

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

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 § 203 att återremittera planförslaget. Enligt beslutet skulle tidigare föreslagna parvillor utgå ur planen och motsvarande värde skapas inom övriga delar. Den norra delen av området skulle vara tillgänglig både för rekreation, men också innehålla parkeringsplatser. Mot den bakgrunden reviderades planförslaget. Revideringen innebar även att kontorshuset, Sicklaön 37:46, bröts ut ur detaljplanen för Danvikshem för att behandlas separat. Detta då fastighetsägaren inkommit med önskemål om en konvertering av befintligt kontorshus till bostäder. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt att skicka ut förslaget på en andra utställning den 25 mars 2015 § 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 inte haft några synpunkter på planförslaget. Natur- och trafiknämnden har inkommit med synpunkter inom ansvarsområdena avfall och trafik, vilket har föranlett ett antal mindre justeringar och förtydliganden av planhandlingarna angående cykelparkeringar samt avfallshämtning. De boende inom området samt Nacka miljövårdsråd har framfört 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 inkommit med synpunkter främst angående andelen rekreationsytor inom planområdet samt ekar på norra platån. De föreslagna parkeringarna på norra platån har justerats i antagandehandlingarna för att tillskapa ett bättre skydd och avstånd till ekarna. Nacka Energi har inkommit med synpunkter på föreslaget område 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.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte detaljplanen den 24 juni 2015 § 120 inför antagande. Nämnden beslutade även om ett tilläggsyrkande där nämnden uppmanar kommunstyrelsen att tillsammans med berörda fastighetsägare söka lösa tillgängligheten för de boende i seniorhusen, i syfte att underlätta för äldre personer att ta sig fram och tillbaka till sina bostäder. Efter nämndens beslut har berörda fastighetsägare Danvikshems stiftelse AB och HSB bostad skrivit under en avsiktsförklaring parterna emellan, i syfte att fortsatt underlätta för boende i seniorhuset att ta sig fram och tillbaka till sina bostäder. Avsiktsförklaringen är inte kopplad till detaljplanen, utan utgör en civilrättslig överenskommelse fastighetsägarna emellan. Enligt avsiktsförklaringen kommer vägen längs med Danvikshems tekniska avdelning (Sicklaön 37:42) att tillsvidare kunna användas för gående. HSB har även tagit fram ett antal åtgärder fastighetsägaren ämnar att arbeta vidare med utanför detaljplanens omfattning, vilka ämnar att förbättra tillgängligheten för boende inom planområdet.

Planenheten föreslår att kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar 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.



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 kunna kompletteras med cirka 200 nya bostäder och 50 nya vårdboendestäder. 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 planförslagets 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 rekreationsytorna 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. Endast mindre redaktionella ändringar genomfördes efter utställningen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget inför antagande den 12 juni 2013 § 170. Kommunstyrelsen beslutade dock den 27 oktober 2014 § 203 att återremittera planförslaget för omarbetning med följande lydelse: ”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.”

I januari 2015, när exploatörens revideringar inför den nya utställningen skulle vara klara, inkom ägaren 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 bröts därför ut ur detaljplanen för Danvikshem för att behandlas separat. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt att skicka ut förslaget på en andra utställning den 25 mars 2015 § 61. 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.

Utställning och huvudsakliga inkomna synpunkter

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 Finnroda Hamnkontor framför att de inte längre har något att erinra mot planförslaget.
- Natur- och trafiknämnden har synpunkter på antalet cykelparkeringar, gångvägen längs med Östra Finnbodavägen samt frågor 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, framtagen 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 Stiftelsen Danviks Hospital 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 anser att planförslaget innebär betydande miljöpåverkan och 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 området 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 ekar 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 tallticka 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.

Tillstyrkan inför antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte den 24 juni 2015 § 120 detaljplanen och föreslog att kommunfullmäktige antar detaljplanen. Nämnden beslutade även om ett tilläggsyrkande där nämnden uppmanar kommunstyrelsen att tillsammans med berörda fastighetsägare söka lösa tillgängligheten för de boende i seniorhusen, i syfte att underlätta för äldre personer att ta sig fram och tillbaka till sina bostäder, även när utbyggnaden avslutats.

