

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

## **Granskningsutlåtande**

### **Detaljplan för Gandvik 8**

#### **I Djursholm, Danderyds kommun**

Byggnadsnämnden (nuvarande Miljö- och stadsbyggnadsnämnden) beslutade 2020-05-12 § 59 att uppdra åt kommunledningskontoret (nuvarande del av miljö- och stadsbyggnadskontoret) att utarbeta förslag till detaljplan.

Ett planförslag togs fram och plansamråd genomfördes under tiden den 18 oktober till den 17 november 2023. Ett öppet hus har hållits den 7 november 2023. Planförslaget har därefter varit utställt för granskning. Information om granskningshandlingar har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt remissinstanser och övriga enligt sändlista. Under tiden den 21 februari till den 12 mars 2024 fanns planhandlingarna tillgängliga för granskning på Kontaktcenter Danderyd. Planhandlingarna visades även på biblioteket i Djursholm samt på kommunens hemsida <http://www.danderyd.se/detaljplan>.

Granskningsutlåtandet syftar till att sammanställa synpunkter som inkommit under samråds- och granskningstiden samt redogöra för kontorets åtgärder med beaktande av synpunkterna inför kommande beslut om antagande av detaljplan. Först redogörs för samrådsyttrandena, sedan granskningsyttrandena.

Inkomna yttranden under samråd och granskning finns i sin helhet att ta del av på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

## Innehållsförteckning

Inkomna yttranden under samrådstiden .....	3
Inkomna yttranden utan synpunkter på förslaget .....	3
Inkomna synpunkter och miljö- och stadsbyggnadskontorets svar .....	3
Remissinstansernas synpunkter.....	3
Synpunkter från föreningar, fastighetsägare, boende och övriga.....	5
Inkomna yttranden under granskningstiden .....	6
Inkomna yttranden utan synpunkter på förslaget .....	6
Inkomna synpunkter och miljö- och stadsbyggnadskontorets svar .....	6
Remissinstansernas synpunkter.....	7
Synpunkter från föreningar, fastighetsägare, boende och övriga.....	8
Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattade bedömning .....	9
Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda.....	9
Övriga som lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda .....	10

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

## **Inkomna yttranden under samrådstiden**

### **Inkomna yttranden utan synpunkter på förslaget**

- Ellevio (S1)
- Stockholms brandförsvaret (S4)
- Svenska Kraftnät (S2)
- Tekniska kontoret (S10)
- Vattenfall (S6)

### **Inkomna synpunkter och miljö- och stadsbyggnadskontorets svar**

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser. Hela skrivelser, stycken eller citat redovisas i citattecken. Kontorets kommentar skrivs i *kursiv stil*.

### **Remissinstansernas synpunkter**

#### **Länsstyrelsen i Stockholms län (S8)**

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskydd samt säkerhet avseende risk för översvämning. Gällande MKN för vatten behöver nödvändig fördröjningsvolym redovisas för dagvattenhantering. Gällande strandskydd uppmanas kommunen att se över och tydligare motivera varför skäl 1 för upphävande är tillämpligt samt varför genomförandet av planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Med hänsyn till avsteg från rekommenderad grundläggningsnivå inom planområdet behöver kommunen göra en platsspecifik bedömning av risken samt begränsa användningen i källarvåning genom planbestämmelser i plankartan så att det utrymmet inte tillåts användas för exempelvis bostäder. Kommunen behöver även i planbeskrivningen motivera placeringen av den tillkommande transformatorstationen med hänsyn till översvämningensrisken.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till risk för översvämning samt kulturmiljö och gestaltad livsmiljö. Synpunkterna gäller varsamhetsbestämmelser och förvanskningförbudet vad gäller formulering i planbestämmelserna samt att bestämmelsen om ”mörkgrön eller mörkbrun” kulör kan innebära stor variation i fasaduttryck. Kommunen bör tydliggöra vad avsikten är. Exempelvis genom användning av NCS-beteckning. I övrigt bör kommunen undvika ordet ”färg”, då det kan ske begreppsförvirring, och istället använda ordet ”kulör”.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

