23 24

något uppdrag om detta, "utrett frågeställningarna i återremissyrkandet". Det finns inga frågeställningar i något återremissyrkande, utan ett beslut från Kommunfullmäktige, det högst beslutande organet i kommunen. Denna hantering innebär att två tjänstemän föreslår politiker i Byggnadsnämnden att obstruera mot lagen, och detta kan med fog antas ha skett under överinseende av ordföranden.

Vidare fortsätter beslutsförslaget i tjänsteutlåtandet med punkt 2:

2. Byggnadsnämnden står fast vid sin tillstyrkan av detaljplaneförslaget och ser efter vad som framkommit i kommunledningskontorets utredning ingen anledning att ändra sitt tidigare ställningstagande.

Att uppge att "Byggnadsnämnden står fast vid sin tillstyrkan av detaljplaneförslaget" i stället för att igångsätta arbetet i enlighet med Kommunfullmäktiges uppdrag, vittnar om en katastrofalt låg kunskapsnivå hos tjänstemännen när det gäller kommunallagen och den demokratiska ordningen, alternativt en uppriktig tro på att man kan ställa sig själv som tjänsteman över själva lagen. Några andra anledningar till detta beslutsförslag från tjänstemännens sida kan vi inte finna.

Utlåtandet från de två tjänstemännen är starkt politiskt färgat, vilket gör att det enligt vår mening inte kan kallas ett "tjänsteutlåtande". Det innehåller klara politiska ställningstaganden, troligen dikterade av den politiska majoriteten. En tjänsteman ska vara oberoende och hålla sig till fakta, lämna över saklig information som en grund för folkvalda politiker att använda sig av i sina ställningstaganden, utan att tycka eller anse något för egen del. Men, och detta tål att upprepas: Uppdraget var inte ens att skriva en text eller komma med beslutsförslag över huvud taget, utan att verkställa ett uppdrag givet av Kommunfullmäktige.

Under sammanträdet begärdes ajournering, vilken verkställdes. Efter denna kom ordföranden med ett nytt beslutsförslag, vilket ställdes mot vårt yrkande. Efter votering vann ordförandens förslag med sju

röster mot fyra.

Även detta beslut innebär dock att Byggnadsnämnden obstruerar mot beslut fattat av Kommunfullmäktige. Vi i Danderydscentern påtalade detta tydligt under sammanträdet, men fick inte gehör för vårt yrkande att omgående starta arbetet med att förbättra detaljplanen och utföra processen korrekt enligt PBL (se även tidigare reservationer från Danderydscentern i BN, 2019-06-12 och 2019-10-23). Beslutet innebär att ordföranden och sex andra ledamöter i Byggnadsnämnden- som är en myndighetsnämnd- vägrar att genomföra Kommunfullmäktiges uppdrag. Det är jämförbart med att en statlig myndighet skulle vägra verkställa beslut enligt regler fattade i Sveriges riksdag. Orimligheten i detta behöver ingen vidare beskrivning.

Det bör i sammanhanget påpekas, att beslutet från Kommunfullmäktige om omarbetning inte skulle behöva försena en lagakraftvunnen detaljplan nämnvärt, om ens alls. Det nuvarande förslaget har väckt stor förfäran och rättmätig ilska hos sakägare och hundratals andra Danderydsbor, eftersom processen har skötts på ett inkorrekt sätt, byggvolymerna ökats och gestaltningen ter sig främmande i omgivningen. Överklaganden upp i högst instans väntar med säkerhet för ärendet, vilket är högst förståeligt. Detta kommer givetvis att leda till försening av en lagakraftvunnen detaljplan, som är av största vikt att få klar- för Danderydsbornas bästa. Vid en omarbetning av detaljplanen skulle man kunna tillmötesgå sakägarna i punkter gällande höjd, volym och gestaltning, enligt reglerna i PBL, och på så sätt troligen kunna undvika överklaganden. Danderydsborna har stor förståelse för att dessa boenden behöver byggas, men anser sig överkörda av en politisk majoritet som inte tar hänsyn till dem som- enligt PBL- har rätt att yttra sig och påverka under processen.

