

Frågor och svar Ginnungagap,

Här hittar du de viktigaste svaren på frågorna kring utvecklingen av vård- och omsorgsboende för äldre i kvarteret Ginnungagap i Djursholm, Danderyd.

Antalet äldre i Danderyd ökar från år till år och då ökar också behovet av omsorg. Om invånarna inte kan få sitt omsorgsbehov tillgodosett i hemmet är kommunen skyldig att erbjuda ett vård- och omsorgsboende. Därför planeras två verksamheter för boende för äldre på fastigheten Ginnungagap. Den sedan i mars 2020 antagna detaljplanen medger endast vårdändamål.

Vad har hänt och när?

2014

Byggnadsnämnden fick av kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram ett förslag till en ny detaljplan för att uppföra ett vård- och omsorgsboende samt korttidsboende inom kvarteret Ginnungagap. I slutet av året genomfördes ett plansamråd.

2015

Under hösten genomförde kommunen en markanvisningstävling i syfte att försälja mark inom kvarteret för uppförande av ett vård- och omsorgsboende.

2016

Efter prövning i förvaltningsrätten fastslogs dom som förordade att upphandlingen görs om. Därmed pausades arbetet med detaljplanen.

2017

Under våren bjöd kommunen in till nya intresseanmälningar för att uppta förhandling om markförvärv samt medverkan i den pågående detaljplaneprocessen.

2018

Avtal med Vectura Fastigheter gällande överlåtelse av mark i syfte att möjliggöra uppförande av nytt vård- och omsorgsboende. Avtalet villkoras av att ny detaljplan vinner laga kraft. I och med att marköverlåtelseavtal tecknades, återupptogs planarbetet.

Kommunen ger fastighetsavdelningen uppdrag att starta programarbete för korttidsboendet. I december 2018 vann beslutet om markförsäljning laga kraft.

2019

Beslutet om markförsäljning överklagades till förvaltningsrätten som under sommaren avslog överklagan.

På våren hölls ett informationsmöte för allmänheten.

2020

I januari erlade Vectura handpenning för markköpet.

Den 30 mars antog kommunfullmäktige detaljplanen. Detaljplanen är nu överklagad till mark- och miljödomstolen.

Tidplanen framåt

Vad händer just nu?

Den 30 mars 2020 antog Kommunfullmäktige detaljplanen för kvarteret Ginnungagap. Planen är i nuläget överklagad till mark och miljödomstolen. Under överklagandetiden pågår planering och programarbete för de nya byggnaderna för att vara bra förberedda när/om detaljplanen vinner laga kraft, då behovet av vårdplatser i kommunen är stort.

Förhoppningen är att byggstart skall kunna ske från våren 2021 förutsatt att bygglovsprocessen går enligt plan.

I nuläget har Danderyd kommun och Vectura tagit ett gemensamt beslutat om att genomföra en samskapandeprocess för att få fram invånares förslag och tankar rörande utformningen av vårdboendena. Strategisk Arkitektur är processledare för samskapandeprocessen.

Nu förbereder båda parter för samverkan och medborgardialog med syfte att samla in invånarnas förslag och synpunkter på byggnadernas gestaltning.

Behovet av vård- och omsorgsboende i Danderyd

På fastigheten Ginnungagap i Djursholm planeras för två typer av vård- och omsorgsboende för äldre. Första typen är korttidsboende för korttidsvistelse några veckor. Den andra typen är permanent vård- och omsorgsboende också kallat äldreboende, där den boende har sin egen lägenhet med tillgång till vård- och omsorg.

Hur ser behovet av vård- och omsorgsboende för äldre ut i Danderyd?

Behovet av korttidsboende i Danderyds kommun är stort. Eftersom det idag inte finns korttidsplatser inom kommunens gränser, erbjuds platser i andra kommuner.

Enligt befolkningsprognosen kommer antalet äldre i Danderyds kommun gradvis att öka. Därför kommer det framöver bli allt svårare att erbjuda permanenta platser på vård- och omsorgsboende inom kommunens gränser. Strävan är att alla kommuninvånare ska kunna bo kvar i hemkommunen genom hela livet.

Var vårdas kommunens gamla idag?

De vård- och omsorgsboenden som finns i Danderyd är Annebergsgården, Klingsta äldreboende, Stocksundsgården, Storkalmar, Villa Odinslund samt Svalnäs och Tallgården/Lärkträdet.

