



UTLÅTANDE

2013-05-22

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

Upprättad på planenheten i maj 2013

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 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.

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. 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.



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.

Utställningen

Detaljplanen var utställd för granskning mellan den 20 februari 2013 och 22 mars 2013. Totalt inkom 19 yttranden till kommunen. Det är inkomna synpunkter under utställningen 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, miljö kvalitetsnormer, 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.

Sammanfattningsvis har endast mindre justeringar av redaktionell art genomförts i planhandlingarna efter utställning. Detaljplaneförslaget är i detsamma som tidigare och bestämmelserna på plankartan har inte ändrats.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Tekniska nämnden
- Södertörns brandförsvarsförbund
- AB Fortum Värme
- Vattenfall Eldistribution AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Trafikverket
- Landstingets Trafikförvaltning (f.d. SL)
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- Nacka Energi AB
- Nacka Miljövårdsråd
- Finnbodabergets Boendeförening

Följande fastighetsägare inom planområdet har synpunkter på förslaget:

- Sicklaön 37:46 (kontorshuset)

Följande fastighetsägare utanför planområdet har synpunkter på förslaget

- Sicklaön 37:55 och 37:56, Brf Hamninloppet (Danviksstrand)
- Sicklaön 37:54, Brf Danviksblick (Danviksstrand)
- Sicklaön 37:42, Brf Finnboda hamnkontor (Finnboda)
- Gemensam skrivelse från flera fastighetsägare inom Henriksborgs samfällighetsförening (radhusbebyggelse.)

Dessutom har tre skrivelser från boende i seniorhuset inom planområdet kommit in.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från remissinstanser

1. **Länsstyrelsen i Stockholms län** bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap 3 § ÄPBL. Detta innebär att Länsstyrelsen inte har något att invända när det gäller de fem statliga överprövningsområden som det är Länsstyrelsens uppgift att bevaka. Länsstyrelsen ska ingripa om (1) ett riksintresse inte tillgodoses, (2) regleringen av sådana frågor om användningen av



mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, (3) en miljökvalitetsnorm inte följs, (4) strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser, (5) en bebyggelse annars blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen skriver att kommunen bör komma in med en ansökan om upphävande av strandskyddet. Se bilaga 1.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar att Länsstyrelsen inte har några invändningar när det gäller länsstyrelsens överprövningsområden. Planenheten har skickat in begäran om upphävande av strandskyddet till Länsstyrelsen.

2. **Trafikverket** anser att kommunen tillgodosett Trafikverkets synpunkter från samrådsskedet på ett tillfredsställande sätt och att riksintresset Östlig förbindelse inte äventyras till följd av föreliggande plan.

Trafikverket konstaterar att efterfrågat samråd (möte) mellan kommunen och Trafikverket har hållits inför utställningen av detaljplan. Som en följd av detta samråd har planenheten kompletterat och förtydligat planhandlingarna med avseende på vilka störningar i form av buller och vibrationer som kan bli aktuella under byggtiden av en Östlig förbindelse.

Trafikverket konstaterar även att de tagit del av uppdaterad "Bullerutredning under byggtiden av en Östlig förbindelse". Trafikverket anser att det är bra att krav på speciell grundläggning har förts in som planbestämmelse för att riktvärden för buller från byggarbetsplatser ska kunna uppnås för berörd ny bebyggelse.

Trafikverket konstaterar att vad gäller planbestämmelser om lägsta schaktdjup är det läge och höjder som anges förenliga med riksintresset för Östlig förbindelse. När projekteringshandlingar finns framtagna för byggandet av nya bostäder ska kommunen redovisa de mer detaljerade schaktdjupen för Trafikverket, för att säkerställa att bestämmelserna följs. Se bilaga 2.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar att Trafikverket anser att de synpunkter som framfördes under samrådsskedet har tillgodosetts. Mer detaljerade projekteringshandlingar av ny bebyggelse kommer att redovisas till Trafikverket i samband med utbyggnaden. Ansvaret för att bevaka detta förs fram till ansvariga för genomförandet inom kommunen.

3. **Landstingets Trafikförvaltning (f.d. SL)** anser att detaljplaneförslaget är ett bra exempel på förtätning av befintlig markanvändning i ett kollektivtrafiknära läge. De anser att de infrastrukturella förslagen bör vara gynnsamma för busstrafiken.

Trafikförvaltningen påpekar att Trafikavdelningen bör kontaktas i god tid innan ombyggnaden av väg och vändslinga för att, tillsammans med bussentreprenör, planera busstrafiken under byggskedet.



Trafikförvaltningen anser att beskrivningen av avsteg från lutningar på sidan 17 i planbeskrivningen gällande Östra Finnbodavägen bör kompletteras inför antagande. Det bör förtydligas att avsteg endast görs i undantagsfall, i detta fall motiverat av de topografiska förhållandena som försvårar en anpassning. Se bilaga 3.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar att en utbyggnad bör vara gynnsam för busstrafiken. Planenheten ställer sig positiv till om det kan leda till en utökad turtäthet för bussen som trafikerar Östra Finnbodavägen.

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 justeras 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. Planenheten vill dock göra Trafikförvaltningen uppmärksam på att formuleringarna i planbeskrivningen inte är juridiskt bindande utan det är plankartans angivelser om plushöjder på gatan som är styrande. Planbeskrivningen är främst en hjälp för att öka förståelsen för planförslaget.

4. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott** i Nacka kommun beslutar att inte ha någon invändning mot detaljplaneförslaget utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka, nämligen översiktsplan/detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor. Se bilaga 4.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott inte har några invändningar mot planförslaget.

