

## TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 1996/82-214

Projekt 9107

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

# Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön, Nacka kommun

## Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen.

## Sammanfattning

Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med cirka 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget inför antagande i juni 2013. Kommunstyrelsen beslutade i oktober 2014 att återremittera planförslaget. Enligt beslutet ska tidigare föreslagna parvillor utgå ur planen och motsvarande värde skapas inom övriga delar. Den norra delen av området, den så kallade platån, ska vara tillgänglig både för rekreation, men också innehålla parkeringsplatser. Mot den bakgrunden har planförslaget reviderats och måste därför ställas ut på nytt innan planförslaget kan behandlas inför antagande. Dessutom har kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 brutits ut ur detaljplanen och kommer behandlas i en separat detaljplan, eftersom fastighetsägaren lämnat önskemål om en konvertering till bostäder.

Det omarbetade utställningsförslaget innehåller utökade ytor för rekreation på platån, som på ett bättre sätt än tidigare tar tillvara fina utsiktsplatser. Vidare har platåns ytor för parkering disponerats om, genom att fler mindre parkeringsytor ersätter de två befintliga parkeringsytorna som finns där idag. För att uppnå motsvarande exploateringsgrad som tidigare har flerbostadshusen, de Södra husen och de Östra husen höjts en våning.

Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut planförslaget.

## Ärendet

### Planförslaget

Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med cirka 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Befintligt parkeringsgarage under mark byggs ut och ytor för kommunikation och rekreation utvecklas och förbättrats. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras. Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Planområdet är beläget på västra Sicklaön och omfattar Danvikshem och dess närområde. Området sträcker sig från Henriksborgs radhusbebyggelse och Gomanhuset i väster till Finnbodas nya bostadsområde i öster. I norr gränsar området mot branten ner mot vattnet och i söder gränsar området mot Vilans skola och ett område med bostäder med tidsbegränsat bygglov.

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag PBL (2010:900), vilken senare ändrats den 1 januari 2015. Enligt övergångsbestämmelserna ska bestämmelserna i den tidigare plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10) tillämpas för planärenden som påbörjats före den 2 maj 2011.

Detaljplanekartan utgörs av två delar. Del 1 redovisar markanvändning för bebyggelseområdet uppe på berget och naturen utmed sluttningarna. Del 2 redovisar lägsta schaktdjup för byggnation med hänsyn till befintlig dagvatten- och avloppstunnel samt tunnelreservat för framtida Östlig förbindelse.

### Planprocessen

Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen den 18 februari 2002. Ett detaljplaneprogram för Danvikshemsområdet antogs av kommunstyrelsen den 3 maj 2004. Enligt programmet skulle Danvikshemsområdet enligt markägarna kunna kompletteras med cirka 200 nya bostäder och 50 nya vårbostäder. Med detta som utgångspunkt skickades ett förslag till detaljplan ut för samråd från december 2005 till februari 2006. Länsstyrelsen hade invändningar på den föreslagna nya bostadsbebyggelsen öster om seniorhuset, som de ansåg kunde innebära skada på riksintresset. De boende i seniorhuset ansåg att exploateringsgraden var för hög och att ytor som kan användas för rekreation skulle gå förlorade. Efter samrådet avbröts planarbetet, på markägarens begäran. Detta var en följd av de synpunkter som kommit in och att områdesnämnden Sicklaön beslutat om en ny inriktning med en lägre exploateringsgrad.

Planarbetet återupptogs igen under 2009. Efter bearbetningar skickades ett nytt förslag till detaljplan ut för ett andra samråd från september till november 2011. Det omarbetade förslaget innebar en betydligt lägre exploateringsgrad än vid det första samrådet. Bebyggelsen i öster hade bearbetats så att den var underordnad den befintliga. Dessutom

bekräftades att de fria ytorna visserligen kommer att minska, men samtidigt redovisades hur de ordnade ytorna för rekreation istället kommer att öka i och med planförslaget genomförande.

Efter det andra samrådet genomfördes en rad ytterligare revideringar. För att tillgodose Trafikverkets synpunkter på riksintresset för Östlig förbindelse kompletterades planhandlingarna med förväntade störningar av en utbyggnad av en eventuell framtida trafikled/Östlig förbindelse. För att tillgodose länsstyrelsens synpunkter på byggrätten för vårdboende, sydöst om sjukhemmet, redovisades hur detta ska anpassas och gestaltas med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull miljö. Med anledning av synpunkter från de boende i seniorhuset sänktes de Södra husen en våning och solljusförhållandena redovisades. En gemensam entré och genomgång i seniorhuset för andra än de som bor i huset togs även bort. Vidare redovisades ännu noggrannare skillnaden mellan nuvarande och framtida rekreationsytor och hur värdefulla ekar på platån ska skyddas när nya parvillor byggs.

Detaljplanen ställdes ut en första gång från februari till mars 2013. Under utställningen hade myndigheter och kommunala nämnder inga invändningar medan boende i närområdet fortfarande hade invändningar, främst mot ny bebyggelse på platån och vid Övre Varis. Inga förändringar av planförslaget genomfördes efter utställningen annat än mindre redaktionella ändringar.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget inför antagande den 12 juni 2013 § 170. Kommunstyrelsen beslutade dock den 27 oktober 2014 att återremittera planförslaget för omarbetning med följande lydelse, § 203: ”Kommunstyrelsen återremitterar ärendet för omarbetning så att parvillorna utgår ur planen och motsvarande värde skapas inom övriga delar av planen, t ex genom att mer byggrätter/ fler våningar medges på övriga hus. Norra delen av området (där parvillorna föreslogs) bör vara tillgängligt både som parkmark men också innehålla parkeringsplatser.” Mot den bakgrunden har planförslaget reviderats och måste därför ställas ut på nytt innan planförslaget kan behandlas inför antagande.

