



BEHOVSBEDÖMNING
2014 – 10-14
Dnr KFKS 2013/751-214
Projekt 9432

Behovsbedömning av detaljplan för Graninge stiftsgård, Kil 1:43 m fl, Nacka kommun

Inför att förslag till detaljplan upprättas ska en bedömning göras om planen kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen sker utifrån bedömningskriterierna i Bilaga 2 och 4 till förordningen om MKB 1998:905.

Som underlag för bedömningen har följande information funnits tillgänglig: riksintressen för farled, kulturmiljö och kust- och skärgård, strandskyddsområden, naturminnen, naturreservat, Natura 2000-områden och Skogsstyrelsens inventering av naturvärden, data från Östra Sveriges luftvårdsförbund samt data från Svealands kustvattenvårdsförbund.

Av nedanstående punkter kommenteras de som är relevanta för detaljplanen.

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att planens genomförande (detaljplan för Graninge stiftsgård, Nacka kommun) inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Behovsbedömningen är utförd av Andreas Totschnig planchef, Birgitta Held-Paulie miljöbevakare, Elisabeth Rosell landskapsarkitekt och Maria Légars kommunantikvarie.

Platsen/Planområdet

Punkter som har beaktats:

- a) nuvarande markanvändning,
- b) markens, vattnets och andra resursers förekomst, kvalitet och förnyelseförmåga i området och
- c) den befintliga miljöns känslighet, med särskild uppmärksamhet på
 - större opåverkade områden,
 - våtmarker,
 - kustområden,
 - bergs- och skogsområden,
 - nationalparker, naturreservat, kulturresevat och andra områden som är skyddade enligt 7 kap. miljöbalken,
 - områden där kvalitetsnormer har överträts eller riskerar att överträdas,
 - tätbefolkade områden, och
 - historiskt, kulturellt eller arkeologiskt betydelsefulla markområden.

Kommentarer:

Planområdet ligger i Boo, på en höjd söder om Värmdöleden, och utgörs av mark som delvis redan är ianspråktagen. Den före detta Graninge stiftsgård omfattar ett flertal byggnader. Huvudbyggnaden ligger på en höjd med en magnifik utsikt över Baggensfjärden medan andra byggnader grupperar sig efter terräng och vägsträckningar. Bebyggelsen har haft två huvudsakliga funktioner. Den första perioden som sommarnöje och den senare perioden som stiftsgård för Stockholms stift. Flera av byggnaderna har under årens lopp byggts om men få byggnader har rivits. I de flesta fall har namnkunniga arkitekter anlitats, bland annat Ferdinand Boberg som ritat huvudbyggnaden. Denna är också en av ett antal enskilda byggnader som finns listade i Nackas kulturmiljöprogram. Byggnaden har likheter med den samtida Bobergvillan Strandvik vid inloppet till Gustavsberg.



Både områdena 1 och 2 är mycket värdefulla, här finns många naturvärdesträd.

Området ligger i en liten dalgång med skogsmark ända in på husen och med en hänförelse utsikt över vattnet. Planområdet består även av ett stort vattenområde. Stora delar av området utgörs av mark med höga naturvärden. Skogen har förhållandevis en mycket hög ålder i jämförelse med andra skogar i länet. Genomsnittsåldern för hela området bedöms till åtminstone 160 år och äldre. Här finns gles gammal tallskog på blockmark och på hållmark, barrblandskog och flera ekar. Fyra värdearter har påträffats – tallticka, vintertagging, reliktböck och grovticka.

Väster om planområdet ligger naturreservatet Ekoberget som är Nackas minsta naturreservat. Reservatet ingår i EU-ländernas nätverk av värdefulla naturområden, Natura 2000, och förvaltas av Länsstyrelsen. Området används ofta av klättrare eftersom stora delar av reservatet utgörs av en cirka 40 meter hög bergvägg.

I nära anslutning till området ligger Värmdöleden som är av riksintresse för kommunikationer. Planarbetet innebär ingen inverkan på detta riksintresse.

Luftkvaliteten i området är bra, inga gränsvärden överskrids.

Dagvatten från planområdet avrinner till vattenförekomsten Baggensfjärden. Den ekologiska statusen i Baggensfjärdens klassades 2009 måttlig men har 2012 försämrats till otillfredsställande. Klassningen har gjorts utifrån bottenfauna undersökningar. Baggensfjärdens uppnår ej god kemisk status p g a av för höga halter av kvicksilver och tributyltenn föreningar.

