

2015-08-28

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2013/751-214
Projekt 9432

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård i Boo, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Det övergripande syftet med planarbetet är att pröva lämpligheten i att utveckla detta ur natur- och kulturhänseende intressanta område med mer bebyggelse. Det specifika syftet med planen är att pröva uppförandet av ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder, på fastigheten Kil 1:5, där idag Graninge stiftsgård är belägen. Syftet är också att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen och det intilliggande naturreservatet.

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

Två granskningsomgångar genomfördes i snabb följd under våren/sommaren 2015. I huvudsak såg förslaget ut som i samrådet men vård- och omsorgsbyggnaden breddades något för att inrymma en bättre planlösning och så tillkom en vinterträdgård i tre plan. Planförslaget kompletterades också med en dagvattenutredning och en arkeologisk undersökning. Inga arkeologiska lämningar hittades dock. I den första granskningsomgången upptäcktes några mindre felaktigheter och Länsstyrelsen påpekade att ett förtydligande till upphävande av strandskyddet behövde göras. Ytterligare en granskningsomgång genomfördes därför under sommaren. Även efter granskningsomgång två ansåg Länsstyrelsen att strandskyddsskrivelsen behövde förtydligas. Strandskyddsskrivelsen har därför justerats inför antagande och plankartan har uppdaterats utifrån denna.



Exploatören står för alla kostnader som är hänförliga till exploateringen. Området kommer fortsatt ha enskilt huvudmannaskap.

Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Huvudtanken med projektet är att kunna erbjuda seniorer boenden med nära tillgång till vård och omsorg så att personen kan bo kvar i området även om vårdbehovet ökar.

Det övergripande syftet med planarbetet är att pröva lämpligheten i att utveckla detta ur natur- och kulturhänseende intressanta område med mer bebyggelse. Det specifika syftet med planen är att pröva uppförandet av ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder, på fastigheten Kil 1:5 (tidigare Kil 1:43 samt Kil 1:5), där idag Graninge stiftsgård är belägen.

Syftet är också att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen och det intilliggande naturreservatet. Exempel på frågeställningar som beaktats i sammanhanget är parkeringsmöjligheter för besökare och allmänhetens tillträde så att området känns öppet och välkommande.

Hela området har en känslig miljö med höga kultur- och naturvärden. För att kunna bevara en så stor del av den värdefulla naturmiljön som möjligt har bebyggelsen placerats kring områdets skålformade lägre mittdel som redan är hårdgjord. I kulturmiljöprogrammet beskrivs miljön som ett landmärke. Här finns bland annat en gammal sommarvilla från 1909, ritad av arkitekten Ferdinand Boberg. Från vattnet ska miljön fortsatt ses som ett landmärke med dess utmärkande huvudbyggnad och gröna fot. Tillkommande kringliggande bebyggelse ska liksom tidigare ha en underordnad roll. Lämpliga skyddsbestämmelser har därför införts.

Planområdets läge

Planområdet ligger i den östra delen av kommunen nära gränsen till Värmdö kommun. Området avgränsas av Graningevägen i norr och Baggensfjärden i söder samt Ekobergets naturreservat i väster och ett antal privata fastigheter samt ett höjdparti i öster. Endast en del av vattenområdet på fastigheten Kil 1:5 omfattas av planen.

Planområdet innefattar endast en fastighet med en ägare som också är exploatör i ärendet.

Huvudsakliga synpunkter under samråd och granskning

Många av remissinstanserna är positiva till etablering av nya senior- och omsorgsbostäder, något det råder brist på i Nacka kommun. De flesta är även positiva till utformningen av förslaget. Dock har flera invändningar mot placeringen, till exempel att området ligger för perifert i kommunen med tanke på kollektivtrafikförsörjning.



Planenhetens svar på detta är för det första att Nacka kommun beslutat anta Lagen Om Valfrihet (LOV) vilket innebär att biståndsbeslutet fattas såsom tidigare men att personen som fått biståndet själv får välja mellan de boenden som kommunen godkänt. För att kunna erbjuda en valfrihet måste det därför finnas ett utbud av boenden i olika lägen. För det andra kommer fastighetsägaren (Brinova) och hyresgästen (Silverlife) att arbeta för att man ska kunna ta sig till och från området på annat sätt än med egen bil. Det kan till exempel vara med hjälp av en busslinje i egen regi, bilpool eller liknande.

Grannar och vägföreningen har framfört oro över vägstandarden då flera fordon nu kommer att trafikera vägen till området. Länsstyrelsen har under samrådet bland annat påpekat behovet av en arkeologisk utredning och att strandskyddsfrågorna måste tydliggöras. Även efter de två granskningsomgångarna har Länsstyrelsen haft synpunkter på skrivningen gällande strandskyddet.