5. **Nacka Energi AB** har inget att erinra utöver tidigare svar under samrådsskedet. Nacka energi bekräftar det som står i genomförandebeskrivningen om att befintlig station måste ersättas med en ny.

Dock framförs en ny synpunkt. Om den reserverade byggrätten i Södra slänten byggs ihop med Danvikshems byggnad ska den försörjas från befintlig elanslutning. Se bilaga 5.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar att Nacka Energi endast har ytterligare en ny synpunkt. Planenheten håller med om att det är mest logiskt att den nya vårdbyggnaden i Södra slänten försörjs med el från befintlig elanslutning. Frågan om på vilket sätt elförsörjningen av vårdbyggnaden ska lösas är ingen fråga som behöver lösas i detaljplan. Detaljplanen ska bara se till att frågan är möjlig att lösa, vilket planenheten kan konstatera.

6. **Nacka Miljövårdsråd** avstyrker förslaget till detaljplan och anser att nyexploatering av de Östra husen, Södra husen och parvillorna måste utgå ur planen av följande skäl i sammandrag,(se bilaga 6):

- 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.
- g) Samrådet bör göras om p.g.a. felaktigheter i planhandlingarna
- h) Kvalitetsprogram för planprocessen bör förbättras

i) Nacka kommuns översiktsplan 2012, användningen för platån ifrågasätts

Nacka Miljövårdsråd 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. Vidare saknar miljövårdsrådet en beskrivning av konsekvenserna för natur- och riksintresse med anledning av att platån föreslås bebyggas med parvillor.

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

Nacka Miljövårdsråd har tidigare inte haft invändningar mot att bygga ett vårdboende vid Övre Varis. Syfte och funktion tycker miljövårdsrådet är vällovligt. Vidare har miljövårdsrådet inga invändningar mot vårdboendet i ”Södra slätten”. 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.

Vidare är miljövårdsrådet emot byggande av parhusen på platån eftersom det kommer att förstöra området med höga naturvärden och en skyddsklassad ek samt omöjliggöra att använda området för rekreation. Att ändra det ursprungliga syftet att bygga vårdboenden till att bygga privata bostäder ifrågasätts. Marken på platån bör istället ställas iordning som park- och naturmark.

Miljövårdsrådet instämmer inte i kommunens bedömning i miljöredovisning ”att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan”.

Exploateringsgraden anses generellt 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 slätten. Angöring av området skulle kunna ske från Finnbodaområdet.

k) Eventuella jävsfrågor och oegentligheter bör undersökas

Nacka Miljövårdsråd tar upp frågan om att länsstyrelsens yttranden under det andra samrådet och utställningen 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, med undantag för de tre sista punkterna (i-k) som formulerats om eller tillkommit. För utförligare bemötande av de första synpunkter (a-h) hänvisas till samrådsredogörelsen senast reviderad i januari 2013. Nedan kommenteras punkterna a-h något kort medan punkterna i-k bemöts mer utförligt.

- a) Den nya bebyggelsen har utformats med begränsade volymer och med höga krav på gestaltning med hänsyn till riksintresset.
- b) Strandskyddet föreslås upphävas för kontorshuset och den närmaste tomten runt om samt trappan eftersom denna yta redan är ianspråktagen och saknar ett värde för allmänhet samt växt- och djurliv.
- c) Kvalitetsprogram för Nackas norra kust har beaktats i planeringen.
- d) Nationalstadsparken har beaktats i planeringen och ska inte tolkas så att Nacka kommun känner ett litet ansvar.
- e) Föreslagen ny bebyggelse är begränsad och innebär en liten påverkan på landskapsbilden utmed inloppet mot Stockholm.
- f) Andelen iordningställda ytor för rekreation och utevistelse kommer att öka med det nya planförslaget.
- g) 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.
- h) Planenheten arbetar med ständiga kvalitetsförbättringar av planprocessen.
- i) 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 kunna 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 för den befolkning som kommer att bo i området. De iordningställda rekreationsytorna kommer att öka om planförslaget genomförs.

Konsekvenserna för natur- och kulturmiljö med anledning av bebyggelsen på platån redovisas i miljöredovisningen. Enligt miljöredovisningen finns inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter inom planområdet. Värdefulla ekar på platån har mätts in och kommer att bevaras och skyddas genom planbestämmelse. Vidare framgår av miljöredovisningen att byggande av parvillorna innebär att en småskalig bebyggelsebild behålls längs bergskanten närmast farleden, med hänsyn till kulturmiljön.

- j) 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.

Planenheten har i enlighet med detaljplaneprogrammet prövat en bebyggelse på platån. Enligt programmet skulle det enligt markägaren vara möjligt att bebygga platån med ca 50 lägenheter. Olika typer av bebyggelse har prövats på platån under planprocessen, både för vård och bostäder, som mest i fyra våningar. Någon särskild plats för vårdboendet anvisades aldrig i programmet, utan det har varit öppet var detta skulle placeras inom planområdet. Exploateringsgraden på platån har på grund av bland annat inkomna synpunkter sänkts från programmets 50 lägenheter till totalt 8 lägenheter i fyra parvillor i två våningar med hänsyn till den kulturhistoriska miljön. Området som ska bebyggas på 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 platån kommer vägar och parkeringar ligga kvar och berghällarna fortfarande inte vara tillgängliga för rekreation eftersom terrängen är kuperad. Om det blir en ny bebyggelse på platån kommer parkeringsytor att tas bort och det befintliga rekreationsområdet med lusthus och boulevaner i den östra delen (som ska bevaras) kunna utökas åt väster. 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 gestaltungsprogrammet.

