

2015-05-07

TJÄNSTESKRIVELSE

NTN 2015/7 -214

Natur- och trafiknämnden

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

KFKS 2013/751

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden antar förslag till yttrande enligt tjänsteskrivelsens bilaga 1.

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.

Brinova Omsorg äger den fastighet som är föremål för planläggningen. Dennes hyresgäst, Silverlife, 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.

Samråd

Totalt inkom 19 yttranden varav fyra inte hade något att erinra. 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, man anser att området ligger för perifert i kommunen till exempel med tanke på kollektivtrafikförsörjning.

Många av de som har skickat in synpunkter under samrådet 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 under samrådstiden har



vidarebefordrats för kännedom till byggherren oavsett om det är frågor som regleras i detaljplanen eller ej. Synpunkter som inte är möjliga att reglera i detaljplanen (till exempel genomförande- och trafikfrågor) ska tas upp på ett speciellt möte med de kringboende.

Ändringar i planförslaget

Efter påpekande från Länsstyrelsen gjordes en arkeologisk utredning av planområdet den 27 februari 2015. Utredningsområdet omfattade hela fastigheten på cirka 6,5 hektar. Dock påträffades inga fornlämningar. Inte heller påträffades några lämningar som uppfyller Riksantikvarieämbetets lämningstypslista med rekommenderade antikvarisk bedömning.

Länsstyrelsen bad projektet att förtydliga varsamhetsbestämmelserna för de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna inom området. Ett förtydligande av byggnadernas karaktärsdrag har gjorts i planbeskrivningen och en hänvisning till dessa har gjorts i plankartans bestämmelser.

Vård och omsorgsboendet har fått en delvis ny planlösning med bättre rumslösningar och 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.

En dagvattenutredning har gjorts som föreslår en något annorlunda lösning jämfört med den som beskrevs i samrådet. Så har till exempel ett fördröjningsmagasin under mark föreslagits istället för den öppna dagvattendamm som tidigare låg i den södra delen av området. Dessutom föreslås vattnet ledas ner väster om bryggorna istället för österut för att vattnet inte ska komma för nära intilliggande grannfastighet.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören står alla kostnader hänförliga till exploateringen, det vill säga även kostnaderna för planarbetet. Hela exploateringen sker i privat regi och på privat mark, även allmän plats har enskilt huvudmannaskap. De kostnader som passerar via kommunen är planläggningskostnader samt kommunens interna administrativa arbete. Exploatören ersätter kommunen för den verkliga kostnaden. Exploatören ska till kommunen även erlægga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

Bilaga

- 1 Förslag till yttrande
- 2 Granskningshandlingar

Heidi Swahn
Nämndsekreterare Natur- och trafiknämnden