Enligt lagen om valfrihet LOV kan boenden från angränsande kommuner ansöka om att ingå som valbara. Det innebär att de invånare i Danderyds kommun som har fått en plats på vård- och omsorgsboende beviljat kan välja att flytta till något av dessa boenden. Orsaker kan vara att de närmaste bor i den angränsande kommunen och man vill bo närmare dem eller att det inte finns någon ledig plats på sitt förstahandsval och att det är bråttom på grund av omfattande behov av omsorg.

När det gäller korttidsplatser finns det idag inga i Danderyd, därför köper Danderyds kommun platser i andra kommuner, i nuläget framförallt på Lidingö men i nödfall har platser köpts av andra kommuner. Genom att bygga ett eget korttidsboende används skattepengarna på ett långsiktigt kostnadseffektivt sätt genom att ersättningen för omsorg går till verksamhet inom kommunens gränser istället för till andra kommuner. Kvalitet är att möta ett uttalat stort behov hos äldre invånare, kvalitet är effektivt använda resurser. Det kan också underlätta för anhöriga om den äldre kan bo kvar i hemkommunen.

Hur stort är platsbehovet av vård- och omsorgsboende i Danderyds kommun?

Enligt beräkningar så kommer Danderyds kommun att behöva 77 nya platser i vård- och omsorgsboende mellan 2021-2030 (Strategisk Lokalförsörjningsplan 2021-2030). Då har man inte kunnat förutse pandemin Covid-19 som har medfört att inflytt till vård- och omsorgsboende har minskat, även behov av korttidsplats har minskat under krisen. Omfattande åtgärder har vidtagits under pandemin för att äldre ska kunna känna sig trygga med att flytta in på vård- och omsorgsboende i Danderyds kommun.

Hur stort är platsbehovet av korttidsboende i Danderyds kommun?

Årsgenomsnittet mätt i platser/dygn var 20 för 2019. Kommunen ser att behovet framöver ökar. En något lägre siffra för 2020 kan till en viss del förklaras med att under pandemin så har regionen berett platser för smittade med Covid-19 och några av dessa hör till målgruppen som normalt skulle få korttidsplats av kommunen.

Kan man som boende i annan kommun söka plats i Danderyd?

Danderyds kommun har ingått en länsöverenskommelse som innebär att hemkommunen bekostar vård- och omsorgsboendet. Överenskommelsen innebär att även dessa ska beredas plats på något av boendena i Danderyds kommun. År 2019 placerades 2 individer enligt denna överenskommelse och 2020 ytterligare 2.

I den mån det finns ett överskott av platser, kan dessa säljas till andra kommuner.

Vad är kommunens skyldigheter vad gäller att tillhandahålla vårdplatser?

Enligt Socialtjänstlagen kap. 5 §5 Socialnämnden ska verka för att äldre människor får goda bostäder och ska därutöver ge dem som behöver det stöd och hjälp i hemmet och annan lättåtkomlig service.

Kommunen ska inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd.

Kommunen får även inrätta särskilda boendeformer för äldre människor som främst behöver stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service och som därutöver har behov av att bryta oönskad isolering.

Den äldre personen ska, så långt det är möjligt, kunna välja när och hur stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service ska ges. *Lag (2018:1724).*

Verksamhetsfrågor

Vad är ett vård- och omsorgsboende?

Ett vård- och omsorgsboende är ett boende där du kan bo kvar livet ut även om ditt behov av vård förändras. Här finns bland annat omsorgspersonal och sjuksköterskefunktion dygnet runt.

Vem kommer driva vård- och omsorgsboendet?

Boendet kommer att byggas av Vectura Fastigheter AB och drivas av en omsorgsaktör som kommer att upphandlas enligt lagen om valfrihet, LOV.

Vad är ett korttidsboende?

Ett korttidsboende innebär ett boende för personer som har behov av omsorg dygnet runt under en kort period, vanligtvis ett par veckor. Behovet av boendeplats uppstår exempelvis efter utskrivning från sjukhus eller när anhöriga behöver avlastning.

Vem kommer att driva korttidsboendet?

Korttidsboendet kommer att byggas och beställas av Danderyds kommun. Vilken vårdoperatör som kommer bli aktuell är i nuläget inte beslutad.

Vilka kommer att vårdas och bo på vårdboendena

Främst invånare i Danderyds kommun som har fått beviljat att flytta in på vård- och omsorgsboende alternativt korttidsboendet. Enligt den nya länsöverenskommelsen så kommer andelen boende från andra kommuner att långsamt öka.

Hur många platser för vård- och omsorgsboende avser Vectura att bygga i kv Ginnungagap?

Det är lokalförsörjningsplanen och Socialnämndens boendepå plan som avgör hur många platser som kommunen har behov av. Vectura kommer att bygga 60–65 platser vilket stämmer överens med kommunens prognosticerade behov inom de närmsta fem åren.

