

DIARIENUMMER:
MSN 2023/45
(BN 2020/3)

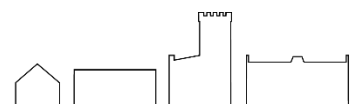
Planbeskrivning

Detaljplan för Gandvik 8, i Danderyds kommun

Djursholm, Danderyds kommun
ANTAGANDEHANDLING 2024-05-23



Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt hur planen är avsedd att genomföras. Allmänna intressen som utgör grund för planen och de avvägningar som gjorts mellan olika intressen klargörs. Motiven för valda bestämmelser samt skälen till planens utformning redovisas. Planbeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Planen upprättas av Danderyds kommun, miljö- och stadsbyggnadskontoret.



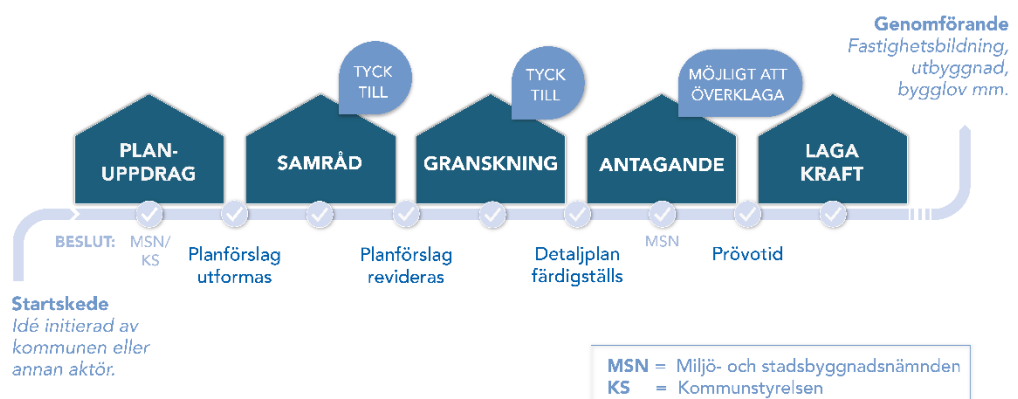
Innehållsförteckning

Inledning	4
Planens handläggning	4
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Undersökning enligt miljöbalken 6 kap.....	5
Planområdet	6
Gällande planer och tidigare ställningstaganden	7
Planuppdrag	7
Riksintresse	8
Regionala planer.....	9
Översiktsplan	9
Detaljplan och tomtindelning.....	9
Strandskydd	9
Vattendirektiv.....	9
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	10
Planförslaget och dess konsekvenser	10
Planbestämmelser och motivering	11
Avvägning enligt PBL 2 kap.....	16
Natur, mark och bebyggelse	17
Trafik och kommunikationer	21
Teknisk försörjning.....	22
Tillgänglighet.....	24
Trygghet	24
Hälsa och säkerhet.....	24
Barnperspektiv	29
Genomförandefrågor	30
Organisatoriska frågor	30
Fastighetsrättsliga frågor	30
Tekniska frågor	31
Ekonomiska frågor	31
Administrativa frågor	32
Genomförandetid	32

Inledning

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Standardförfarande innebär att ett förslag till ny detaljplan upprättas och skickas ut på samråd till sakägare (boende i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter med flera för synpunkter. Inkomna synpunkter sammanställs och planförslaget justeras. Därefter skickas planförslaget ut för granskning, som pågår under minst två veckor. Under granskningstiden finns möjlighet att återigen lämna synpunkter på förslaget. Samtliga inkomna synpunkter sammanställs och besvaras i ett utlåtande. Det slutliga planförslaget tas sedan upp till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för antagande. Efter antagandet har de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda rätt att överklaga beslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget vinner detaljplanen laga kraft.



Figur 1. Planprocessen.

Medverkande

Planen är framtagen av miljö- och stadsbyggnadskontoret genom planarkitekt och planchef. Medverkande byggaktör har varit Originat AB samt styrelsen i bostadsrättsföreningen Gandvik.

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om miljöpåverkan
- Sändlista
- Dagvattenutredning Gandvik 8, (Feron consulting AB, 2020-10-26 reviderad 2021-09-23)
- Gestaltungsunderlag (Blueprint Arkitekter, 2024-02-07)
- Kulturhistorisk utredning och konsekvensbeskrivning (Wenanders byrå, 2020-10-13 reviderad: 2023-06-08)

Planens syfte och huvuddrag

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

Inom planområdet bekräftas befintligt användningssätt och utformning av bostadsbebyggelsen. Användningsbestämmelser införs också för markparkering och transformatorstation. Därmed säkerställs bevarandet av anläggningens kulturmiljövärde. Planförslaget säkerställer också att nybyggnationen av värdshuset görs med hänsyn till hela anläggningens kulturmiljövärde och den översvämningsrisk som finns i området.

Undersökning enligt miljöbalken 6 kap.

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL, (2010:900) och 6 kap. 3 § miljöbalken, MB (1998:808) ska en miljöbedömning genomföras om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad undersökning. De omständigheter som talar för och emot att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan sammanfattas nedan samt redovisas löpande i denna planbeskrivning.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken, vilket konstaterats i undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11a § PBL och 6 kap. 6 § MB. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning.

Den mark som tas i anspråk är redan bebyggd. Nya bostäder i ett läge vid ett kommunens kommundelscentrum nära service och kommunikationer betraktas som god hushållning med markresurser.

Nybyggnationen innebär en viss negativ påverkan på kulturmiljö, vilket utretts i framtagna antikvariskutredning som beskrivs vidare i planbeskrivningen. En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för att förebygga utmaningar. Även delvis skymd utsikt påverkar boende i bakomvarande byggnader inom fastigheten.

Undersökningen visar att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet eftersom genomförandet av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808). Byggnadsnämnden tog beslut 2021-03-10, 27 §, om att detaljplanen inte väntas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Planområdet

Området är beläget strax sydost om Djursholms torg och utgörs av fastigheten Gandvik 8 som är belägen på Vendevägen 5 i Djurholm. Nordost om planområdet ligger Samsöparken och österut ligger Samsöviken. Förutom centrumbebyggelse i Djursholms centrum med tillhörande funktioner finns även flerbostadshus. Runt omkring finns blandad bebyggelse i form av fristående-, kedje- samt flerbostadshus från olika tidsepoker. Arealen är 15 745 m². Fastigheten Gandvik 8 ägs av bostadsrättsföreningen Gandvik. Bostadsrättsinnehavarna måste ha en ålder av minst 55 år för att bli medlem.