I januari 2015, när exploatörens revideringar inför den nya utställningen skulle vara klara, inkom fastighetsägaren till kontorshuset, Sicklaön 37:46, med önskemål om en konvertering av kontorshuset till bostäder. Planenheten har meddelat fastighetsägaren att de är positiva till en konvertering men konstaterar att frågan måste hanteras i ett separat planarbete för att inte försena detaljplanen för Danvikshem. Kontorshuset har därmed brutits ut ur detaljplanen för Danvikshem för att behandlas separat.

Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut planförslaget för ny utställning.

## Förändringar i planförslaget

### *Exploateringsgrad*

De Södra Husen höjs med en våning och kan därmed få 7 våningar plus suterrängvåning. De Östra Husen höjs med en våning och kan få mellan 4 och 6 våningar plus suterrängvåning. Förslaget innebär cirka 15 tillkommande lägenheter i flerbostadshusen att jämföra med de tidigare 8 lägenheterna i parhusen, som utgår. Detta genererar ett ökat parkeringsbehov på cirka 2 parkeringsplatser, vilket föreslås tillgodoses genom utökad markparkering.

De Östra husen underordnar sig fortfarande seniorhusets höjd enligt förslaget. Risk för skada på riksintresset på grund av en höjning av de Östra husen bedöms vara liten. De Södra Husen föreslås få en planbestämmelse om högsta höjd i likhet med befintligt seniorhus. Därmed bör en exponering av de Södra husen bakom seniorhuset, sett från Stockholms inlopp, undvikas. Solstudier visar en viss skillnad i skuggeffekter mellan att uppföra 6 eller 7 våningar. Denna skillnad är dock liten i förhållande till utgångspunkten att överhuvudtaget tillåta flerbostadshus på denna plats söder om seniorhuset. Att uppföra flerbostadshus här kommer innebära skuggeffekter för befintligt seniorhus och gård, under vissa tider på dygnet. Höjden för förslaget vårdboendet vid Övre Varis utökas med 0,4 meter för att till skapa bättre plats för nödvändiga tekniska installationer.

### *Platån norr om seniorhuset*

I det nya utställningsförslaget har rekreationsområdet på platån utökats genom att fler ytor mot branten gjorts tillgängliga för rekreation, där bland annat utsikten mot inloppet mot Stockholm utgör en tillgång. Rekreationsytorna föreslås innehålla bouleplaner, lekplatser, utkiksplatser, odlingsområden och växthus. Rekreationsområdet för närboende nås via det tidigare föreslagna gångstråket längs med vändplan.

33 parkeringsplatser föreslås anläggas på platån, men platserna kommer i högre grad delas upp i mindre grupper till skillnad mot dagens två större parkeringsytor. Genom att något fler parkeringsplatser kan behållas på platån i förhållande till tidigare utställningsförslag kan antalet parkeringsplatser i svackan längs med Östra Finnbodavägen minskas från 20 till cirka 10 platser. 20 av de föreslagna parkeringsplatserna ska upplåtas för kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 norr om planområdet med servitut och övriga parkeringsplatser kommer att utgöra parkering för de nya flerbostadshusen.

Då parvillorna utgår ut planen så bevaras en större andel icke ianspråktagen mark. Nya rekreationsytor samt parkering förläggs på redan ianspråkta ytor. Parkeringarna är förlagda med skyddsavstånd till större ekar på platån.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Projektet belastar inte kommunal ekonomi. Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar och utbyggnader inom kvartersmark.



## Tidplan

Samråd	september-oktober 2011
Utställning	april-maj 2015
Antagande	januari 2016

## Bilagor

1. Detaljplanekarta, 2 delar
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljöredovisning
5. Gestaltningsprogram

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

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/sickla\\_karta/danvikshem/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/danvikshem/Sidor/default.aspx)

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad Planchef

Tove Mark  
Planarkitekt

## Översikt projekt Danvikshem, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Projektledare: Richard Hallman  
 Delprojektledare, planenheten: Angela Jonasson/Tove Mark  
 Delprojektledare, exploateringsenheten: Richard Hallman

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, godkännande	020218	KS	§ 23
✓	Program, godkännande	040503	KS	§ 92
✓	Detaljplan, samråd 1	051115	ONS	§ 173
✓	Detaljplan, info om samråd 2	110607	MSN	§ 200
✓	Detaljplan, samråd 2	110921	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Yttrande, samråd 2	111114	KSAU	§ 238
✓	Detaljplan, utställning 1	130123	MSN	(§ 301 MSN bordlagt 121121, § 350 MSN återremiss 121212)
✓	Yttrande, utställning	130326	KSSU	§ 56
✓	Detaljplan, tillstyrkan	130612	MSN	§ 170
✓	Detaljplan, återremiss	141027	KS	§ 203
✓	Detaljplan, utställning 2	150325	MSN	
	Yttrande, utställning		KSSU	
	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
	Detaljplan, antagande		KF	
	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
	Utbyggnads-PM		KS	
	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
	Projektavslut		KS	
	Projektavslut, tillstyrk		TN	

