

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Graninge stiftsgård, Kil 1:43 m fl, i kommundelen Boo, Nacka Kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker startpromemorian.

Sammanfattning

Brinova projekt AB inkom under våren 2013 med en begäran om planbesked gällande fastigheten Kil 1:43 i nordöstra Boo. På fastigheten finns flera olika byggnader och flera av dem, bland annat huvudbyggnaden, är av kulturhistoriskt intresse. Tanken är att utveckla ett vård- och omsorgsboende liksom anpassade boenden för äldre på fastigheten Kil 1:43 liksom på intilliggande fastighet, Kil 1:5. Avsikten är även att tillgängligheten till naturen och det närliggande naturreservatet, Ekoberget, ska utvecklas för en bredare publik liksom att tillse att huvudbyggnaden och dess närmiljö bevaras.

Några frågor blir extra viktiga att utreda under projektets gång. Värmdöledens trafikbuller påverkar stora delar av fastigheten vilket försvårar den önskade bostadsbebyggelsen. Eftersom området varken ligger kollektivtrafikhärlig eller har en tät stadsstruktur är avstegsfall från de riktvärden som finns svåra att motivera. Hänsyn måste även tas till den värdefulla natur som finns på fastigheterna liksom till att flera av husen har höga kulturvärden.

Ärendet

Stockholmsregionen växer och alla prognoser tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. Nacka har under flera år tillhört en av de mest expansiva kommunerna och

kommer även i fortsättningen att ta sitt ansvar för regionens bostadsförsörjning. Att fler flyttar till Nacka är positivt. Men det innebär också fler äldre och fler som behöver stöd. Fastighetsägaren Brinova samarbetar med företaget Silverlife som kommer att driva äldreverksamheten i Granninge. Företaget har som idé att erbjuda boenden till seniorer med nära tillgång till vård- och omsorg så att personen ska kunna bo kvar i området även om vårdbehovet ökar.

Projektets syfte är att planera och uppföra ett vård- och omsorgsboende liksom anpassade boenden för äldre, så kallade 55plusbostäder, på fastigheterna Kil 1:43 och Kil 1:5. Samtidigt ska allmänhetens tillgänglighet till naturen och det intilliggande naturreservatet öka. Ett mer övergripande syfte med projektet är därför att pröva lämpligheten i att utveckla detta, både ur natur- och kulturhänseende intressanta områden med mer bebyggelse.

Huvudbyggnaden i Granninge ritades 1909 av arkitekt Ferdinand Boberg. Huset var tänkt som sommarhus men såldes bara efter några årtionden till Stockholms stift att användas som stiftsgård. Den kulturhistoriska miljön ställer stora krav på gestaltningen av tillkommande bebyggelse. Vyn från vattnet får inte förvanskas utan huvudbyggnaden ska även fortsättningsvis upplevas som ett landmärke från Baggensfjärden. Tillkommande byggnader måste därför underordna sig både i skala och färg. Den gröna foten närmast vattnet ska vara kvar.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i augusti att bevilja planbesked för fastigheten och att påbörja planarbetet, dock under förutsättning att beslut om samråd fattas av nämnden.

Ekonomiska konsekvenser

Projektets ekonomi är svår att beräkna i detta tidiga skede. Utgångspunkten är att alla kostnader hänförliga till exploateringen ska bekostas av exploatören. En exploateringskalkyl kommer att tas fram tidigt i projektet och presenteras politiskt.

Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton
Projektagare

Helena Fältén
Projektledare

Lena Nordenlöw
Delprojektledare detaljplan

Översikt stadsbyggnadsprojekt Graninge stiftsgård, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2014-03-07	MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KS	
✓	Detaljplan, samråd		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