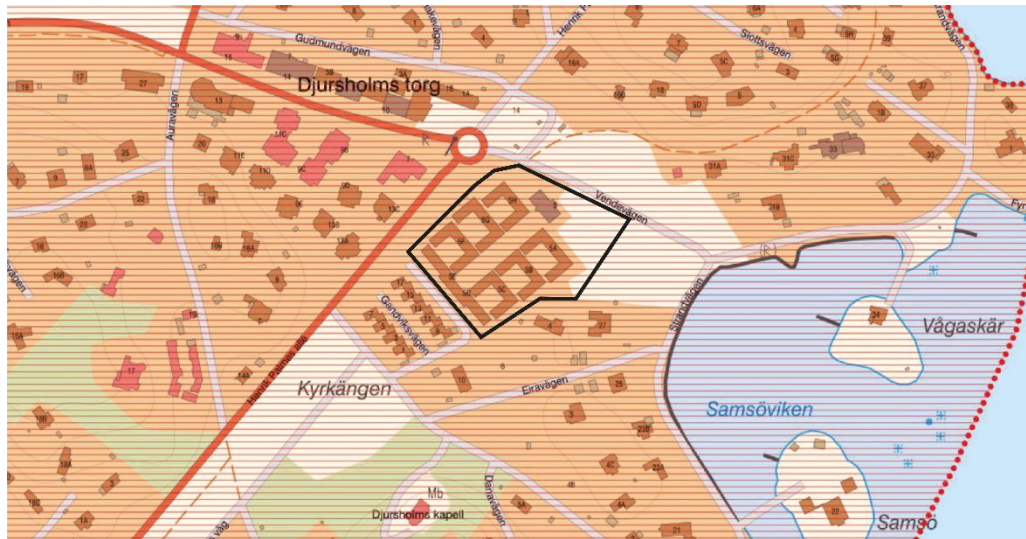


Figur 2. Adresskarta med planområdet markerat med rött.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Planuppdrag

Byggnadsnämnden (nuvarande miljö- och stadsbyggnadsnämnden) beslutade 2020-05-12, § 59, att uppdra åt kommunledningskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att utöka byggrätten för fastigheten Gandvik 8 och möjliggöra för tillkommande lägenheter.



Figur 3. Skrafferat område visar riksintressets omfattning och svart markering motsvarar ungefärlig plangräns.

Riksintresse

Området omfattas av riksintresse Djursholm (AB38) för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, MB (figur 3). Den skrafferande ytan indikerar att värden eller egenskaper av högt allmänt intresse enligt hushållningsbestämmelserna i 3 kap. MB finns att ta hänsyn till.

Motivering till riksintresset:

”Tidig villastad grundad på privat initiativ och en förebild för flera liknande efterföljande samhällen. Miljön återspeglar det sena 1800-talets och tidiga 1900-talets framväxt av högborgerliga förstäder runt Stockholm och speglar boendet för det översta samhällsskiktet under denna tid.”

En del av riksintresset uttrycks som följande:

”Den oregelbundna gatu- och tomtstrukturen efter trädgårdsstadens internationella förebild. Anpassningen till terrängen och Djursholmsbanan, vars tidigare sträckning är synlig i landskapet. De gröna gaturummen med alléer och höga träd och tomternas avgränsning med häckar, staket, grindar och murar ut mot gatan. Villabebyggelsen från 1880-talet fram till 1930-talet som speglar tidens arkitekturideal. Variationerna i villabebyggelsen, från de lite mindre och enklare villorna, till mer exklusiva villor med individuell utformning. Trädgårdarna som präglas av grönska och stora träd, både i form av naturtomter och lummiga trädgårdstomter.”

Regionala planer

Aktuellt förslag på bebyggelse inom Gandvik 8 är förenligt med intentionerna i RUF5 2050 - Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, där fastigheten ingår i ett område för bebyggelse.

Översiktsplan

I Danderyds gällande översiktsplan, från 2022, anges att områdets användning ska vara bebyggelseområde.

I översiktsplanen anges området som utredningsområde för Djursholms torg (5). Platsen anses lämplig för tillkommande bebyggelse och bostadsutveckling. Tillkommande bebyggelse i området stärker även Djursholms stadsdelscentrum. Projektet ligger även i linje med kommunens utvecklingsinriktning att bygga och bevara för idag och imorgon.

Detaljplan och tomtindelning

För fastigheten Gandvik 8 gäller detaljplan S113 från 1965. FFNS arkitekter, genom Bertil Falck, ritade nuvarande bebyggelse inom fastigheten samt tog fram detaljplanen på uppdrag av kommunen. 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 m².

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

Strandskydd

Strandskydd gäller inte idag eftersom området omfattades av detaljplan när strandskyddet inrättades nationellt 1975. Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Aktuell fastighetsgräns är belägen ca 80 – 90 meter från strandkanten.

Enligt miljöbalken (MB) och plan- och bygglagen (PBL) återinträder (eller inträder beroende på historik) strandskyddet när en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. Strandskydd kommer att inträda när detaljplanen får laga kraft och kommer gälla upp till ca 5–10 meter in på fastigheten från den östra fastighetsgränsen, mot Samsöviken. Den ytan som faller under strandskydd används huvudsakligen som gångbana men strandskyddsområdet täcker även en liten del av parkeringen och del av två boulevaner. I de fall upphävande av strandskyddet inte är nödvändigt och genomförandet av planen inte väger tyngre än strandskyddsintresset görs bedömningen att strandskydd ska inträda. Genom antagandet av denna

detaljplan inträder strandskydd inom berörda delar av planområdet. Genomförandet av planen påverkas inte av strandskyddet.

Vattendirektiv

En ny detaljplan får inte bidra till en försämring av vattenkvaliteten i kommunens vattenförekomster. Det ställer krav på såväl dag- som spillvattenhanteringen. Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade 2021 om en förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Norra Östersjöns vattendistrikt. Föreskriften med miljökvalitetsnormerna är en del av det svenska genomförandet av EU:s Ramdirektiv för vatten och innebär att det för de större sjöarna, vattendragen, kustvattnet och grundvattnet har fastställts ett mål för vattenmiljöerna. Myndigheter och kommuner ska genomföra de nödvändiga åtgärderna för att uppnå god status i alla vattenförekomster. Det medför att dagvattenfrågor ska hanteras i varje ny detaljplan och att detaljplanerna ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

Stora Värtan (SE592400-180800) är recipient för dagvattnet inom planområdet. Vattenförekomsten har problem med miljögifter och uppnår idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Enligt förslag till miljökvalitetsnorm ska Stora Värtan nå god ekologisk status till år 2027. God status avseende tributyltennföreningar (TBT) samt antracen bedöms ta lång tid att uppnå och omfattas därför av tidsfrist till år 2027. Miljökvalitetsnormen kräver att den kemiska vattenkvaliteten ska bli bättre än idag med undantag av kvicksilverföreningar och Bromerad difenyleter (PBDE) där vattenkvaliteten inte ska bli sämre än idag.

För planförslagets konsekvenser på recipienten se rubrik: Dagvatten

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Detaljplanen och dess konsekvenser

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att gemensamhetslokalen värdshuset kan byggas om till bostäder. Planen tillåter att den nya byggnaden blir en våning högre och ges ett flackare tak än den befintliga. Den ökade byggrätten för världhusbyggnaden regleras med nockhöjd och begränsning av byggnadsarea samt placering. Planen innebär att världshusbyggnaden i huvudsak föreslås rivas ner till källarbjäklaget och en ny bostadsbyggnad

uppförs vilken möjliggör för sex lägenheter att byggas. Hela fasadlivet mot Vendevägen flyttas fram i linje med den tillbyggnad som finns där idag. Byggnaden föreslås få tre balkonger mot Vendevägen och såväl uteplats som terrasser på hela fasaden mot sydost respektive nordväst (byggnadens kortsidor). Avsikten med föreslagen detaljplan är inte att ändra byggrätten för befintlig bebyggelse utöver värddshuset utan att bevara den bostadsbebyggelse som finns idag.