Påpekas bör också, även om detta inte rör själva Byggnadsnämndens arbete eller beslut, att fastigheten är såld till utomstående, vars byggplaner och tidplaner vi inte har någon kännedom om eller garanti



för. Att endast detaljplanen för Ginnungagap 2 m fl skulle vara den avgörande faktorn för när äldreboendet kommer att stå klart är alltså en ren gissning i nuläget, då vi inte vet om fastighetsägaren kommer att starta byggnationen när detaljplanen vunnit laga kraft, ett år senare eller tio år senare. När detaljplanearbetet startades 2014, var detta inte fallet- då var marken fortfarande i kommunens ägo. Med förutsättningarna som rådde *innan* marken hade sålts till utomstående, var detaljplanen alltså den centrala faktorn för att kunna få till stånd ett äldreboende samt ett korttidsboende på Ginnungagap 2, men idag är läget ett helt annat.

Mot bakgrund av ovanstående reserverar sig Danderydscentern mot byggnadsnämndens beslut, till förmån för eget yrkande.



Kristin Eriksson (C)

2:a vice ordförande



Byggnadsnämndens sammanträde 2020-02-18

Ärende: p. 2 "Svar på återremiss gällande antagande av detaljplan för Ginnungagap 2 m fl" (BN 2019-557)

Reservation från Miljöpartiet de gröna i Danderyd (MP)

Detaljplaneprocessen har varit utdragen och det är ytterst tveksamt om processen levt upp till intentionerna i Plan- och Bygglagen (PBL) och Länsstyrelsens riktlinjer för riskanalys.

1. Markförhållanden, belastning och klimatförändringar: Mark- och geotekniska utredningar behöver kompletteras. Utifrån markens sättningssänslighet behöver det utredas i vilken grad den sättningssänsliga marken kommer att påverkas av den tunga och ojämna belastning som planeras. Vidare behöver utredas hur markens egenskaper kan komma att påverkas av de klimatförändringar vi kan konstatera i form av häftiga störtregn och översvämningar.

2. Ökad bondeyta: Tidiga gestaltningsförslag utgick från byggnation i två plan, men 2019 har gestaltningsförslaget ändrats att omfatta en byggnad i två plan och en andra byggnad i tre plan. Som orsak angavs ökat platsbehov och när underlag efterfrågades. Nu hävdas att platsbehovet baseras på Socialnämndens boendeplan. Kan verkligen en detaljplan baseras på Socialnämndens boendeplan? Detaljplanen är till sin natur en ram för vad som får byggas på en fastighet – inte en beskrivning av vad någon önskar bygga! Och om nu boendeplanen ska påverka platsantalet – är frågan har KS-beslut fattats om boendeplanen?

3. Avsaknad av objektsspecifik riskanalys i detaljplaneskedet rörande byggande intill transportled för farligt gods:

- 2006 enades länsstyrelserna Skåne, Västra Götaland och Stockholms län om att risker ska beaktas och bedömas inom 150 m från farligt gods led i samband med detaljplaneprocessen.

Detaljplanen behöver ange att byggnaderna inte får byggas inom 150m från vägen.

- Riktlinjerna i "Riskanalyser i detaljplaneprocessen - vem, vad, när & hur" (Länsstyrelsen i Stockholms län 2003) samt "Lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor" etc som kan vara relevanta att beakta beroende på objektsspecifika förutsättningar.

I detaljplanen finns inget om risker under rubriken "Transporter". Däremot finns under rubriken "Hälsa" underrubriken "Risker" där det sägs att det gjorts en riskbedömning. Men, man tycks i stort ha vilat på det Risk-PM som upprättades 2014 av Brandkonsulten AB rörande Café Ekudden (flera km bort och handlade i huvudsak om en bensinmack på en ponton).

Även om det skulle ske transporter endast en dag per vecka, är det dock mycket mer komplicerade förutsättningar för evakuering från ett korttids- resp vård- och omsorgsboende jämfört med vanliga bostäder och kontor.

Sedan finns formuleringar i den sk riskanalysen som kan ifrågasättas:

"... det kan inte uteslutas att drivmedelstransporter sker via annan väg" (det är ju riskerna på aktuell vägsträcka som ska bedömas!)

"... bedöms inte särskilt utsatt för avåknningar" (det är ju snarare risken för en krock och explosionsartad brand med risk för spridning av brand till intilliggande boende och även risk för gasutveckling som ska bedömas)

4. Är Byggnadsnämndens remissvar utställt till rätt mottagare?: Kommunfullmäktige har riktat sin återremiss direkt till Byggnadsnämnden vilket uppges formellt korrekt. Hur kommer det sig att svaret riktats till Kommunstyrelsen? Rimligen borde svaret ha riktats direkt till Kommunfullmäktige.