De höga naturvärden som finns på den del av platån som föreslås bebyggas utgörs av två värdefulla ekar, några andra naturvärden har inte utpekats. Samtliga ekar i anslutning till nya parvillor, befintliga tre tjänstemannavillor och inom och i anslutning till befintlig rekreationsyta i öster bevaras och skyddas genom planbestämmelse. Se även kommentaren till punkten i).

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 boendeförening

alternativa förslag till ny bostadsbebyggelse, som under utställningen utökats från 64 till 88 lägenheter i södra och östra slänten, 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. Bebyggelsens gestaltning och utformning av yttre miljö framgår inte, vidare inte hur angöring, tillgänglighet, VA-försörjning, trafikbuller, med mera avses lösas.

HSB som äger marken på Finnbodaberget, har anlitat Bergkrantz arkitekter och Topia landskapsarkitekter med 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.

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.

- k) 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. Planenheten har dessutom anordnat samrådsmöten, öppna hus och fört en dialog med boende i området, långt mer än vad plan- och bygglagen kräver. Av redovisning i samrådsredogörelse och detta utlåtande framgår huvuddragen i processen.

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. 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.

7. **Finnbodabergets Boendeförening** har full förståelse för behovet att Finnbodaberget byggs ut med ytterligare bostäder för målgruppen äldre. Däremot är

de starkt emot att exploatören håller fast vid ett förslag som medför ett betydande ingrepp i en känslig miljö. Bland annat innebär förslaget onödigt stor sprängningsverksamhet, att tillgängligheten till området försvåras samt att en viktig rekreations- och miljöyta bebyggs med villor för åtta familjer utan krav på ålder 55+.

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.

Föreningen har följande synpunkter med anledning av planförslaget, (se bilaga 7):

a) Förutsättningar för sprängning i berggrunden är inte tillräckligt undersökta

Finnbodabergets boendeförening menar att det aktuella planförslaget ställer krav på omfattande sprängningsarbeten för garage, ny vändplan och husgrunder. Föreningen anser att befintligt seniorhus löper stor risk att skadas när detta hus inte är beläget på någon stabilare berggrund. Föreningen anser att Nacka kommun underlåtit att ta ansvar för att redovisa en miljökonsekvensbeskrivning och ta fram en riskanalys. Därav har föreningen anlitat sakkunnig på området för att i en bilaga ”Risker och konsekvenser” hörande till yttrandet redovisa vad som bör ingå i en riskanalys. Se bilaga till yttrandet (bilaga 7).

b) Godtagbara planer vad avser kommunikation till/från Finnbodaberget saknas

Förslaget att enbart ha tillgång till Östra Finnbodavägen som gång- och bilväg till bostadsområdet är ur säkerhets- och tillgänglighetssynpunkt helt oacceptabelt. Föreningen påminner om vägens kraftiga lutning på 10-12 % och att gångavståndet till buss 53 blir 600 meter. Föreningen anser det anmärkningsvärt att Danvikshem är beredda att ”stänga av” möjligheten till yttre gångpassage över deras fastighet för att komma till busshållplatsen. Föreningen kräver att ett servitut medges.

Boendeföreningen har även synpunkter på att bussvändplanen kommer att förflyttas eftersom de menar att detta försämrar tillgängligheten och att förslaget med en ny hiss är en nödlösning för att uppnå god tillgänglighet. Vidare anser de inte att 7 gästplatser på allmän plats är tillräckligt för det ökande antalet hemtjänstbilar.

Boendeföreningen kräver att det skapas en tätare kollektivtrafikförsörjning för Finnbodaberget för att få en god tillgänglighet.

c) Behovet av och kravet på att förstärka Norra Platån som närområdets rekreationsyta

Förslaget att bebygga och privatisera Norra platån avvisas av boendeföreningen. Boendeföreningen menar att minst 300 seniorer kommer att bo och vistas på en reducerad yta, vilket gör det angeläget att få behålla den sedan 1988 tänkta

användningen som rekreationsyta ”för en tillkommande bebyggelse” på Norra platån. Boendeföreningen föreslår att det skapas en park och utemiljö värdigt ett bostadsområde för ca 300 seniorer 55+. Det ska vara lättillgänglig plan mark med trygga och lämpliga vägar för rollatorer och rullstolar.

Föreningen menar att det redan finns syrenhäckar, stora ekar, vacker stimulerande sjöutsikt, utbyggd uteplats med lusthus, bouleanor och sittsoffor där det skulle kunna anläggas odlingslotter, växthus och någon form av utegym.

d) Störningar under byggtiden

Enligt miljöredovisningen kommer etapperna I-III (Södra husen, miljöstuga och garage samt Östra husen ha störst påverkan på seniorhuset och pågå i totalt ca 3 år. Till detta ska läggas utbyggnad av allmänna anläggningar och en eventuell utbyggnad av etapp IV, parhusen på platån. Kanske påverkas de boende i seniorhuset under 4-5 år.

Boendeföreningen konstaterar att det framgår av miljöredovisningen hur boende ska skyddas och skärmas av från buller under byggtiden. De vill dock påpeka att de ca 175 boende har en medelålder om 77 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 och gå till den egna bilen. Vidare måste hemtjänst, färdtjänst och taxi bör komma fram till entréer.

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 studera att bygga seniorhus i sydslutningens nedre del med infart från Finnboda varvsväg, eftersom det skulle lösa problemen med omfattande sprängningar och andra hinder för rationellt byggande på Finnbodaberget.

Det andra alternativet är en utveckling av boendeföreningens tidigare alternativa arkitektförslag som presenterades under det andra samrådet. Förslaget innehåller nu fem istället för fyra stycken sammankopplade hus i fyra våningar med totalt 88 lägenheter (istället för tidigare 64) och 75 garageplatser under byggnaderna (istället för ca 64). Se skisser över alternativförslag 2, ritningar 1-5 hörande till yttrandet (bilaga 7).