Ett område för teknisk anläggning, E, möjliggör att den befintliga transformatorstationen som i nuläget är belägen i värddshusets källare flyttas ut och i en ny byggnad. Byggnaden för transformatorstationen föreslås placeras utanför byggnaden inom befintlig markparkering. Kapaciteten utökas och kommer kunna försörja eventuell tillkommande framtida bebyggelse i fastighetens närområde.

Den nya byggrätten regleras med en nockhöjd på +15,5 meter samt med egenskapsgräns för prickmark. Takvinkel sätts till minst 20 grader och gör att byggnaden får ett liknande takfall som övrig bebyggelse. Den nya byggnaden blir ca 2,5 meter högre (nockhöjd) och ökar med ca 326 kvadratmeter BOA jämfört med den nuvarande byggnaden.

Planbestämmelser och motivering

Planbestämmelser som införs och motiveringar till dessa listas nedan. Egenskapsbestämmelser för befintlig bebyggelse som bevaras listas sist.

Markanvändning:

- **Bostadsändamål B.** Motivet till regleringen är att möjliggöra för planens syfte att en ny bostadsbyggnad byggs där den nuvarande värddshusbyggnaden står. Utöver det är även motivet att låta nuvarande bostadsändamål kvarstå.
- **Transformatorstation E.** Motivet till regleringen är att möjliggöra för en flytt av den befintliga nätstationen. I dialog med ledningsägaren önskas stationen kunna flyttas från byggnadens källare till angiven yta för att säkerställa att riktlinjer om säkerhetsavstånd mellan nätstationen och de nya bostäderna kan uppnås samt för förbättrad tillgång vid drift.
- **Markparkering P₁.** Parkeringsplatsen planläggs som parkering. Motivet till regleringen är att skapa flexibilitet för framtida disponering av parkering efter behov.

Bebyggelsen omfattning:

- **Utnyttjandegrad e₁.** Största byggnadsarea för transformatorstationen är 20 m². Motivet till regleringen är att ledningsägaren ska ha möjlighet till ny nätstation och att begränsa denna till lämplig volym.

- **Mark som inte får bebyggas.** Mark som inte får förses med byggnad begränsar den nya byggnadens placering. Motivet till regleringen är att den nya byggnaden ska byggas på den plats där värdshuset står idag.
- **Marken ska vara tillgänglig för dagvattenanläggning b₁ och b₂.** Mark om ca 42 m² vardera både öster och väster om den befintliga byggnaden ska användas för dagvattenanläggning. Mark mellan parkeringen och Vendevägen ska användas för dagvattenanläggning. Motivet till regleringen är att möjliggöra för infiltration och fördröjning av dagvatten inom fastigheten. Eventuell ytterligare reglering för dagvattenhantering utreds vidare i planprocessen.
- **Endast byggnad under mark.** Mark som endast får förses med byggnad under mark gäller för den yta inom bebyggelsen där garage finns och där det endast finns planteringslådor och överljus till garaget. Motivet är att inte tillåta tillkommande byggnader ovan mark.

Byggnaders användning:

- **Användning s₁.** Byggnadens källare får inte användas för bostadsändamål. Motivet till regleringen är att säkerställa säkerhet för hälsa och miljö med hänsyn till översvämningsrisken.

Utformning:

- **Nockhöjd h₁.** Nockhöjden är satt till +15,5 meter. Motivet till regleringen är att möjliggöra att byggnaden kan bli högre än idag men samtidigt för att begränsa byggnaden till den höjd som anses vara lämplig och som beskrivs i planbeskrivningen. Reglering av nockhöjd gör även att takvinkeln inte blir större än vad som stämmer överens med övrig bebyggelse. Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns.
- **Höjd h₃, h₄ och h₅.** Motivet till regleringen om totalhöjd och nockhöjd reglerar att transformatorstationen, byggnadsdelar för terrass och uteplatser på den nya byggnaden inte blir högre än lämpligt med hänsyn till omgivningen samt att byggnaden utformas enligt illustrationer i planbeskrivningen. Den planerade byggnaden för transformatorstationen är 2,7 meter i nockhöjd. Nockhöjdsbestämmelsen är satt till 3,1 för att ge möjlighet till att anläggningen placeras på en upphöjning. Bestämmelsen h₄ avgränsas av sekundär egenskapsgräns.
- **Utformningsbestämmelser f₁ – f₇.** Utformningsbestämmelser om material, balkonger och tak. Motivet till reglering är att upprätthålla de kulturmiljömässiga värden som finns inom planområdet. Bestämmelserna bedöms vara viktiga för att den nya byggnadens gestaltning och arkitektur ska förhålla sig till den befintliga bebyggelsen inom planområdet. Bestämmelser f₁-f₃ om utformning av

tegel och kulör på fönsterkarmar regleras för att anpassas till befintlig färgsättning på bostadshuset eller till den befintliga vårdshusbyggnaden, se figur 8. Bestämmelser f_4 - f_7 som reglerar balkonger motiveras av att balkonger får upprättas men inte får placeras mitt på fasad och inte vara större till sin yta än sammanlagt 21 m² (räknat på tre balkonger). Balkong får placeras närmare mark än tre meter och sticka ut över mark som inte får bebyggas. Ingen byggnadsarea (BYA) är angiven för byggnaden och påverkar därför inte regleringen av balkonger. Balkonger avses utformas i likhet med illustrationerna i figur 5 och 7.

- **Takvinkel o_1 .** Takvinkel regleras till minst 20 grader. Motivet till reglering är att takfallet för den nya byggnaden ska samstämma med takfallet för den befintliga bostadsbebyggelsen.

Befintlig bebyggelse som bevaras:

- **Rivningsförbud r_1 .** Rivningsförbud för befintlig bebyggelse införs för att skydda befintlig bebyggelse från framtida förändringar. Motivet är att säkerställa anläggningens kulturmiljövärden för framtiden.
- **Skyddsbestämmelser q_1 och q_2 .** Skyddsbestämmelser för befintlig bebyggelse införs enligt rekommendation från den antikvariska utredningen som tagits fram för projektet. Utredningens tredje förslag på reglering gällande portar och fönster bedöms hanteras i bestämmelsen k_2 . Motivet är att säkerställa anläggningens kulturmiljövärden för framtiden.
- **Varsamhetsbestämmelser k_1 - k_6 .** Varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse införs enligt rekommendation från den antikvariska utredningen som tagits fram för projektet. Motivet är att säkerställa anläggningens kulturmiljövärden för framtiden. Värdebärande delar av bebyggelsen får inte förvanskas genom att till exempel omfattande ändringar av entréer, lägga till takkupor eller ta bort taksprång som är viktiga för att säkerställa kulturvärden. Varsamhetsbestämmelse k_6 hänvisar till omålad betong på sockel och under loftgångar med mera.
- **Nockhöjd h_2 .** Nockhöjd sätts till +13 meter för den befintliga bebyggelsen. Motivet till regleringen är att begränsa byggrätten och säkerställa att de befintliga byggnaderna inte blir högre än vad de är idag.

Utförande:

- **Minst 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.** Motivet är att med hänsyn till översvämningsrisken bör inte allt för omfattande ytor hårdgöras inom fastigheten. Minst 30 % av fastigheten ska därför kunna infiltrera vatten.



