

Jonas Bark

byggnadsnämnden

Ansökan om planändring för fastigheten Gandvik 8

Ärende

Bostadsrättsföreningen Gandvik önskar bygga om vårdshuset inom fastigheten Gandvik 8 och inreda 5-6 bostadslägenheter. Byggrätten i gällande detaljplan är överskriden vilket troligen beror på en felaktigt angiven areauppgift i samband med att detaljplanen upprättades. För att kunna bevilja bygglov behöver därför ny detaljplan upprättas. Övrig befintlig bebyggelse inom fastigheten avses inte påverkas av detaljplanen. I planarbetet ska föreningens markparkering utredas för att se om den kan göras tillgänglig för allmänheten. En transformatorstation finns idag i vårdshusets källare och en alternativ lokalisering kommer att utredas på ledningsägarens begäran. I detaljplanen ska även bebyggelsens kulturhistoriska värde utredas tillsammans med risken för översvämning.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

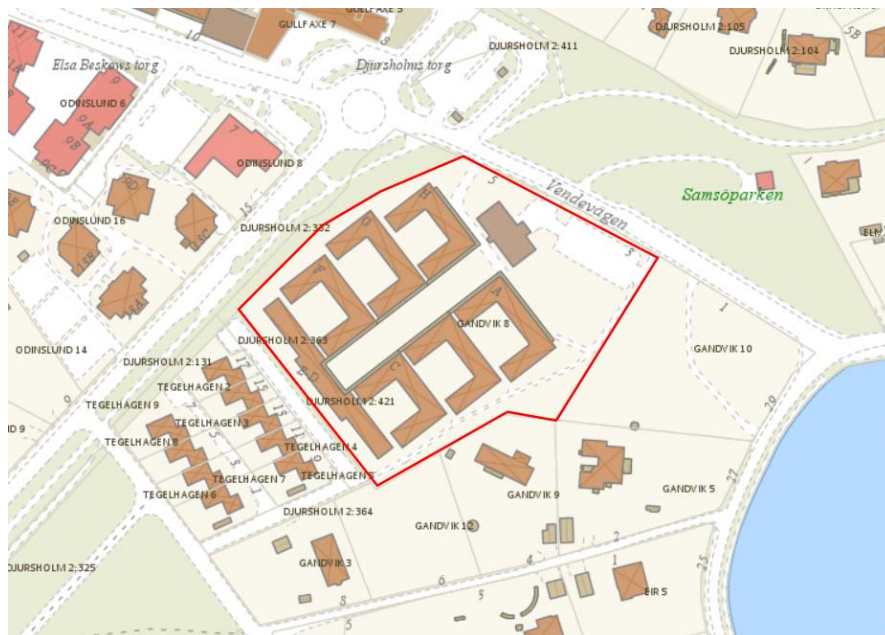
1. Byggnadsnämnden beslutar att ge kommunledningskontoret i uppdrag att i en planprocess pröva möjligheten att utöka byggrätten för fastigheten Gandvik 8.
2. Byggnadsnämnden beslutar att ge plan- och exploateringschefen i uppdrag att träffa ett planavtal med fastighetsägaren.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Gandvik har 2020-01-27 inkommit med en ansökan om ändring av detaljplanen för fastigheten Gandvik 8. Byggnadsnämnden beslutade BN 2019-12-11 § 147 att neka förhandsbesked för tillbyggnad av vårdshuset med hänvisning till att befintlig bebyggelse kraftigt överskrider detaljplanens byggrätt.

Bebyggelsen inom fastigheten uppfördes med 96 lägenheter i ett sammanhang 1969 och benämndes familjehotellet. Byggnaden som kallas vårdshuset inrymde under många år en restaurang som använts både av de boende och av allmänheten. Restaurangen har inte kunnat hyras ut till någon operatör på flera år och utgör en ekonomisk belastning för föreningen i befintligt skick.

Jonas Bark



Planområdet föreslås utgöras av fastigheten Gandvik 8

Gällande planer

För fastigheten Gandvik 8 gäller detaljplanen S113 från 1965. Planen medger bostadsbebyggelse i två våningar med förbud mot vindsinredning. Högsta tillåtna byggnadshöjd är +11,0 (RH00). Maximal våningsyta ska vara 8700 m².