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 fyra våningar höga, 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.

Planenhetens kommentar:

- a) I alla planarbeten är kommunen skyldig att utföra en miljöbedömning för att ta reda på om genomförandet av detaljplanen förväntas innebära betydande miljöpåverkan. Endast vid betydande miljöpåverkan görs en MKB (miljökonsekvensbeskrivning). 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 MKB.

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 t.ex. 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 bergschaktslänt. 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."

- b) Området har planerats för att uppnå en god tillgänglighet till kollektivtrafik och rekreationsytor med särskild hänsyn till att målgruppen är äldre (dvs. 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 m 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 ca 100 nya lägenheterna har byggts.

Om de boende vill kunna utnyttja 53:ans busshållplats vid Danvikshemsvägen utanför planområdet, måste de gå ca 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 Danvikshem 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 en fastighet för bostadsbebyggelsen (som senare kommer delas upp).

Stiftelsen Danvikshem har påtalat att de fortsättningsvis inte har 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. 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 igenom fastigheten.

Av ovannämnda skäl anser projektgruppen inte att befintliga passager över Danvikshems fastighet är ett bättre alternativ 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, den sista sträckan, mellan Danvikshems entré och 53:ans busshållplats.

Att bussvändplanen och busshållplatsen förflyttas ca 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 7 parkeringsplatser på allmän plats är också en förbättring i förhållande till idag. Idag finns ingen allmän parkering alls. I detaljplanen har angetts ytor inom kvartersmark lämpliga för parkering, vilka slutligen prövas i samband med bygglövet. Vid behov bör parkering för besökande även anordnas inom kvartersmark.

- c) Planenheten har vid flertalet tillfällen påpekat att de befintliga rekreationsytorna i den östra delen av platån som innehåller syrenhäckar, stora ekar, vacker stimulerande sjöutsikt, utbyggd uteplats med lusthus, boulebanor och sittsoffor kommer att bevaras. Boulebanornas läge kommer dock att organiseras om och utökas. Vidare kommer det var möjligt att utöka rekreationsytan något åt väster med utrymme för t.ex. odling och växthus, om parvillorna byggs. Planenheten undrar om det kan råda en missuppfattning om var de nya parvillorna kommer placeras. Det är endast den västra delen av platån som föreslås bebyggas med parvillor och de två värdefulla ekar som står där kommer att skyddas och bevaras. Parvillornas placering och rekreationsytornas utbredning redovisas i gestaltungsprogrammet. De iordningställda rekreationsytorna kommer att utökas om planförslaget genomförs.

Om däremot parvillorna utgår ur planförslaget kommer den västra delen av platån att fortsätta att se ut som idag med vägar, parkeringsytor och berghällar. Att begära att markägaren ska omvandla en redan ianspråktagen yta som är lämplig för bebyggelse till ett rekreationsområde, när tillräckligt med ytor för rekreation kan erbjudas på övriga platser, är inget effektivt utnyttjande av mark. De delar av platån som är kuperade är inte heller lämpliga att göra om så att god tillgänglighet uppnås, eftersom det skulle krävas stora ingrepp i landskapsbilden. Se ovan kommentaren till Nacka Miljövårdsråd, punkt i) och j) som beskriver hur förutsättningarna ändrats sedan 1990-talet och varför det är resurseffektivt att bebygga den västra delen av platån.

- 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 PM'et 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 Österleden har fattats. Se även kommentaren ovan till Nacka Miljövårdsråd, punkt j).

Boendeföreningens alternativa arkitektförslag att bygga flerbostadshus i den södra och östra delen, och som under utställningen utökats från 64 till 88 lägenheter, 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. Bebyggelsens gestaltning och utformning av yttre miljö framgår endast på idéstudiet, vidare redovisas inte hur angöring, tillgänglighet, VA-försörjning, trafikbuller, med mera avses lösas. HSB Bostad, som äger marken har inte visat något intresse av att bearbeta förslaget, eftersom det skulle innebära ett omtag av processen med krav på flera utredningar. Se ovan kommentaren till Nacka Miljövårdsråd, punkten j) som beskriver vilka utredningar som HSB genomfört för att planförslaget ska bli komplett.

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 istället. 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.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

8. **Fastighetsägare till Sicklaön 37:46, Kenora KB** vill inte att nybyggnation genomförs på det sätt som föreslagits.

Fastighetsägaren anser att antalet parkeringsplatser som föreslagits för att klara kontors- och konferensverksamheten inom egen fastighet är för få, det bör vara minst 35 platser. Dessutom är det en nackdel att de som arbetar i huset måste gå längre för att nå den nya parkeringsplatsen i svackan längs Östra Finnbodavägen. Eftersom plogning inte fungerar perfekt alla dagar under vintern ser ägaren framför sig hur de kommer att förhindras att arbeta vissa dagar. Ännu värre kan det bli för kursdeltagare som inte har någonstans att parkera.

Under 9 år har fastighetsägaren bett om att få bygga en villa på egen tomt men menar att han hindrats från detta pgrund av närheten till vattnet (strandskydd).

Ägaren vill diskutera möjliga lösningar. Ägaren har ingen förståelse varför andra byggplaner i närområdet (Finnboda) tillåts som blir betydligt mer dominerande än föreslagen villa och varför bebyggelse föreslås tillåtas vid Övre Varis och på platån. Utställningsförslaget accepteras inte. Se bilaga 8.

Planenhetens kommentar:

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 tillfredställande sätt. Kommunen anser att det är angeläget att fastighetens parkering säkras upp när fastigheten nu planläggs (tidigare planlös).