Figur 4. Befintlig värdhusbyggnad från Vendevägen.



Figur 5. Visualisering från Vendevägen (Blueprint inredningar och arkitekter).



Figur 6. Befintlig byggnad från Henrik Palmes allé.



Figur 7. Visualisering från Henrik Palmes allé (Blueprint inredningar och arkitekter).



Figur 8. Befintlig kulörsättning i mörkgrön och mörkbrun.

Avvägning enligt 2 kap. PBL

För det allmänna intresset har utvecklingen positiv påverkan i och med att det bidrar till fler bostäder samt positivt för sammanhanget med närheten av mötesplatser och service i Djursholms stadsdelscentrum. Det kommer även skapa mer liv i en byggnad med omnejd som idag är outnyttjad. Med mer människor i rörelse och med utblick över Samsöparken samt Djursholms torg bidrar även utvecklingen med trygghet genom ökad närvaro på platsen.

Detaljplanens genomförande innebär en rivning av värdshusbyggnaden och att en ny byggnad uppförs på platsen. Värdshusbyggnaden besitter kulturvärden som försvinner i och med rivningen. Den negativa påverkan som rivningen innebär kan dock lindras med hänsynsfull gestaltning av den nya byggnaden som efterliknar det befintliga i materialval, gestaltning och arkitektoniskt uttryck. Påverkan på kulturmiljövärdena har också avvägts mot de positiva konsekvenserna för såväl det enskilda som det allmänna intresset. Att låta den befintliga byggnaden stå outnyttjad innebär en kostsam belastning för föreningen samt för allmänheten ett icke effektivt utnyttjande av resurser. Den nya byggnaden ger föreningen förbättrade möjligheter att

investera i ett mer klimatsmart och kostnadseffektivt energi- och värmesystem för hela anläggningen. De positiva värdena som utvecklingen medför, både för allmänheten och de enskilda, tillsammans med hänsynsfull gestaltning bedöms väga tyngre än de negativa konsekvenserna.

Natur, mark och bebyggelse

Bebyggelsen inom fastigheten uppfördes av kommunen, med 96 lägenheter i ett sammanhang, år 1969 och benämndes familjehotellet. Byggnaden som kallas värdshuset 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. Värdshusbyggnaden upplevs som en fristående byggnadskropp men sitter i själva verket samman med resterande byggnadsenheter genom det gemensamma underjordiska garaget. Bebyggelsen är utformad som rektangulära enheter med grönskande gårdar i mitten. Dessa kvarter samsas kring en tydlig mittaxel, där värdshusbyggnaden utgör ena änden av denna gemensamma torgyta som byggnadskropparna tillsammans bildar.



Figur 9. Flygfoto över Gandvik 8.

I östra delen av fastigheten ligger en parkeringsyta och strax söder om den finns gräsytor. Från Vendevägen är värdshuset inbäddat i grönska med ett större lövträd och buskage. I Samsöviken finns flera stora lövträd. Häckar och planteringar återfinns inom hela fastigheten och bidrar till ett grönskande och lummigt intryck. Bebyggelsen formar gårdsrum som alla är gestaltade på olika sätt och används för rekreation och odling.

Kulturmiljö och gestaltning

Kulturmiljöhandbok

Danderyds kommuns kulturmiljöhandbok togs fram 1991 och reviderades 2003. Den utgår från inventeringar genomförda mellan 1972–1978. Bebyggelse uppförd efter år 1950 ingår inte i handboken. Eftersom

familjehotellet Gandvik är uppfört 1969 så är det varken upptaget i kulturmiljöhandboken eller ingår i något av de utpekade bevarandeområdena. Bebyggelsen är däremot utpekad som särskilt värdefull i kommunens remissversion av det kulturmiljöprogram som togs fram under 2023. Klassningen motiveras bland annat av att familjehotellet "utgör ett mycket tidstypiskt uttryck för den sena modernismens bebyggelse i Djursholm". Bebyggelsen som helhet (anläggningen) inom Gandvik 8 bedöms omfattas av förvanskningförbud och därför har en antikvarisk utredning tagits fram.

Antikvarisk utredning

Anläggningen har en slutenhet utåt medan intima gårdsmiljöer och entréer vänder sig inåt. Bebyggelsen är inte särskilt hög men likväl relativt koncentrerad och tät på sin plats.

I planbeskrivningen till gällande detaljplan S113, går det att ta del av tankarna vid bebyggelsens tillkomst:

"Utåt, mot omgivningen, gavs anläggningen en sluten och monumental gestaltning, medan dess inre fick en mer intim karaktär, med den gemensamma torgytan och de grönskande innergårdarna som omsluts av respektive bostadsenhet. Anläggningen uppfördes av, särskilt för sin samtid, mycket högkvalitativa och slitstarka material, som tegel, betong, koppar, glas och trä, med nedtonad färgsättning."

En Kulturhistorisk utredning och konsekvensbeskrivning (Wenanders byrå, 2020-10-13 reviderad: 2023-06-08) har tagits fram inom ramen för arbetet med detaljplanen.

I utredningen beskrivs de kulturhistoriska värdena för befintlig bebyggelse och omgivning samt ger förslag på lämpliga planbestämmelser som kan användas för att reglera bebyggelsen på ett lämpligt sätt utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv. Bland annat visar utredningen att en rivning av byggnaden kommer medföra negativ påverkan på anläggningens kulturvärden. Byggnaden har ett socialt värde som värdshus och samlingspunkt historiskt sett, samt i sitt enhetliga och tidstypiska sammanhang i bebyggelsen. Nybyggnationen innebär en volymökning jämfört med den befintliga byggnaden som i sin tur påverkar anläggningen som helhet. Värdshusbyggnaden anses ha hög autenticitet och anläggningen i stort är identitetsskapande för Djursholm.

Förändringen innebär att anläggningens välbevarade helhetsmiljö påverkas negativt eftersom värdshusbyggnaden till stor del rivs. Däremot har värdshusbyggnaden förändrats under årens gång med både indrag i takfall för nya fönster samt en tillbyggnad mot Vendevägen. Den negativa påverkan som den föreslagna förändringen innebär är dock inte så påtaglig att den är

direkt olämplig och med en hänsynsfull gestaltning som efterliknar det befintliga byggnaden och den övriga bebyggelsen bedöms påverkan vara lindrig.

Gestaltningen för den nya byggnaden avser ta vara på och återskapa många av de särdrag som beskrivs i utredningen. Bland annat i materialval, fasadutformning och färgsättning. Vårdshusbyggnaden kommer att ersättas med en ny byggnad medan resterande bebyggelse kring gårdarna inte kommer att förändras. Utredningen tar upp det faktum att hela anläggningen besitter så höga kulturvärden att den bedöms leva upp till de krav som ställs för att omfattas av förvanskingsförbud enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900). För att säkerställa att anläggningen inte avsevärt ändras ytterligare införs bestämmelse om rivningsförbud (r) och skyddsbestämmelser (q) för befintlig bostadsbebyggelse. Även varsamhetsbestämmelser (k) införs.

Den nya byggnadens volymökning jämfört med den befintliga byggnaden illustreras i volymstudien nedan.



Figur 10. Volymstudie för befintlig och ny byggnad.

