

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Antagande av detaljplan för Gandvik 8 (Vendevägen 5)**

### **Ärendet**

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

Syftet med planläggningen är att utöka byggrätten och möjliggöra för lägenheter i den tidigare vårdshusbyggnaden inom Gandvik 8. Inom planförslaget bekräftas även befintligt användningssätt och utformning av bostadsbebyggelse. Därmed säkerställs bevarandet av övriga byggnaders kulturmiljövärde. Planförslaget säkerställer också att nybyggnationen av vårdshuset 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 vårdshuset till bostäder där det tidigare varit restaurangverksamhet och gemensamhetslokal. 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 stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

#### **Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar föreliggande förslag till detaljplan.

### **Bakgrund**

Byggnadsnämnden (nuvarande miljö- och stadsbyggnadsnämnden) gav den 12 maj 2020 (§ 59) ett uppdrag att ta fram ett förslag till ny detaljplan för Gandvik 8. I kommunens gällande översiktsplan, från 2022, anges att områdets användning ska vara bebyggelseområde. I översiktsplanen anges området som utredningsområde för Djursholms torg (utredningsområde 5).

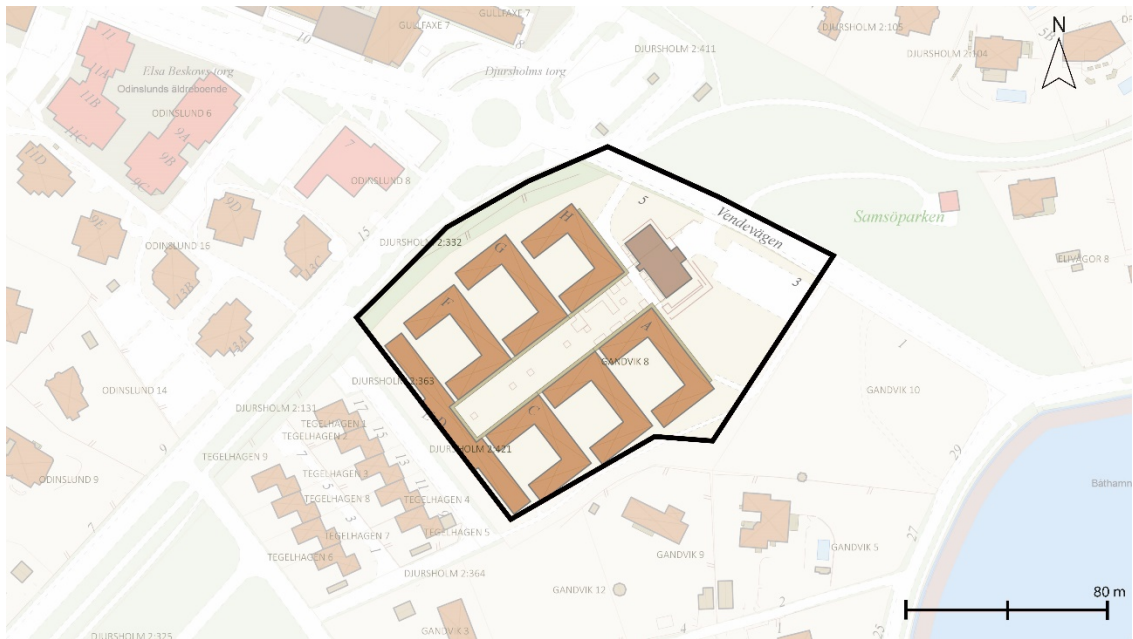
För fastigheten Gandvik 8 gäller detaljplan S113 från 1965. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i två våningar med förbud mot vindsinredning. Högsta tillåtna byggnadshöjd är +11,0 (enligt gammalt höjdsystem RH00). Maximal våningsyta uppgår till 8 700 m<sup>2</sup>. Fastigheten omfattar totalt 15 745 m<sup>2</sup>.

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

Ett planförslag har varit ute på samråd under tiden november till oktober 2023 och granskning under tiden februari till mars 2024. Ett öppet hus anordnades den 7 november 2023 i Djursholms bibliotek.

