



UTLÅTANDE

2015-06-05, rev. 2015-06-17

Dnr KFKS 1996/82-214

Projekt 9107

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

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

Sammanfattning

Planområdet är beläget på västra Sicklaön och omfattar Danvikshem och dess närområde. 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. Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt att skicka ut förslaget på en andra utställning den 25 mars § 61. Utställningstiden pågick under 5 veckor mellan den 2 april 2015 och den 7 maj 2015.

Under utställningen inkom cirka 20 yttranden samt en protestlista från boende inom området. Länsstyrelsen och andra myndigheter har inga synpunkter på planförslaget. Natur- och trafiknämnden har haft synpunkter inom ansvarsområdena avfall och trafik, vilket har lett till ett antal mindre justeringar och förtydliganden av planhandlingarna angående cykelparkeringar samt drift för avfallshämtning. De boende inom området samt Nacka miljövårdsråd har invändningar främst mot ny bebyggelse på platån och vid Övre Varis, tillgängligheten till området, störningar under byggtiden samt rekreationsområdena inom området. Naturskyddsföreningen och Nacka miljövårdsråd har synpunkter främst på andelen rekreationsytor inom planområdet samt ekarna på norra platån. De föreslagna parkeringarna på platån har justerats i antagandehandlingarna för att tillskapa ett bättre skydd för ekarna. Nacka Energi har inkommit med synpunkter på förslaget området för transformatorstation, vilket har föranlett en ändring för att tillgodose nya mått för transformatorstation. I planhandlingarna har även några mindre redaktionella ändringar gjorts inför antagande. Utöver justeringarna nämnda ovan är detaljplaneförslaget detsamma som tidigare och bestämmelserna på plankartan har inte ändrats.

Bakgrund

Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen den 18 februari 2002, § 23. Efter ett programsamråd antogs programmet av kommunstyrelsen den 3 maj 2004, § 92. Kommunstyrelsen fattade samtidigt beslut om att påbörja detaljplanearbete för programmets delområden 1-3, etapp I Danvikshem. Områdesnämnden Sicklaön fattade beslut om att skicka planförslaget för samråd (1) den 15 november 2005, § 173. Samrådet pågick mellan den 13 december 2005 och den 10 februari 2006. Efter samrådet avbröts planarbetet, på markägarens begäran. Det 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. Planchefen fattade delegationsbeslut om att skicka planförslaget för samråd (2) den 21 september 2011. Ett andra samråd pågick mellan den 29 september och 15 november 2011. Synpunkterna från det andra samrådet och en utförligare beskrivning av planprocessen finns sammanfattad i en samrådsredogörelse, senast reviderad den 8 januari 2013. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om att ställa ut planförslaget, efter vissa bearbetningar, den 23 januari 2013, § 6. Detaljplanen ställdes ut mellan den 20 februari 2013 och 22 mars 2013. Endast några mindre redaktionella ändringar gjordes efter utställningen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget inför antagande i juni 2013. Kommunstyrelsen beslutade i oktober 2014 § 203 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 norra platån, ska vara tillgänglig både för rekreation, men också innehålla parkeringsplatser. Mot den bakgrunden reviderades planförslaget. Kontorshuset, Sicklaön 37:46, har även brutits ut ur detaljplanen för Danvikshem för att behandlas separat, detta då fastighetsägaren till kontorshuset inkommit med önskemål om en konvertering av kontorshuset till bostäder. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt att skicka ut förslaget på en andra utställning den 25 mars § 61 2015.

Utställningen

Utställningstiden pågick under 5 veckor mellan den 2 april 2015 och den 7 maj 2015. Totalt inkom cirka 20 yttranden till kommunen samt en protestlista från boende inom området. Det är inkomna synpunkter under utställning 2 och kommunens bemötande av dessa som redovisas i detta utlåtande. De väsentligaste synpunkterna som framförts under utställningen är:

- Länsstyrelsen har inga invändningar när det gäller de statliga överprövningsområden som länsstyrelsen har att bevaka: riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer, hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion.
- Trafikverket anser att kommunen tillgodosett Trafikverkets synpunkt att riksintresset Östlig förbindelse inte äventyras till följd av föreliggande plan.
- Sjöfartsverket, Vattenfall eldistribution AB, Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott och Luftfartsverket har inget att erinra mot planförslaget inom sina bevakningsområden och Brf Finnboda Hamnkontor framför att de inte längre har något att erinra mot planförslaget.

- Natur- och trafikenämnden har synpunkter på antalet cykelparkeringar, gångvägen längs med Östra Finnbodavägen samt frågar hur hämtning av avfall ska ske för tillkommande bebyggelse.
- Landstingets Trafikförvaltning anser att förtätningen bör vara gynnsam för busstrafiken. Motiven till att det sker ett avsteg från rekommenderade lutningar på Östra Finnbodavägen (som trafikeras med buss) bör framgå av planbeskrivningen.
- Nacka miljövårdsråd och Finnbodabergets boendeförening förordar ett alternativt förslag till bostadsbebyggelse på Finnbodaberget, framtagna av en arkitekt boende i seniorhuset. Den alternativa bebyggelsen, fem kopplade hus som är placerade söder och öster om seniorhuset, är ganska likt planförslaget i omfattning och placering.
- Boende i Finnbodabergets boendeförening har inkommit med en protestlista underskriven av nästintill samtliga boende i seniorhuset. De boende protesterar mot att Östra Finnbodavägen föreslås som enda kommunikation till – och från Finnbodaberget, på grund av den branta lutningen. Nacka miljövårdsråd samt flera skrivelser inkomna från boende inom och utanför området anser att tillgängligheten till området måste lösas och att Danvikshems Stiftelse åter måste öppna upp för passage över fastigheten.
- Brf Saltsjö vy har synpunkter på Östra Husens utformning samt påverkan på föreningens boende.
- Miljövårdsrådet och boendeföreningen instämmer inte i att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan och anser att en riskanalys vid sprängningar ska tas fram.
- Miljövårdsrådet, boendeföreningen, Naturskyddsföreningen samt enskilda boende inom området anser att andelen rekreationsytor inom området är för få och att den norra platån bör bevaras eller utvecklas som rekreationsyta.
- Skanova och Nacka Energi har synpunkter på fördelning av kostnader för undanflyttningsåtgärder av anläggningar i samband med utbyggnad. Nacka Energi har synpunkter på storlek för föreslaget område för transformatorstation.

Förändringar i planförslaget efter utställning

- Föreslagen parkering på den norra platån har justerats för att i högre grad än tidigare delas upp i mindre grupper för att skapa ett bättre avstånd till befintliga värdefulla på den norra platån. Justeringen innebär ett ökat avstånd mellan hårdgjorda ytor och de två ekar som ligger inom de mindre grupperna av parkeringsplatser. Justeringen möjliggör även för ett ökat skydd och avgränsning av ekarna.
- Föreslaget område för transformatorstation har justerats för att tillgodose inkomna synpunkter från Nacka Energi angående nya mått för transformatorstationer.
- Planbeskrivningen har kompletteras med ett stycke om cykelparkeringar inom sjukhemmet Danvikshem, vilket anger att parkeringsnormen 0,3 cykelplatser/besökare ska beaktas i och med att kompletterande byggnader för vårdboende tillkommer.
- I planbeskrivningen har det förtydligats hur hämtning av avfall ska ske vid de Södra husen, samt vid tillkommande byggnad för miljöstuga.
- I planbeskrivningen har det förtydligats att konfrontation mellan bilar vid in- och utfart till föreslaget garage samt resenärer som rör sig vid intilliggande busshållplats ska undvikas och beaktas under projekteringen.
- Miljöredovisningen har inför antagande kompletterats med information om naturvärdena inom planområdet. Enligt den nya informationen framgår det att det inom planområdet finns hotade arter NT (klassen nära hotad) i form av tallticka, vintertagging

och reliktböck. 12 träd med talticka har identifierats och cirka 3 av dessa bedöms bli berörda av utbyggnaden. Planhandlingarna har även kompletterats med att ved från avverkade träd bör av placeras inom den naturmark som bevaras i den södra delen av planområdet av biologiska skäl.

- I planhandlingarna har även några mindre redaktionella ändringar gjorts inför antagande.

Utöver justeringarna nämnda ovan är detaljplaneförslaget detsamma som tidigare och bestämmelserna på plankartan har inte ändrats.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser och föreningar har inga synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- Trafikverket
- Sjöfartsverket
- Luftfartsverket
- Vattenfall eldistribution AB
- Brf Finnboda Hamnkontor

Följande remissinstanser och föreningar har synpunkter på planförslaget:

- Natur- och trafiknämnden
- Landstingets Trafikförvaltning
- Nacka energi
- Telia sonera Skanova Access AB
- Nacka miljövårdsråd
- Naturskyddsföreningen i Nacka
- Finnbodabergets boendeförening

Följande fastighetsägare utanför planområdet har synpunkter på förslaget:

- Brf Saltsjö Vy

Dessutom har 4 skrivelser inkommit från boende i seniorhuset inom planområdet samt en protestlista från boende i seniorhuset. En skrivelse från boende utanför planområdet har även kommit in.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Länsstyrelsen i Stockholms län** bedömer att det kommer att vara möjligt att tillgodose de krav som Länsstyrelsen har att bevaka enligt bestämmelserna i 12 kap. 1 § ÄPBL. Länsstyrelsen befarar inte att riksintressen enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa, säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att Länsstyrelsen inte har några invändningar när det gäller Länsstyrelsens överprövningsområden.

2. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott** beslutar att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott inte har någon erinran utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen.