Hur många platser för korttidsboende avser kommunen att bygga inom kv Ginnungagap?

Kommunen avser att bygga ca 27 platser på korttidsboendet.

Kommer vård- och omsorgsboendet att heta Ginnungagap?

Ginnungagap är namnet på kvarteret och den juridiska fastigheten. Namnet är hämtat från den fornnordiska mytologin vilket är ett tema i Djursholm. Både kommunen och Vectura Fastigheter AB är fria att namnge boendena, det styrs inte av kvartersnamnet.

Varför platsen Ginnungagap?

Varför är den här platsen lämplig för vård- och omsorgsboende?

Detta är sedan tidigare ianspråktagen och planlagd mark som varit bebyggd med en förskola. Kvarteret rymmer det aktuella behovet och marken ägs av kommunen.

Platsen ligger i ett område med närhet till andra samhällsfastigheter (till exempel Vasaskolan) och service i Djursholms centrum.

Närområdet är plant och därmed tillgängligt för rörelsehindrade.

Läget är lämpligt utifrån att man både bor och arbetar här. Närheten till kollektivtrafik är god. Verksamheterna behöver vara tillgängliga för anhöriga, personal och transporter. Besökare och personal kan förväntas resa med kollektivtrafik, bil, till fots, eller med cykel. Utöver detta behövs närhet till huvudgator vilka medger transporter av livsmedel, tvätt, sjuktransporter etc.

Miljön bör även vara vacker och stimulerande för vårdtagarna, med möjlighet till rekreation. Platsen har närhet till parker och grönområden.

Hur har hänsyn tagits till kulturmiljön och riksintresset i området?

Bebyggelseantikvarier har deltagit i planarbetet för att beskriva hur planförslaget påverkar riksintresset och hur byggnaden genom utformning och materialval på bästa sätt kan passa in. Även bygglovhandlingar ska samrådas med antikvarisk expertis. Materialval som regleras i plankartan ger flexibilitet att skapa en byggnad som passar in i Djursholm. Miljöbalken beskriver vad ett riksintresse är och vilken hänsyn som ska tas för att inte skada riksintresset. En riksintresseklassning innebär inte att ny bebyggelse är förbjuden.

Hur påverkar det att platsen ligger inom riksintresset?

Delar av Djursholm är av riksintresse för kulturmiljövården vilket kräver särskild hänsyn för att inte riksintresset ska skadas påtagligt. Men riksintressen kan inte ses som bestämmelser för vad som får och inte fr byggas inom området. Tanken är att riksintressena ska kunna bli förmål för diskussion och utveckling men även ifrågasättande och förändring. Platsen anses mindre känslig på grund av att marken redan är ianspråktagen (tidigare förskolan Pärlan). Liksom på andra platser är det en god idé att bygga på redan använd mark.

Planprocessen för Ginnungagap

Varför en ny detaljplan när det redan fanns en sedan tidigare?

I Sverige är det kommunerna som beslutar hur marken ska användas, vilket anges i detaljplan och översiktsplan. I det aktuella fallet beslutade kommunen ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra en annan verksamhet på platsen och var därmed inte bunden av den tidigare gällande detaljplanen.

Vilka synpunkter kom in under samrådet?

I samrådsyttrandena framkom bland annat synpunkter om negativ påverkan på kulturmiljön i Djursholm och därmed påverkan på riksintresset. Många av de som yttrade sig ansåg att planförslagets föreslagna byggrätt är för stor jämfört med den tidigare byggrätten enligt den då gällande detaljplanen.

Länstyrelsen framförde inte några synpunkter på samrådsförslaget.

Vad hände med de synpunkter som lämnades vid samrådet?

Synpunkterna sammanfattades i en samrådsredogörelse 2019-05-27. Huvuddragen i redogörelsen var att markanvändningen preciserades byggrätten avgränsades och reglerades i detalj. Samtidigt som byggnadernas utbredning minskades, ökades bygghöjden med en våning på den södra byggrätten. För att säkerställa att byggnaderna håller hög arkitektonisk kvalitet har flera planbestämmelser adderats rörande gestaltning och utformning. I samband med detta gjordes även en analys av kulturmiljövården. Synpunkten att byggrätten var för stor var inte möjlig att tillgodose utifrån det politiska uppdraget som grundas i kommunens behov av vårdplatser.

Synpunkten att en för stor del av kvarteret ianspråkats för bebyggelse har beaktats genom att en allmän park möjliggörs i kvarterets västra del genom att kvartersmark ändrats till allmän plats.