### **Kommentar**

*Planbeskrivningen har kompletterats med fördröjningsvolym för dagvatten, en utvecklad och motiverad bedömning av strandskyddet där kommunen, efter att ha tagit del av yttrandet och efter dialog med Länsstyrelsen, ändrar sin bedömning och strandskyddet kommer därmed inträda. Bestämmelse om att källarvåningen ej får användas för bostadsändamål införs i plankartan. Även en bestämmelse om genomsläpplighet har införts med hänsyn till översvämningensrisken. Planbeskrivningen har dessutom kompletterats med en utförligare beskrivning och bedömning av transformatorstationen med hänsyn till översvämningensrisken.*

*Utifrån Länsstyrelsens rådgivande synpunkter har kommunen justerat formuleringar i k-bestämmelser samt ändrat till "kulör" istället för "färg". Bestämmelsen om kulör har också motiverats tydligare med hänvisning till bild på vårdshusbyggnadens befintliga färgsättning. Kommunen bedömer att NCS- betecknings skulle vara en allt för specifik reglering.*

### **E.on. (S9)**

E.on upplyser om att byggnad eller annan anläggning som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande får uppföras närmare än 3 meter från markkabel, samt inte ändra marknivå och försvåra reparation och underhåll. För att markkabeln ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten.

”Av plankartan och planbeskrivningen framgår det att parkeringsplatser ska anläggas där transformatorstation är placerad. Parkeringens utformning får ej utformas så att drift och underhåll av transformatorstationen försvåras. Det måste finnas plats att öppna dörrar till transformatorstation samt att det måste finnas en utrymningsväg. Därav ser E.ON att man inte anlägger p-platser precis bredvid stationen, vilket bör framgå planbeskrivningen. Inte heller får man planera buskar eller träd i närheten till transformatorstation, då vi underhållsröjer marken kring stationer.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen”.

### **Kommentar**

*Området för kommande markkablur ligger inom prickmark och möjlighet till förändringar är begränsade. E.on bör informera fastighetsägaren om upplysningar gällande anläggningen.*

*Det krävs inte ett u-område för att markkabeln ska vara förenlig med detaljplanen utan det lämpar sig väl med markkabel över prickmark. Den yta som är avsedd för E-område är ca 37 kvm medan den planerade transformatorstationen är ca 16 kvm. Vilket ger*

**Datum** 2024-04-16  
**Diarienummer** MSN 2023/45

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

*utrymme för skötsel och underhåll inom användningsområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med information för tydliggörande i vissa delar med utformning och genomförande. Kommunen har även fört dialog med E.on med anledning av inkommet samrådsyttrande där, E.on delar kommunens svar på yttrandet, och därmed anser kommunen att synpunkterna är tillgodosedda.*

### **Lantmäteriet (S7)**

”Lantmäteriet undrar om exploateringsavtal avses träffas. Lantmäteriet anser att frågan om eventuell ersättning enligt 14 kap. 7 § PBL respektive 14 kap. 10 § PBL för q- och r-bestämmelserna bör behandlas närmare i planbeskrivningen. Lantmäteriet anser att frågan om konsekvenserna av planläggningens verkan på befintlig tomtindelning bör behandlas närmare i planbeskrivningen. Lantmäteriet framstår det som oklart vilken rättskraft som den återstående delen av den befintliga tomtindelningen kommer att ha om nu aktuellt planförslag antas.”

#### *Kommentar*

*Exploateringsavtal är inte aktuellt då planen inte omfattar några kommunala angelägenheter. Detta har förtydligats i planbeskrivningen. Planbeskrivningen har också kompletterats gällande ersättning enligt 14 kap. PBL och beskrivs under genomförande. Även planläggningens verkan på befintlig tomtindelning har förtydligats.*

### **Skanova (S5)**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar kunna behålla dessa i nuvarandeläge för att undvika olägenheter och kostnader.