Miljöpartiet biträde Danderydscentern yrkande: "Byggnadsnämnden uppdrar åt Plan- och exploateringskontoret att omgående starta arbetet med att förbättra detaljplanen för Ginnungagap 2 m fl enligt direktiven i Kommunfullmäktiges beslut 2020-02-03 paragraf 2 punkt 1 och 2."

Miljöpartiet reserverar sig till förmån för Danderydscenterns yrkande.

Danderyd den 18 februari 2020

Gun Britt Lindström (MP), ledamot Byggnadsnämnden

Jonas Bark

Byggnadsnämnden

Svar på återremiss gällande 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. Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige att anta förslag till detaljplan för Ginnungagap 2 m fl. behandlades vid kommunfullmäktiges sammanträde 2020-02-03 § 2. Kommunfullmäktige beslutade efter votering och i enlighet med kommunallagens regler om minoritetsåterremiss att återremittera ärendet till byggnadsnämnden.

Kommunledningskontoret har utrett frågeställningarna i återremissyrkandet och som svar anförs följande:

En minskning av byggrätten skulle innebära att det efterfrågade antal vårdplatser för vård- och omsorgsboende respektive korttidsboende inte kan tillgodoses. Gestaltningen av den föreslagna bebyggelsen regleras i bygglovsprocessen, detaljplanen reglerar endast gestaltning övergripande.

En delning av detaljplanen till två var för sig oberoende detaljplaner som på egen hand är genomförbara kräver att bebyggelseförslagen ritas om och utreds separat i alla avseenden. Detta skulle medföra en kraftig försening av projekten samt betydande kostnader för byggherrarna och planmyndigheten.

Alla större förändringar av detaljplanen, i enlighet med återremissen, kräver att planhandlingarna görs om för att sedan skickas ut på en ny granskning. Ett nytt granskningsförfarande innebär att detaljplanen kan tas upp för antagande av kommunfullmäktige om tidigast ett år, kvartal 1 2021.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämndens beslut

1. Byggnadsnämnden överlämnar tjänsteutlåtandet till kommunstyrelsen som svar på återremiss.



Jonas Bark

2. Byggnadsnämnden står fast vid sin tillstyrkan av detaljplaneförslaget och ser efter vad som framkommit i kommunledningskontorets utredning ingen anledning att ändra sitt tidigare ställningstagande.

Bakgrund

Platsbehov inom särskilda boenden

Behovet av platser inom särskilda boenden anges i socialnämndens boendeplan. Syftet med boendeplanen är att ha en långsiktig och hållbar planering för olika typer av bostäder inom nämndens verksamhetsområde. Boendeplanen är ett underlag för kommunens strategiska lokalförsörjning.

I boendeplanen för 2021–2030 beskrivs en beräknad förändring av platsbehovet inom vård- och omsorgsboende med en stadig ökning varje kommande år. För att tillgodose behovet av platser från år 2023 och framåt behöver enligt socialnämndens bedömning två nya vård- och omsorgsboenden med omkring 60 platser vardera byggas. Utöver det finns behov av att bygga ett korttidsboende i kommunen, vilket idag saknas helt. Behovet beräknas till 27 korttidsplatser från år 2023.

Detaljplan för kvarteret Ginnungagap

Kommunstyrelsen gav genom beslut 2014-06-09 § 82 byggnadsnämnden ett förnyat uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för kvarteret Ginnungagap, med syfte att möjliggöra uppförande av ett särskilt boende för äldre samt ett korttidsboende.

Ett detaljplaneförslag var på samråd 2014-11-12 – 2014-12-15 och 40 yttranden inkom under samrådet. Synpunkterna berörde främst kulturmiljöaspekter, planprocessen och byggrättens omfattning.

Under 2018–2019 har arbete med ett reviderat förslag till detaljplan fortsatt inför granskningsskedet. 2019-03-11 höll kommunledningskontoret, socialkontoret och tekniska kontorets fastighetsavdelning gemensamt ett öppet informationsmöte om detaljplaneprocessen och det nya planerade vård- och omsorgsboendet och korttidsboendet.

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 detaljplanen handläggs enligt normalt förfarande.

Planförslaget ställdes ut för granskning under perioden den 26 juni 2019 till den 30 augusti 2019. 74 yttranden inkom. Återkommande synpunkter rör byggrättens omfattning och bebyggelsens karaktär i relation till kulturmiljön. Synpunkter som framfördes av remissinstanserna har beaktats och huvudsakligen tillgodosetts.