Planarbetet förändrades från enkelt till normalt förfarande vilket bland annat innebär en högre servicenivå till invånarna då samrådets synpunkter sammanfattas och bemöts i ett separat dokument. Användningen ändrades och preciserades till vård- och omsorgsboende så att inte ordinära bostadsrätter får uppföras.

Vilka synpunkter kom in under granskningskedet?

Synpunkterna sammanfattades i en granskningsutlåtande 2019-10-16. Synpunkter i form av kritik inkom gällande bebyggelsens karaktär, omfattning och höjd. I flera yttranden anser man att illustrationen har en allt för avvikande karaktär från övrig bebyggelse.

Överlag är man i yttrandena positiv till markanvändningen i detaljplaneförslaget.

Vad hände med de synpunkter som lämnades vid granskningen?

Planförslaget reviderades inför antagande så att möjligheten blev större att bestämma bebyggelsens färg- och materialverkan i bygglovskedet.

Kommer man att bygga som illustrationerna av byggnaderna ser ut i detaljplanehandlingarna?

Nej, det är en illustration som visar på en tänkbar tolkning av planens möjligheter. Det finns en mängd olika sätt att gestalta byggnaderna inom den antagna detaljplanen.

Varför har det bara gjorts en detaljplan här?

Det är på de allra flesta sätt mest lämpligt att göra en detaljplan för ett så tydligt avgränsat område och ändamål. Detta handlar om ett förhållandevis litet område med många för de blivande fastigheterna gemensamma funktioner bland annat angöring och parkering. Även ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är detta det mest effektiva förfarandet.

Varför delades inte planen i två separata planer i ett senare skede?

Det är kommunens och Vecturas övertygelse att de båda byggprojekten bäst genomförs samordnat så att vissa gemensamma anläggningar kan samutnyttjas. Det är fullt möjligt att dela en detaljplan i två om stora frågor fortfarande är outredda. I ett sent skede i planprocessen leder det dock till kraftiga förseningar och därmed ökade kostnader för byggherrarna, kommunen och i slutänden skattebetalarna. På grund av detaljplanens begränsade storlek har det aldrig bedömts vara lämpligt att dela denna detaljplan i två. En delning av detaljplanen till två var för sig oberoende detaljplaner – som på egen hand är genomförbara – kräver separata utredningar, mm, i alla avseenden.

Gestaltning- och utformningsfrågor

Hur är det tänkt att byggnaderna ska se ut?

Det är inte klart exakt hur byggnaderna kommer att se ut. De illustrationer som togs fram i detaljplanen visade på ett möjligt bebyggelseförslag. Det för att skapa en uppfattning om vad detaljplanen skulle kunna resultera i.

Det är gestaltningsprogrammet som kommer att styra de förslag som arkitekterna ska arbeta fram till bygglovshandlingar.

Gestaltningsprogrammet bygger på resultatet från den samskapandedialog/webbenkät vi bjuder in till under november. På detta sätt vill vi lyssna in vad du som invånare tycker passar in i omgivningen.

Hur kommer byggnaderna att ta hänsyn till platsen och områdets byggnadsstil?

Det kommer att vara betydande. I detaljplanen är det beskrivet att ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med hänsyn till kulturmärkningen riksintresse Djursholm.

Därför kommer de angivna förslagen stämmas av med antikvariska experter innan bygglov, med hänsyn till tidigare kulturmiljöutredning och kulturmärkningen riksintresse Djursholm.

Hur många våningar väntas byggnaderna ha?

Både kommunen och Vectura har åtagit sig att tillhandahålla ett visst antal vård- och omsorgsplatser, och ytan står i relation antal platser. Generellt eftersträvar kommunen en effektiv och ändamålsenlig markanvändning. Kommunens mark är en värdefull resurs. Om verksamheterna skulle utföras i ett plan skulle inte den planerade bebyggelsen, angöringsytor och gård rymmas inom kvarteret.

Det korttidsboende som fastighetsavdelningen/Danderyds kommun planerar för avses vara i två våningar.

Vectura vård- och omsorgsboende planeras i 2-3 våningar.