#### *Kommentar*

*Skanovas teleledning påverkas inte av planens genomförande. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.*

## **Synpunkter från föreningar, fastighetsägare, boende och övriga**

### **██████████ (S3)**

”Det är anmärkningsvärt, att Miljö-och stadsbyggnadsnämnden föreslår en ny, men olaglig, detaljplan för fastigheten Gandvik 8. Fastigheten ägs av Bostadsrättsföreningen Gandvik (BRF Gandvik, Djursholm). I samband med föreningens förvärv av fastigheten Gandvik 8 från kommunen (tidigare familjehotellet), bildades 97 bostadsrätter, varav 96 med boendeändamål, och en med restaurangändamål, Bostadsrätten Vårdshuset, nr 97. Innebärande ett dubbelt ändamål, en närliggande restaurangmöjlighet. Enligt, i stadgar och lag, likartade bestämmelser, kan Brf Gandviks bostadsrätter inte upphävas och därmed inte heller användas för annat ändamål. Jämför bilaga: En kommentar till Bostadsrättslagen, sjätte upplagan, av Bob Nilsson Hjort med flera. Således kan inte Restaurangen Djursholms Vårdshus stängas, eller bostadsrätten Vårdshuset, 97

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

upphävs, genom tänkt ombyggnad av Vårdshuset till bostäder. Förslaget till ny detaljplan för fastigheten Gandvik 8 måste därför återkallas och samrådet avbrytas.”

### *Kommentar*

*Kommunen har haft dialog med Bostadsrättsföreningens styrelse som har hanterat interna processer kring stadgar. Kommunen hänvisar vidare till domslut i frågan med mål nr [REDACTED] där boende [REDACTED] är målsägande från 2022-11-26.*

### *Attuna Tingsrätt beslut:*

- [REDACTED] yrkande om att tingsrätten ska upphäva Bostadsrättsföreningen Gandviks styrelses stängning av Djursholms vårdshus och dess beslut att bygga om bostadsrätten Vårdshuset till bostäder avisas
- [REDACTED] yrkande om att ringsrätten ska fastställa att ett avtal dom har ingåtts mellan Bostadsrättsföreningen Gandvik och en entreprenör avseende ombyggnation av vårdshuset är ogiltigt avisas.

## **Inkomna yttranden under granskningstiden**

### **Inkomna yttranden utan synpunkter på förslaget**

- Ellevio (G1)
- Svenska kraftnät (G3)
- Käpplaförbundet (G4)
- E.on (G5)
- Lantmäteriet (G8)
- Tekniska nämnden (G9)
- Norrenergi (G11)

### **Inkomna synpunkter och miljö- och stadsbyggnadskontorets svar**

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser. Hela skrivelser, stycken eller citat redovisas med citattecken. Kontorets kommentar skrivs i *kursiv stil*.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

## Remissinstansernas synpunkter

### Länsstyrelsen i Stockholms län (G10)

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. PBL. Länsstyrelsen framför däremot rådgivande synpunkter angående översvämningsrisken.

Kommunen föreslår att en transformatorstation placeras inom ett område som riskerar att översvämmas vid höjda vattennivåer i Östersjön. Kommunen placerar transformatorstationen på +1,5 meter utan säkerhetsmarginal, vilket avviker från Länsstyrelsens rekommenderade lägsta grundläggningsnivå på +2,7 meter.

Kommunen anger vidare att kapaciteten för nätstationen ska utökas och kunna försörja eventuell tillkommande bebyggelse i fastighetens närområde. Länsstyrelsen tolkar utökningen som att ett bortfall av stationens energiförsörjning ändå endast ger lokala och begränsade konsekvenser. Stora avsteg från rekommenderad grundläggningsnivå, som detta är, kan i vissa fall motiveras om konsekvenserna vid en översvämning är små, vilket kan förtydligas i planbeskrivningen.

#### *Kommentar*

*Kommunen kompletterar planbeskrivningen med en konsekvensbedömning vid en översvämning av transformatorstationen. Kommunen kommer också titta på ny placering av transformatorstationen inom ramen för detaljplanarbetet med Djursholms torg vilket i framtiden kan komma att ersätta transformatorstationen inom Gandvik 8.*

### Postnord (G2)

Postnord ansvarar för den samhällsomfattande posttjänsten. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

#### *Kommentar*

*Informationen förmedlas till fastighetsägare och exploatör.*

### Storstockholms brandförsvaret (G7)

I aktuellt planförslag är det för långt till närmsta brandpost. Det får högst vara 75 meter, i det här fallet är det ca 100 meter från infarten till fastigheten. Därför bör det upprättas en ny brandpost på Vendevägen så att avståndet understiger 75 meter till uppställningsplats. Vid val av placering bör det även beaktas att de befintliga bostäderna längst in på området (i sydvästra delen av planen) även bör ha tillgång till brandvatten.