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 ca 30 parkeringsplatser. Med ny detaljplan kommer ca 20 bilplatser att kunna erbjudas, vilket motsvarar de parkeringstal som normalt används för kontorsverksamhet. Det innebär i förhållande till dagens situation visserligen en försämring i antal och avstånd för besökande. Dagens parkeringslösning är dock tillfällig och saknar stöd i detaljplan. Med ny detaljplan blir parkeringen permanent.

Kommunen arbetar städigt med att försöka förbättra snöröjningen.

En ny villa inom fastigheten Sicklaön 37:46 prövades under det första samrådet av detaljplan för Danvikshem 2005-2006. Länsstyrelsens reaktion var att villan kunde innebära skada på riksintresset och att marken där villa föreslogs omfattas av strandskydd. Villan utgick ur planförslaget, dels som en följd av länsstyrelsens yttrande, dels som en följd av att fastighetsägaren inte var beredd att bekosta planarbetet (inte skrev på planavtal). Ärendet är därmed inte aktuellt längre.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

- 9. Sicklaön 37:55 och 37:56, Brf Hamninloppet (Danviksstrand)** anser att planerna på gruppboendet vid Övre Varis bör överges och istället placeras på den södra sidan intill Danvikshems flygel, den plats som föreslås som reservat för gruppboende, eftersom det är en plats i ett soligt läge med terrasser och med närhet till Danvikshem.

Brf Hamninloppet anser att den föreslagna byggnaden vid Övre Varis kommer störa anblicken av Danvikshem från sjösidan genom husens storlek och framför allt genom dess höjd. Bostadsrättsföreningen avvisar tanken på ett tungt och mörkt byggkomplex.

Bostadsrättsföreningen anser att nackdelarna med en bebyggelse vid Övre Varis är norrläget, läget nära vägen, ökad bil- och busstrafik med ny bebyggelse, trafikstörningar, den branta terrängen som innebär dåligt med tillgängliga promenader, avståndet till sjukhemmet, kostsamt med kulvert, avsaknad av balkonger och terrasser.

Vårdbyggnaden vid Övre Varis kommer att ligga mycket nära föreningens hus (halvrunda röda huset) med adress Östra Finnbodavägen 15. De lägenheter som har sina fönster och balkonger mot Östra Finnbodavägen kommer i hög grad påverkas genom att Övre Varis-husets höjd kommer ta bort en stor del av ljus och sol i synnerhet under den del solen står lågt. Solljusförhållanden för föreningens hus bör redovisas. Se bilaga 9.

Planenhetens kommentar:

Det har varit ett önskemål från Stiftelsen Danvikshem att pröva ett nytt gruppboende vid Övre Varis med ca 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. Plangruppen anser att gestaltningen är väl bearbetad och har stora kvaliteter med hänsyn till den kulturhistoriska miljön. Den yttre miljön har även planerats med omsorg för att det ska vara möjligt att ta sig ut i den närmaste trädgården även för rörelsehindrade. Byggnaden har balkonger och terrasser både mot norr och söder.

Den nya västra bostadsdelen vid Övre Varis får en totalhöjd på högst +34,0 meter över nollplanet närmast kurvan (och högst +35,0 meter för den mittersta byggnadsdelen). Höjden är jämförbar med befintlig bostadsbebyggelsen väster om Gomanhuset som har en totalhöjd på högst +34,0 meter över nollplanet. Det halvrunda huset har en högsta byggnadshöjd i detaljplan på +31,5 meter över nollplanet, det vill säga 2,5 meter lägre än den föreslagna nya byggnaden vid Övre Varis. Det halvrundahuset är dock beläget betydligt längre ner i terrängen med en sockel som går ner till kajnivån.

Avståndet mellan den nya byggnaden vid Övre Varis och det halvrunda huset blir ca 40 meter vilket innebär liten påverkan på solljusförhållanden. En solljusstudie har genomförts efter utställningen som delgivits föreningen. Den visar att Övre Varis skugga påverkar det halvrunda huset mellan ca klockan 08.00 och 09.30 från någon gång i september till någon gång i mars, dock inte de översta våningarna. Under övriga tider faller ingen skugga från Övre Varis på det halvrunda huset.

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

10. **Sicklaön 37:54, Brf Danviksblick (Danviksstrand)** föreslår att byggnaden vid Övre Varis förs ut ur planen och att utbyggnaden istället utförs enligt alternativet vid "Södra slänten", för att bevara den unika miljön och riksintresset Danvikshem.

Brf Danviksblick anser att Danvikshem är en av Stockholmsregionens främsta karaktärsbyggnader och att den tilltänkta byggnaden benämnd Övre Varis på ett menligt sätt påverkar helhetsintrycket av den. Detta både från sjösidan och från Danvikshemsvägen. Den nya byggnaden tar bort en stor del av utsikten/panoramats mot hamninloppet och Djurgården.

De blivande byggnationerna längre ut på halvön kommer att medföra ökad trafikgenomströmning. Vidare är placeringen av Övre Varis olämplig ut trafik säkerhetssynpunkt då byggnaden kommer ligga mycket när vägen, kurvan är skarp och sikten dålig. Se bilaga 10.

Planens kommentar

Det har varit ett önskemål från Stiftelsen Danvikshem att pröva ett nytt gruppboende vid Övre Varis med ca 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.

Angående gestaltningen av byggnaden vid Övre Varis, har denna varit föremål för särskild utredning där flera alternativ och volymer har prövats på platsen. Plangruppen anser att gestaltningen är väl bearbetad och har stora kvaliteter med hänsyn till den kulturhistoriska miljön. Se även kommentaren till Brf Hamninloppet som beskriver hur arbetet gått till.