Det finns flera anledningar till att tre våningar är lämpligt

- Två avdelningar delar lämpligen på gemensamma ytor, funktioner och personal i vård- och omsorgsboendet. Därför passar en trevåningsbyggnad bra för ändamålet och det aktuella antalet boendeplatser, dvs. 60 boendeplatser fördelas på sex avdelningar över tre våningsplan.
- Av erfarenhet vet Vectura från en rad liknade projekt att man med denna disposition får en byggnad som ger god överblickbarhet för personal och bra flöden och funktions samband för både boende och personal.
- Kommunen eftersträvar en effektiv markanvändning och tre våningar innebär inte betydande påverkan på närliggande, i huvudsak högre belägen bebyggelse. Vasaskolan i närheten är uppförd i tre våningar med källare.
- En byggnad med tre våningar istället för två innebär att utbredning blir väsentligt mindre vilket medför att friytorna för rekreation, vegetation och infiltrationsmöjligheter inom planområdet blir större.
- Då den markyta som upptas av byggnader blir mindre kan en del av planområdet vara allmän parkmark. Eftersom det bedömda behovet av korttidsboendeplatser har

ökat med 23% sedan samrådskedet, har korttidsboendet följaktligen blivit större till ytan och tar mer mark i anspråk.

Hur kommer de närmaste grannarna att påverkas av projektet (skugga, insyn etc)?

Solstudier visar att skuggning från byggnaderna på kringliggande fastigheter är låg. När man bygger i befintlig bebyggelse kan det vara ofrånkomligt att viss skuggning och siktlinjer påverkas.

Hur många parkeringsplatser är redovisade i planförslaget?

I planförslaget redovisas 17 bilplatser på parkeringsplatsen. Ytor för parkering och angöring delas av de båda fastigheterna.

Ska det bli en hundrastgård på den planerade parkmarken?

Utformningen av marken som är avsedd för parkändamål är inte bestämd. Marken är dock viktig för att fördröja och filtrera dagvatten från närområdet. Platser för rastning av hundar efterfrågas av hundägare i Djursholm.

Exploateringsfrågor

Vad innebär det att avtalet om markförsäljning överklagades?

Kommunfullmäktiges beslut om markförsäljningen till Vectura Fastigheter AB har varit överklagat till förvaltningsrätten i Stockholm. Den 6 juni 2019 avslog förvaltningsrätten överklagan på alla punkter. Markförsäljningen till Vectura Fastigheter AB villkoras av att en ny detaljplan för kvarteret Ginnungagap vinner laga kraft.

Stämmer det att byggrätten blivit större under planprocessen?

Nej, det stämmer inte, Vecturas byggrätt har inte ökat. Korttidsboendet är utökat till 27 platser från ursprungliga 22, och har nu en större byggrätt på grund av ökat vårdbehov. 1700 kvm BTA* har nu utökats till 2800 kvm BTA. Vecturas del, vård- och omsorgsboendet, har däremot krympt från 5200 kvm till 4700 kvm BTA.

Otydlighet kan ha uppstått gällande areauppgifter då samrådets handlingar redovisades med BYA* (3500 kvm), medan granskningskedet redovisades med BTA (7500 kvm).

**BTA och BYA: bruttoarea (BTA) definieras enligt Boverket som den sammanlagda våningsytan till skillnad från byggnadsarea (BYA) som definieras som byggnadens avtryck på marken. En byggnad i två våningar (utan källare och vind) har en dubbelt så stor bruttoarea jämfört med byggnadsarea.*

Betalar Vectura mindre när byggrätten minskat?

Nej, man betalar faktiskt mer per kvadratmeter då byggrätten minskat. Vectura betalar ett fast pris och totalpriset är därför oförändrat.

Varför har inte kravet att minska byggrätten tillgodosetts?

En minskning av byggrätten skulle innebära att det efterfrågade antal vårdplatser för vård- och omsorgsboende respektive korttidsboende inte kan tillgodoses.

Varför skulle Vectura inte vilja maximera volymen på byggrätten?

Det finns inget egenvärde i att bygga en stor volym, utan det primära är att skapa bra funktion och samband. En omsorgsbyggnad i tre plan ger bästa utnyttjandet för hyresgäst och en sund ekonomi för kommunen som i slutändan ska betala för omsorgen. Detaljplanens byggrätt har bestämts utifrån behovet av vårdplatser.

Kommer grannarna kompenseras ekonomiskt?

Kommunens anser att detaljplaneförslaget är utformat så att ingen sakägare ska lida ekonomisk skada.

Vilka är Vectura?

Vad är Vectura för bolag?

Vectura är ett fastighetsbolag, som ägs av Patricia Industries – en del av Investor AB. Vectura fokuserar på ett fåtal fastighetssegment: samhällsfastigheter (dvs omsorgsboende och vård), kontor och hotell. Vectura är en långsiktig aktör som strävar efter att vara den självklara fastighetspartnern för sina hyresgäster.

Vectura grundades i slutet av 2012 och äger idag fastigheter från Skåne till Dalarna. Vectura medverkar i alla steg i värdekedjan, från identifiering av mark och byggrätter till förvaltning och utveckling.

Vilka äger Vectura?