Efter nämndens beslut har berörda fastighetsägare Danvikshems stiftelse AB och HSB bostad skrivit under en avsiktsförklaring i syfte att fortsatt underlätta för boende i seniorhuset att ta sig fram och tillbaka till sina bostäder. Avsiktsförklaringen är inte kopplad till detaljplanen, utan utgör en civilrättslig överenskommelse fastighetsägarna emellan. Enligt avsiktsförklaringen kommer den väg som går längs med Danvikshems tekniska avdelning (Sicklaön 37:42) att tillsvidare kunna användas av gående. Vägen används för transporter nödvändiga för Danvikshems verksamhet såsom tvätt, sophantering, ambulans samt transporter vid kommande byggnationer. De fysiska förutsättningarna (utrymmet mellan huset och den långsgående muren) gör att vägen inte är tillräckligt bred, trottoar saknas och sikten är bitvis dålig. Enligt skrivelsen är vägen av ovanstående skäl inte optimal för gångtrafikanter och försiktighet måste iakttas. Vidare har fastighetsägarna en ambition att i framtiden se över om det finns alternativ som erbjuder en mer optimal lösning ur trafiksäkerhetssynpunkt.

HSB bostad har även tagit fram ett antal åtgärder fastighetsägaren ämnar att arbeta vidare med, utanför detaljplanens omfattning. Fastighetsägaren ämnar att ombesörja upprustning av befintliga trapplöp som angör Finnboda för att därmed bereda nyttjande av servicefunktioner i Finnboda för boende inom planområdet. HSB ämnar även att i möjligaste mån upprätthålla en öppen och snöröjd passage via befintlig väg ned till kajen och strandpromenaden via "Gröna Foten". Fastighetsägaren arbetar även med lösningar för utökad serviceutbud för 55+ boende. Vid kommande projektering av Östra Finnbodavägen och dess nya gångbana ska HSB tillsammans med kommunen även studera hur lämpliga viloplats kan anordnas utefter sträckan fram till gatans korsning med Danvikshemsvägen.

Ekonomiska konsekvenser

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



Handlingar i ärendet

1. Denna tjänsteskrivelse
2. Utlåtande
3. Detaljplanekarta, 2 delar
4. Planbeskrivning
5. Genomförandebeskrivning
6. Miljöredovisning
7. Gestaltningsprogram
8. Bilaga miljöredovisning – PM genomförande

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/danvikshem/Sidor/default.aspx

Tidplan

Utställning	april-maj 2015
Antagande	kvartal 4 2015

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Tove Mark
Planarkitekt



Översikt Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Projektledare: Richard Hallman

Delprojektledare, planenheten: Tove Mark

	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 1	130326	KSSU	§ 56 KSSU tillstyrkan
✓	Detaljplan, tillstyrkan	130612	MSN	§ 170 MSN tillstyrkan, antagande
✓	Detaljplan, tillstyrkan	140513	KSSU	§ 120 KSSU tillstyrkan utan parvillor
✓	Detaljplan, bordlagd	140616	KS	§ 152
✓	Detaljplan, återremiss	141027	KS	§ 203 återremiss, ny utställning utan parvillor
✓	Detaljplan, utställning 2	150325	MSN	§ 61, utan parvillor och Sicklaön 37:46
✓	Yttrande, utställning 2	150428	KSSU	§ 72
✓	Detaljplan, tillstyrkan	150624	MSN	§ 120
✓	Detaljplan, tillstyrkan	150928	KS	
	Exploateringsavtal, godkännande	151019	KF	
	Detaljplan, antagande	151019	KF	
	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
	Utbyggnads-PM		KS	
	Upphandling av entreprenör		Expl. chef	Delegationsbeslut
	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
	Projektavslut		KS	