Det stämmer att den nya byggnaden kommer att ta bort en del av utsikten. Enligt den nya översiktsplanen 2012 ligger området på Västra Sicklaön som föreslås utvecklas till en tät stadsbebyggelse. Med detta som utgångspunkt får man vara beredd på att platser lämpliga för bebyggelse kan bli föremål för förtätning.

Enligt planförslaget ska kurvan vid Övre Varis rätas ut och sikten förbättras. Det blir en viss trafikökning med anledning av den nya bebyggelsen på Finnbodaberget, dock ligger trafikmängderna för Östra Finnbodavägen på en låg nivå idag. Se även kommentaren till Brf Hamninloppet som beskriver trafikmängderna.

11. **Sicklaön 37:42, Brf Finnboda hamnkantor (Finnboda)** har inget att erinra mot detaljplanen för Danvikshem om den antas och genomförs enligt utställt förslag.

Brf Finnboda Hamnkantor anser att den nordöstra branten som ligger nordöst om planområdet och sträcker sig ner till Finnbodaområdet ställer särskilda krav på



sprängningar då berget är problematiskt. Även om branten ligger utanför planområdet bedöms branten utsättas för påverkan i samband med markarbeten gällande hus, garage och vägar. Bostadsrättsföreningen anser att en noggrann geologisk undersökning och riskanalys bör genomföras för att utröna skicket på brantens befintliga bergbultar och cementförstärkningar.

Bostadsrättsföreningen anser att allt dagvatten från planområdet uppe på höjden ska omhändertas inom lokal kvartermark. Idag söker sig dagvatten in i bergets sprickor och orsakar frostsprängningar och kraftig isbildning i branten vintertid. Nedanför löper idag en gångväg som används av föräldrar, barn, besökare, motionärer med flera. Enligt uppgift kommer dock HSB att flytta gångbanan till andra sidan när Hamnplan har färdigställts och istället inrätta parkeringsplatser utmed branten. Vintertid har HSB stängt av promenad/parkering med koner och plastband på grund av isbildning och rasrisk. Branten utgör en fara och den bör åtgärdas snarast innan den överlämnas till Finnbodas samfällighet. Se bilaga 11.

Planenhetens kommentar.

Exploatören har under planarbetet låtit Ramböll göra en okulär bedömning av de bergtekniska och geologiska förutsättningarna vid planerad ny bebyggelse. Utredningen visar att berget kan behöva förstärkas vid sprängningar. Det är först vid projektering och bygglov som krav kommer ställas på grundligare geotekniska utredningar och redovisning av hur utbyggnaden ska gå till. Vid sprängningar ska en riskanalys för vibrationer från sprängning ska tas fram enligt Svensk standard. Se även kommentaren till Finnbodaabergets boendeförening, punkten a).

När ny bebyggelse tillkommer uppe på berget kommer det att minska vattentillströmningen till Finnboda Varvsväg genom ett bättre omhändertagande av dagvatten uppe på berget.

Enligt uppgift från HSB som än så länge ansvarar för de gemensamma anläggningarna inom Finnbodaområdet pågår bildande av gemensamhetsanläggningar inom området för att klargöra vem som ska ansvara för olika delar i framtiden. Under de år HSB ägt fastigheten har bergsbranten besiktats vid två tillfällen sedan 1997 och löst berg avlägsnats. Utredning pågår för att fastställa vilka åtgärder som erfordras för att göra den säker samt begränsa problemet med vatten och isbildning. Exploateringsbolaget Finnboda Industrier håller fortlöpande de berörda bostadsrättsföreningarna informerade om läget.

12. Gemensam skrivelse, fastighetsägare Henriksborgs samfällighetsförening

En gemensam skrivelse har lämnats in från följande fastighetsägare inom Henriksborgs samfällighetsförening: Sicklaön 353:44, Sicklaön 353:45, Sicklaön 353:46, Sicklaön 353:49, Sicklaön 353:50, Sicklaön 353:51, Sicklaön 353:53, Sicklaön 353:59 och Sicklaön 353:60.

Fastighetsägarna anser att utställningsförslaget med avseende på bebyggelsen vid Övre Varis i allt väsentligt är identisk med tidigare förslag med undantag för en förbindelsegång under mark mellan den nya bebyggelsen och sjukhemmet. Fastighetsägarna konstaterar att trots att de lämnat synpunkter under samrådet har



synpunkterna endast avvisats skriftligt och inte visats i varken skisser eller fotomontage. De framför därför sina önskemål igen.

Fastighetsägarna skriver att den översta våningen sticker tydlig upp över krönet mot sjöfronten, enligt de fotografier som återfinns i gestaltningsprogrammet. Fastighetsägarnas förslag är en byggnad som är smäckrare, lägre och mer utsträckt åt öster, än det nu presenterade förslaget. Byggnaden bör vara en våning lägre. De menar att en måttlig förskjutning åt öster skulle medföra att byggnaden närmast linjerar mot muren på krönet. Att detta skulle innebära en sämre gestaltning är svårt att förstå. Se bilaga 12:

Planenhetens kommentar.

Det har varit ett önskemål från Stiftelsen Danvikshem att pröva ett nytt gruppboende vid Övre Varis med ca 30 vårdplatser, för att få en väl fungerande enhet. Detta har påverkat storleken på byggnaden.

Angående gestaltningen av byggnaden vid Övre Varis, har denna varit föremål för särskild utredning där flera alternativ och volymer har prövats på platsen. Plangruppen anser att gestaltningen är väl bearbetad och har stora kvaliteter med hänsyn till den kulturhistoriska miljön. Se även kommentaren till Brf Hamninloppet som beskriver hur arbetet gått till.