Gandvik 8 omfattas av tomtindelning T9 från 1967. Fastigheten Gandvik 10 styckades av 1974 efter beslut om avvikelse från tomtindelningen.

I översiktsplanen anges att områdets användning ska vara bebyggelseområde.

Djursholm utgör riksintresseområde för kulturmiljövården (AB 38). Fastigheten omfattas inte av kulturmiljöhandbokens bevarandeområden.

Platsens förutsättningar

Fastigheten avgränsas i nordväst av Henrik Palmes allé och den gång- och cykelbana som tidigare utgjorde järnvägsområde. I nordost avgränsas fastigheten av Samsöparken och Vendevägen från vilken garageentrén nås. I sydost gränsar fastigheten till villafastigheter och i sydväst Gandviksvägens radhus.

Området ligger i låglänt terräng nära strandlinjen. Länsstyrelsen rekommenderar +2,7 meter över nollplanet som lägsta nivå för grundkonstruktioner vid nybyggnad som skydd mot översvämningar från stigande havsnivåer. Marken direkt utanför garageinfarten ligger på ca +1,5 vilket därmed understiger den rekommenderade lägstanivån för nybyggnad.

Jonas Bark

Bebyggelseförslag

Föreningen önskar inreda 5-6 bostadslägenheter i värdshuset genom att bygga om entréplanet och bygga till en våning genom att höja taket. Vinden avses användas för lägenhetsförråd. En mindre tillbyggnad önskas utföras även i entréplanet. Föreningen bedömer att den befintliga takkonstruktionen kan återanvändas inklusive befintlig taktäckning som utgörs av lertegel. Bilparkering för tillkommande lägenheter kan tillgodoses i parkeringsgaraget.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen utgörs av sju tvåvåningshus med loftgångar och källarvåning med garage, tvättstuga, förråd och hobbyrum. Bostadshusen har hiss. Husen är grupperade runt sex mindre gårdar och en större central gård. Det finns 96 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och en lokal som upplåts med hyresrätt. Värdshuset som huvudsakligen fungerat som restaurang för både boende och allmänhet innehöll ett klubbрум och har använts som gemensamhetslokal för de boende. Den totala bruttoarean inklusive källarplan är 13 080 kvadratmeter enligt uppgift från föreningen. Bruttoarean med källarplanet oräknat är 8 769 kvadratmeter.

Bebyggelsen är tidstypiskt gestaltad med fasader i mörkt tegel med brett utstrukna fogar. Bostadshusen och värdshuset har valmade sadeltak.

Avfallshanteringen hanteras med kärl som hämtas vid garageinfarten. Den transformatorstation som finns i källarplanet önskar ledningsägaren E.ON flytta. Bostäderna värms upp med direktverkande elradiatorer. I parkeringsgaraget finns 68 bilplatser och på markparkeringen ca 30.

Bostadsrättsföreningen bildades 1974 och beskrivs av föreningen själv som en +55-förening.



Flygfoto mot söder.