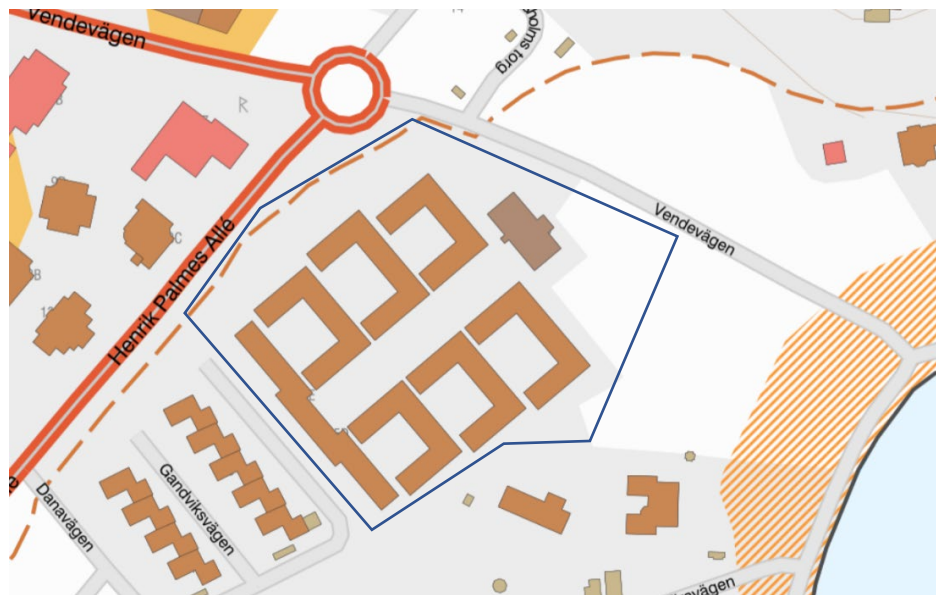
Service

På gångavstånd från fastigheten ligger Djursholms centrum med bibliotek, restauranger och ett varierat utbud av butiker.

Fornlämningar

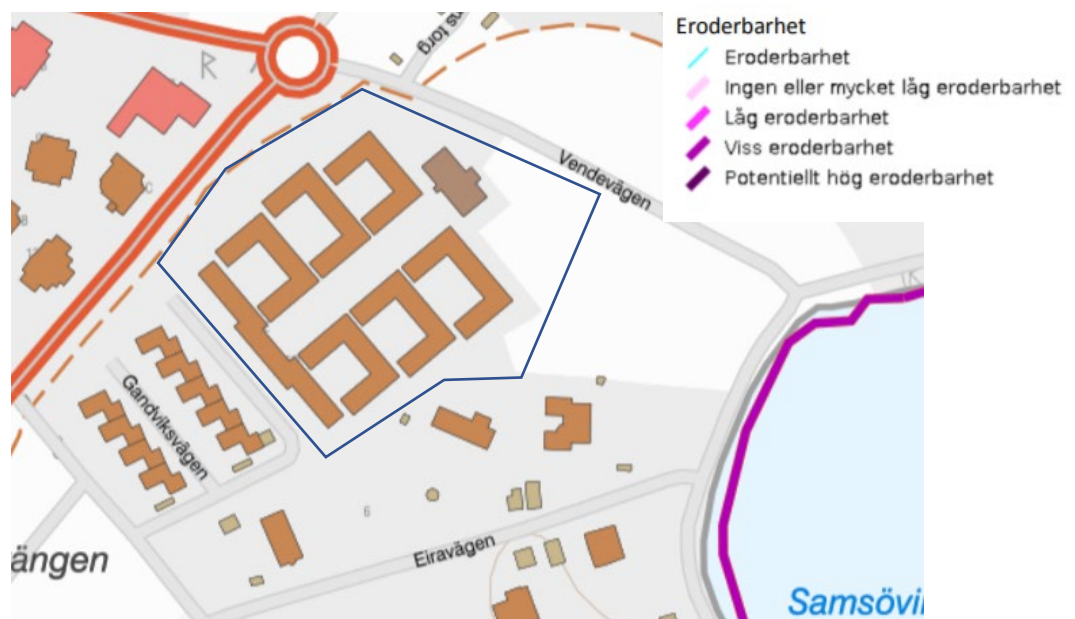
Inga kända fornlämningar finns i området.

Geotekniska förhållanden



Figur 11: Förutsättningar för skred i finkornig jordart (Källa: Sveriges geologiska undersökning-kartvisaren).

Figur 11 visar att planområdet (blå heldragen linje) inte omfattas av områden som benämns som aktsamhetsområde när det gäller förutsättningar för skred i finkornig jordart. Figur 12 visar att det inte heller finns risk för erosion inom planområdet. Kommunen har anlagt en kaj och en skydds konstruktion längs med Samsöviken vilket kan skydda mot erosion.



Figur 12: Bilden visar att viss risk för erosion finns utanför planområdet (Källa: Sveriges geologiska undersökning-kartvisaren).



Figur 13: Jordarter inom fastigheten (Källa: Sveriges geologiska undersökning- kartvisaren).

Figur 13 visar att de huvudsakliga jordarterna inom planområdet är urberg och morän, gyttjelera eller lergyttja samt postglacial lera.

Ombyggnationen omfattar ett tillskott av lägenheter i en byggnad där grundläggningen ska bevaras. En avgränsad del schaktning med delvis ny grundläggning planeras runt det norra hörnet av byggnaden. Befintlig anläggning står idag till största delen på morän och berg vilket gör att det inte bedöms föreligga någon risk för stabilitetsproblem.

Grundvattenförhållanden bedöms inte påverkas avsevärt av föreslagen schaktning och grundläggning, däremot erfordras grundvattennivåer och byggkonstruktion utredas i samband med detaljprojektering, se rubrik Tekniska utredningar under Upplysningar.

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Fastigheten ligger i korsningen mellan Henrik Palmes allé och Vendevägen. Fastigheten angörs via två infarter från Vendevägen i norra delen av fastigheten. Den ena infarten leder upp till en torgyta mellan de befintliga byggnaderna. Den andra infarten till fastigheten leder in till en markparkeringsyta i den östra delen samt till ett garage som är beläget under byggnadskropparna. Angöringsvägarna och tillgängligheten till fastigheten är oförändrad efter ombyggnaden av fastigheten.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i området. På Henrik Palmes Allé finns en trafikseparerad gång- och cykelväg utbyggd i det gamla spårområdet. Stråket ansluter till cykelstråket på Vendevägen som västerut leder till Danderyds sjukhus och Mörby centrum. Norr och söder om fastigheten, på Vendevägen och Gandviksvägen, finns allmänna gångbanor som binds ihop av en grusad gångväg inne på fastighetens sydöstra del.

Detaljplanen påverkar inte gång- och cykelvägnätet.

Parkering

Garaget under byggnadskropparna rymmer 68 bilplatser. Utöver det finns en markparkering med ca 30 bilplatser. Parkeringen ligger längs med Vendevägen i anslutning till vårdshusbyggnaden.

I och med detaljplanen uppgår antal lägenheter inom bostadsrättsföreningen till 101-102 lägenheter. Det ger ett p-tal på 0,9 vilket bedöms vara i överkant för behovet inom fastigheten och de få bilplatser som tas i anspråk av ytan för tekniska anläggningar (transformatorstation) behöver därmed inte ersättas. Parkering för tillkommande bostäder bedöms kunna lösas inom befintligt bestånd.