3. **Natur- och trafiknämnden** konstaterar att föreslagna parkeringstal för vårdboende håller sig till kommunens rekommenderade parkeringstal. Nämnden framhåller att det bör finnas parkeringsplatser för cykel till befintlig verksamhet vid Danvikshems sjukhem för personal och besökare samt till kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 där antalet befintliga parkeringsplatser för bil reduceras. Upplýser att det bör finnas 20 cykelplatser/1000 kvadratmeter BTA och för vård 0,3 cykelplatser/besökare. Vidare anges att beskrivning saknas över hur hämtning av avfall ska ske vid den nya byggnaden för källsortering. Nämnden anger även att det bör tydliggöras var bilarna förväntas att köra vid in- och utfarten till det utökade parkeringsgaraget. Nämnden frågar hur det är tänkt att sopbilar ska kunna vända när de har hämtat avfall vid de södra husen, då det uppges att vändplanen endast är utformad för rundkörning med personbil. Upplýser att vända med backning endast är tillåtet i undantagsfall och att detta bör beskrivas. Nämnden anger vidare att föreslagen vägbredd på 3,5 meter kan innebära försämrad framkomlighet för sopbilar. Angående föreslagen gångbana längs Östra Finnbodavägen med en bredd på 1,75 meter samt 0,25 meter stödresa anger nämnden att bredden bör vara 2 meter plus stödresa för att underlätta drift och framkomlighet.

Planenhetens kommentar. För befintlig verksamhet inom Danvikshem sjukhem är antalet cykelparkeringar idag 25. Planbeskrivningen har inför antagandet kompletterats under avsnittet ”Parkering för cykel” med att fler parkeringsplatser för cykel bör tillskapas nära sjukhemmets entré, motsvarande 0,3 cykelparkeringar/besökare i samband med att Övre Varis och vårdboende vid Södra Slänten tillkommer. Då kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 utgått ur planförslaget för att behandlas i ett separat planarbete kommer frågor om parkering för cykel att behandlas i det separata planarbetet. Fastighetens behov av bilparkering har dock lösts inom detta planarbete, då fastigheten har ett befintligt servitut som medger parkeringsplatser inom området och att de topografiska förutsättningarna inte möjliggör för bilparkering inom Sicklaön 37:46.

Hämtning av avfall ska ske vid den nya byggnaden för källsortering genom att sopbilen stannar på avsedd lastplats väster om busshållplatsen och kärl rullas mellan lastplats och byggnad för källsortering. Detta har förtydligats i planbeskrivningen under avsnitt ”Avfall” i antagandehandlingarna. Det bör under projekteringen utredas hur konfrontation mellan bilar vid in- och utfart till förslaget garage och resenärer som rör sig vid busshållplatsen kan undvikas. Detta har även förtydligats i planbeskrivningen under avsnitt ”Parkering för bil” i antagandehandlingarna.

Angående sophämtning vid de södra husen så möjliggör vändplanens storlek för backvändning med sopbil och vändplanen ska vidare detaljprojekteras för detta. Detta har även förtydligats i planbeskrivningen under avsnitt "Gator och trafik" i antagandehandlingarna. Föreslagen vägbredd på 3,5 meter på gårdsgatan har valts för att begränsa intrång i omgivande naturmark och ytor som används för rekreation av befintliga boende. Planförslaget möjliggör att delar av gångvägen görs bredare för att underlätta vid möten. Mötesmöjligheter ska studeras i projekteringen, vilket även har förtydligats i antagandehandlingarna under avsnitt "Gator och trafik" i planbeskrivningen.

Angående föreslagen gångbana längs Östra Finnbodavägen föreslås en bredd på 1,75 meter samt 0,25 meter stödremsa vara lämplig. Att göra gångbanan bredare anser inte projektgruppen vara lämpligt, då sprängning och ingrepp i omgivande naturmark bör minimeras.

4. **Landstingets Trafikförvaltning** har samma synpunkter som under den första utställningen. Upplyser om att kontakt ska tas med trafikförvaltningen i god tid innan ombyggnad av väg och vändslinga sker, för planering av busstrafiken under byggskedet. Anser att beskrivning av avsteg från lutningar i planbeskrivningen bör kompletteras med ett förtydligande om att avsteg endast kan tillåtas i undantagsfall, i detta fall motiverat av de topografiska förhållandena i området som försvårar en anpassning.

Planenhetens kommentar: Trafikförvaltningen kommer att kontaktas innan ombyggnad av väg och vändslinga i samband med utbyggnaden. Ansvaret för att bevaka detta förs fram till ansvariga för genomförandet inom kommunen.

Planbeskrivningen har efter den första utställningen av planförslaget justerats under avsnittet "Gator och trafik" så att det framgår att avsteg från rekommenderade lutning för bussgata endast görs i undantagsfall, här för Östra Finnbodavägen motiverat av de topografiska förhållandena och den kulturhistoriska miljön.

5. **Trafikverket** har inga synpunkter på planförslaget och anger att hänsyn tagits till riksintresse för Östlig förbindelse.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar att Trafikverket inte har några synpunkter på förslaget.

Inkomna synpunkter från föreningar och övriga remissinstanser

6. **Finnbodabergets boendeförening** är starkt emot att förslaget medför ett förödande ingrepp i en känslig miljö. Bland annat anges förslaget innebära att tillgängligheten till området försvåras ytterligare och att onödigt stor sprängningsverksamhet erfordras. Både de Östra och Södra husens placering och utformning enligt planen ger en negativ påverkan på tillgängligt markområde. De Östra husens placering utgör hinder för att kunna behålla befintlig vändplan i Östra Finnbodavägens ände. De Södra husen får genom sitt läge en alltför stor negativ påverkan på det befintliga seniorhuset. Boendeföreningen bifogar ritningar över två

alternativa förslag över tillkommande bebyggelse. Föreningen framhåller att HSB har visat ett ointresse under åren när det gäller att föra en dialog med de boende om områdets utveckling. Föreningen har följande synpunkter med anledning av planförslaget:

a) Godtagbar plan vad avser kommunikation till/från Finnbodaberget saknas

Boendeföreningen accepterar inte dagens situation eller ytterligare förtätning förrän en genomtänkt lösning på tillgänglighet kan presenteras. Förslaget att enbart ha tillgång till Östra Finnbodavägen som det enda alternativet att ta sig till och från området anges brista ur ett tillgänglighets- och säkerhetsperspektiv. Föreningen påminner om vägens kraftiga lutning på 10-12 % och att gångavståndet till buss 53 blir cirka 600 meter. Boendeföreningen konstaterar att det saknas praktiska förutsättningar för att anlägga en gångväg längs med Östra Finnbodavägen med godtagbara lutningar enligt gällande riktlinjer för tillgänglighet. Åberopade skäl i förslaget såsom kultur och topografi framförs inte kunna ställas emot tillgänglighet.

Föreningen upplyser om att de under 25 års tid har haft en överenskommelse med Danvikshem som möjliggör för användandet av byggd förbindelsegång mellan seniorhuset och Danvikshem samt möjligheten till att nyttja gångtyor i marknivå inom Danvikshems område för att ta sig till och från området. Framför att förbindelsegången nu stängts för de boende i seniorhuset samt att Danvikshem framför att de är beredda att stänga av möjligheten till yttre gångpassage över deras fastighet för att komma till busshållplatsen. Föreningen kräver att Lantmäteriet omprövar sitt beslut om fastighetsindelning, då HSB och Danvikshem inte redovisat kontraktsåtagande avseende servitut för gemensamhetsanläggningar samt att lantmätaren inte förvisat sig om att Östra Finnbodavägen var möjlig att tillgänglighetsanpassa. Föreningen kräver vidare att förbindelsegången återställs i bruk samt att servitut upprättas, alternativt att en annan förbindelse föreslås. Boendeföreningen föreslår en bergbana eller en hiss mellan Finnbodaberget och söderut till lägre marknivå.

Föreningen anser vidare att uttrycket ”bra kollektivtrafik” som nämns i planhandlingarna är missvisande, detta då buss 469 har en begränsad tidtabell och busslinje 53 endast kan nås med en cirka 570 meter lång promenad i lutande backar.

En protestlista bifogas avseende förslaget där kritik framförs mot att ha Östra Finnbodavägen som enda tillgängliga väg till och från seniorhuset och planerad förtätning. De boende framför att det är en omöjlighet att äldre människor ska behöva gå över en halv kilometer i brant lutning för att nå buss 53. Framför vidare att det är en osanning att det i detaljplanen nämns att de allmänna kommunikationerna är goda, då buss 469 har en gles tidtabell. Protestlistan är underskriven utav cirka 170 boende i seniorhuset.

b) Förutsättningar för sprängning i berggrunden är inte tillräckligt undersökta

Boendeföreningen framför att det innebär stora risker att spränga i trasigt berg och berg med synliga jordslag. De menar att riskerna är speciellt stora vid den östra branten där djupsprängingar för ett större garage nu är föreslaget, bland annat då berget uppvisar massor av sprickanvisningar. Föreningen framhåller att det är förvånande att exploatören ännu inte har undersökt berget för att förvisa sig om att det verkligen går att genomföra sprängningar på platsen utan stora risktaganden. Föreningen framhåller vidare att en riskanalys och konsekvensbeskrivning av påverkan av sprängningsarbeten inom området måste upprättas baserad på provborrningar, upptagning av bergkärnor och analys av expert gällande bergets beskaffenhet. De anser även att en riskanalys och konsekvensbeskrivning bör utföras angående störningar i seniorhusets boendemiljö.