Jonas Bark

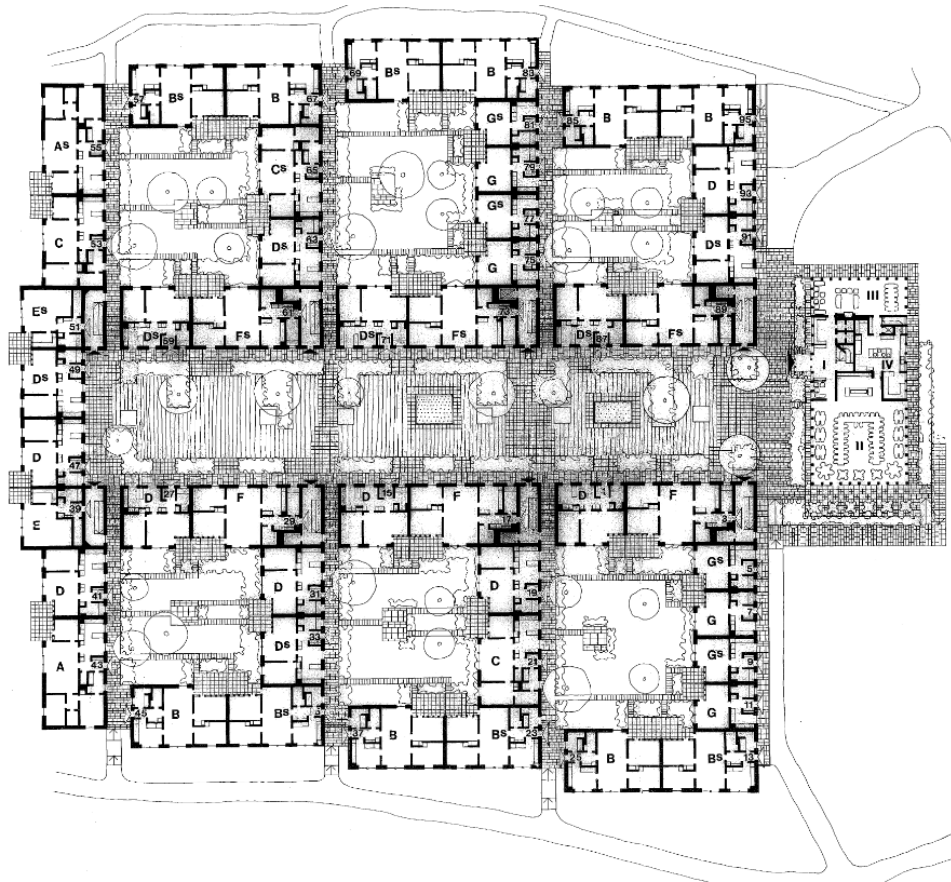
Kulturhistoriskt värde

Antikvarisk utredning för Djursholms torg (Nyréns arkitektkontor, 2020) beskriver bebyggelsen på följande sätt:

”Efter att Restauranten förstörts diskuterades hur den värdefulla tomten skulle användas. Som ett led i stadens strävan att ge äldre människor möjlighet att bo bekvämare än i sina villor beslutades att bygga ett familjehotell. Byggnadskomplexet med underliggande garage och vårdshus ritades av Bertil Falck, FFNS Arkitektkontor. Två av arkitektinitialerna i firmanamnet avser djursholmare, Bertil Falck och Gunnar Nordström.

Avsikten var att i ett centralt läge kunna erbjuda bostäder med stor bekvämlighet. Utöver bostadsservice erbjöds de boende restaurang, bad och hobbyavdelning, viss hjälp med städning och tvätt. Vid sjukdom fanns det möjlighet att få tillsyn av en sjuksköterska som bodde inom anläggningen.

När familjehotellet stod färdigt 1969 fanns 96 bostäder och storlekarna varierade mellan 1-4 rum och kök, 40kvm-99kvm. Varje lägenhet fick tillgång till en uteplats i markplanet eller en balkong. Till en början fanns det ett antal hyreslägenheter men nu är det endast bostadsrätter.”



Planritning, entréplan. Ritning från bygglov.

Jonas Bark



Fasadelevation mot nordost. Ritning från bygglovet.



Fasadelevation mot nordväst. Ritning från bygglovet.

Kommunledningskontorets yttrande

Kommunledningskontoret bedömer det lämpligt att en ny detaljplan tas fram för hela fastigheten Gandvik 8 där fastighetsägarens önskade tillbyggnad utreds så att fler lägenheter i flerbostadshus kan tillskapas i Djursholm. Detta behöver bekräftas genom fördjupade utredningar i planskedet samt genom dialog med berörda sakägare, intressenter och myndigheter. Förslagets påverkan på kulturmiljön behöver utredas. Även översvämningsrisken som föreligger behöver utredas. Kommunledningskontoret bedömer att det finns ett behov av moderna lägenheter från särskilt den äldre befolkningen i Djursholm som idag bor i skötselkrävande villor.

Kommunledningskontoret bedömer att det vore till nytta om delar av markparkeringen inom Gandvik 8 kan göras tillgänglig för besökare till Djursholms torg samt för Samsövikens båtägare.

Kommunledningskontoret föreslår att detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Projektet bedöms inte medföra några kommunala investeringar och plankostnadsavtal upprättas med exploitören som därmed bekostar detaljplanens framtagande.

David Grind
Plan och exploateringschef

Jonas Bark
Planchef



DANDERYDS KOMMUN
Kommunledningskontoret

Tjänsteutlåtande

6 (6)

Datum
2020-04-29

Diarienummer
BN 2020/3

Jonas Bark

Handlingar i ärendet
Tjänsteutlåtande
Ansökan

Expedieras
Sökanden