

2015-03-27

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 ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

Huvudsyftet med detaljplanen är att uppföra ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder på fastigheten Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård. Ett annat viktigt syfte är att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen och till det intilliggande naturreservatet.

Hela planområdet har en känslig miljö med höga natur- och 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.

Brinova Omsorg äger den fastighet som utgör detaljplanen och som är föremål för planläggningen. Dennes hyresgäst, Silverlife, har för avsikt att bedriva en vård- och omsorgsverksamhet med tillhörande servicetjänster på fastigheten. Silverlife 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.

Detaljplanen var ute på samråd vid årsskiftet 2014/15. Många av remissinstanserna är positiva till etablering av nya senior- och omsorgsbostäder eftersom det råder brist på dessa i Nacka. De flesta är även positiva till utformningen av förslaget. Däremot är det flera som tycker att området ligger för perifert i förhållande till kollektivtrafikförsörjning.

I huvudsak ser förslaget ut som i samrådet. Förslaget har kompletterats med en dagvattenutredning och efter påpekande från Länsstyrelsen har även en arkeologisk undersökning av området gjorts. Inga arkeologiska lämningar hittades. Dessutom har vård-

och omsorgsbyggnaden vuxit med fyra meter på bredden för att inrymma en bättre planlösning. Den nya byggnaden ska ha veckade gavlar och glasade hörn för att minska den upplevda storleken. Byggnaden får också en vinterträdgård i tre plan som tillför stora kvaliteter för de boende. Vinterträdgården ska utföras i en lätt och luftig konstruktion.

Ärendet

Syfte och huvuddrag

Graninge stiftsgård omfattar ett flertal byggnader varav huvudbyggnaden ritades 1909 av arkitekt Ferdinand Boberg. Flera av byggnaderna har under årens lopp byggts om men få byggnader har rivits. Bebyggelsen uppfördes ursprungligen som sommarhus men har under senare år använts som stiftsgård i Stockholms stift.

Idén i projektet är 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. En samverkan mellan fastighetsägare, kommun och vårdgivare i detta tidiga skede gör att projektet kan skraddarsys för bästa möjliga lösning. Det stärker också möjligheterna att projektets syfte kan förverkligas.

Det övergripande syftet med planarbetet är att pröva 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.

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. Lämpliga skyddsbestämmelser har därför införts.

Samråd

Beslut om att skicka planförslaget på samråd fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2014. Plansamrådet pågick under sex veckor från och med den 22 december 2014 till den 31 januari 2015. Samrådsmöte hölls på plats i Graninges huvudbyggnad den 14 januari 2015 mellan klockan 17-19. Utöver medlemmar av projektgruppen deltog ett tjugotal personer på samrådsmötet. I samband med samrådet hölls också två kulturmiljövandringar den 24 januari, med kommunantikvarie Maria Legars.

Då hade även hushörnen på fyra av de planerade byggnaderna markerats i terrängen för att ge en uppfattning om områdets kommande utseende och husens storlek.

Totalt inkom 19 yttranden varav fyra inte hade något att erinra. Många av remissinstanserna är positiva till etablering av nya senior- och omsorgsbostäder, något det råder brist på i Nacka kommun. De flesta är även positiva till utformningen av förslaget. Dock har flera invändningar mot placeringen, man anser att området ligger för perifert i kommunen till exempel med tanke på kollektivtrafikförsörjning.

Många av de som har skickat in synpunkter under samrådet har haft frågor som rör detaljer inom projektet som inte regleras i detaljplanen. Planenheten har ändå försökt att svara på dessa frågor i möjligaste mån. Alla synpunkter som lämnats under samrådet har vidarebefordrats för kännedom till byggherren oavsett om det är frågor som regleras i detaljplanen eller ej. Synpunkter som inte är möjliga att reglera i detaljplanen (till exempel genomförande- och trafikfrågor) ska tas upp på ett speciellt möte med de kringboende.

Ändringar i planförslaget

Efter påpekande från Länsstyrelsen gjordes en arkeologisk utredning av planområdet den 27 februari 2015. Utredningsområdet omfattade hela fastigheten på cirka 6,5 hektar. Dock påträffades inga fornlämningar. Inte heller påträffades några lämningar som uppfyller Riksantikvarieämbetets lämningstypslista med rekommenderade antikvarisk bedömning.

Länsstyrelsen bad projektet att förtydliga varsamhetsbestämmelserna för de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna inom området. Ett förtydligande av byggnadernas karaktärsdrag har gjorts i planbeskrivningen och en hänvisning till dessa har gjorts i plankartans bestämmelser.

Vård och omsorgsboendet har fått en delvis ny planlösning med bättre rumslösningar och allmänutrymmen. Detta har påverkat storleken på huset som nu är fyra meter bredare. En vinterträdgård föreslås dessutom vid entrén som vetter mot huvudbyggnaden så att de boende ska kunna njuta av utsikten mot vattnet i gemensamhetsutrymmena även då vädret inte tillåter utevistelse. I och med att gavlarna blivit bredare har det varit viktigt att införa mer detaljerade bestämmelser för gavelns gestaltning. Byggnaden måste fortfarande kännas liten i förhållande till huvudbyggnaden då man ser den från vattnet. Stora glasparter ska hjälpa till att tona ned huset liksom den omålade cederträpanelen och sedumtaket.

En dagvattenutredning har gjorts som föreslår en något annorlunda lösning jämfört med den som beskrevs i samrådet. Så har till exempel ett fördröjningsmagasin under mark föreslagits istället för den öppna dagvattendamm som tidigare låg i den södra delen av området. Dessutom föreslås vattnet ledas ner väster om bryggorna istället för österut för att vattnet inte ska komma för nära intilliggande grannfastighet.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören står alla kostnader hänförliga till exploateringen, det vill säga även kostnaderna för planarbetet. Hela exploateringen sker i privat regi och på privat mark, även allmän plats har enskilt huvudmannaskap. De kostnader som passerar via kommunen är planläggningskostnader samt kommunens interna administrativa arbete. Exploatören ersätter kommunen för den verkliga kostnaden. Exploatören ska till kommunen även erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

Handlingar i ärendet

Planförslaget omfattar följande handlingar:

Detaljplanekarta med planbestämmelser

Planbeskrivning inklusive genomförande- och konsekvensbeskrivning

Fastighetsföreteckning

Gestaltningsprogram

Samrådsredogörelse

Illustrationsplan

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut, se nedan.

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

www.nacka.se/WEB/BO_BYGGA/PROJEKT/BOO_KARTA/GRANINGE

Tidplan

Start-PM	mars/april 2014
Samråd	december/januari 2014/2015
Granskning	maj/juni 2015
Antagande KF	november/december 2015

Planenheten

Angela Jonasson
Tf Planchef

Lena Nordenlöw
Planarkitekt

Översikt Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård i Boo, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2014-03-07	MSN	Tillstyrkan, § 55
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2014-03-18	KSSU	Tillstyrkan, § 67
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2014-04-07	KS	Antagande, § 72
✓	Detaljplan, samråd	2014-12-10	MSN	Beslut om samråd § 334
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2015-02-10	KSSU	Yttrande under samråd § 31
✓	Detaljplan, granskning		MSN	Beslut om granskning
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	Yttrande under granskning
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