c) Norra Platån som närområdets rekreationsyta

Boendeföreningen är positiva till att tidigare föreslagna parvillor utgår ur planförslaget, men anser att denna plats bör utvecklas för boendes rekreation. Föreningen motsätter sig starkt att den centrala ytan av platån ska asfalteras för parkeringsplatser och anser att dessa måste kunna placeras på lämpligare platser såsom i svackan vid Östra Finnbodavägen nedanför klubbhuset. De anser att befintlig boulebana är olämplig att flytta då den har ett naturligt sol- och regnskydd och banan dräneras effektivt. De föreslår en runtgående gångväg lämplig för rollatorer och rullstolar med soffor och lämpliga planteringar längs vägen. Boendeföreningen ser inget behov av en lektyta på platsen.

d) Störningar under byggtiden

Enligt HSB's genomförandebeskrivning (PM – Finnbodabergets genomförande, bygg) kommer etapperna I-III (Södra husen, garage och miljöstuga samt Östra husen) ha störst påverkan på seniorhuset och pågå i totalt cirka 3 år. Därutöver tillkommer utbyggnad av allmänna anläggningar, vilket gör att de boende i seniorhuset påverkas i minst 4 år. Boendeföreningen konstaterar att det framgår hur boende ska skyddas och skärmas av från buller under byggtiden. De vill dock påpeka att de cirka 172 boende har en medelålder på 78 år och att många befinner sig i sin lägenhet i stort sett dygnet runt. Under utbyggnad bör det vara möjligt att använda sig av lokala bussar, gå till den egna bilen och vidare måste fordon såsom färdtjänst kunna komma fram till entréer och p-platser. De anser att dessa problem är starkt reducerade i dokumentets punkt 6.2.

e) Alternativa förslag till realistisk byggnation av flerfamiljshus söder om seniorhuset

Boendeföreningen föreslår att alternativa förslag till flerfamiljshus söder om seniorhuset bör studeras.

Det första alternativet är att bygga seniorhus i sydsluttnings nedre del med infart från Finnboda varvsväg, eftersom det skulle lösa problemen med omfattande sprängningar och andra hinder för rationellt byggande.

Det andra alternativet är en utveckling av boendeföreningens tidigare alternativa arkitektförslag som presenterades under den första utställningen, vilket har

anpassats efter det aktuella planförslaget. Förslaget innehåller nu fyra stycken sammankopplade hus i fyra våningar med totalt 64 lägenheter (istället för tidigare 88) samt två stycken hus i 6 våningar som förläggs i nordsydlig riktning på var sida om seniorhusets västra gavel. Skisser över alternativförslag 2 bifogas.

Fördelarna med alternativförslag 2 är enligt boendeföreningen:

- Huskropparna har flyttats längre österut, så att befintlig busshållplats kan behållas. Därmed blir avståndet till hållplatsen mindre.
- Husen är betydligt lägre än i planförslaget, vilket minskar de negativa effekterna av vindförhållanden inom området och minskar de negativa ljusförhållandena för seniorhuset.
- Huskropparna ger möjlighet till flexibla planlösningar och elementbygge med krantillförsel från Finnbodaområdet.
- Huskropparna sammanbinds med ett gemensamt garage i källarplanet vilket tar bort planerna på sprängning av storgarage.

I övrigt hänvisas till skrivelse punkt 13.

Planenhetens kommentar:

- a) Området har planerats för att uppnå en god tillgänglighet till kollektivtrafik och rekreationsytor med särskild hänsyn till att målgruppen är äldre (det vill säga med korta avstånd och svaga lutningar). Busshållplats för busslinje 469 kommer ligga vid Östra Finnbodavägens vändplan i direkt anslutning till befintligt seniorhus och inom högst 150 meter gångavstånd från den nya bebyggelsen. Busslinje 469 går vardagar fram till kl. 18.00 och något tidigare på lördagar. Det är en förhoppning att SL kan öka turtätheten när de cirka 110 nya lägenheterna har byggts.

Om de boende vill kunna utnyttja 53:ans busshållplats vid Danvikshemsvägen utanför planområdet, måste de gå cirka 450 meter från seniorhuset. För att kunna ta sig via allmän gata till denna busshållplats planeras Östra Finnbodavägen byggas om och förses med ny gångbana och belysning. På grund av de topografiska förhållandena har gatan två branta backar med en lutning på 10-12 %. Gatan är dock inte möjlig att bygga om med hänsyn till kulturmiljön.

Eftersom Stiftelsen Danvikshem tidigare har ägt hela området, inklusive seniorbostadshuset, har de boende i seniorhuset förmånligt kunna ta sig genom Danvikhem bort till busshållplatsen. Det har dels varit möjligt att gå igenom själva byggnaden alternativt ta sig fram utomhus via det interna vägnätet intill norra fasaden, eller genom de två norra gårdarna.

När nu seniorhusets fastighet har sålts till HSB Bostad och området planläggs sker en tydligare uppdelning av de två fastigheterna som båda fortsatt kommer utgöras av kvartersmark och inte innehålla någon allmän plats. Dels finns det en fastighet för sjukhemmet, dels finns det fastigheter för bostadsbebyggelsen.

Stiftelsen Danvikshem har inte fortsättningsvis möjlighet att upprätthålla ovannämnda passager för förbigående, varken genom byggnaden eller på det interna vägnätet. Skälen till detta är de egna boendes bästa och trygghet samt säkerhetsskäl. En genomgång i huset skulle ge slitage och vara störande för boende på sjukhemmet, vilket skulle förstärkas ytterligare då antalet boende ökar inom området. Boende i seniorhuset har fortsättningsvis tillträde till Danvikshems faciliteter (tandläkare, bibliotek, matsal etcetera) under vanliga kontorstider. Det interna vägnätet och de norra gårdarna som används för dagliga transporter är trånga, saknar gångbana och är direkt farliga för gående. Inom det interna vägnätet prioriteras sopbil, ambulans och övriga fordon för den egna verksamheten. Under byggtiden kommer dock boende på Finnbodaberget vid behov ges möjlighet att gå över fastigheten.

Av ovannämnda skäl anser projektgruppen inte att det är ett bättre alternativ att säkerställa befintliga passager över Danvikshems fastighet med ett servitut än att nyttja en anordnad och belyst gångbana utmed Östra Finnbodavägen för att ta sig till den alternativa busshållplatsen. Även om den nya gångbanan utmed Östra Finnbodavägen kommer innehålla lutningar har en alternativ passage via Danvikshems interna vägnät också en kraftig lutning, nämligen den sista sträckan mellan Danvikshems entré och 53:ans busshållplats.

Att bussvändplanen och busshållplatsen förflyttas cirka 20 meter för att få en bättre "möblering" av det offentliga rummet är ingen större förändring i förhållande till idag sett ur tillgänglighetssynpunkt. Att en hissförbindelse anordnas för att ta upp höjdskillnader i marknivåer innebär en förbättring i förhållande till idag. Att anordna cirka 6 parkeringsplatser på allmän plats är också en förbättring i förhållande till idag. Idag finns ingen allmän parkering alls. I detaljplanen har det angetts ytor inom kvartersmark lämpliga för parkering, vilka slutligen prövas i samband med bygglov. Vid behov bör parkering för besökande även anordnas inom kvartersmark.

- b) I alla planarbeten är kommunen skyldig att utföra en miljöbedömning för att ta reda på om genomförandet av detaljplanen förväntas innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning har utförts och kommunen har bedömt att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har samma uppfattning. Därmed är det inte aktuellt att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning.

En detaljplan ger en möjlighet att använda marken på angivet sätt. I planarbetet för detta område har kommunen kommit fram till att området är lämpligt att bebygga med bostäder och garage under mark. Det är dock inte rimligt att i detaljplanen ställa krav på att alla utredningar gällande utbyggnadsfasen måste vara genomförda och redovisade under planprocessen. Därmed kan heller inget krav på en riskanalys för berget ställas i detta skede.

Det är först vid projektering och bygglov som krav kommer ställas på geotekniska utredningar och redovisning av hur utbyggnaden ska gå till.

Utredningarna får visa om berget har bra eller dålig kvalitet och vilka åtgärder som krävs.

När sprängningar ska genomföras i ett område med närliggande bebyggelse finns en mycket väl reglerad lagstiftning för hur arbetena ska gå till. En riskanalys för vibrationer från sprängning ska tas fram enligt Svensk standard innan sprängning. Under sprängningsarbetena kommer till exempel mätinstrument sättas upp kring området för att mäta uppkomna vibrationer. Exploatören ska följa gällande lagstiftning. I exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommun och exploatör innan antagandet av detaljplan kommer övriga frågor kring genomförandet, som inte regleras av gällande lagstiftning, att avtalas.

Exploatören har trots detta låtit Ramböll göra en okulär bedömning av de bergtekniska och geologiska förutsättningarna vid planerad ny bebyggelse vid Övre Varis, de Östra och Södra husen, 2010-05-11 samt 2011-06-01. Enligt bedömningen har berggrunden, som består av gnejs och granit, låg frekvens av sprickor. Enligt PM Berg, 2011 kan man läsa att: "Inga uppspruckna zoner kunde noteras, men det kan uppträda sprickzoner som är parallella med strandlinjen då denna är en brant mot en deformationszon belägen i Saltsjön. Enstaka flacka till horisontella sprickplan förekommer vilket kan leda till utglidning av block och kräver då bergbultning av planerad bergschaktslän. Generellt bör berget förstärkas i samband med sprängningar, speciellt slänter och planerade släntröner. Detta görs för att minimera risken för utglidning. Arbetet görs med bergbult innan men i anslutning till bergschakten."