Inom garagets cykelrum finns 38 cykelplatser och ytterligare 16 platser finns utomhus. Totalt finns därmed 56 cykelplatser och föreningen har möjlighet med anordning av extra cykelrum i källaren under den befintliga vårdshusbyggnaden.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Djursholms torg som ligger knappt 50 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras i dagsläget av tre busslinjer, 601, 602 och 606 som går till Danderyds sjukhus och Mörby Centrum samt hållplatser längsmed Roslagsbanan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i verksamhetsområdena för ren-, spill- och dagvatten. Allmänna ren- och spillvattenledningar finns i Vendevägen med kapacitet i enlighet med planförslaget.

Dagvatten

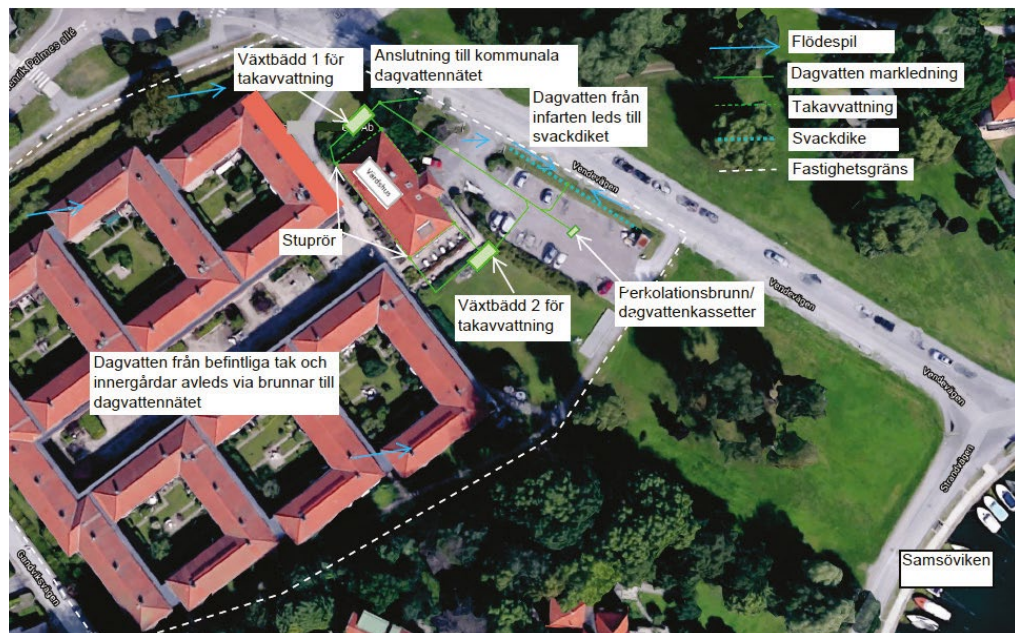
En utredning som tar upp dagvatten och översvämningsrisk har tagits fram (Dagvattenutredning Gandvik 8, Feron consulting rev 2021-09-23) inom ramen för planarbetet. I utredningen föreslås olika åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten.

Principlösningarna inom planområdet bygger på öppen hantering med reningsmöjligheter där dagvatten fördröjs genom en kombination av åtgärder, genomsläpplig beläggning, planteringar i växtbäddar och infiltration i grönytor. Totalt fördröjningsvolym nederbörd som ska kunna hanteras är 20 mm. Krav på fördröjning gäller enbart för den ökade byggrätten för vårdhusbyggnaden som detaljplanen medför i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvatten 2021-2027. Kravet på fördröjning gäller alltså inte befintlig bostadsbebyggelse som bevaras.

Befintliga tak avvattnas i nuläget via stuprör och dagvattenbrunnar. Innergårdarna ligger ovanpå bjälklag och avvattnas via dagvattenledningar som är anslutna till det kommunala ledningsnätet.

Dagvattnet från taket på vårdshuset leds till växtbäddar norr och söder om byggnaden. Dagvatten från befintliga tak leds till befintliga vegetationsytor inom planområdet. Yta avsedd för dagvattenanläggning placeras även mellan parkeringen och Vendevägen. Genomsläpplighet regleras för att säkerställa att ytor som idag kan infiltrera vatten kan det även i framtiden.

Recipient Stora Värtan har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Ändringen i detaljplanen innebär en viss minskning av föroreningar i och med föreslagna åtgärder. Detaljplanen bidrar inte till att försvåra möjligheten att uppnå god status i recipienten.



Figur 14: Situationsplan dagvattenutredning Gandvik 8.

El och värme

En transformatorstation inryms för närvarande i ett av bostadsrättsföreningens källarutrymmen i vårdhusbyggnaden. Planförslaget ger möjlighet att flytta ut

den till en ny plats som reserveras utanför byggnaden. I plankartan markeras området för transformatorstationen med (E) för teknisk anläggning om knappt 37 m² till ytan vilket innefattar utrymme för drift och underhåll runt anläggningen.

Placeringen bedöms vara den bästa utifrån dragningskablar, översvämningsrisk och kulturmiljö. Den ska även kunna försörja eventuell tillkommande bebyggelse på norra sidan av Vendevägen.

Transformatorstationen är placerad på en marknivå om ca +1,5 meter i nuläget. Vid en ev. översvämning tål anläggningen att stå i 30-40 cm vattenstånd. Anläggningen kan placeras på en upphöjning för att förebygga att transformatorstationen skulle ta skada. Skulle transformatorstationen slås ut till följd av översvämning är konsekvenserna av energibortfall begränsade lokalt och påverkar ingen samhällsviktig funktion. Därmed bedöms även konsekvenserna vid en eventuell översvämning som små.

Värmeanläggningen utgörs av direktverkande el, bostadsrättsföreningen har dock påbörjat en installation av bergvärme.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med funktionsvariationer. Planområdet är relativt flackt i de södra delarna. Infarten som leder upp till torget i mitten av byggnaderna behålls som det är idag. Där finns även körbart bjälklag vilket gör att eventuella transporter kan komma nära entréer.

Trygghet

Tillskottet av lägenheter gör att den tidigare vårdhusbyggnaden som stått tom och mörk en längre tid kommer bidra med både liv och ljus till området. Inte minst kvällstid kan detta ge en känsla av ökad trygghet för förbipasserande såväl som boende i angränsande bostäder.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Enligt länsstyrelsens rekommendation kring lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten i Stockholms län ska ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt placeras ovanför 2,7 meter. Nivån utgör ingen absolut undre gräns. Om ny bebyggelse placeras under denna nivå behöver kommunen visa att exploateringen inte blir olämplig.

Grundläggningen inom Gandvik 8 är befintlig och lägre än den rekommenderade nivån, ner till ca 1,5 meter. Detaljplanen innebär att befintlig grundläggning i huvudsak bibehålls och ny byggnadsvolym byggs på befintlig grundläggning. Den norra fasaden justeras delvis utåt mot

Vendevägen vilket innebär att befintlig grundläggning kompletteras något i denna del. Detta gör att byggnaden får ett rakt fasadliv mot Vendevägen i linje med den tillbyggnad som finns idag.

