

2015-05-12

## TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2013/751-214

Projekt 9432

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

# Detaljplan för fastigheten Kil 1:5, före detta Graninge Stiftsgård

Yttrande under granskning

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplan för fastighet Kil 1:5, före detta Graninge Stiftsgård, i kommundelen Boo.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 53 i kommunstyrelsens delegationsordning.

## Sammanfattning

Huvudsyftet med detaljplanen är att uppföra ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder på fastigheten Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård. Ett annat viktigt syfte är att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen och till det intilliggande naturreservatet.

Hela planområdet har en känslig miljö med höga natur och kulturvärden och beskrivs i kulturmiljöprogrammet som ett landmärke. 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.

Exploatören står alla kostnader hänförliga till exploateringen. Hela exploateringen sker i privat regi och på privat mark. Exploatören ska till Kommunen även erlægga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

I huvudsak ser granskningsförslaget ut som i samrådet. Förslaget har kompletterats med en dagvattenutredning och en arkeologisk undersökning av området gjorts. Inga arkeologiska lämningar hittades. Vård- och omsorgsbyggnaden har vuxit 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.

## Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under granskningstiden (5 maj till och med 2 juni 2015) över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för fastighet Kil 1:5, före detta Graninge Stiftsgård (nedan kallad detaljplanen).

Kommunstyrelsen har att bevaka följande aspekter under samråd och granskning av handlingar: översiktsplan och detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, välfärdsfastigheter, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att pröva lämpligheten för uppförande av ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder i detta ur natur- och kulturhänseende mycket intressanta område där i dag 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 välkomnande. Väg inom detaljplanen ligger även som allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Graninge stiftsgård omfattar idag ett flertal byggnader varav huvudbyggnaden ritades 1909 av arkitekt Ferdinand Boberg. Flera av byggnaderna har under årens lopp byggts om men få byggnader har rivits. Bebyggelsen uppfördes ursprungligen som sommarhus men har under senare år använts som stiftsgård i Stockholms stift.

Hela planområdet omfattar en fastighet, Kil 1:5, som sedan drygt två år ägs av fastighetsbolaget Brinova Omsorg. Bolaget (eller exploatören) har ett avtalsrättsligt förhållande med företaget Silverlife som har för avsikt att bedriva en vård och omsorgsverksamhet med tillhörande servicetjänster på fastigheten. Silverlife har som idé att erbjuda boenden till seniorer med nära tillgång till vård- och omsorg så att personen ska kunna bo kvar i området även om vårdbehovet ökar.

Nacka växer och alla prognoser tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. Detta innebär med tiden också fler äldre och fler som behöver stöd. Fler äldre väljer att bo kvar i hemmet med hemtjänstinsatser, vilket harmoniserar med det strategiska målet "äldreomsorgen ska bygga på respekt för individens integritet och rätt till självbestämmande". Därför ser Nacka positivt på ett tillskott av denna typ av äldreboende där individen får ett större medbestämmande i sin egen vård och omsorg.



Hela planområdet har en känslig miljö med höga natur och kulturvärden och beskrivs i kulturmiljöprogrammet som ett landmärke. 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 med anledning av detta införts för att trygga för både natur och kulturhistoriska värden.

Efter påpekande från Länsstyrelsen under samrådet har en arkeologisk utredning av planområdet genomförts. Dock påträffades inga fornlämningar. Inte heller påträffades några lämningar som uppfyller Riksantikvarieämbetets lämningstypslista med rekommenderade antikvarisk bedömning. På önskemål från Länsstyrelsen har förtydligande av byggnadernas karaktärsdrag gjorts i planbestämmelse och planbeskrivning i planförslaget till granskning.

Tillkommande bebyggelse innefattar dels ett vård- och omsorgsboende i direkt anslutning till befintlig huvudbyggnad bestående av minst 54 vårdplatser, dels bostadslägenheter fördelade i ett antal lamellhus med varierande antal lägenheter i varje. Byggnadernas form och placering på fastigheten är noga avvägda med hänsyn tagen till fleras intressen. Max antal lägenheter som tillåts enligt planen är 190 stycken.