Jonas Bark

Planförslaget har reviderats inför antagande så att friheten blir större att bestämma bebyggelsens färg- och materialverkan i bygglovskedet.

Byggnadsnämnden beslutade 2019-10-23 § 118 att tillstyrka förslag till detaljplan för Ginnungagap 2 m fl och överlämna förslaget till kommunfullmäktige för beslut om antagande av detaljplanen.

Kommunfullmäktige beslutade 2019-12-09 § 184 att bordlägga ärendet i avvaktan på att granskningsutlåtandet skickats till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Granskningsutlåtandet har därefter skickats ut.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige att anta förslag till detaljplan för Ginnungagap 2 m fl. behandlades vid kommunfullmäktiges sammanträde 2020-02-03 § 2. Kommunfullmäktige beslutade efter votering och i enlighet med kommunallagens regler om minoritetsåterremiss att återremittera ärendet till byggnadsnämnden.

Kommunledningskontorets utredning

Kommunfullmäktige beslutade 2020-02-03 § 2 att återremittera ärendet till byggnadsnämnden med följande uppdrag, i enlighet med Siv Sahlströms (C) återremissyrkande:

1. Detaljplanen ska omarbetas så att byggrätten kraftigt minskas, gestaltningen väsentligt förbättras och processen skall igångsättas och genomföras på ett formellt korrekt sätt, enligt PBL.
2. Detaljplanen ska delas så att korttidsboendet får en egen detaljplan, vilken ska föras till fullmäktige snarast. Det gör det möjligt att bygga korttidsboendet med förtur.

Kommunledningskontoret har utrett frågeställningarna i återremissyrkandet och som svar anförs följande:

Den yrkandes förslag att minska den byggrätt som planen medger

I förslaget till detaljplan för kvarteret Ginnungagap medges en byggrätt om 7500 kvm BTA. Av den totala byggrätten fördelas 4700 kvm BTA till det nya vård- och omsorgsboendet med 60 boendeplatser och 2800 kvm BTA till det nya korttidsboendet med 27 platser. Byggnaderna får uppföras i tre respektive två våningar och ska uppföras med gemensam angöring från Bragevägen. Byggnadshöjd och takutformning är reglerad.

Det planförslag som presenterades vid samrådet omfattade 7000 kvm BTA, vilket utgick från ett likartat behov av vård- och omsorgsboendeplatser men ett färre antal korttidsboendeplatser. Bebyggelsen var begränsad till två våningar men bebyggelsens utbredning reglerades inte närmare. I samrådsförslaget reglerades inte heller inredning av vind och takutformning



Jonas Bark

varför den möjliga exploateringen mätt i bruttoarea var teoretiskt större i det tidigare planförslaget.

Det nya vård- och omsorgsboendet omfattar 60 platser fördelade på sex avdelningar med 10 boendeplatser per avdelning. På vardera av byggnadens tre våningsplan finns två avdelningar och däremellan umgängesytor som delas av avdelningarna på våningsplanet. För en funktionell vårdverksamhet delar också varje våningsplan på den personal samt de personalutrymmen och omsorgsfunktioner som behövs. Utformningen av lokalerna är till största delen verksamhetsstyrd där avdelningarnas omfattning bestäms av vårdgivarens behov tillsammans med behovet av en kostnadseffektiv och god boendemiljö för brukaren.

En byggnad med tre våningar istället för två innebär att fotavtrycket blir väsentligt mindre vilket medför att friytorna för rekreation, vegetation och infiltrationsmöjligheter inom planområdet blir större. Då den markyta som upptas av byggnader blir mindre kan en del av planområdet även kvarstå som allmän parkmark. Eftersom det bedömda behovet av korttidsboendeplatser har ökat med 35% sedan samrådsskedet har korttidsboendet följaktligen blivit till ytan större och tar mer mark i anspråk. Omfattning och utformning av respektive boende liksom markanvändningen i stort påverkas således av de underliggande platsbehoven, vilka beskrivs i föregående kapitel. Antalet boendeplatser som behöver tillskapas är alltså helt avgörande för planförslaget omfattning.

Yrkandes förslag att väsentligt förbättra föreslagen gestaltning

Detaljplanen reglerar endast bebyggelsens gestaltning till viss del. Under planarbetet har stöd funnits av byggnadsantikvarie för att tolka kulturmiljöpåverkan och ge förslag på exempelvis materialval, formspråk eller gestaltungs-grepp som är viktiga att beakta eller arbeta in i ett bebyggelseförslag på den aktuella platsen.