Konsekvenser för miljö och människor redovisas i miljöredovisningen hörande till detaljplanen.

c) Norra Platån som närområdets rekreationsyta

Planenheten noterar att boendeföreningen är positiv till att tidigare föreslagna parvillor utgår ur planförslaget. Planenheten vill vidare upplysa om att de iordningsställda ytorna för gemensam utevistelse inom planområdet utökas om planförslaget genomförs. Ytor för blomsterplanteringar ökar, antalet sittplatser/soffor ökar och ytor för boule ökar. Storleken på ytor för markparkering för bil inom planområdet kommer att minska om planförslaget genomförs. Idag är tre ytor för bilparkering förlagda på den norra platån. Att bibehålla ytor för markparkering på platån föreslås för att uppnå ett tillfredsställande antal parkeringsplatser för boende inom området. I planförslaget möbleras dessa parkeringsytorna för att möjliggöra ett sammanhängande område för rekreation som bättre tar tillvara på det fina utsiktsläget. Om planförslaget genomförs kommer ytorna för markparkering för bil på den norra platån att minska. Se vidare redovisning i gestaltningsprogram före och efter genomförandet av detaljplanen.

Planenheten vill vidare upplysa om att det längs med gångvägen och rekreationsområdet på platån föreslås planteringar och sittplatser likt vad

boendeföreningen föreslår. En mindre lekyta föreslås även, vilket möjliggör användning av besökare och anhöriga till de boende inom området.

Grundregeln är att parkering som behövs för en verksamhet ska lösas inom fastigheten. Eftersom fastigheten Sicklaön 37:46 utgörs av kuperad terräng är det svårt att lösa parkeringen inom fastigheten. Kontorsfastigheten har hittills, genom bestämmelse i gällande detaljplan, haft ett tidsbegränsat servitut för parkering uppe på platån. Förhållandet gäller dock bara fram till dess frågan behandlats i en ny detaljplan eller att tillfart och parkering kan lösas på annat tillfredsställande sätt. Förslag till ny detaljplan redovisar därför en ny permanent plats för parkering i anslutning till svackan på Östra Finnbodavägen samt även några permanenta platser i direkt anslutning till fastigheten. Detta innebär att nuvarande markägare och exploatör måste avstå markområden men är samtidigt en förutsättning för att ny bebyggelse på platån ska kunna tillkomma. Nuvarande tidsbegränsade parkeringsyta rymmer cirka 30 parkeringsplatser. Med ny detaljplan kommer cirka 20 bilplatser att kunna erbjudas, vilket motsvarar de parkeringstal som normalt används för kontorsverksamhet.

I planen föreslås 7 parkeringsplatser i svackan på plats för befintlig parkeringsyta. Projektgruppen anser det inte vara lämpligt med ytterligare parkeringsplatser längs med svackan vid Östra Finnbodavägen då detta kräver omfattande sprängningsarbeten och uppförandet av stödmurar som innebär stora ingrepp i den så kallade "gröna foten" i form av ingrepp i den kuperade terrängen, fällandet av värdefulla träd samt ingrepp i kulturmiljön.

- d) Planenheten är medveten om att störningar under byggtiden kan komma att bli påfrestande för de boende i området. Detta var bakgrunden till att projektgruppen begärde att exploatören redan under planskedet skulle presentera ett förslag till hur genomförandet ska organiseras och hur boende kan skyddas mot störningar.

Ett PM för genomförandet har tagits fram av HSB Bostad och utgör en bilaga till miljöredovisningen. Enligt dokumentet ska exploatören se till att ersättningsbostad kan erbjudas för de fall störningarna blir för påfrestande när miljöstuga och garage ska byggas. Exploatören ska även se till att kollektivtrafik, fordonstrafik och gångtrafik fungerar tillfredsställande under utbyggnaden. Frågor om hur genomförandet ska organiseras kommer att presenteras mer noggrant när utbyggnaden närmar sig. Det ligger ett stort informationsansvar på exploatören innan och under utbyggnaden.

- e) Boendeföreningens alternativa förslag att bygga flerbostadshus längre ner i den södra slutningen med tillfart från Finnbodaområdet innebär visserligen mindre störningar för de boende i seniorhuset. Det kommer dock innebära större ingrepp i bergsbranten (som enligt kvalitetsprogram ska bevaras) och större påverkan på intilliggande Finnbodaområdet istället. Bebyggelsen går troligen inte att genomföra innan beslut om Östlig förbindelse har fattats.

Boendeföreningens alternativa arkitektförslag att bygga flerbostadshus i den södra och östra delen är tilltalande. Förslaget är nu relativt likt planförslaget i omfattning och placering av bebyggelse. Flera frågor har dock inte lösts och bearbetats så som planförslaget. Bebyggelsens gestaltning och utformning av yttre miljö framgår endast på idéstadiet, vidare redovisas inte hur angöring, tillgänglighet, VA-försörjning, trafikbuller, med mera avses lösas. HSB som äger marken på Finnbodaberget, har anlitat Bergkrantz arkitekter och Topia landskapsarkitekter, samt flera tekniska konsulter, och i samråd med kommunen bearbetat ett förslag som nu länsstyrelsen och kommunen anser uppfyller alla krav. Det har varit ett omfattande arbete och har kostat HSB många olika utredningar för gestaltning av bebyggelse och yttre miljö, förstudie för vägar, VA, dagvatten, fjärrvärme, el, brandsäkerhet, flera trafikbullerutredningar, bergteknisk utredning, utredning kring genomförande och utbyggnadsetapper med mera. Att påbörja nya utredningar för att genomföra boendeföreningens alternativ måste bygga på att HSB Bostads har ett intresse av att gå vidare med detta, det vill säga att ta om processen och ta fram ett nytt förslag för samråd alternativt utställning. Något sådant intresse finns inte hos HSB Bostad.

Bland de fördelar boendeföreningen räknar upp kan planenheten hålla med om fördelen med en sammankopplad bebyggelse för att förbättra vindförhållandena och att solljusförhållandena blir bättre för de boende i seniorbostadshuset som påverkas. När det gäller fördelarna med att lägga garage i källare och tillåta krantillförsel från Finnboda innebär detta visserligen mindre ingrepp uppe på platån. Däremot blir det samma problem som i det första alternativet att ingreppen i branten och påverkan på Finnbodaområdet blir betydligt större. Enligt kvalitetsprogram och planprogram ska branten bevaras. Planenheten kan inte heller hålla med om att tillgängligheten till busshållplatsen blir bättre för att de östra husen förskjuts åt öster och befintlig busshållplats ligger kvar, avstånden blir ungefär detsamma.

I övrigt hänvisas till planenhetens kommenterar på skrivelse (punkt 13) inkommen från boende, Östra Finnbodavägen 26.

7. **Telia Sonera Skanova Access AB** önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge och anger att detta bör noteras i planhandlingarna. Skanova förutsätter att undanflyttningsåtgärder för att möjliggöra föreslagen exploatering bekostas av den part som initierar åtgärden.

Planenhetens kommentar. Kommunen delar Skanovas önskan om att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. I antagandehandlingarna har genomförandebeskrivning justerats för att förtydliga detta under ett nytt avsnitt "Teleanläggningar". Nacka kommun har ett avtal med Skanova som reglerar vem som ska ta kostnaderna förknippade med undanflyttningsåtgärder av befintliga teleanläggningar etcetera. Av avtalet framgår att vid planläggning som kan medföra flyttning av Skanovas befintliga anläggningar, ska parterna samråda med varandra. Av avtalet framgår även att parternas målsättning är att medverka till att så få ledningsflyttningar som möjligt äger rum.

8. **Nacka Energi** framför att enligt gestaltningsprogrammet sida 10 så är transformatorstation inritad, men på sida 11 är stationen borttagen enligt bild. Nacka energi framför att exploatören ska stå för kostnaden för borttagning av befintlig transformatorstation och ersättning av en ny station. De framför vidare att det föreslagna e-området på plankartan bör förtydligas med att teknisk anläggning avser transformatorstation för el samt att e-området bör ha måtten 5 gånger 9 meter. De upplyser vidare om att ny byggnad för källsortering och hiss vid seniorhuset innebär att matade elkablar till seniorhuset måste flyttas. De upplyser även att avtal om anslutningsavgifter normalt tecknas med exploatören innan byggstart sker samt att att flyttning eller ändring av befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Planenhetens kommentar: Transformatorstationens nya lokalisering har förtydligats i det gestaltningsprogram som ingår i antagandehandlingarna på sida 11 samt i planbeskrivningen. Ytan för teknisk anläggning på plankartan som avser transformatorstationen har även justerats inför antagande utefter dialog med Nacka Energi till måtten 5 gånger 8 meter. Planenheten noterar att matade elkablar till seniorhuset måste flyttas i och med uppförandet av en ny byggnad för källsortering och hiss. Undanflyttningsåtgärder för att möjliggöra föreslagen exploatering bekostas av exploatören, vilket anges i genomförandebeskrivningen. Av genomförandebeskrivningen framgår även att exploatören svarar för att samtliga nödvändiga avtal tecknas i god tid med Nacka Energi.

9. **Brf Finnboda Hamnkontor** noterar att parvillorna har tagits bort från platan i planförslaget. De noterar även att HSB bostad har förstärkt Danviksberget samt gjort en bassäng för dagvatten med anslutning till avloppsledningen i Varvsvägen. Bostadsrättsföreningen har inte längre något att erinra mot planförslaget.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar att bostadsrättsföreningen inte längre har något att erinra.

10. **Brf Saltsjö Vy (Sicklaön 37:71, öster om planområdet)** framför att effekten på planförslaget får en särskilt betydande effekt på kringområdet och dess bebyggelsemiljö på grund av det dominerande läget på bergskullen. De anser att de Östra husens utformning påverkar en stor del av föreningens boende negativt och att de tillkommande husen kommer begränsa sikten. Uppger att det enda skälet till att höja hushöjden är ekonomiska intressen från exploatören och att detta argument inte rimligtvis kan användas mot de tidigare framförda argumenten i processen som ledde till en sänkning av höjden till fem våningar. Föreningen uppger att de föreslagna husen begränsar de få timmar av kvällssol för en del boende inom föreningen. De anser vidare att färgsättningen på husen är olycklig och att husen kommer att upplevas som två stora kritvita utropstecken i kringområdet och att husen istället bör ges samma färgsättning som befintligt seniorhus inom planområdet. De uppger även att en konvertering av den utbrutna fastigheten Sicklaön 37:46 till bostadsanvändning har en stor ekonomisk potential för exploatören.