Det är tyvärr inte möjligt att i planhandlingarna redovisa alla olika förslag som förekommit i planarbetet. Planenheten kan bara upprepa bemötandet från samrådsredogörelsen. En byggnad i två våningar som blir mer långsträckt mot sjösidan bedöms ge en större påverkan på landskapsbilden och innebära ett större ingrepp i Danvikshems frizon "Gröna foten" än planförslaget.

Inkomna synpunkter från boende inom området

13. Gemensam skrivelse boende Östra Finnbodav 30 och Östra Finnbodav 24

En boende på Östra Finnbodavägen 30 och en boende på Östra Finnbodavägen 24 i seniorhuset framför gemensamt följande synpunkter (se bilaga 13):

De två boende anser att platån ska hållas fri från bebyggelse eftersom detta område är det enda någotsånär plana område som är möjligt att utnyttja som närreklamationsområdet för människor äldre än 55+.

Det branta området söder om seniorhuset lämpar sig inte för människor äldre än 55+. Däremot lämpar det sig mycket väl för bostäder i terrasshus med utfart mot Finnboda varvsväg. Exploateringskostnaderna skulle vara låga och trafikstörningarna minska i området.

Köpare av parvillorna kommer troligen utgöras av familjer med barn vilket innebär att markområden närmast villorna kommer behövas för barns utelek. Det skulle innebära att det förmodligen inte finns mycket plats kvar för seniorernas närreklamation.



Planenhetens kommentar:

Den östra delen av platån som är mer plan ska bevaras medan den västra delen som är mer kuperad ska användas för ny bebyggelse. Om parvillorna inte byggs kommer tillfart och parkering behållas i den västra delen. Se kommentaren ovan till Nacka Miljövårdsråd, punkten i) och j) där resonemang om platåns framtid redovisas.

Punkthus söder om seniorhuset enligt planförslaget innebära visserligen en större påverkan på seniorhusets boende än en bebyggelse längre ner i den södra slänten. En terrasserad bebyggelse längre ner i slänten skulle dock innebära stora ingrepp i bergsbranten med rikligt med vegetation (som enligt programmet ska bevaras) och att bebyggelsen i Finnboda istället påverkades i högre grad. Eftersom terrasslägenheterna i slänten måste kunna angöras på något sätt blir det troligen inte mer ekonomisk än planförslaget. Se även kommentaren till Finnbodabergets boenderåd, punkten e).

Det kommer finnas utrymme både för rekreation för seniorer och för barns lek.

14. Gemensam skrivelse boende Östra Finnbodavägen 22 och Östra Finnbodavägen 30

En boende på Östra Finnbodavägen 22 och en boende på Östra Finnbodavägen 30 i seniorhuset har skickat in en gemensam skrivelse (se bilaga 14):

De två boende har formulerat en inlägga som är en beskrivning av planprocessen från det arbetet startade med att ta fram ett program 2003 fram till utställningen 2013. Följande påståenden förs fram:

- a) Platån är idag belagt med byggnadsförbud och är reserverat för närrekreation. Vidare är strandskyddet upphävt.
- b) Enligt planprogrammet 2004 föreslås platån bebyggas med vårdbostäder.
- c) Enligt länsstyrelsens samrådsyttrande 2006 lämnas inga synpunkter på att platån föreslås bebyggas med fem storvillor.
- d) Detaljplaneförslaget underkänns av politiken 2006.
- e) Jävsförhållande mellan Stiftelsen Danvikhem och Länsstyrelsen i Stockholm innebar att samrådsyttrandet 2011 hanterades av länsstyrelsen i Uppsala.
- f) Enligt länsstyrelsens yttrande under det andra samrådet 2011 lämnas inga synpunkter på att platån föreslås bebyggas med fyra parvillor.
- g) Länsstyrelsen visar inget intresse att skydda ett område av riksintresse och har inga synpunkter på att en parvilla föreslagits 7 meter från en värdefull ek.
- h) I samband med politiskt beslut om utställning i januari 2013 lyfts frågan om exploateringsekonomi, som enligt HSB skulle försämrats för byggföretaget om parvillorna inte byggs.
- i) Strandskydd föreslås upphävas för fastigheten Sicklaön 37:46 för att tillåta en privatbostad.

De två boende anser att anledningen till att en bebyggelse tillåts på platån beror på jäv, det vill säga samverkande intressen mellan byggherren och markägaren där Länsöverdirektör låtit Stiftelsen Danviks Hospitals ekonomiska intressen gå före att kritiskt granska

exploateringen av ett område av riksintresse. De vill vidare ha svar på vilka grunder kommunen vill besluta om att upplåta platån för 8 privata familjer.

Planenhetens kommentar.