Ett förväntat årsvattenstånd på 1,43 meter för 2100 när inte bebyggelsen inom planområdet enligt data från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).



Figur 15: 100-årsvattenstånd (1,43 meter) enligt MSB.

Vid 100-års högsta vattenstånd på 1,96 meter (för år 2100) riskerar dock vatten att nå upp till garageinfarten och transformatorstationens placering. Transformatorstationen tål att stå i 30-40 cm vattenstånd vilket överskrids med ett fåtal centimeter vid högsta vattenstånd för år 2100. Ett sådant scenario sker med kort varaktighet, och det bedöms föreligga så pass låg risk att ett sådant scenario inträffar att det inte kräver åtgärder i planbestämmelser. Däremot finns möjlighet i planen att placera transformatorstationen på en upphöjd yta.

Danderyds kommun har anlagt en skyddskonstruktion längs Samsöviken i form av en mur som inte finns med i underlaget från MSB. Muren är 0,65 meter hög och beräknas klara höjning av havsnivån upp till 1,90 meter. Det finns dock öppningar i muren som klarar 1,25 meter höjning av havsnivån. Enligt beräkningar i Scalgo Live (verktyg för beräkningar av vatten i fysisk planering) hindrar muren att vatten når till bebyggelsen inom Gandvik 8

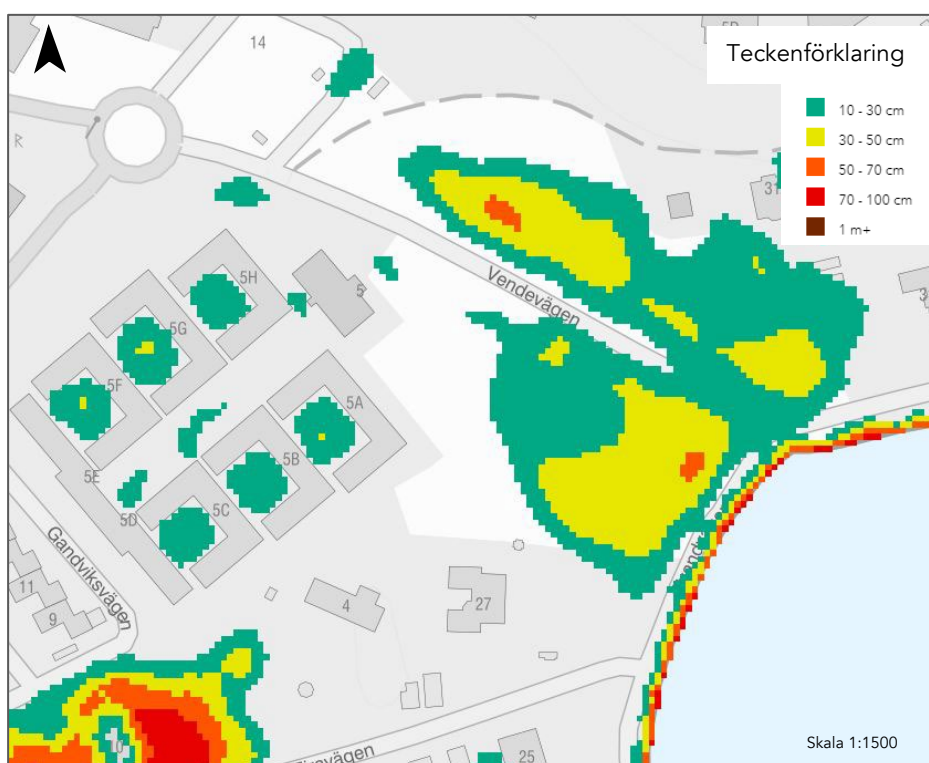
upp till angivna nivåer. Vilket betyder att om hålen täpps igen klarar muren nästintill även det högsta beräknade vattenståndet.

I det fall vatten ändå skulle ta sig in i byggnadens källare är konsekvenserna av en eventuell översvämning att källarvåningen, garaget och parkeringsytan fylls med vatten och att transformatorstationen blir stående i vatten. Det medför försvårade transporter samt eventuellt skador på fordon och andra föremål som förvaras i källaren, men inga livshotande eller miljöförstörande risker. Detaljplanen begränsar användning av källaren till att inte får användas för bostadsändamål med hänsyn till skydd för hälsa och säkerhet.

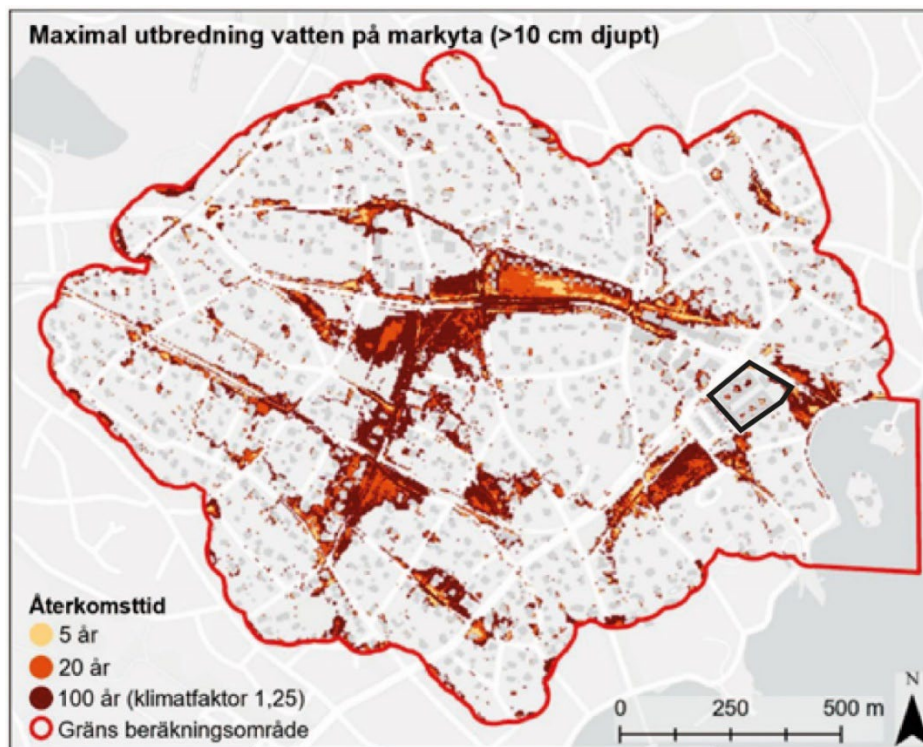
Källarvåningen inrymmer enbart gemensamma utrymmen och teknikrum. Däremot bör teknisk utrustning i källaren placeras på upphöjda fundament och teknikrummet utrustas med vattentät dörr samt eventuellt pump. Att skydda teknisk utrustning vid en eventuell översvämning bedöms vara det väsentliga för riskhanteringen.

I dagvattenutredningen utreds risken för översvämning till följd av skyfall inom planområdet ("Dagvattenutredning Gandvik 8", Feron Consulting rev 2021-09-23). I utredningen beskrivs förhållandena om havsnivån stiger 0,9 meter. Vid en sådan stigning riskerar Strandvägen öster om planområdet att översvämmas. Flöden från skyfall kan hanteras i de föreslagna växtbäddarna.