Vård och omsorgsboendet har fått en delvis ny planlösning i planförslaget till granskning i jämförelse med samrådsförslaget. Revideringen har lett till bättre rumslösningar och mer optimerade allmänutrymmen. Detta har påverkat storleken på huset som nu är fyra meter bredare. En vinterträdgård föreslås dessutom vid entrén som vetter mot huvudbyggnaden så att de boende ska kunna njuta av utsikten mot vattnet i gemensamhetsutrymmena även då vädret inte tillåter utevistelse.

I och med att gavlarna blivit bredare har det varit viktigt att införa mer detaljerade bestämmelser för gavelns gestaltning. Byggnaden måste fortfarande kännas liten i förhållande till huvudbyggnaden då man ser den från vattnet. Stora glaspartier ska hjälpa till att tona ned huset liksom den omålade cederträpanelen och sedumtaket.

## Översiktsplan

I Översiktsplanen för Nacka – Hållbar framtid i Nacka – som antogs och vann laga kraft 2012 är planområdet utpekad som "Gles blandad bebyggelse". För platsen står följande i översiktsplanen: "Inom området finns naturvärden klass 3 och natur med höga upplevelsevärden." Området berörs av riksintresse för kommunikationer i form av Värmdöleden. Strandskyddet var sedan tidigare utökat till 300 meter utmed Kilsviken men har vid årsskiftet 2015 återgått till att vara 100 meter. Detta har medfört att mycket stor del av bebyggelsen inom planområdet ligger utom strandskyddat område. I översiktsplanen står det vidare att Stiftsgårdens verksamhet bör få möjlighet att utvecklas men i övrigt bör inte ny bebyggelse tillkomma i området."



Med anledning av verksamhetsinriktningen, vilken bedöms vara en utveckling av Graninge Stiftsgårds verksamhet och i linje med översiktsplanens intentioner i övrigt, lämnade kommunen ett positivt planbesked. Den restriktiva hållningen i översiktsplanen mot ny bebyggelse i området bör dock noggrant beaktas så att inte kulturmiljön förvanskas.

### **Bostäder**

Planområdet bedöms omfatta cirka 180 lägenheter, max 190 (inklusive vård och omsorgsbostäder).

### **Arbetsplatser**

Detaljplanen omfattar en mindre andel lokaler för kringtjänster till vård och omsorgsverksamheten. Eventuellt uppför något enstaka kontor. Möjlighet att uppföra någon enstaka lokal för kontor medges i enstaka byggnad.

### **Kommunal mark**

Det finns ingen kommunal mark inom planområdet.

### **Kommunal ekonomi**

Exploatören står alla kostnader hänförliga till exploateringen. De kostnader som passerar via kommunen är planläggningskostnader samt kommunens interna administrativa arbete. Exploatören ersätter Kommunen för den verkliga kostnaden. För Kommunens interna administrativa arbete ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser. Exploatören ska till Kommunen även erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

I övrigt sker hela exploateringen i privat regi och på privat mark.

### **Genomförandefrågor**

I exploateringsavtal mellan kommun och exploatören kommer utöver skyldigheter och rättigheter inom planområdet även förpliktelser för exploatören utanför planområdet att regleras. Exempelvis ska exploatören tillskapa ett antal "vägfickor" längs med Graningevägen för att förbättra framkomligheten. En förbättrad gatubelysning på Graningevägen är ett annat exempel.

Eftersom huvudmannskapet enligt plan är enskilt kommer med stor sannolikhet en gemensamhetsanläggning och en samfällighetsförening att bildas. Denne kommer att ansvara för drift och skötsel av allmänna vägar samt andra anläggningar för gemensamt bruk inom planen. För att göra förutsättningarna för en förvaltare av området så goda som



möjligt har i planen ställts krav på vissa åtgärder av befintliga anläggningar. Bland annat kommer befintlig pumpstation som i dagsläget är belägen i en otillgänglig brant terräng ner mot vattnet att flyttas upp och placeras i anslutning till husen.

## **Bilagor**

Bilaga 1, Yttrande över förslag till detaljplan Kil 1:5, före detta Graninge Stiftsgård

Bilaga 2. Plankarta

Bilaga 3. Planbeskrivning

Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Helena Fältén  
Exploateringsingenjör