Planenhetens kommentar: På grund av avståndet till den föreslagna bebyggelsen, nivåskillnader samt den föreslagna bebyggelsens nordvästliga lokalisering i förhållande till

Sicklaön 37:71 bedömer inte planenheten att föreslagen bebyggelse kommer att leda till en betydande förändring i skuggverkan för boende inom föreningen. Det finns flera aspekter som talar för att det är resurseffektivt att bebygga platån. Området är till största delen redan ianspråktaget av vägar och parkeringar, strandskyddet är upphävt, det kommer finnas en upprustad väg, utbyggt kommunalt VA och kollektivtrafik direkt i anslutning till området. Detaljplanering handlar om att göra avvägningar mellan olika intressen. Här väger intresset av att kunna erbjuda fler seniorer en bostad tyngre än att några boende i närområdet får en viss försämring. Med avseende på de Östra husens dominerande läge och påverkan på stadsbilden så har höga krav ställts på byggnadernas utformning. De Östra husen föreslås utföras i ljus puts, dock inte i vit färg som är bländande och synliga fogar mellan prefabricerade element får vidare inte förekomma. Fastighet Sicklaön 37:46 har brutits ur detaljplanen då fastighetsägaren lämnat önskemål om konvertering till bostadsanvändning, vilket föreslås prövas i en separat planprocess.

- 11. Naturskyddsföreningen i Nacka** framför att planförslaget bör dras tillbaka och omarbetas med en sänkt exploateringsgrad. Föreningen anser det vara en förbättring att de tidigare föreslagna parvillorna har utgått, men framför att det är en besvikelse att ytan nu föreslås användas till parkeringsplatser. De framför att området som helhet redan idag har brist på grönytor för rekreation och att alla plana och lättillgängliga ytor därför bör bevaras. Föreningen anser att de värdefulla ekarna på norra platån på sikt kommer att hotas av föreslagen parkering samt att den norra platån bör planeras som park för de boende. Vidare ser föreningen problem i att exploatera området ytterligare, då de plana ytorna behövs som rekreationsområden och då det finns värdefulla träd i branterna. Föreningen anser att området har möjlighet att hysa hotade arter, om inte nu så i framtiden då träden blivit äldre. De framför att det är bra att en trädinventering gjorts i området och att avsikten är att bevara så många värdefulla träd som möjligt. Föreningen anser dock att naturvärdena är knapphändigt beskrivna i planen och även konsekvenserna av planförslaget. Vidare anser föreningen att ekosystemtjänstanalyser bör göras för all planering.

Planenhetens kommentar: Det är en kommunal angelägenhet att bevaka att ekar som har ett naturvärde om möjligt bevaras. De skyddsvärda träden har beaktats i planförslaget och värdefulla ekar bevaras och skyddas. Kommunen kommer även att belägga dessa träd med vite i tillhörande exploateringsavtal. Ett sådant skydd saknas idag men blir gällande om detaljplanen vinner laga kraft. Föreslagna parkeringsplatser förläggs med minst 2 meters avstånd mellan centrumpunkt av trädstam och parkeringsplats. Den kommunala bedömningen är att anläggandet av parkeringsplatser med detta avstånd inte hotar ekarnas överlevnad. Konsekvenserna för natur- och kulturmiljö med anledning av bebyggelsen på platån redovisas i miljöredovisningen.

Efter utställningen har miljöredovisningen kompletterats med resultatet av en utvecklad naturvärdesinventering. Av resultatet framgår att det inom planområdet finns hotade arter NT (klassen nära hotad) i form av tallticka, vintertagging och reliktböck. 12 träd med tallticka har identifierats och cirka 3 av dessa bedöms bli berörda av utbyggnaden. Utöver dessa hotade arter finns inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter inom planområdet. Planhandlingarna har även uppdaterats med att ved från avvercade träd bör placeras inom den naturmark som bevaras i den södra delen av planområdet, av

biologiska skäl. Ekosystemtjänstanalyser har inte använts som analysverktyg i planförslaget. Planenheten noterar föreningens förslag om att införa denna typ av analysverktyg i kommunens planprocesser. Om planförslaget genomförs kommer anordnade plana ytor för gemensam utvistelse att öka. Angående de föreslagna parkeringsplatserna på platån samt rekreationsytor inom planområdet, se vidare planenhetens kommentarer c) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6.

12. Nacka Miljövårdsråd avstyrker förslaget till detaljplan och anser att de föreslagna Östra husen och Södra husen måste utgå ur planen av följande skäl i sammandrag:

- a) **Riksintresset för kulturmiljövården åsidosätts.**
- b) **Dispensvillkor för strandskydd finns ej.**
- c) **Nacka kommuns kvalitetsprogram för Nackas norra kust 1999 följs ej.**
- d) **Riksintresset för nationalstadsparken åsidosätts.**
- e) **Stockholms vy mot Nacka förfulas än mer.**
- f) **Behov av rekreationsområde ökar med fler bostäder**
Miljövårdsrådet anser att området redan har otillräckliga ytor för rekreation för de boende och framhåller att dessa ytor kommer att minska ytterligare i och med föreslagen exploatering och tillkommande parkeringar. Rådet framför att rekreationsvärdet på seniorhusets södra gård kommer att minska avsevärt i fråga om solljus, utsikt, trivsel och yta, på grund av de föreslagna Södra husen. Rådet framhåller att det behövs plana rekreationsytor för att de ska vara tillgängliga för områdets ålderskategori. Föreslår att fler parkeringsplatser tillskapas i parkeringsgarage istället för markparkeringar och föreslår även bilpooler för att minska behovet av parkeringsplatser.
- g) **Reservat för östlig förbindelse är inaktuell** och nya förutställningar gäller då det senaste utredningarna pekar på ett läge betydligt längre österut. Detta påverkar möjligheterna att bygga längre ned på slänten i områdets södra del och gör att vissa ytor inte längre behövs för upplag.
- h) **Samrådet bör göras om på grund av felaktigheter i planhandlingarna.**
Rådet framför att planhandlingarna är missvisande, då de bland annat avsaknar flera viktiga perspektiv i gestaltungsprogrammet. På grund av detta, den bristfälliga hänsynen till synpunkter från boende i seniorhuset, de nya uppkomna förutsättningarna för Östlig förbindelse samt att SLG huset (fastighet 37:46) inte ingår i planen, anser miljövårdsrådet att samråd måste göras om.
- i) **Kommunikationer till och från Finnbodaberget**
Miljövårdsrådet anser att kommunen bör kräva att förbindelsegången mellan seniorhuset samt Danvikshem åter öppnas samt att området utomhus inom Danvikshems fastighet ej stängs av för passage.
- j) **Kvalitetsprogram för planprocessen bör förbättras**
- k) **Kommunen måste ställa krav på ekologiskt byggande**
- l) **Nacka kommuns översiktsplan 2012, användningen för platån ifrågasätts**
Miljövårdsrådet beklagar att området på platån norr om seniorhuset ändrats till tät stadsbebyggelse i kommunens översiktsplan från 2012. Miljövårdsrådet vill påminna om att användningen tät stadsbebyggelse ska innebära tillgång till grönområden och att stadsarkitekten från 1998 påpekat behovet av att området bevaras som naturmark. Miljövårdsrådet ställer sig positiva till att tidigare

föreslagna parvillorna utgått ur förslaget, men är kritiska till att flerfamiljshusen fått ett ökat våningstal och parkeringsplatsen på den välbehövliga rekreationsytan på norra platån. Miljövårdsrådet anser vidare att riksintresseklassningen är till för att förhindra exploatering och att ekonomiska argument för byggande på platån inte bedöms relevanta i sammanhanget.

m) Nya byggnader bör inte placeras vid Övre Varis och på platån

Miljövårdsrådet anser att syfte och funktion med att bygga ett vårdboende är vällovt. Vidare har miljövårdsrådet inga invändningar mot vårdboendet i "Södra slänten". Dock anser miljövårdsrådet att vårdboendet vid Övre Varis strider mot Kvalitetsprogram för Nackas norra kust genom ingrepp i "Gröna foten". Det kommer dessutom vara störande för närliggande bostadshus.

Rådet anser att en noggrann geologisk undersökning av berget krävs innan sprängning och exploatering kan planeras, detta då miljövårdsrådet fått uppgifter om att berget är av dålig beskaffenhet. Miljövårdsrådet instämmer inte i kommunens bedömning i miljöredovisning "att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan".