I princip ligger hela området inom strandskyddat område, 300 meter gäller idag inom området. Till årsskiftet 2014/15 ändras detta till 100 meter för stora delar av fastigheten.



100 meter från strandlinjen och 300 meter från strandlinjen.

Planen

Punkter som har beaktats:

- a) projektets omfattning (anger förutsättningarna för verksamheter eller åtgärder när det gäller plats, art, storlek och driftsförhållanden eller genom att fördela resurser)
- b) projektets förening med andra projekt (betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan)
- c) projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser,
- d) projektets alstrande av avfall,
- e) föroreningar och störningar, och
- f) risken för olyckor, särskilt när det gäller de ämnen och den teknik som har använts.
- g) betydelse för integreringen av miljöaspekter särskilt för att främja en hållbar utveckling,
- h) har betydelse för genomförandet av gemenskapens miljölagstiftning (ej relevant).

Kommentarer:

Planförslaget medger en utbyggnad om cirka 180 lägenheter, vårdboende och boende för äldre. Förutom bostäder kommer här även att finnas vissa verksamheter inrymda i den äldre bebyggelsen. Sedan tidigare finns en brygga och båthus vid stranden. Dessa kommer att finnas kvar. En stig leder ner mot vattnet och följer strandlinjen mot naturreservatet. Stigen kommer att breddas och ligga inom allmän plats vilket ger allmänheten en förbättrad möjlighet att nå naturreservatets strandområde.

De ur ett kulturhistoriskt perspektiv mest intressanta byggnaderna - huvudbyggnaden, terrassanläggningen, stallet, vaktmästarbostaden, lekstugan och kyrkan – kommer alla att sparas och få nya användningsområden i den nya planen.

Skyddsbestämmelser för huvudbyggnaden:

q1 - Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas.

q2- Ursprunglig planlösning skall respekteras. I rum 1-5 skall planlösning, originaldetaljer, byggnadsdelar och andra ytskikt bevaras enligt det som är definierat i planbeskrivningen.

k- Underhåll och ändring av exteriör skall utföras på ett sådan sätt att utseende, fasad och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Ändring i syfte att återskapa byggnadens ursprungliga utseende är möjligt. Tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck.

Skyddsbestämmelser för terrassanläggningen:

q1 - Särskilt värdefullt byggnadsverk enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas.

Anläggningen får inte rivas.

k- Underhåll och ändring av anläggningen skall utföras på ett sådan sätt att utseende, form, material och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för anläggningens tillkomsttid.

Skyddsbestämmelser för lekstugan:

q1 - Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas, eller byggas till.

k- Underhåll och ändring av exteriör skall utföras på ett sådan sätt att utseende, fasad och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande.



Skyddsbestämmelser för stallet:

q1 - Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas.

k- Underhåll och ändring av exteriör skall utföras på ett sådan sätt att utseende, fasad och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande.

Skyddsbestämmelser för vaktmästarbostaden:

q1 - Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas.

k- Underhåll och ändring av exteriör skall utföras på ett sådan sätt att utseende, fasad och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

Skyddsbestämmelser för kyrkan:

q1 - Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas.

k- Underhåll och ändring av exteriör skall utföras på ett sådan sätt att utseende, fasad och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck.

Skogsstyrelsen har gjort en analys av träden och de mest betydelsefulla har mätts in så att så många som möjligt kan sparas i den nya planen.

Strandskyddet måste upphävas för en liten del av planen. De särskilda skäl som vi anser föreligger är: området har redan ianspråktagits (det finns redan bebyggelse inom strandskyddat område, tanken är dock inte att förlägga bebyggelse närmare vattenlinjen än idag) och platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (den stig som leder ned till vattnet och längs strandkanten kommer att breddas för att ge allmänheten bättre möjlighet att röra sig genom området).

Anslutningspunkt för tappvatten till fastigheten är i placerad i en mätarbrunn i Liljevalchsvägen. Från brunnen är en tryckledning förlagd i mark och vidare på Kilsvikens botten till fastigheten. Befintlig tappvattenledning bedöms kunna försörja det planerade områdets aktiviteter.

