

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Gandvik 8 (Vendevägen 5), Beslut om plansamråd

Ärendet

Byggnadsnämnden (nuvarande miljö- och stadsbyggnadsnämnden) gav den 12 maj 2020 (§ 59) kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för att pröva möjligheten att utöka byggrätten inom Gandvik 8.

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för att utöka byggrätten och möjliggöra för lägenheter i den tidigare värdshusbyggnaden inom Gandvik 8.

Inom planområdet bekräftas även befintligt användningssätt och utformning av bostadsbebyggelse. Därmed säkerställs bevarandet av dess kulturmiljövärde. Planförslaget säkerställer också att nybyggnationen av värdshuset görs med hänsyn till hela anläggningens kulturmiljövärde och den översvämningensrisk som finns i området.

Förslaget möjliggör för ytterligare sex lägenheter inom fastigheten.

Bostadsrättsföreningen Gandvik önskar bygga om värdshuset, där det tidigare varit restaurangverksamhet och gemensamhetslokal, till bostäder. Byggrätten inom gällande detaljplan är överskriden vilket troligtvis beror på en felaktigt angiven areauppgift i samband med att detaljplanen upprättades. För att bevilja bygglov för tillkommande ytor behöver därför en ny detaljplan upprättas. Övrig befintlig bostadsbebyggelse ändras inte genom förslaget till ny detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att samråd kan genomföras.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att samråd ska genomföras för förslag till detaljplan för Gandvik 8.

Bakgrund

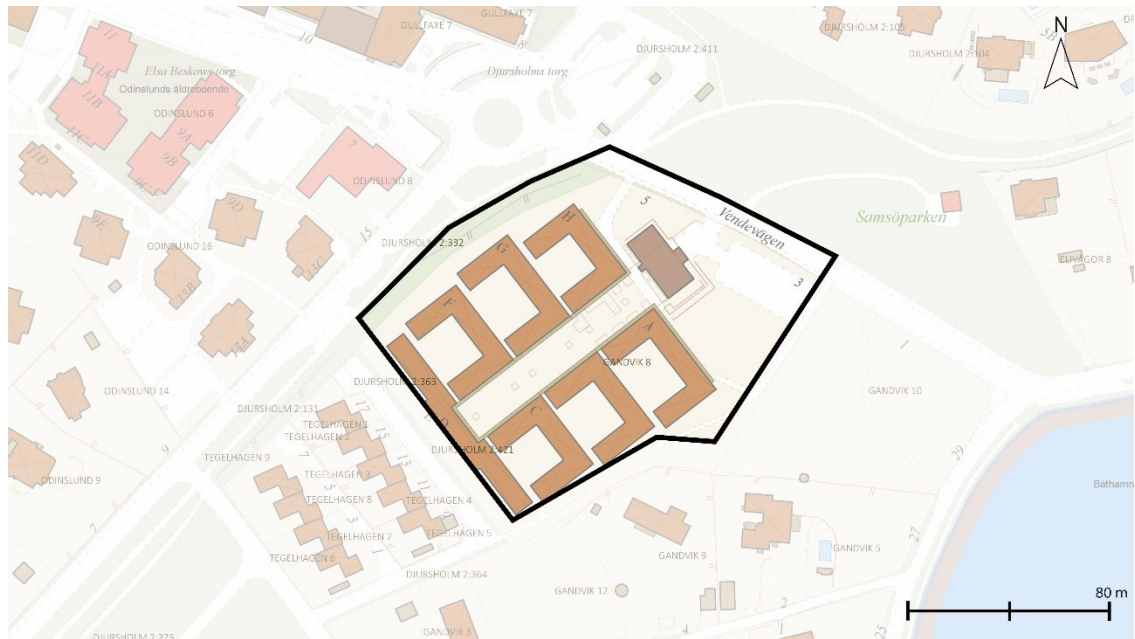
Byggnadsnämnden (nuvarande miljö- och stadsbyggnadsnämnden) gav den 12 maj 2020 (§ 59) kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Gandvik 8.

I Danderyd kommuns gällande översiktsplan, från 2022, anges att områdets användning ska vara bebyggelseområde. I översiktsplanen anges området som utredningsområde för Djursholms torg (utredningsområde 5).

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

För fastigheten Gandvik 8 gäller detaljplan S113 från 1965. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i två våningar med förbud mot vindsinredning. Högsta tillåtna byggnadshöjd är +11,0 (enligt gammalt höjdsystem RH00). Maximal våningsyta uppgår till 8 700 kvadratmeter.

