

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

Sammanfattning

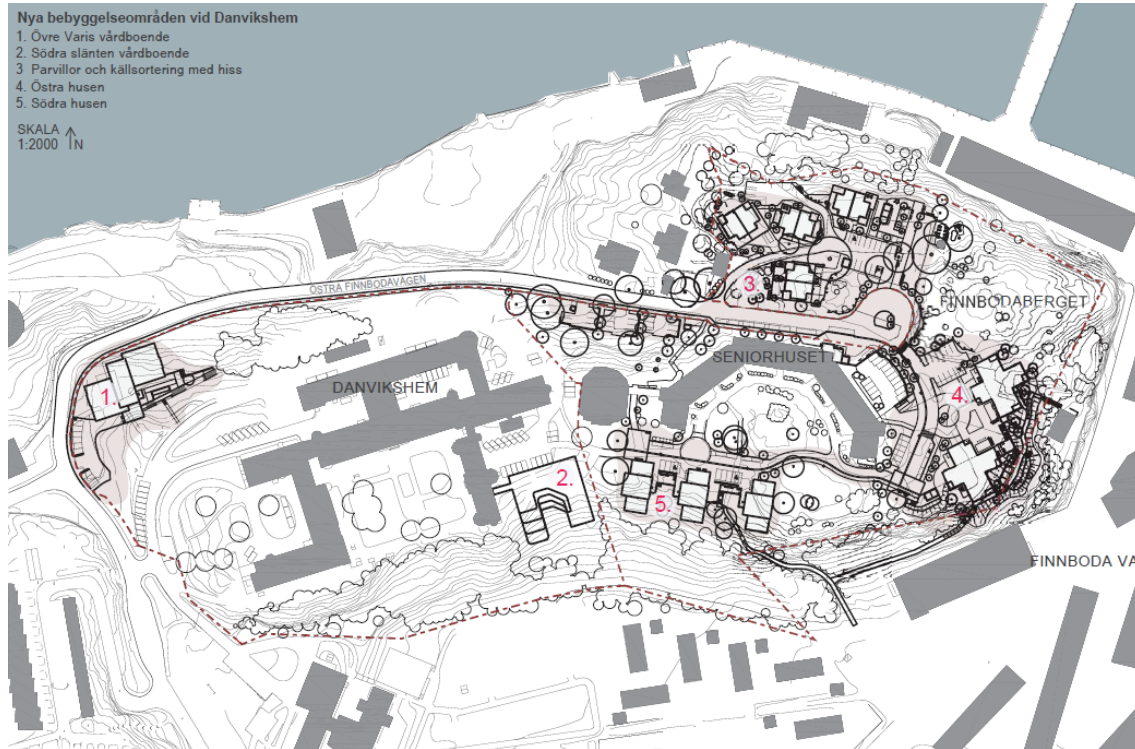
Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med ca 100 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+, 8 lägenheter i parhus och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras.

Ett detaljplaneprogram antogs av kommunstyrelsen i maj 2004 och samtidigt fattades beslut om att påbörja planarbete för delområde Danvikshem. Ett första samråd kring detaljplan hölls kring årsskiftet 2005-2006. Länsstyrelsen hade synpunkter på att bebyggelsen i den östra delen kunde innebära skada på riksintresset. De boende var kritiska till exploateringsgraden och tillgången till rekreationsytor. Efter samrådet avbröts planarbetet, på markägarens begäran. Det var en följd av att områdesnämnden Sicklaön beslutat om en ny inriktning med en lägre exploateringsgrad.

Planarbetet återupptogs igen under 2009. Ett andra samråd hölls hösten 2011 med en betydligt lägre exploateringsgrad och större hänsyn till riksintresset för kulturmiljön. Efter samrådet skedde en rad revideringar, bland annat sänkes de Södra husen en våning. Detaljplanen ställdes ut mellan den 20 februari 2013 och 22 mars 2013. Under utställningen kom 19 yttranden in. Myndigheter och kommunala nämnder har inga invändningar medan boende i närområdet fortfarande har invändningar främst mot ny bebyggelse på platån och vid Övre Varis. Några förändringar av planförslaget har inte genomförts efter utställningen. I planhandlingarna har endast några mindre redaktionella ändringar gjorts.

Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att tillstyrka planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas. Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Ärendet



Planförslaget

Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med ca 100 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+, 8 lägenheter i parhus 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. Fastigheten Sicklaön 37:46 bekräftas även i fortsättningen få användas för kontors- och konferensverksamhet. 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 avgränsas området av kajen 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 framtida tunnelreservat för Östlig förbindelse.



Planprocessen

Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen den 18 februari 2002. Ett detaljplaneprogram för Danvikshemsområdet antogs av kommunstyrelsen den 3 maj 2004. Enligt programmet skulle Danvikshemsområdet enligt markägarna kunna kompletteras med ca 200 nya bostäder och 50 nya vårdbostäder. 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. 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. 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 om planförslaget genomförs.

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 reservatet 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 till 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.

Utställningen

Detaljplanen ställdes ut för granskning mellan den 20 februari 2013 och 22 mars 2013. Totalt inkom 19 skrivelser till kommunen under utställningstiden. Några förändringar av planförslaget har inte genomförts efter utställningen. I planhandlingarna har endast några mindre redaktionella ändringar gjorts för att texterna ska vara aktuella. Bestämmelserna på plankartan har inte ändrats.

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, strandskydd, hälsa och säkerhet samt risk för olyckor.



- Trafikverket anser att kommunen tillgodosett Trafikverkets synpunkt att riksintresset Östlig förbindelse inte äventyras till följd av föreliggande plan.
- Landstingets Trafikförvaltning (f.d. SL) 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.
- Ägaren till fastigheten Sicklaön 37:46 (kontorshuset), Nacka Miljövårdsråd och Finnbodabergets boendeförening avstyrker parvillorna på platån. Ägaren till kontorshuset anser att området ska fortsätta användas för parkering medan Miljövårdsrådet och boendeföreningen anser att platån ska omvandlas till en kultur- och naturpark.
- Miljövårdsrådet och boendeföreningen 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 nu ganska likt planförslaget i omfattning och placering.
- Brf Hamninloppet och Brf Danviksblick (båda inom Danvikstrand) och ägare till nio fastigheter inom Henriksborgs samfällighetsförening föreslår att bebyggelsen vid Övre Varis utgår och ersätts med vårdreservatet vid Danvikshems östra flygel.
- Miljövårdsrådet och boendeföreningen instämmer inte i att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan utan anser att en miljökonsekvensbeskrivning och riskanalys vid sprängningar ska tas fram. Även Brf Finnboda hamnkontor anser att en riskanalys av berget bör göras.

Ekonomiska konsekvenser

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

Handlingar i ärendet

Utlåtande

Detaljplanekarta, 2 delar

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljöredovisning

Gestaltningprogram

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta samt översikt över kommunala beslut, se nedan.

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

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/danvikshem/Sidor/default.asp
[x](#)

Planenheten

Andreas Totschnig
 Planchef

Angela Jonasson
 Planarkitekt

Översikt projekt Danvikshem, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Projektledare: Richard Hallman
 Delprojektledare, planenheten: Angela Jonasson
 Delprojektledare, exploateringsenheten: Richard Hallman

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