Miljövårdsrådet anser att exploateringsgraden generellt är för hög. Om en exploatering ska ske bör det göras med ett mindre antal bostäder söder om seniorhuset. Miljövårdsrådet förordar i så fall Finnbodabergets boendeförenings senaste förslag till bebyggelse längs den södra och östra slänten. Angöring av området skulle kunna ske från Finnbodaområdet och det alternativa förslaget skulle kraftigt minska störningarna för boende i seniorhuset i jämförelse med utställningsförslaget.

n) Eventuella jävsfrågor och oegentligheter bör undersökas

Miljövårdsrådet tar upp frågan om att Länsstyrelsens yttranden under det andra samrådet och utställningarna hanterats av Länsstyrelsen i Uppsala, då det förelåg ett jävsförhållande mellan Stiftelsen Danviks hospital och Länsstyrelsen i Stockholm. De menar att ett jävsförhållande fortfarande föreligger, då det enligt vad miljövårdsrådet fått uppgift om, inte gjorts någon egen utredning eller besök på plats av Länsstyrelsen i Uppsala. De anser att åtgärder måste vidtas för att undanröja eventuella jävsförhållanden. Vidare efterlyser miljövårdsrådet en redogörelse över hur detta förslag initierats inom Nacka kommun, beslutsprocessen för densamma, samt om jäv eller andra oegentligheter förekommit.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar att Nacka Miljövårdsråd har skrivit ett yttrande som tar upp nästan samma synpunkter som under det andra samrådsskedet samt under den första utställningen (punkt a-e, h och i) med undantag för punkterna (i, k-n) som formulerats om eller tillkommit. Punkt a-e, h och i bemöts kort nedan. För utförligare kommentarer hänvisas till samrådsredogörelsen efter den andra samrådsredogörelsen senast reviderad i januari 2013. Övriga punkter bemöts mer utförligt nedan.

- a) Den nya bebyggelsen har utformats med begränsade volymer och med höga krav på gestaltning med hänsyn till riksintresset.

- b) Länsstyrelsen har beslutat att strandskyddet ska upphävas inom planområdet för en smal remsa norr om Östra Finnbodavägen då upphävandet av strandskyddet på denna plats inte bedöms medföra att tillgängligheten för allmänheten till strandzonen minskar jämfört med idag. En förutsättning för beslutet är att detaljplanen vinner laga kraft.
- c) Kvalitetsprogram för Nackas norra kust har beaktats i planeringen.
- d) Nationalstadsparken har beaktats i planeringen.
- e) Föreslagen ny bebyggelse är begränsad och innebär en liten påverkan på landskapsbilden utmed inloppet mot Stockholm.
- f) Området kommer till stora delar att ställas i ordning som ett anlagt parkområde med ytor för rekreation och kommunikation. Andelen friytor (det vill säga obebyggda områden) kommer att minska, men andelen ordnade ytor för rekreation och utevistelse (boulebanor, odlingslotter med växthus, gångstråk och mötesplatser) kommer att öka med det nya planförslaget. Om planförslaget genomförs kommer ytorna för markparkering att minska inom området.

Ny bebyggelse förläggs huvudsakligen på mark som är kuperad och inte används för rekreation eller utevistelse inom området. En del av de ytor som föreslås exploateras används idag som parkeringsyta. Det ena av de Östra husen innebär dock att en plan gräsyta försvinner, likaså försvinner en liten plan yta på grund av de Södra husen. Den värdefulla rekreationsytan vid seniorhusets södra gård bevaras och rekreationsytorna på den norra platån förflyttas något och utvecklas vidare i ett läge som bättre nyttjar vyerna ut mot skärgården. Området som ska bebyggas på den norra platån är inget naturområde tillgängligt för rekreation idag, utan utgörs av vägar, parkeringsytor, kuperade berghällar och två värdefulla ekar. Om det inte blir någon bebyggelse på den norra platån kommer vägar och parkeringar ligga kvar och berghällarna fortfarande inte vara tillgängliga för rekreation eftersom terrängen är kuperad. Resultatet av ny bebyggelse på platån är att de iordningställda ytorna för rekreation kommer att öka. Hur de iordningställda rekreationsytorna kommer att utökas och vad de förslås innehålla redovisas i gestaltningsprogrammet.

- g) Östlig förbindelse utgör riksintresse för kommunikation och reservatet för Östlig förbindelse inom planområdet är fortfarande gällande. Detaljplanen måste därmed fortsättningsvis förhålla sig till detta reservat och planenheten bedömer inte att det är lämpligt att frågå detta.
- h) Planenheten anser inte att planhandlingarna är felaktiga och vilseledande. De skisser och vyer som förekommer i materialet redovisas i syfte att försöka få en ökad förståelse för hur bebyggelse och yttre miljö kan komma att gestaltas. Planenheten ser inga skäl till att samrådsprocessen måste göras om på grund av att fastighet Sicklaön 37:46 brutits ur planförslaget. Fastighetens parkeringsbehov har lösts inom detta planförslag.

- i) Planenheten hänvisar till planenhetens kommentar a) under synpunkter från inkomna från Finnbodabergets boendeförening, punkt 6.
- j) Planenheten arbetar med ständiga kvalitetsförbättringar av planprocessen.
- k) Nacka kommun äger inte fastigheterna där nya byggnader föreslås och kan därmed inte ställa tekniska krav på byggnaderna i detaljplanen.
- l) Att platåns användning har ändrats till tät stadsbebyggelse i den nya översiktsplanen 2012 är en följd av ändrade förutsättningar. Västra Sicklaön har med sitt läge nära Stockholm blivit attraktivt att utveckla med en mer stadsliknande bebyggelse. De förhållanden som rådde på 1990-talet, då det var möjligt att ha stora oanvända friytor i anslutning till bebyggelsen, anses inte längre resurseffektivt i takt med att marken blivit mer attraktiv och dyrbar. Det finns flera aspekter som talar för att det är resurseffektivt att bebygga platån. Området är till största delen redan ianspråktaget av vägar och parkeringar, strandskyddet är upphävt, det kommer finnas en upprustad väg, utbyggt kommunalt VA och kollektivtrafik direkt i anslutning till området. Hela planområdet har planerats med tillräckligt med utrymme för rekreation och med en högre kvalitet än idag. Angående föreslagna rekreationsytor samt parkering på norra platån hänvisas till planenhetens kommenterar c) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6.

Planenheten är medveten om att planområdet berörs av ett flertal riksintressen, vilka beskrivs i planbeskrivningen. Planenheten bedömer inte att något av dessa riksintressen påtagligt kommer att skadas i och med planförslaget och Länsstyrelsen delar denna uppfattning, se Länsstyrelsens yttrande, punkt 1.

- m) Det nya vårdboende vid Övre Varis har placerats och gestaltats i syfte att göra så litet ingrepp i den "gröna foten" som möjligt. Av miljöredovisningen framgår att nuvarande luftighet kring Danvikshem påverkas men Danvikshems roll som solitär i landskapsbilden kvarstår. Den nya vårdbyggnaden kommer ligga lägre än Danvikshem och få en mörk karaktär. Därmed kommer byggnaden ansluta till vegetationen i landskapet och Danvikshems mörka murar. Den låga takprofilen gör också att huset underordnas det befintliga sjukhemmet.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Planenheten anser att exploateringsgraden är låg, som ett resultat av en anpassning till den känsliga miljön. Finnbodabergets boendeförenings alternativa förslag till ny bostadsbebyggelse är tilltalande. Förslaget är nu ganska likt planförslaget i omfattning och placering av bebyggelse. Flera frågor har dock inte lösts och bearbetats så som planförslaget. Se vidare planenhetens kommenterar e) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6.

En angöring från Finnboda skulle innebära ett ingrepp i bergsbranten (som enligt kvalitetsprogram ska bevaras). Det skulle även innebära påverkan på

intilliggande Finnbodaområdet och troligen inte gå att genomföra innan beslut om Österleden har fattats. Det senare beror på att ytan söder om Danvikshem (där tidsbegränsade bostäder finns) är reserverad som etableringsyta för Österleden. Boendeföreningens alternativ ger inte mindre ingrepp i miljön än planförslaget, snarare tvärtom eftersom den södra slänten med riklig vegetation och orörda branter kommer att påverkas i något högre grad.

- n) Planenheten utgår från att Länsstyrelsen i Stockholm har hanterat aktuell jävsfråga på korrekt sätt. Planenheten utgår även från att Länsstyrelsen i Uppsala har hanterat uppdraget korrekt. Länsstyrelsen i Uppsala har varit i kontakt med planenheten för att sätta sig in i ärendet. Planprocessen har följt plan- och bygglagens krav på samråd och utställning.

Arbetet initierades genom att en ansökan om planläggning kom in till kommunen den 2 november 1999 från Stiftelsen Danviks Hospital, som då var markägare för största delen av planområdet. I ansökan anges både en utbyggnad av seniorbostäder och behov av vård-/sjukhemsplatser. Politiska beslut under planprocessens gång har skett enligt kommunens regler och planprocessen har följt gällande lagstiftning. Planenheten utgår från att några oegentligheter inte förekommit under planprocessen. Korrespondens mellan exploatören och kommunen har löpande registrerats i ärendet. Eftersom dessa utgör offentliga handlingar är det öppet att ta del av dessa.

Inkomna synpunkter från boende inom området

- 13. Boende i seniorhuset, Östra Finnbodavägen 26** framför att det är positivt att de tidigare föreslagna parvillorna har utgått ur planförslaget då det finns en brist på rekreationsytor inom området. Boende är kritisk till förslaget att flytta befintlig busshållplats och vändplan. Den boende anger vidare att ingången till den långa pelargången är en naturligare centralpunkt för de boende i seniorhuset. Framför att det inte är lämpligt att de boende ska ta sig i cirka 30-40 meter i skarp lutning för att nå busshållplatsen. Framhåller vidare den föreslagna hissen vid seniorhuset är onödig och att det komplicerar att ta den extra hissturen upp en våning för att komma till rätt nivå. Anser vidare att en tråkig entrémiljö skapas i och med in – och utfart för 100 bilar. Den boende framför att den föreslagna påbyggnaden på seniorhuset med sopsortering, vänthall med mera är obehövlig. Framför att seniorhusets boende bävar för den långa byggtiden.