Vectura är ett helägt dotterbolag till Patricia Industries, vilket är en del av Investor AB. Investor AB grundades av familjen Wallenberg för hundra år sedan.

Varför gör Vectura detta?

Vecturas affärsidé är utveckla, förvalta och äga hållbara, innovativa fastigheter – man har ingen exitstrategi. I långsiktigheten ligger även fokus på att utveckla hållbara och innovativa fastighetslösningar där kunderna i sin tur kan fortsätta att utvecklas och trivas i många år framöver.

Hur vet man att Vectura verkligen kommer att bygga här?

I avtal om exploatering och förvärv finns reglerat att byggnaden ska vara uppförd och inflyttningsklar senast inom 24 månader från tillträdesdagen. Det finns en klausul i marköverlåtelseavtalet som förbinder Vectura att överlåta samtliga förpliktelser i avtalet i

det fall att fastigheten skulle överlåtas. Vectura kvarstår även som solidariskt ansvarig för att förpliktelserna fullgörs, detta gäller även om överlåtelse sker i flera steg.

Genomförandefrågor

Varför bygger inte kommunen även vård- och omsorgsboendet i egen regi?

Detta är ett politiskt fattat beslut. Kommunen har ansvar att tillhandahålla välfärdstjänster för dess invånare. De demografiska förändringarna i kommunen är en utmaning då förändringarna innebär att behovet av välfärdstjänster ökar utan att antalet skattebetalare ökar i samma omfattning. För att möta de demografiska förändringarna tar kommunen hjälp av Vectura och en privat offentligfinansierad driftaktör för att uppfylla vårdbehovet utan att kommunen står för risken och investeringskostnaden. En privat offentligfinansierad aktör får inte ta ut några extra kostnader från sina konsumenter. Det ska inte skilja något mellan en privat och en offentlig aktör vad gäller kvalitet och kostnad. Kommunen säkerställer även genom avtal samt planmonopol markens användningsområde.

Vem ska bygga vårdboendet/korttidsboendet?

Korttidsboendet kommer att handlas upp i enlighet med LOU som tidigast när detaljplanen vunnit laga kraft, vem som utses att bygga är i nuläget inte klart.

Vård- och omsorgsboendet kommer att uppföras av Vectura Fastigheter, vem de handlar upp som entreprenör är ännu inte fastställt.

Vad kommer kommunens korttidsboende att kosta?

När programmet är klart kommer en programkalkyl tas upp i nämnd inför genomförande beslut.

Blir det mycket störningar väntas under byggtiden?

Det ligger serviser på rätt sida gatan redan nu, vilket medför liten påverkan i form av avstängningar av gata och liknande. Det kommer att pågå bullrande verksamhet men följa naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser.

Hur påverkas Vasaskolan med en byggarbetsplats intill?

Vasaskolans verksamhet kommer inte att påverkas, men givetvis uppkommer alltid ett visst mått av buller och ökad trafik vid byggnation.

Kommer båda byggnaderna att uppföras samtidigt?

I dagsläget är inte detta fastställt.

Hur säkerställs att inga skador uppstår på omgivande bebyggelse i byggskedet?

Före pålningsarbete kommer bebyggelse inom riskområde att inventeras och mätas.

Kommer Parkstigen få ökad trafik när det är klart?

Angöring, parkering och entréer orienteras mot Bragevägen, precis som för tidigare förskola. Parkstigen får i det avseendet ingen ökad trafik. Däremot ges Parkstogens vägområde möjlighet att breddas för att underlätta vägens drift och underhåll genom detaljplanen.

Samskapande dialog

Vad är en samskapande dialog?

Samskapande är ett sätt för invånare och närboende att kunna påverka sin närmiljö. Det är en transparent process och skapar djupare förståelse för området, platsen och dess utmaningar så att man ges förutsättningen att bidra till utformningen av byggnaderna.

Vad är syftet med den samskapande dialogen?

Syftet är att detta blir ett bra vårdboende för vårdtagarna och en uppskattad byggnad för närboende. Den samskapande dialogen har initierats eftersom det har varit så mycket synpunkter på projektet under detaljplaneskedet. Nu bjuds invånarna i Danderyds kommun in för att ge sina synpunkter på hur de nya vårdbyggnaderna ska gestaltas. Då detta är ett långsiktigt åtagande, är det viktigt att så många som möjligt kan känna stolthet över resultatet.

Varför sker samskapande när detaljplanen är antagen och överklagad?

Eftersom behovet av vårdplatser är så stort i kommunen, vill vi ha kommit så långt som möjligt i att ta tillvara invånarnas synpunkter, så att bygget kan komma igång så fort som möjligt när planen förhoppningsvis vinner laga kraft.