Inom fastigheten pumpar en befintlig pumpstation spillvatten i en tryckledning förlagd på Kilsvikens botten till en släppunkt på det kommunala nätet vid korsningen Gösta Ekmans väg/Liljevalchsvägen. Pumpstationen måste moderniseras eller flyttas så att en breddning ner i Kilsviken inte är möjlig.

Dagvattnet omhändertas lokalt (LOD) och ett fördröjningsmagasin kommer att finnas i parkområdet i norr. Även de sedumklädda taken fördröjer dagvattnet. Dagvattnet kommer delvis att användas som ett element i gestaltningen. En dagvattenutredning ska göras innan förslaget skickas ut på granskning. Målsättningen är att när planen är genomförd så ska belastningen på Baggensfjärden vara oförändrad eller mindre än i dagsläget.



Avfallshanteringen för det planerade områdets bostäder och verksamheter följer de riktlinjer som Nacka kommun beslutat. Tanken är till exempel att bottentömmande kärl kommer att användas. Området kommer också att ge plats för källsortering.

Parkeringsplatsen i den norra änden av området med 10 parkeringsplatser kommer att få oljeavskiljare.

Påverkan

Punkter som har beaktats:

- a) sannolikheten, varaktigheten (både byggskede och driftskede) och frekvensen av påverkan och möjligheten att avhjälpa den (åtgärder för att begränsa miljöpåverkan), uppträdande (reversibilitet, t.ex. arter som försvinner, biotoper som försvinner)
- b) påverkans totaleffekt,
- c) påverkans gränsöverskridande art (grannområde, annan kommun eller annan stat)
- d) riskerna för människors hälsa eller för miljön,
- e) påverkans storlek och fysiska omfattning, (geografiskt område och den berörda befolkningens storlek)
- f) vilken betydelse och sårbarhet som det påverkade området har på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljö kvalitetsnormer, kulturarvet eller speciella särdrag i naturen, och
- g) påverkan på områden eller natur som har erkänd nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Förordning (2005:356).

Kommentarer:

Stora delar av bebyggelsen har lokaliserats till mark som redan är ianspråktagen av en före detta kursgård.

Föreslagen exploatering är av den omfattning och utformning att den kommer att påverka kulturmiljöns karaktär. Anläggningens lantliga prägel, känslan av det historiska sommarnöjet kommer att försvinna till följd av det ökade bebyggelsestrycket. Befintliga byggnader skyddas och bevaras, men den historiska miljön som helhet kommer delvis upplevas som fragmentarisk.

Det är framförallt väsentligt att huvudbyggnadens monumentala uttryck bevaras ut mot fjärden. Tillbyggnad skall därför underordna sig byggnaden i placering, skala och arkitektoniska uttryck.

En större permanent befolkning i området gör att naturmarken inom planområdet kommer att slitas mer och så möjligen även marken i det närliggande naturreservatet.

Bebyggelsen avser att utnyttja förnyelsebara energikällor, bergvärme.



Fördröjning av dagvatten sker bland annat genom gröna tak.

Miljö kvalitetsnormen för luft kommer inte att överskridas inom planområdet.

Trafik orsakad av bebyggelsen, liksom all övrig trafikökning inom ostsektorn som trafikerar Värmdöleden kan komma att medverka till att miljö kvalitetsnormerna för luft kan överskridas vid Danvikslösen.

Bebyggelse planeras på mark med höga naturvärden, till viss del inom strandskyddat område.

För att i möjligaste mån bevara den gröna och lantlig vattenlinjen i så stor utsträckning som möjligt bör markarbeten utföras med hänsyn och respekt för områdets lantliga karaktärsdrag. Väl anpassade, planerade och utförda markarbeten bör även tillämpas för att respektera befintliga byggnader och för att på ett lämpligt sätt binda samman området som helhet.

En omfattande inventering och inmätning av skyddsvärda träd har gjorts. Byggnaderna har placerats med beaktande av träden, men förslaget innebär ändå att flera naturvärdesträd kommer att behöva fällas. Markbearbetning och byggnation kan även innebära att ytterligare fler träd kommer att påverkas och behöva fällas eftersom vattenföring och ljusförhållandena förändras.

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Lena Nordenlöw
Planarkitekt

Behovsbedömningen ska skickas till: plan.stockholm@lansstyrelsen.se