Boende anger att tillfartsvägen till området är orimlig på grund av den branta lutningen på cirka 10 % och anser därför att den underjordiska passagen mellan seniorhuset och Danvikshem är nödvändig och att denna bör säkerställas med ett servitut. Boende framför att många boende i seniorhuset i sitt kontrakt fått försäkrad tillgång till service, bibliotek med mera. Framför vidare att tillgänglighetsfrågan måste lösas och föreslår att detta kan göras med exempelvis en väg söder om Danvikshem, en bergbana eller hissar. Framför att buss 469 bara går en gång i timmen på vardagar och inte alls på helgdagar och önskar att turtrafiken ökas.

Föreslår att tillkommande garage förläggs i de husens suterrängplan för att undvika att befintlig vändplan måste flyttas för att få plats med ett stort garage på platsen samt att huvudentrén till seniorhuset kan ligga kvar i sitt läge. Presenterar vidare ett alternativt förslag till tillkommande bebyggelse som i grova huvuddrag består utav två sexvåningshus söder om seniorhuset samt en slinga med fyra stycken punkthus som sträcker sig sydöst om seniorhuset. Anger att förslaget är fördelaktigt då det i avsevärt mindre utsträckning inkräktar på seniorhusets utsikt och ger begränsad skugga. Anser vidare att det alternativa förslaget skapar en bättre trafiksituation. Föreslår vidare att ytan ovanför befintligt garage utformas som en lättillgänglig uteplats och att en hiss placeras söder om seniorhuset för att anknyta till lägre marknivåer och Finnboda. Bifogar ritningar över alternativt förslag.

Planenhetens kommentarer: De iordningsställda ytorna för rekreation inom planområdet utökas om planförslaget genomförs. Se vidare planenhetens kommentarer c) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6, angående norra platan.

Att vändplanen och busshållplats förflyttas cirka 20 meter för att få en bättre ”möblering” av det offentliga rummet, bedöms i förhållande till idag, inte innebära någon större förändring ur tillgänglighetssynpunkt. Att en hissförbindelse anordnas för att ta upp höjdskillnader i marknivåer innebär en förbättring i förhållande till idag ur tillgänglighetssynpunkt. Byggnaden ger möjlighet att vänta på bussen inomhus men det finns även ett väderskydd utomhus i anslutning till byggnaden. Byggnaden ska anpassas till befintligt seniorhus. In- och utfart till garage föreslås cirka 13 meter från seniorhusets fasad. Placering av garagets in- och utfart nära Östra Finnbodavägen är fördelaktig då bilarna inte behöver köra in i området. Angående byggtiden hänvisas till planenhetens kommentarer d) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse.

Boende i seniorhuset har fortsättningsvis tillträde till Danvikshems faciliteter (tandläkare, bibliotek, matsal med mera) under vanliga kontorstider. Planenheten hänvisar vidare till planenhetens kommentar a) under synpunkter inkomna från Finnbodabergets boendeförening angående tillgänglighetsfrågan. Planenheten konstaterar att det presenterade alternativa förslaget överensstämmer med det förslag som presenterats av Finnbodabergets boendeförening och hänvisar därmed till planenhetens kommentar e) på boendeföreningens skrivelse angående det presenterade alternativa förslaget.

14. Boende i seniorhuset, Östra Finnbodavägen 34 efterfrågar fler friytor.

Framhåller att de höga huskropparna kommer förvärra vindproblemen inom området, generera mindre sol samt ta bort utsikt från boende i seniorhuset som idag redan har lite utsikt. Framför att buss 469 inte går på kvällar eller helgdagar och att en fungerande busstrafik till området är viktig då det inte finns affärer inom området. Den boende anser inte att det bör sprängas i det idag redan sargade berget utan föreslår istället att ett garage byggs i backen under klubbhuset så att det finns in- och uppgång för gående mellan klubbhuset och seniorhuset samt de nya husen. De boende framför att detta är möjligt trots byggförbud på grund av ”Gröna foten” då det finns möjlighet att bygga med kamouflagematerial och på så sätt gömma garaget. Den boende anser inte att föreslagen placering av busshållplats är lämplig då in- och utfart från garaget samt övrig trafik stör platsen. De framför även att norra platan bör lämnas orörd som rekreationsplats samt att bouleanorna hålls

intakta. Vidare anser den boende att rondellen bör tas bort så att bussen får bättre plats samt att bussen ska vända på befintlig vändplan. Den boende är kritisk till föreslagen hiss.

Planenhetens kommentarer: De iordningsställda ytorna för rekreation inom planområdet utökas om planförslaget genomförs. Se vidare planenhetens kommentarer f) på Nacka miljövårdsråds skrivelse, punkt 12, angående rekreationsytor inom planområdet.

Detaljplanering handlar om att göra avvägningar mellan olika intressen. Här väger intresset av att kunna erbjuda fler seniorer en bostad tyngre än att några fastighetsägare får en viss försämring i form av förändrad utsikt och solljusförhållanden. På grund av den södervända gården är grundförutsättningen dock mycket goda för seniorhuset när det gäller solljusförhållanden. Solstudien redovisas i gestaltungsprogrammet hörande till planhandlingarna. På grund av de förstärkningar av vinden som uppkommer kring klubbhuset och de planerade byggnaderna direkt söder eller sydost om klubbhuset föreslås vindskyddande åtgärder i form av bevarande av vegetation samt planteringar av ny vegetation. Andra lösningar till skydd mot vinden föreslås även prövas i syfte att minska vindhastigheterna mellan flerbostadshusen söder om klubbhuset.

Det bör under projekteringen utredas hur konfrontation mellan bilar vid in- och utfart till föreslaget garage och resenärer som rör sig vid busshållplatsen kan undvikas. Detta har även förtydligats i planbeskrivningen under avsnitt "Parkering för bil" i antagandehandlingarna. Vidare hänvisas till planenhetens kommentarer a) på Finnbodabergets boendeförenings inkomna skrivelse, punkt 6, angående tillgänglighet. Planenheten anser inte att det är lämpligt att flytta föreslaget garage till backen under klubbhuset, då detta skulle innebära stora ingrepp och sprängningar i den kuperade terrängen, vilket skulle leda till för stor påverkan på "gröna foten". Se vidare planenhetens kommentar på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6, b) angående sprängningar i berggrunden e) angående det presenterade alternativa förslaget samt kommentar c) angående norra platan.

- 15. Boende i seniorhuset, Östra Finnbodavägen 34** anser det vara opraktiskt att flytta busshållplatsen till garageutfartens vändplan och anser detta vara trafikfarligt då 90 bilplatser föreslås i garaget. Den boende anser vidare att flytten av busshållplatsen blir otroligt obekvämt för seniorhusets åldersgrupp och anger att många boende är beroende av buss 469 för handel och service. Framför att dagens lösning fungerar bra och att det inte är önskvärt att köa vid föreslagen utomhushiss och ta sig med matkassar uppför backen till föreslagen busshållplats.

Planenhetens kommentarer: Att vändplanen och busshållplatsen förflyttas cirka 20 meter för att få en bättre "möblering" av det offentliga rummet bedöms, i förhållande till idag, inte innebära någon större förändring ur tillgänglighetssynpunkt. Det bör under projekteringen utredas hur konfrontation mellan bilar vid in- och utfart till föreslaget garage och resenärer som rör sig vid busshållplatsen kan undvikas. Detta har även förtydligats i planbeskrivningen under avsnitt "Parkering för bil" i antagandehandlingarna.

Att en hissförbindelse anordnas för att ta upp höjdskillnader i marknivåer innebär en förbättring i förhållande till idag ur tillgänglighetssynpunkt. Byggnaden ger möjlighet att vänta på bussen inomhus men det finns även ett väderskydd utomhus i anslutning till

byggnaden. Vidare hänvisas till planenhetens kommentarer a) på Finnbodabergets boendeförenings inkomna skrivelse, punkt 6, angående tillgänglighet.

- 16. Två boende i seniorhuset, Östra Finnbodavägen 30, 22** ansluter sig till Finnbodabergets boendeförenings yttrande. De anser att utställningstiden varit för kort. Vidare framhåller de att tidigare hållna samråd inte omfattat så radikalt annorlunda förslag i relation till tidigare presenterade förslag och därmed anses ett nytt samråd behövas. De boende anser vidare att det nya förslaget till detaljplan samt andra aktuella förslag på västra Sicklaön får så stora effekter på de boende i området och att det behövs en förnyad analys av gällande översiktsplan samt riksintressebestämmelser. De framhåller att så stora ingrepp av översiktlig karaktär i befintligt område inom ramen för en detaljplan inte kan vara i enlighet med PBL. Framför att Danvikshem med omgivande bebyggelse och natur är en fråga av riksintresse då den utgör ett viktigt avsnitt till inramningen av farleden in till Stockholm.

De boende framför att en dialog förts med Statens Lantbruksuniversitet om anläggning av en park inom området och att de föreslagna parkeringsplatserna på norra platån tar bort dessa möjligheter. De anger även att kommunen inte kan dra sig undan ansvaret för bevarandet av ett antal ekar som enligt Länsstyrelsen är klassade som skyddsvärda. Vidare framförs att förra generationen beslutsfattare inom kommunen tydligt angav att norra platån inte skulle bebyggas utan bevaras som rekreationsyta för de boende. De anser att de föreslagna parkeringsytorna är så omfattande att området förlorar karaktären av ett högkvalitativt boende. Vidare framför de att planmyndigheter som har att bevaka översiktliga planfrågor på regional nivå bör få möjlighet att yttra sig över förslaget innan processen fortskrider. De boende tror inte att Boverket skulle acceptera den föreslagna tillkommande våningen.

Vidare framförs att den tidigare använda förbindelsegången mellan Danvikshem och seniorhuset är viktig för att seniorhusets hyresgäster ska kunna nå kollektivtrafiken på ett bekvämt sätt trots olika svårigheter på grund av funktionsnedsättningar.