Finns det en skyldighet att ha en samskapande dialog?

Nej, det finns ingen skyldighet att driva en samskapande dialog. Men det känns fel att driva igenom ett projekt som skapat så mycket känslor och engagemang, utan att ta ett steg tillbaka och ha dialog med invånarna. Målsättningen är att byggnaderna ska vara i samklang med omgivningen och att de boende i Danderyd känner delaktighet och stolthet över resultatet.

Vilka riktar sig den samskapande dialogen till?

Boende i Danderyds kommun välkomnas att delta i den samskapandedialogen.

Hur ska samskapandet av kv Ginnungagap gå till?

Deltagare är invånare i Danderyds kommun. Under pågående pandemi bjuds invånarna in till ett digitalt forum som består dels av en lärande del och en webbenkät där man delger sina tankar och perspektiv. Den lärande delen finns på Vecturas hemsida, och där kan man ta del av material rörande projektets förutsättningar samt platsens arkitekturhistoriska förankring.

Webbenkäten når man via den lärande websidan och den syftar till att på olika sätt ringa in de gestaltningsalternativ som man tycker passar bäst på platsen. Webbenkäten kommer vara öppet under två veckor. Därefter kommer resultatet vägas samman till ett antal gestaltningsinriktningar som återkopplas till deltagarna genom en ny webbenkät där deltagarna får vara med och välja väg. Resultatet från webbenkät nummer 2 kommer bearbetas till de gestaltningsprinciper som kommer vara styrande för de två arkitektkontoren som får i uppdrag att rita byggnaderna. Återkoppling via hemsidan sker igen när arkitekterna har arbetat fram de förslag som byggherrarna avser söka bygglov för.

Vad kan påverkas i det här skedet?

Det finns goda möjligheter att utveckla och variera volymen och arbeta med olika arkitektoniska uttryck. Att bjuda in till samskapande av gestaltningen ger invånarna en direkt delaktighet både genom att sätta förutsättningar och ramar för arkitekturen. I det här skedet är det primärt yttre gestaltning som går att påverka, exempelvis färg, fasadval, fönster, takutformning etc. För fasadernas gestaltning och utformning finns god möjlighet till stor frihet för variation och materialval.

Finns det några begränsningar?

Detaljplanen styr förutsättningarna, exempelvis byggnadernas höjd och omfattning, angränsningspunkter, dagvattenhantering, samt vissa begränsningar gällande takutformning.

På samma sätt som en detaljplan är en sammanvägning av olika intressen, är det också en sammanvägning av olika aspekter när man ritar och bygger en byggnad. Gestaltning och arkitektonisk kvalitet är en aspekt, andra handlar om verksamhetens behov och krav (vård och omsorg), ekonomisk och byggteknisk genomförbarhet och högt ställda miljömål. Det centrala är att kommunens behov av platser för vård- och omsorgsboende samt platser för korttidsboende kvarstår.

Hur lång tid kommer den samskapandeprocessen ta?

Processen tar cirka 9 månader till ett förslag som är moget att lämnas in för bygglov, förutsatt att planen vinner laga kraft.

Vad händer efter den samskapande dialogen?

När det finns ett förankrat förslag för inriktningen av gestaltningen påbörjas sedvanlig projektering, inlämnande av bygglov och slutligen byggnation.

Vem beslutar slutligen om vad som byggs?

Bygglovsansökan kommer att prövas av bygglovsavdelningen. Därefter kommer det slutliga beslutet att tas i Byggnadsnämnden.

Hur säkerställer kommunen att det blir en gestaltning som passar i området?

Djursholm har utvecklats det senaste århundradet och består av många olika arkitektur stilar och olika gestaltningsuttryck. Det är inte säkert att den byggnadsstil en person gillar uppskattas av en annan. Men rent formellt så kommer bygglovsansökan att prövas av bygglovsavdelningen. Därefter kommer det slutliga förslaget att beslutas av byggnadsnämnden.

Kort om planprocessen i allmänhet

Vad styr hur marken används? (övergripande, PBL, miljöbalken, ÖP)

Plan- och Bygglagen (PBL) reglerar hur en detaljplan ska tas fram och vad den ska och kan innehålla.

Utöver PBL så har kommunen egna styrdokument som bestämmer inriktning och sätter ramarna för vad detaljplanen kan och bör innehålla.

Strategiska styrdokument exempelvis

- Översiktsplan
- Fördjupad översiktsplan
- Planprogram

Kommunala styrdokument exempelvis

- Parkeringsstrategi
- Hållbarhetsplan
- Dagvattenpolicy

Vad styr hur marken används?