Under samrådet har tio yttranden inkommit. De inkomna synpunkterna berör främst säkerhet med hänsyn till översvämningsproblematiken, strandskydd, plantekniska frågor, bestämmelseformuleringar samt att planläggningen skulle strida mot bostadsrättslagen. Utifrån inkomna synpunkter under samrådstiden har planhandlingarna kompletterats med planbestämmelse och förtydliganden gällande översvämningsrisken, motivering av strandskyddets inträde, formuleringar i planbestämmelser samt övriga förtydliganden i planbeskrivningen enligt andra remissinstansers synpunkter. Under granskningstiden har sammanlagt elva yttranden inkommit. Vissa förtydliganden i planbeskrivningen har gjorts efter granskning. En sakägare har under planprocessen kommit in med synpunkter som inte har tillgodosetts. Ett granskningsutlåtande bifogas med en sammanställning av de inkomna yttrandena under samråd och granskning.



Figur 1. Planområdet är markerat med heldragen svart linje

### Förslag till detaljplan

Planförslaget syftar till att möjliggöra att gemensamhetslokalen vårdshuset ersätts med en större byggnad för bostadsändamål. 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 sydost respektive nordväst (byggnadens kortsidor). Utformningsbestämmelser reglerar byggnadens utseende för att anpassas till utpekade kulturvärden på platsen. Avsikten

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

med planförslaget är inte att ändra byggrätten för befintlig bebyggelse utöver värdshusbyggnaden 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 värdshusets källare kan flyttas ut och ny tillhörande byggnad tillkommer. Genom att transformatorstationen föreslås få ny placering inom befintlig markparkering uppnås riktlinjer för riskavstånd och ledningsägaren får bättre åtkomst.

Den nya byggrätten regleras med en nockhöjd på +15,5 meter samt med egenskapsgräns för prickmark. Gården inom bebyggelsen har en marknivå på ca +4,5 meter. 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 våning som befintlig värdshusbyggnad har. Den nya byggnaden blir ca 2,5 meter högre (nockhöjd) och ökar med ca 326 kvadratmeter BOA jämfört med den nuvarande byggnaden.

### **Ersättningsanspråk**

Enligt 14 kap. 7 § och 10 § plan- och bygglagen, PBL, 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. Frågan om framtida anspråk är därmed hanterad.

### **Miljöbedömning**

Enligt 4 kap. 34 § PBL och 6 kap. 11 § miljöbalken ska en miljöbedömning utföras om program eller planer kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. Enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning kan planen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan då det handlar om en mindre förändring i sammanhanget.

### **Konsekvenser för barn och unga**

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

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Kontoret bedömer att förslaget innebär en lämplig markanvändning för ändamålet, är väl avvägt mellan allmänna och enskilda intressen samt i linje med översiktsplanen. Inkomna synpunkter under granskningen har endast lett till några mindre ändringar i planhandlingarna. Kontoret bedömer att revideringarna inte är så omfattande att planförslaget behöver skickas ut på remiss på nytt. Kontoret föreslår att nämnden antar förslaget.

Planhandlingarna biläggs ärendet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark  
Planchef

### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Antagande detaljplan för Gandvik 8 (Vendevägen 5)

#### **Planhandlingar för antagande:**

2. Plankarta med bestämmelser, 2024-05-23
3. Planbeskrivning, 2024-05-23

#### **Övriga handlingar:**

4. Samrådsredogörelse
5. Granskningsutlåtande

#### **Tidigare beslut i ärendet**

6. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 2024-03-13 § 29 Föreläggande att anmäla eventuella anspråk på ersättning
7. Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande 2024-03-06 Föreläggande att anmäla eventuella anspråk på ersättning
8. Miljö- och stadsbyggnadskontorets delegationsbeslut 2024-02-19 Genomförande av granskning för detaljplan Gandvik 8
9. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 2023-10-04 § 165 Beslut om plansamråd
10. Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande 2023-09-28 Beslut om plansamråd
11. Byggnadsnämndens beslut 2021-03-10 § 27 Beslut om kungörelse av ställningstagande om miljöbedömning
12. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande 2021-02-22 Beslut om kungörelse av ställningstagande om miljöbedömning
13. Byggnadsnämndens beslut 2020-05-12 § 59 Beslut om planuppdrag för Gandvik 8
14. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande 2020-04-29 Ansökan om planändring för fastigheten Gandvik 8

Expedieras  
Kommunstyrelsen  
Sökanden