- a) Enligt gällande detaljplan (dp 6) är markanvändningen bostadsändamål på platån. Den östra delen av platån får bebyggas med uthus och garage på en yta om ca 800 kvadratmeter närmast vändplan. Vidare tillåts en tillfällig parkeringsyta inom en ungefär lika stor yta norr därom. Övriga delar är prickmarkerade, det vill säga får inte bebyggas. Strandskyddet är upphävt. Detaljplanen är juridisk bindande och är de enda bestämmelser som gäller idag.
- b) Enligt planprogrammet föreslår markägaren att 50 lägenheter kan prövas på platån, utan att ta ställning till vilken typ av bostäder det ska bli. Det ska prövas i en planprocess och kommer bli juridiskt bindande först när ny detaljplan vinner laga kraft.
- c) Det är inte länsstyrelsens sak att föreslå vilken typ av bebyggelse som är lämplig på platån, det är en kommunal angelägenhet. Länsstyrelsen ska bara yttra sig i det fall de anser att skada på riksintresset kan uppkomma. Ett riksintresse innebär inget förbud att utveckla eller bebygga ett område, men betyder att kommunen måste tolka vilket förhållningssätt kommunen ska ha till utpekade värden.
- d) Det stämmer att Områdesnämnden Sicklaön beaktade länsstyrelsens och de boendes synpunkter och föreslog en ny inriktning med lägre exploateringsgrad. Markägaren begärde då att planarbetet skulle avbrytas.
- e) Det stämmer att ett jävsförhållande har beaktats sedan planarbetet återupptogs.
- f) Det är inte länsstyrelsens sak att föreslå vilken typ av bebyggelse som är lämplig på platån, det är en kommunal angelägenhet. Länsstyrelsen ska bara yttra sig i det fall de anser att skada på riksintresset kan uppkomma. Ett riksintresse innebär inget förbud att utveckla eller bebygga ett område, men betyder att kommunen måste tolka vilket förhållningssätt kommunen ska ha till utpekade värden.
- g) Se kommentaren till f). Det är en kommunal angelägenhet att bevaka att ekar som har ett naturvärde om möjligt bevaras. Kommunen skyddar och bevarar värdefulla ekar på platån och kommer belägga dessa med vite i exploateringsavtal. Ett sådant skydd saknas idag men blir gällande om detaljplanen vinner laga kraft.
- h) Även exploitörens ekonomi måste beaktas i ett planarbete, eftersom det är kommunens uppgift att verka för att främja bostadsförsörjningen.
- i) Strandskyddet föreslås upphävas för befintligt kontorshus, den närmaste tomten runt om och för trappan, dock inte för något villa inom Sicklaön 37:46.

Planenheten utgår från att Länsstyrelsen i Stockholm har hanterat aktuell jävsfråga på korrekt sätt. Se även kommentaren till Nacka Miljövårdsråd, punkten k).

Bakgrunden till att kommunen föreslår att en bostadsbebyggelse tillåts på platån är främst bostadsförsörjningsändamål. Här är det dessutom ett effektivt resursutnyttjande att använda mark som i huvudsak redan är ianspråktagen och har strandskyddet upphävt, har tillfart, kollektivtrafik och kommer att få kommunalt VA utanför fastigheten. Eftersom en anpassning bör ske till områdets exponerade läge landade planprocessen i en småskalig bebyggelse med villor som anknyter till de intilliggande villorna.



15. Boende Östra Finnbodav 22

En boende på Östra Finnbodavägen 22 i seniorhuset kräver att detaljplanen stoppas och framför följande synpunkter:

En risk- och konsekvensanalys av vilken miljöpåverkan planens genomförande har för miljön och boende i område bör redovisas.

En solstudie har gjorts och i planhandlingarna konstateras att de allra flesta av seniorhusets lägenheter inte påverkas av de Södra Husen. Varför ska det accepteras att några missgynnas, och förhållanden försämrats för några?

Skärgårdsnatur kommer att förvandlas till park och natur som vuxit fram under århundraden och tas bort och ersätts av planteringar och parkväxter. Finnbodabergets växtlager är tunt och känsligt och kan förvandlas till öken.

Delar av förslaget är diskriminerande, t.ex. att äldre inte behöver 2 cykelparkeringar per lägenhet. Varför är det skillnad i parkeringstalen för seniorbostäder och för parvillor, 0,8 respektive 1,5 bilplatser per lägenhet.

Den östra delen för rekreation räcker inte. Platsen där parvillorna ska byggas föreslås istället få bli det fantastiska området det är och kan vidareutvecklas till (för rekreation). Kommunen bör värna sina invånares intresse och välbefinnande.

Det kommer bli en oacceptabel livsmiljö när området ska byggas ut på grund av störningar och att tvingas se på när underbara träd faller.

Planens kommentar:

Konsekvenser för miljö och människor redovisas i miljöredovisningen hörande till detaljplanen. Riskanalys gällande t.ex. sprängningsarbeten kommer att göras innan sprängningsarbeten startar.

Solstudien redovisas i gestaltningsprogrammet hörande till planhandlingarna. 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. På grund av den södervända gården är grundförutsättningen dock mycket goda för seniorhuset när det gäller solljusförhållanden. Mot den bakgrunden kan en viss försämring tålas för några. Om någon försämring aldrig kan tillåtas för någon part kan utbyggnader inte genomföras i anslutning till befintlig bebyggelse.

Skärgårdsnatur har förstås sina särskilda kvaliteter men det kan även en anlagd park ha. Skärgårdsnatur utmed branterna, kommer dock i huvudsak bevaras.

Antalet cykelparkeringar och parkeringsplatser för bilar styrs inte av detaljplan utan detaljplanen ska främst se till att det finns utrymme att anordna detta. Frågan prövas i bygglovet. Detaljplanen anger en miniminivå grundad på erfarenhet av behoven. De boende bör själva kunna påverka t.ex. hur många cykelparkeringar som ska finnas inom kvartersmark eller i förråd. Parkeringstalen för bilar grundas även på erfarenhet av hur stora



behoven brukar vara för olika typer av bostäder. Det är exempelvis vanligare att hushåll i villa har två bilar än att hushåll i seniorbostäder har det.

Friytorna minskar med planförslaget medan andelen iordningställda ytor för rekreation ökar. Se kommentaren till Nacka Miljövårdsråd, punkten i) och j).

Planenheten är medveten om att störningar under byggtiden kan komma att bli påfrestande för de boende i området. Se kommentaren till Finnbodaberget boendeförening, punkten d).

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Angela Jonasson
Planarkitekt