

2014-11-20

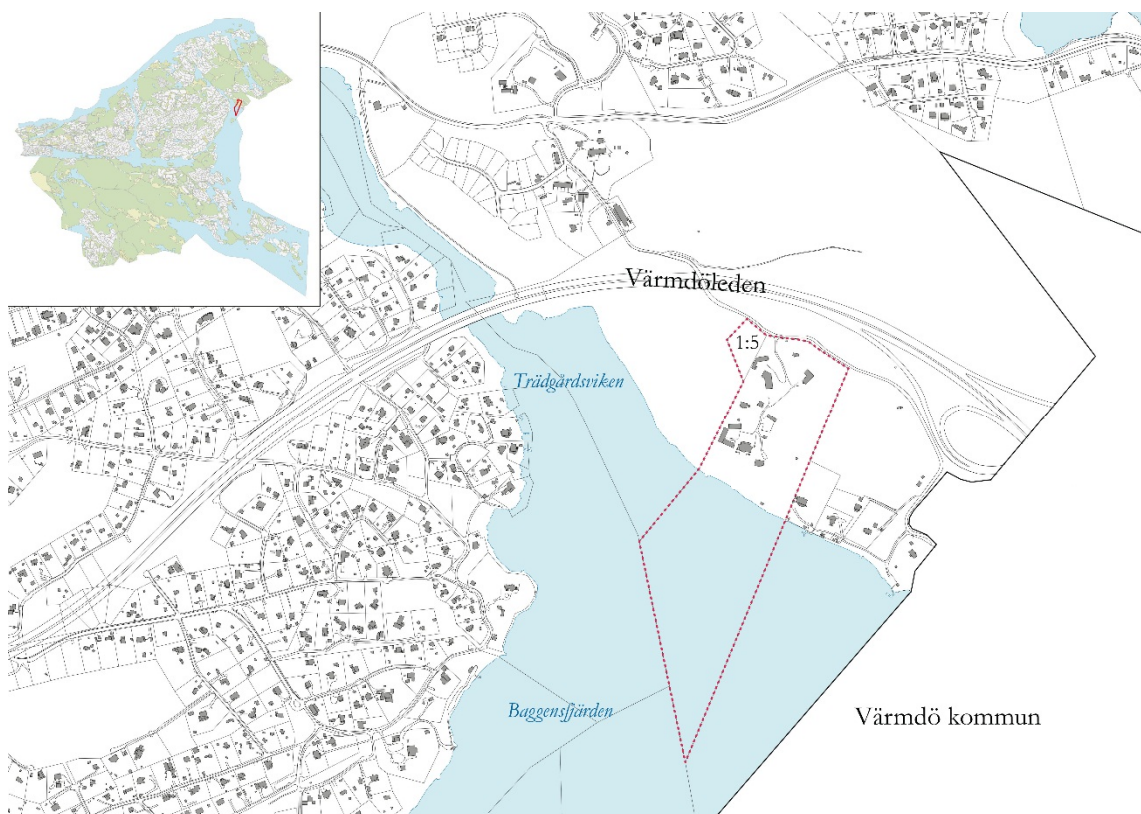
TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2013/751-214
Projekt 9432

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Kil 1:5 före detta Graninge Stiftsgård i Boo, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att sända rubricerat förslag till detaljplan för samråd till berörda sakägare och remissinstanser.



Planområdet omfattar del av fastigheten Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård i Boo.

Sammanfattning

Det övergripande syftet med planarbetet är att prova lämpligheten i att utveckla detta ur natur- och kulturhänseende intressanta område med mer bebyggelse. Det specifika syftet med planen är att pröva uppförandet av ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder, på fastigheten Kil 1:5 (tidigare Kil 1:43 samt Kil 1:5), där idag Graninge stiftsgård är belägen.

Syftet är också att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen och det intilliggande naturreservatet. Exempel på frågeställningar som beaktats i sammanhanget är parkeringsmöjligheter för besökare och allmänhetens tillträde så att området känns öppet och välkomnande.