I underlag från länsstyrelsens karta för skyfall (se nedan) visar kartläggningen att maximalt vattendjup vid skyfall inte påverkar nybyggnation inom Gandvik 8 märkbart. Befintliga förhållanden kvarstår.



Under 2023 har kommunen via Tyréns tagit fram en skyfallsanalys för Samsöviken (Djursholm). Även den visar att det inte är betydande översvämningsrisk vid Gandvik 8.



Figur 17: Maximal utbredning av vatten på markyta vid de tre beräkningsscenarierna. Bakgrundskarta: OpenStreetMap (källa: Tyréns). Planområdet är svartmarkerat.

Beräkningen är översiktlig och gjord över ett större område och visar att vatten kan bli stående utanför garageinfarten. Parkeringsplatsen utanför garaget har marknivå +1,05 och garageinfarten ligger 0,45 meter högre.

Sammantaget bedöms risken för översvämning som liten och de eventuella materiella skador som kan orsakas som små. Därmed bedöms även konsekvenserna vid en eventuell översvämning som små.

Markens genomsläpplighet

Med hänsyn till översvämningsrisken införs en bestämmelse om att minst 30 % av fasighetsytan ska vara genomsläpplig. Det innebär att inga omfattande ytor kan hårdgöras som inte är hårdgjorda idag, det gäller bland annat markparkeringen. I de fall parkeringens beläggning ändras behöver den således utföras genomsläpplig, t. ex. med gräsarmering. Med fördel kan parkeringen låtas fungera som ett dagvattenmagasin som kan översvämmas, alternativt leda vatten åt avsedda ytor för dagvattenhantering utanför parkeringen.

Utrymning

Utrymning vid brand sker via uteplatser och terrasser. Om en lägenhet inte har tillgång till terrass eller uteplats ska fönster utföras enligt riktlinjer för brandutrymning via fönster med brandstege. Utryckningsfordon kan komma ända fram till byggnaden.

Buller

Den ekvivalenta bullernivån för vårdshuset understiger 50 dBA. Ekvivalenta nivåer vid fasad uppskattas ligga mellan 45–55 dBA och maxnivå vid fasad uppskattas understiga 70 dBA (ÅF 2019). Byggnaden understiger därmed riktvärden för buller vid fasad (60 dBA ekvivalent nivå) och uteplats (50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maxnivå). En bullerutredning bedöms därmed inte nödvändig och detaljplanen bedöms inte heller alstra högre trafikbuller än befintlig situation.



Figur 18: Utbredning- och mättnivåer av buller inom planområdet för ekvivalent nivå.



Figur 19: Utbredning- och mätta punkter av buller inom planområdet för maxnivå.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Avfall

Avfallshanteringen sker i nuläget i avfallsrum intill garageutrymmet under bebyggelsen och avses rymmas i det utrymmet även efter planens genomförande. För bostäder krävs ett avfallsutrymme som är dimensionerat så att det finns möjlighet att sortera ut det avfall som skapas. Skulle ytterligare yta behövas kan det rum där transformatorstationen finns idag inrymmas med avfallshandling vilket utreds vidare inför granskningskedet. Avfallet hämtas via den södra infarten från Vendevägen.

Radon

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) är marken inom planområdet klassad som normal- till högriskmark för radon. Ny bebyggelse ska därför utföras radonsäkert.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt uppgifter från Östra Sveriges luftvårdsförbund beräknas halten för kvävedioxid vara 10–15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i planområdet. Halten för inandningsbara partiklar (PM10) är beräknade till 10–15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Miljö kvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

Barnperspektiv

Barn och unga bedöms inte beröras negativt av detaljplanen.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av servisledning (enskild ledning in till det egna huset), grönytor, dagvattensystem mm.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen. Fastighetsägaren svarar för planens genomförande.

I planförslaget föreslås transformatorstationen flyttas från källaren. Ledningsägaren tillsammans med fastighetsägaren ansvarar en eventuell nybyggnad och flytt för transformatorstationen till reserverat område för tekniska anläggningar.

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och bostadsrättsföreningen Gandvik för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Genomförandet inkluderar ingen kommunal mark och därmed upprättas inget exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsindelingsbestämmelser, berörande Gandvik 8, ursprungligen fastställda 1967-06-13 genom tomtindelning (0162-T9/1967) upphävs. Tomtindelningen gäller även för fastigheten Gandvik 10, där den också upphör att gälla. Inga fler fastigheter omfattas av tomtindelningen.

Servitut och ledningsrätter

Fastigheten Gandvik 8 belastas inte av några inskrivna rättigheter. Ledningar och transformatorstation avses förläggas inom Gandvik 8 genom frivillig upplåtelse till elnätsägaren. Om så inte blir fallet kan elnätsägaren eventuellt få tillgång till det föreslagna E-området tvångsvis, exempelvis med ledningsrätt, vilket prövas av Lantmäteriet vid förrättning.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Vägar

Tillfarten till bostadsrättsföreningens garage och markparkering sker från Vendevägen. Den allmänna parkeringsytan angörs från den befintliga infarten närmast Samsöviken.

Vatten och avlopp

Befintliga kommunala VA-anläggningar har kapacitet för utbyggnaden. Anslutning sker till befintliga förbindelsepunkter för ren-, spill och dagvatten som finns vid Vendevägen.

Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand hanteras lokalt genom fördröjning och avledas till allmän dagvattenledning eller diken. VA-anslutningar till allmänna ledningar ska godkännas av kommunen och dokumenteras i enlighet med tekniska kontorets föreskrifter.

El och tele

Anslutning kan ske till befintligt nät för el och tele. Transformatorstation ska färdigställas till sin funktion innan övrig byggnation påbörjas. Teleledningar samt teleanslutning påverkas inte av genomförandet av planen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten. Flytt av elnätsstation, omdragning av elledningar samt anslutning till befintlig dagvattenledning och eventuell omläggning av dagvattenledningar som krävs på grund av utbyggnaden, ska ske på fastighetsägarens bekostnad.

Ledningsägaren ansvarar för eventuell flytt av transformatorstationen samt för uppförande av ny anläggning inom område markerat E, på plankartan. Fastighetsägaren bekostar flytten.

Avgifter och taxor

Vatten- och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa.

Bygglov, bygganmälan

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet. Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.

Upplysningar

Ersättningsanspråk

Enligt 14 kap. 7 § och 10 § PBL (2010:900) kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning vid införande av rivningsförbud respektive skyddsbestämmelser i detaljplan. Kommunen bedömer att krav för ersättning om försvårad pågående markanvändning vid införande av skyddsbestämmelser inte är aktuellt i genomförandet av detaljplanen. Fastighetsägaren har rätt att presentera ett anspråk om ersättning till följd av rivningsförbudet. Kommunen har förelagt fastighetsägaren att inom två månader och senast den 6 juni 2024 inkomma med eventuellt ersättningsanspråk. Inget anspråk har inkommit till kommunen.

Tekniska utredningar

I samband med detaljprojektering erfordras grundvatten uppmätas vid flertalet tillfällen och en geotekniskutredning görs för lämpligt utförande och byggkonstruktion. Eventuell pumpning av grundvatten ska anmälas till, och godkännas av, länsstyrelsen.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jonas Bark
Planchef

Frida Helander
Planarkitekt