Planenhetens kommentarer. Utställningen pågick i 5 veckor och planenheten bedömer denna tid vara nog för att berörda ska ha möjlighet att sätta sig in i det reviderade planförslaget. Det utställda planförslaget är mycket likt det förslag som ställdes ut under den första utställningen, men förslaget har reviderats, främst i fråga om något förändrade byggnadshöjder, förändrad användning av den norra platån samt att fastighet Sicklaön 37:46 brutits ut ur detaljplanen. På grund av dessa revideringar har planförslaget ställts ut på nytt, men revideringarna bedöms inte föranleda att ett nytt samråd behövs.

Att platåns användning har ändrats till tät stadsbebyggelse i den nya översiktsplanen 2012 är en följd av ändrade förutsättningar. Västra Sicklaön har med sitt läge nära Stockholm blivit attraktivt att utveckla med en mer stadsliknande bebyggelse. Förra generationens beslutsfattare inom kommunen förhöll sig till andra förutsättningar än de som råder idag. De förhållanden som rådde på 1990-talet, då det var möjligt att ha stora oanvända friytor i anslutning till bebyggelsen, anses inte längre resurseffektivt i takt med att marken blivit mer

attraktiv och dyrbar. Se vidare planenhetens kommentar l) på Nacka miljövårdsråds skrivelse punkt 12.

Planenheten vill upplysa om att planförslaget har tagits fram i enlighet med PBL. Planenheten är medveten om att planområdet berörs av ett flertal riksintressen, vilka beskrivs i planbeskrivningen. Planenheten bedömer inte att något av dessa riksintressen påtagligt kommer att skadas i och med planförslaget och Länsstyrelsen delar denna uppfattning, se Länsstyrelsens yttrande, punkt 1.

Det är en kommunal angelägenhet att bevaka att ekar som har ett naturvärde om möjligt bevaras. De skyddsvärda träden har beaktats i planförslaget och värdefulla ekar bevaras och skyddas i planförslaget. Kommunen kommer även att belägga dessa träd med vite i tillhörande exploateringsavtal. Ett sådant skydd saknas idag men blir gällande om detaljplanen vinner laga kraft. Angående de föreslagna parkeringsplatserna på platån, se vidare planenhetens kommentarer c) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6.

Planenheten vill upplysa om att Boverket inte fungerar som remissinsats i planärenden. Länsstyrelsen har dock tagit del av planförslaget och de bedömer inte att den tillkommande våningen på de föreslagna husen påtagligt skadar något riksintresse.

Angående den tidigare använda förbindelsegången mellan Danvikshem och seniorhuset, se planenhetens kommentarer a) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

17. **Två boende, Primusgatan 108, Stockholm** är kritiska till att det saknas redovisning av hur de boende gående ska kunna ta sig till och från boendområdet. De anser kontakt med buss 53 vara en absolut nödvändighet och anger att situationen blir problematisk då stiftelsen Danvikshem ämnar att stänga av de tidigare gångvägarna. De anser att termen "gammal hävd" bör kunna användas för att även i fortsättningen promenera över Danvikshem gång- och körvägar. De frågar även var och hur en trafik- och halksäker gångväg planeras för den avsedda åldersgruppen. De frågar hur bevakning av tillgänglighetsfrågor samt äldre och handikappades möjligheter att leva i en säker boendemiljö redovisas inom kommunen och framför att det bör redovisas hur hänsyn tas till att de flesta boende inom planområdet är pensionärer. De framför att det är att inskränka på de boendes livskvalitet att under flera år bo på en byggarbetsplats. Vidare föreslår de att den biltransportväg som går inne på Danvikshem fram till seniorboendet görs om och att HSB och den nya bostadsrättsföreningen får tillgång till att nyttja den för gångtrafik, med en säkerställd delad körbana och gångväg på cirka 0,7 meter. De föreslår även någon form av gångbro och hiss ner på söderslutningen vid Vilans skola, för att boende mer tillgängligt ska kunna ta sig till buss 53.

Planenhetens kommentar. Syftet med detaljplanen är att skapa en trygg och säker boendemiljö med hänsyn till målgruppen äldre. Utemiljön ska utformas med mycket god tillgänglighet mellan bostäder och närrekreationsytor, parkering, kommunikationsstråk

och busshållplats inom området. Marklutningar och beläggningar ska utformas med hänsyn till att rullstolar och rullatorer ska kunna föras fram. Kommunikationsstråk till den lägre nivån ska utformas, så långt det är möjligt, med hänsyn tagen till att boende själva ska kunna ta sig till andra delområden på ett säkert sätt. Föreslagna vårdboenden och lägenheter i flerbostadshus utformas i enlighet med handikappkrav.

Planenheten anser inte att det är lämpligt att tillskapa ett servitut över Danvikshems fastighet ur trygghets- eller säkerhetssynpunkt. Se vidare planenhetens kommentar a) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6, angående tillgänglighetsfrågan samt kommentar d) angående störningar under byggtiden. En hiss ner på söderslutningen vid Vilans förskola skulle vara utmanande på grund av de topografiska förhållandena samt innebära stora ingrepp i naturmarken som innefattar vegetation med höga naturvärden och är av stor vikt för landskapsbilden.

- 18. Boende Östra Finnbodavägen 15** framför att det är en stor sorg att Övre Varis finns kvar i planförslaget då den föreslagna byggnaden kommer att minska det monumentala intrycket av Danvikshem. Den boende framför att det alternativa läget för tillkommande vårdbyggnad tar bäst hänsyn till kulturmiljön. Den boende framför vidare att föreslagna Övre Varis placering i kurvan så nära den allt hårdare trafikerade vägen kommer att innebära en stor nackdel för de boende i form av trafikbuller och avgaser. Den boende vädjar att förslaget stryks ur planen och hänvisar till Brf Hamninloppets skrivelse.

Planenhetens kommentar. Det har varit ett önskemål från Stiftelsen Danvikshem att pröva ett nytt gruppboende vid Övre Varis med cirka 30 vårdplatser, för att få en väl fungerande enhet. Danvikshem anser att de behöver ytterligare en utbyggnadsreserv av ungefär samma omfattning, varför två platser för gruppboende har planerats.

En gestaltningsgrupp bestående av representanter från kommunen och exploitören fick under 2010 i uppdrag att arbeta med gestaltningen av det nya gruppboendet vid Övre Varis. I arbetet ingick att pröva byggnadens placering i olika lägen, likaså byggnadens höjd och olika utformning. Gestaltningsgruppen presenterade slutligen en lösning med en uppbruten byggnad i tre delar. Byggnaden hade då "pressats ner" i terrängen framför befintlig bergknalle. Förslaget innebär att bergknallen söder om gruppboendet kan bevaras och att byggnaden inte blir alltför framträdande från sjösidan. Valet av fasadmateriäl i mörkt tegel och glas innebär att byggnaden ansluter på ett diskret sätt till Danvikshems huvudbyggnad och terrasserade murar i landskapet. Projektgruppen anser att gestaltningen är väl bearbetad och har stora kvaliteter med hänsyn till den kulturhistoriska miljön.

Vad gäller trafikbullret så uppnås rekommenderade riktvärden för trafikbuller för det halvrunda huset idag, eftersom det ligger på tillräckligt avstånd från vägen. Idag passerar cirka 500 fordon per dygn på Östra Finnbodavägen. Med den nya bebyggelsen beräknas trafiken öka med uppskattningsvis cirka 280 fordon per dygn. Enligt kommunens miljöenhet kommer det troligen inte innebära någon hörbar skillnad på trafikbullret.

Synpunkter inkomna efter utställningstidens utgång

- 19. Luftfartsverket** upplyser om att de aktuella fastigheterna ligger inom skyddsområdet för en av luftfartsverkets radaranläggningar. I skyddsområdet råder

begränsningar i byggnadshöjd. Givet att den högsta punkten på byggnaderna inte överskrider 95 meter över havet har luftfartsverket inget att erinra mot detaljplanen.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att det aktuella fastigheterna ligger inom ett av luftfartsverkets skyddsområden. Den högsta punkten på föreslagen tillkommande bebyggelse överskrider inte 95 meter över havet.

20. Boende i seniorhuset, Östra Finnbodavägen 26 har inkommit med ett utvecklat yttrande av tidigare inkommen skrivelse, punkt 13. Boende presenterar ytterligare ett alternativt förslag till bebyggelse. I det alternativa förslaget kopplas fyra av husen som en slinga sydost om seniorhuset. Vidare förläggs två hus i nord-sydlig riktning söder om seniorhuset, belägna så att seniorhusets gavel ligger fri. Den boende bedömer att 0,5 parkeringsplatser per lägenhet är rimligt, förutsatt att bussens tidschema ändras. Garage föreslås förläggas under de tillkommande husen. Vidare föreslås befintlig vändplan ligga kvar och ytan ovan befintligt garage föreslås användas som en uteplats. Ingen tillbyggnad för hiss föreslås i det alternativa förslaget.

Planenhetens kommentar. Planenheten vill upplysa om att kommunen inte råder över bussarnas turtäthet. Landstingets Trafikförvaltning har dock tidigare framfört att turtätheten kan komma att utökas för bussen som trafikerar Östra Finnbodavägen i och med att planförslaget genomförts och planenheten ställer sig positiva till detta. Kommunen har bedömt parkeringsbehovet för nya flerbostadshus till 0,8 bilplatser/lägenhet. Planenheten konstaterar att det presenterade alternativa förslaget är likt det förslag som den boende framfört i tidigare inkommen skrivelse, men att detta förslag förtydligats och utvecklats. Planenheten hänvisar till tidigare kommentarer på den boendes skrivelse, punkt 13, samt planenhetens kommentar e) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse angående det presenterade alternativa förslaget.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef/planarkitekt

Tove Mark
Planarkitekt