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



Figur 1. Planområdet är markerat med heldragen svart linje

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Förslag till detaljplan

Planförslaget syftar till att möjliggöra att gemensamhetslokalen vårdshuset ersätts med en större byggnad för bostadslägenheter. Den ökade byggrätten regleras med nockhöjd, totalhöjd och begränsning av byggnadsarea. Förslaget innebär att vårdshuset i huvudsak rivs ner till garagebjälklaget och en ny bostadsbyggnad uppförs huvudsakligen på befintlig grundläggning. Byggnaden planeras inrymma sex lägenheter. Byggnaden får balkonger mot Vendevägen och såväl uteplats som terrasser på hela fasaden mot sydväst respektive nordost (byggnadens kortsidor). Utformningsbestämmelser reglerar byggnadens utseende för att anpassas till utpekade kulturvärden på platsen. Avsikten med planförslaget är inte att ändra byggrätten för befintlig bebyggelse utöver vårdshusbyggnaden utan att bevara den bostadsbebyggelse som finns idag.

Ett område för teknisk anläggning, E, möjliggör att den befintliga nätstationen som i nuläget är belägen i vårdshusets källare kan flyttas ut och ny tillhörande byggnad tillkommer. Genom att transformatorstationen föreslås få ny placering inom befintlig

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

markparkering så får ledningsägaren bättre åtkomst. Kapaciteten för nätstationen kan utökas med kapacitet för försörjning av eventuell framtida bebyggelse i närområdet.

Den nya byggrätten regleras med ennockhöjd på +15,5 meter samt med egenskapsgräns för prickmark. Takvinkel sätts till minst 20 grader som tillsammans med reglering av nockhöjd gör att byggnaden får ett liknande takfall som övrig bebyggelse. Byggnaden utförs i två våningar ovanpå garagevåning i stället för en (1) som vårdshusbyggnaden har. Den nya byggnaden blir ca 2,5 meter högre (nockhöjd) och ökar med ca 326 kvadratmeter BOA jämfört med den nuvarande byggnaden.

Området omfattas av riksintresse Djursholm (AB38) för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Anläggningen omfattas även av förvanskningförbud enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Föreslagen utveckling innebär en rivning av vårdshusbyggnaden och att en ny byggnad uppförs på platsen. Vårdshusbyggnaden besitter kulturvården som försvinner i och med rivningen. Den fönstersättning som byggnaden har idag lämpar sig inte för bostäder och behöver därför ändras vilket innebär rivning även av ytterväggar. Den negativa påverkan som rivningen innebär kan dock lindras med hänsynsfull gestaltning av den nya byggnaden som efterliknar befintlig byggnad i materialval, gestaltning och arkitektoniskt uttryck. Byggmaterial från befintlig byggnad bör återanvändas i så stor utsträckning som möjligt.

Befintlig grundläggningsnivå för vårdshusbyggnaden är under länsstyrelsens rekommendation för nybyggnation om 2,7 meter. Befintlig grundläggning behålls dock intakt i planförslaget med en avgränsad del schaktning och ny grundläggning i byggnadens norra hörn. Teknisk utrustning i källaren bör placeras upphöjt från golvnivån. Sammantaget bedöms risken för översvämning som liten och de eventuella materiella skador som kan orsakas bedöms som små.

I och med att den mark som tas i anspråk redan är bebyggd är föreslagen utveckling att betrakta som god hushållning med markresurser. Det är också ett effektivt resursutnyttjande av en byggnad som idag står outnyttjad. Nya bostäder i ett läge nära service och kommunikationer bidrar dessutom till främjande av mötesplatser och människor i rörelse vid Djursholms torg. Beskrivna aspekter är positiva ur såväl allmänt intresse som för bostadsrättsföreningen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan – motiverat ställningstagande

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att någon miljöbedömning enligt miljöbalken eller miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen (2010:900) inte erfordras. Byggnadsnämnden (nuvarande miljö- och stadsbyggnadsnämnden) beslutade den 10 mars 2021 (§ 27) att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

I planbeskrivningen redogörs för planförslagets konsekvenser.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att samråd kan genomföras. Planförslaget bedöms innebära en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Föreslagen markanvändning bekräftar befintlig bebyggelse vilken bedöms lämplig med de planbestämmelser som föreslås.

Konsekvenser för barn och unga

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att projektet inte kommer medföra någon negativ påverkan på barn och unga.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande. Detaljplan för Gandvik 8, Beslut om plansamråd 2023-09-28
2. Plankarta med bestämmelser, 2023-09-28
3. Planbeskrivning, 2023-09-28
4. *Utredningar*
 - a. Kulturhistorisk utredning och konsekvensbeskrivning (Wenanders Byrå 2023-06-08)
 - b. Dagvattenutredning och omhändertagande av översvämningsrisk (Feron Consulting AB 2021-09-23)
5. Gestaltungs-PM för Gandvik 8