Planenhetens svar på frågan om Graningevägen - för att Nacka kommun ska kunna ta över huvudmannaskapet för vägen krävs bland annat (enligt plan- och bygglagen) att vägen ska vara uppgraderad till kommunal standard, vilket ska likställas med andra kommunala vägar (det som kallas "enligt ortens sed"). Detta skulle medföra en mycket stor kostnad för vägföreningen. Ytterligare komplikationer är att mark skulle behöva lösas in som idag ägs av privata markägare. Vägen förbi Kils gård har dessutom fortfarande genomförandetid kvar i detaljplanen, vilket innebär att en eventuellt utbyggd väg med gångbana förbi Graninge ändå inte skulle kunna byggas ut med gångbana förbi Kils gård. Detaljplanen hindrar dock inte ett eventuellt kommunalt huvudmannaskap för Graningevägen i framtiden. Ett exploateringsavtal kommer att skrivas mellan Nacka kommun och Brinova som hanterar flera genomförandefrågor.

Vad gäller Länsstyrelsen synpunkter så har en arkeologisk utredning av fastigheten genomförts. Inga fornlämningar finns i området. Planen har dessutom förfinats i skrivningar gällande strandskyddsfrågan.

Många av de som har skickat in synpunkter har haft frågor som rör detaljer inom projektet som inte regleras i detaljplanen. Planenheten har ändå försökt att svara på dessa frågor i möjligaste mån. Alla synpunkter som lämnats har vidarebefordrats för kännedom till byggherren oavsett om det är frågor som regleras i detaljplanen eller ej.

Förändringar i planförslaget efter samråd respektive granskning

Granskningsförslaget såg i huvudsak ut som i samrådet men kompletterades med en dagvattenutredning liksom en arkeologisk utredning. Inga arkeologiska lämningar hittades dock inom fastigheten. Dessutom växte vård- och omsorgsbyggnaden med fyra meter på bredden för att inrymma en bättre planlösning. Den nya byggnaden ska ha veckade gavlar och glasade hörn för att minska den upplevda storleken. Byggnaden får också en vinterträdgård i tre plan som tillför stora kvaliteter för de boende. Vinterträdgården ska utföras i en lätt och luftig konstruktion.

I den första granskningsomgången påpekade Länsstyrelsen att ett förtydligande till upphävande av strandskyddet behövde göras varför ytterligare en granskningsomgång

genomfördes. Även efter det att granskningsomgång två genomförts ansåg Länsstyrelsen att strandskyddsskrivelsen behövde förtydligas. Den strandskyddsskrivelse som finns i planbeskrivningen har därför förtydligats även inför antagande och plankartan förtydligats avseende angränsningsbrygga (istället för båtbygga).

Gällande förhållanden och tidigare fattade politiska beslut av vikt

I Översiktsplanen för Nacka – Hållbar framtid i Nacka – som antogs och vann laga kraft 2012 är planområdet utpekade som ”Gles blandad bebyggelse”. För platsen står följande: ”Inom området finns naturvärden klass 3 och natur med höga upplevelsevärden. Området berörs av riksintresse för kommunikationer i form av Värmdöleden. Strandskyddet är utökat till 300 meter utmed Kilsviken. I området finns Graninge stiftsgård och några fritidshusfastigheter. Stiftsgårdens verksamhet bör få möjlighet att utvecklas men i övrigt bör inte ny bebyggelse tillkomma i området.”

I början av 2013 fick Planenheten in en begäran om planbesked för fastigheten Kil 1:43 (Graninge Stiftsgård). Fastighetsägaren ville uppföra ett antal nya byggnader, föreslagen markanvändning var vård och bostäder. Hösten 2013 beslutade MSN det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Den 7 april 2014, §72, beslutade KS att antaga start-pm för området.

Ekonomiska- och genomförandekonsekvenser

Exploatören ska stå för alla kostnader som är hänförliga till exploateringen. Alla kostnader för nya allmänna anläggningar som planen förutsätter ska således belasta exploatören. I exploateringsavtalet som följer med detaljplanen regleras ansvarsförhållandet och genomförandefrågor mellan kommunen och exploatören.

Området kommer fortsatt ha enskilt huvudmannaskap.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning inklusive genomförande- och konsekvensbeskrivning
- Gestaltungsprogram
- Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelsen 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/boo_karta/graninge/Sidor/default.aspx



Tidplan

Detaljplanering	2014-2015
Förstudie	2014-2016
Projektering	2015-2016
Utbyggnad	2016-2019 (såvida inga överklaganden sker)

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw
Planarkitekt

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

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	20140307	MSN	§55
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	20140407	KS	§72
✓	Detaljplaneavtal	20140407	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	20141210	MSN	§334
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	20150210	KSSU	§31
✓	Detaljplan, granskning	20150422	MSN	§78
✓	Detaljplan, yttrande, granskning	20150526	KSSU	§110
✓	Detaljplan, tillstyrkan	20150826	MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande	20151116	KF	
✓	Detaljplan, antagande	20151116	KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