Totalt föreslås 180 bostäder varav 54 i ett vård- och omsorgsboende och resten som seniorbostäder. Bostäderna har placerats så att så mycket som möjligt av den värdefulla naturmarken sparas. Husen lånar dessutom sin gestaltning från naturen, med fasadspån i ceder och sedumtak. Förutom naturen har kulturmiljön varit en viktig utgångspunkt i arbetet. Det mest betydelsefulla kulturhistoriska värdet är huvudbyggnadens utsikt mot Baggensfjärden och hur huvudbyggnaden upplevs från sjösidan. Ingen bebyggelse har därför föreslagits söder om den befintliga i slutningen ner mot vattnet. Ett stort kulturhistoriskt värde ligger dessutom i att alla byggnader från det att området användes som sommarnöje åt en välbärgad familj bevaras och får skyddsbestämmelser.

Ärendet

Förslaget innehåller seniorbostäder liksom bebyggelse för vård- och omsorgsboende där de boende har stort behov av hjälp och ständig tillsyn. Bostäderna inryms i såväl nya som i befintliga byggnader på fastigheten. Förslaget innehåller totalt 180 lägenheter varav 54 är vårdboende.

Kulturmiljön

Hela området har en känslig miljö med höga kulturvärden och beskrivs i kulturmiljöprogrammet som ett landmärke. Från vattnet ska miljön fortsatt ses som ett landmärke med dess utmärkande huvudbyggnad och gröna fot. Tillkommande kringliggande bebyggelse ska liksom tidigare ha en underordnad roll.

Huvudbyggnaden ligger på en höjd med en magnifik utsikt över Baggensfjärden medan andra byggnader grupperar sig efter terräng och vägsträckningar. Bebyggelsen har haft två huvudsakliga funktioner. Den första perioden som sommarnöje och den senare perioden som Stiftsgård för Stockholms stift. Flera av byggnaderna har under årens lopp byggts om men få byggnader har rivits. Genom planen skyddas den viktiga kulturmiljön genom att skyddsbestämmelser införs på plankartan.

Naturmiljön

Topografin med den timglasformade dalgången samt den värdefulla naturen utgör ryggraden i förslaget. Den ligger till grund för strukturen som helhet, men är också utgångspunkten för de enskilda byggnadernas förhållande till platsen. De nya byggnaderna läggs i huvudsak utmed en central gata. De förankras i terrängen genom att de är ”inkilade” i sluttningarna eller i ”timglasets” sidor.

Planförslaget tar hänsyn till de höga naturvärdena genom att kvartersmarken för bostadsbebyggelsen har begränsats till att endast omfatta nödvändig markyta och genom att skyddsbestämmelser införts för skyddsvärda träd. En stor del av naturmarken inom planområdet föreslås också vara allmän plats - natur.

Utformning

I struktur och volym anpassas bebyggelsen till terrängen och den befintliga bebyggelsen som bevaras. De nya byggnaderna placeras så att det finns generösa ytor kvar runt befintliga byggnader. Gestaltningen föreslås däremot kontrastera och avvika genom att ha en tydlig egen karaktär. Detta för att framhäva de höga kvaliteterna i de befintliga byggnaderna som sparas.

Strandskydd

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter upphävande av strandskydd på en liten del av området.

Tidigare beslut

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 18 mars 2014.

Ekonomiska konsekvenser

Inom planområdet kommer enskilt huvudmannaskap råda för alla allmänna anläggningar såsom VA, väg och stigar. Det åligger exploitören att iordningsställa alla anläggningar inom planområdet. Det är således också exploitören som ansvarar för att ombesörja att skötsel och underhåll av området sker genom bildande av en gemensamhetsanläggning.

Nacka Energi kommer att vara huvudman för det allmänna elnätet.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Tidplan

Plansamråd	Kvartal 1, 2015
Granskning	Kvartal 2, 2015
KF antagande	Kvartal 3, 2015
Laga kraft	Kvartal 4, 2015
Byggstart	Kvartal 1, 2016

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under första kvartalet 2016 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Planenheten

Angela Jonasson
Tf Planchef

Lena Nordenlöw
Planarkitekt

Bilagor:

Detaljplanekarta med planbestämmelser
Planbeskrivning inklusive genomförande- och konsekvensbeskrivning
Gestaltningsprogram