Enligt planbeskrivningen kommer räddningstjänstens utrustning eventuellt nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen. Om så är fallet bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas framför balkong/fönster som ska nyttjas för utrymning. Då det är lång insatstid till fastigheten, nästan 20 minuter, rekommenderar SSBF att byggnaden dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens stegutrustning.

<b>Datum</b>	<b>Diarienummer</b>
2024-04-16	MSN 2023/45

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

### *Kommentar*

*Kommunen och SSBF har haft dialog efter genomförd granskning och kommit fram till att befintliga brandposter med alternativt brandvattensystem är tillräckligt för tillkommande bebyggelse. Det behöver därmed inte tillkomma ytterligare brandposter. I övrigt hindrar inte planen framkomlighet och utrymning av byggnaden hanteras i bygglovet. Informationen från Storstockholms Brandförsvår förmedlas även till fastighetsägare och exploatör.*

### **Synpunkter från föreningar, fastighetsägare, boende och övriga**

#### **██████████ (G6)**

Brf Gandvik äger och driver sedan 2000 Djursholms bostadsrätten Vårdshuset, dock med olagligt uppehåll sedan 2013.

Djursholms Vårdshus är enligt ovan för både Danderyds kommun och kommundelen Djursholm, ett mycket värdefullt 60-tals-kulturarv, på "klassisk" "Restaurant"- mark! Ett "arv" som nämnden naturligen borde bevaka och främja! Det bör även påpekas, att den vackra och rymliga restaurangen, både ger medlemmarna möjlighet till (saknad) måltidsgemenskap samt allmänheten tillgång till en efterfrågad (och likaså saknad) festlokal.

Det är därför en bedrövlig historielöshet, att nämnden med ny detaljplan föreslår ombyggnad av Vårdshuset till bostäder! Särskilt som nämnden dessutom rimligen borde känna till att – i enlighet med syftet med den speciella rättigheten "bostadsrätt" - restaurangändamålet "Bostadsrätten Vårdshuset", helt enligt våra stadgar och bostadsrättslag, inte kan genom ombyggnad upphävas, eller användas för annat ändamål än som restaurang.

Sammanfattningsvis hemställer jag att detaljplaneförslaget återkallas.

### *Kommentar*

*Bostadsrätten Vårdshuset upphävs inte genom detaljplaneprocessen utan bostadsrätten hanteras av bostadsrättsföreningens interna processer kring stadgar. I övrigt hänvisar kommunen till tidigare svar för samrådsyttrandet, se s.6.*



**Datum**  
2024-04-16**Diarienummer**  
MSN 2023/45Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander**Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattade bedömning**

De synpunkter som framförts under planarbetet, har avvägts mot intresset att planlägga området. Även allmänna intressen har därmed beaktats. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

**Ändringar efter samråd**

Utifrån de synpunkter som inkommit föreslås följande ändringar i planförslaget:

- Tillförande av planbestämmelse för källarvåning
- Justering av formulering i planbestämmelser
- Förtydliganden i planbeskrivning gällande översvämning, transformatorstation, strandskydd, genomförande och ersättningsanspråk med mera.

**Ändringar efter granskning**

Förtydliganden i planbeskrivningen har gjorts efter granskning. Inga ändringar i plankartan och planbestämmelser.

**Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under plansamrådet (S) eller under granskningen (G) och inte fått dem tillgodosedda**

Följande sakägare, boende, med flera, som enligt plan- och bygglagen berörs av detaljplanen, har inte fått sina synpunkter på detaljplaneförslaget tillgodosedda och kommer därför efter ett beslut om antagande att informeras om möjligheten att överklaga beslutet:

Namn	Ägare till fastighet (Fastighetsbeteckning)	Skede för yttrandet
		S och G

**Datum**  
2024-04-16**Diarienummer**  
MSN 2023/45Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander**Övriga som lämnat skriftliga synpunkter under plansamrådet (S) eller under granskningen (G) och inte fått dem tillgodosedda**

Nedanstående bedöms inte ha rätt att överklaga detaljplanen, utan kommer endast att informeras om att ärendet har överlämnats till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för beslut om antagande.

Namn	Ägare till fastighet (Fastighetsbeteckning)	Skede för yttrandet

Jonas Bark  
PlanchefFrida Helander  
Planarkitekt