Kort och gott – detaljplanen. I detaljplanen regleras hur och vad marken får användas till. Om ingen detaljplan finns prövas en ansökan om bygglov mot den kommuntäckande översiktsplanen.

Vad bestäms i en detaljplan?

En detaljplan får reglera:

- Markreservat (PBL 4:6)
- Utformning av allmänna platser när kommunen inte är huvudman (PBL 4:8)
- Stängsel och utfart (PBL 4:9)
- Vegetation, markytans utformning och höjdläge (PBL 4:10)
- Bebyggandets omfattning och byggnaders omfattning och användning. (PBL 4:11)
- Skydd mot störningar och risker (PBL 4:12)
- Parkering (PBL 4:13)
- Villkor för lov och variation i lovplikt (PBL 4:14-15)
- Placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter (PBL 4:16)
- Förbud mot förvanskning (PBL 4:16)

- Strandskydd (PBL 4:17)
- Fastighetsindelning mm. (PBL 4:18-18a)
- Tillfällig användning av mark eller byggnader (PBL 4:26)

Vad bestäms i ett bygglov?

I bygglovet prövas att förslaget överensstämmer med gällande detaljplan och att plan- och bygglagens krav på utformning och tillgänglighet uppfylls.

Vilka delar består en detaljplaneprocess av?

1. Startskede

Planprocessen inleds när byggnadsnämnden eller kommunstyrelsen beslutar att en ny detaljplan ska tas fram. En ny detaljplan kan initieras genom en ansökan från markägare, exploatörer eller genom initiativ från kommunen.

2. Plansamråd

Plansamrådet syftar till att samla in information och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen. Plansamrådets längd är inte reglerat i tid.

3. Granskning

Planförslaget revideras bland annat efter inkomna synpunkter från samrådet. Därefter ställs det färdiga förslaget ut för granskning under minst två veckor. Den som inte framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslut i ärendet. Efter granskningen sammanställs de inkomna synpunkterna i ett så kallat granskningsutlåtande.

4. Antagande

Det slutliga förslaget till detaljplan redovisas tillsammans med granskningsutlåtandet för byggnadsnämnden respektive kommunfullmäktige, som beslutar om antagande. När detaljplanen har antagits skickar kommunen ett meddelande om det till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner och regionplaneorgan som är berörda samt till dem som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

5. Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas eller om överklaganden avslås i de högre instanserna får detaljplanen laga kraft och börjar gälla för lovgivning. Nu börjar genomförandefasen av planen och bygglov kan sökas.

Varför en ny detaljplan när det fanns en tidigare?

I Sverige är det kommunerna som bestämmer om markens användande. Om ett behov uppstår som inte medges i den gällande detaljplanen kan ett förslag till ny detaljplan tas fram och antas av den politiska majoriteten. Byggnadsnämnden ansvarar för lovgivning enligt plan- och bygglagen. Om en ansökan är i överensstämmelse med detaljplanens bestämmelser och i enlighet med annan tillämplig lagstiftning ska ansökan beviljas.

Bebyggelse ska prövas med detaljplan om åtgärder gäller:

- En ny sammanhållen bebyggelse
- En bebyggelse som ska förändras eller bevaras
- Ett nytt lovpliktigt byggnadsverk och byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller medför en betydande miljöpåverkan,
- Ett nytt lovpliktigt byggnadsverk där det råder stor efterfrågan för bebyggande.
- Ett nytt lovpliktigt byggnadsverk, som placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.
- En åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Vad är plan- och exploateringsavdelningens ansvar/uppgift i det här arbetet?

Att ta fram ett förslag på detaljplan i enlighet med det politiska uppdraget. I arbetet ingår att utreda och beskriva planens konsekvenser.

Hur kan en detaljplan överklagas?

Efter att kommunen antagit en detaljplan kan beslutet överklagas. Ett överklagande måste ske skriftligen till kommunen senast tre veckor efter antagande. Då skickas ärendet vidare tillsammans med överklagan till mark- och miljödomstolen som prövar ärendet. Det finns tre olika utfall i en sådan prövning:

- Den klagande är inte besvärberättigad – ärendet läggs ner.
- Den klagande är besvärberättigad men klagan avslås – kommunens beslut att anta planen ligger fast.
- Den klagande är besvärberättigad och får rätt i domstolen – kommunens beslut att anta planen upphävs.

Mark- och miljödomstolens beslut kan i sin tur överklagas till Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolens beslut kan överklagas till Högsta domstolen. För att överklaga Mark- och miljödomstolens och Mark- och miljööverdomstolens beslut krävs prövningstillstånd.