Bestämmelserna i detaljplanen för kvarteret Ginnungagap har efter granskning reviderats för att medge en friare gestaltning vad gäller materialval. Planhandlingarna redovisar ett möjligt bebyggelseförslag som kommunledningskontoret låtit byggherrarna ta fram i dialog med byggnadsantikvarie. Den slutliga gestaltningen av byggnaderna bestäms i det kommande bygglovs-skedet.

Yrkandes förslag att genomföra processen formellt korrekt, enligt PBL

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Kommunledningskontoret bedömer att detaljplaneprocessen har följt PBL med de krav som lagen anger.

Under planprocessen ges två tillfällen, vid samråd och granskning, för allmänhet och remissinstanser att lämna synpunkter på planförslaget. Utöver



Jonas Bark

lagstadgade möten har extra kommunikationssinsatser genomförts i syfte att sprida kännedom om projektet. I mars 2019 höll kommunledningskontoret, socialkontoret och tekniska kontorets fastighetsavdelning gemensamt ett informationsmöte öppet för alla intresserade om detaljplaneprocessen samt det nya planerade vård- och omsorgsboendet och korttidsboendet. Inför mötet togs ett illustrationsmaterial fram tillsammans med en fysisk modell.

Yrkandes förslag att detaljplanen delas så att korttidsboendet får en egen detaljplan

Två separata planärenden skulle inte vara ett lämpligt förfarande vid planläggning av kvarteret Ginnungagap med den markanvändning som föreslås. Detta på grund av de ömsesidiga beroenden mellan respektive blivande fastighet som föreligger vad gäller nyttjandet av mark, placering och utformning av byggnader och markanläggningar, gemensamma funktioner, osv.

För såväl planeringsskedet som genomförandeskedet behöver principer för utformning och lösningar för exempelvis parkering, angöring, dagvattenhantering, klimat- och bullerpåverkan, etc. vara kända för respektive projekt. I planförslaget för kvarteret Ginnungagap har de blivande fastigheterna för vård- och omsorgsboendet och korttidsboendet gemensamma ytor för parkering och angöring. Fastigheterna är också delvis beroende av samma lösningar för dagvattenhantering och anslutning till va-nätet och gata.

Vid ett förfarande med två var för sig oberoende detaljplaner som på egen hand ska kunna genomföras krävs att bebyggelseförslagen ritas om och utreds separat i alla avseenden. Samtidigt är det sannolikt att de två detaljplanerna behöver samordnas både vad gäller utformning och genomförande och således kan den ena planen ändå inte föregå den andra förutsatt att avsikten med planerna är densamma som tidigare, dvs. att inrymma både vård- och omsorgsboende och korttidsboende inom kvarteret Ginnungagap.

PBL anger inte särskilt vad som krävs vid en delning av ett pågående detaljplanearbete men bedömningen är att detta innebär att planprocessen återgår till åtminstone granskningsskede. Ett förnyat planuppdrag till förvaltningen med en process enligt den yrkandes förslag skulle vara mycket tidsödande och innebär en kraftig fördröjning av projektens färdigställande. En konsekvens riskerar därmed att bli brist på boendeplatser i kommunen i förhållande till socialnämndens beräknade platsbehov för kommande år. Den yrkandes förslag innebär också dels förgäveskostnader för nedlagt arbete, dels betydande kostnader förknippade med framtagande av nya underlag och planhandlingar för såväl kommunstyrelsen som för byggherrarna genom fastighetsnämnden och Vectura Fastigheter AB.



Jonas Bark

Alla större förändringar av detaljplanen, i enlighet med den yrkandes förslag, kräver att planen ritas om för att sedan skickas ut på en ny granskning. Ett nytt granskningsförfarande innebär att detaljplanen kan tas upp för antagande av kommunfullmäktige om tidigast ett år, kvartal 1 2021. Om planen kräver större omarbetningar till följd av omdisponering av byggrätterna inom planområdet, kommer tidplanen att ytterligare förskjutas.

David Grind
Plan- och exploateringschef

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteutlåtande, Svar på återremiss gällande detaljplan för Ginnungagap 2 m fl
2. Kommunfullmäktiges beslut 2020-02-03 § 2

Expedieras
Fastighetsnämnden
Socialnämnden