



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2015-08-28

Dnr KFKS 2013/751-214

Projekt 9432

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

Sammanfattning

Idén i projektet är att erbjuda seniorboenden med nära tillgång till vård- och omsorg så att personen ska kunna bo kvar i området även om vårdbehovet ökar. En samverkan mellan fastighetsägare, kommun och vårdgivare i detta tidiga skede gör att projektet kan skraddarsys för bästa möjliga lösning. Det stärker också möjligheterna att projektets syfte kan förverkligas.

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. Exempel på frågeställningar som beaktats i sammanhanget är parkeringsmöjligheter för besökare och allmänhetens tillträde så att området känns öppet och välkommande.

Graninge stiftsgård omfattar 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 området har en känslig miljö med höga kultur- och naturvärden. I kulturmiljöprogrammet beskrivs området 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 därför införts.

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. Kringboende och vägföreningen framförde oro kring vägens standard och flera tyckte att området ligger för perifert i förhållande till kollektivtrafikförsörjning.

Ändringar efter samråd

Granskningsförslaget såg i huvudsak ut som i samrådet. Förslaget kompletterades med en dagvattenutredning och efter påpekande från Länsstyrelsen gjordes även en arkeologisk undersökning av området. Inga arkeologiska lämningar hittades. Vård- och omsorgsbyggnadens byggrätt utökades med fyra meter på bredden för att inrymma en bättre planlösning. Bestämmelser infördes som kräver att den nya byggnaden ska ha veckade gavlar och glasade hörn för att minska den upplevda storleken. Detaljplanen medger också att en vinterträdgård i tre plan kan uppföras som tillför stora kvaliteter för de boende. Vinterträdgården ska utföras i en lätt och luftig konstruktion.

Bakgrund

Kommunen har tagit ställning till synpunkterna från samrådet och arbetat fram en ny version av förslaget. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 22 april 2015 att ställa ut det nya förslaget för granskning, protokoll § 78, sidan 13. De som berördes kunde lämna synpunkter mellan den 5 maj 2015 till och med 2 juni 2015. Under granskningsperioden upptäcktes några mindre fel i handlingarna som meddelades remissinstanser och allmänhet under granskningstiden. Den 18 maj skickades ett brev till berörda om att planbeskrivning, gestaltungsprogram och plankarta korrigerats under granskningsperioden gällande parkeeringssituationen och illustrationen kopplad till strandskyddet. Ändringarna var av redaktionell art och påverkade inte innehållet i plankartan eller bestämmelserna i denna. För att förtydliga vad som ändrats genomfördes en andra granskningsomgång. Det korrigerade detaljplaneförslaget fanns tillgängligt för en andra granskning från och med den 1 juli 2015 till och med den 26 juli 2015.

Inkomna synpunkter under granskning I

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Vattenfall

Följande kommunala nämnder och övriga myndigheter har synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Natur- och Trafiknämnden
- Trafikförvaltningen
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU)

Följande föreningar har synpunkter på planförslaget:

- SPF Seniorerna i Boo
- PRO
- Nacka Miljövårdsråd

Följande fastighetsägare utanför planområdet har synpunkter på planförslaget:

- Ägarna till Kil 1:10

Inkomna yttranden utan erinran

Vattenfall Eldistribution AB:

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. Länsstyrelsen i Stockholms län har följande synpunkter:

Länsstyrelsen har fått in förslag till detaljplan med ovanstående rubricering för granskning enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Planen syftar till att pröva lämpligheten i att utveckla Graninge stiftsgård, ritad 1909, ett ur natur- och kulturhänseende intressant område, med mer bebyggelse för vård- och omsorgsboende liksom för seniorbostäder. Förslaget innehåller ca 180 lägenheter, varav ca 54 stycken är vårdboende. Syftet är också att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen och det intilliggande naturreservatet. Översiktsplanen anger för området ”Gles blandad bebyggelse”, där stiftsgårdens verksamhet bör få möjlighet att utvecklas, men i övrigt inte ny bebyggelse bör tillkomma. Länsstyrelsen har lämnat ett samrådsyttrande över detaljplaneförslag den 3 februari 2015.

Under granskningstiden ska länsstyrelsen enligt 5 kap. 22 § PBL yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär bland annat att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken (MB) inte tillgodoses, en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. MB inte följs, strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen gav i samrådsskedet råd och synpunkter på frågor som bland annat berör Länsstyrelsens prövningsgrunder. Länsstyrelsen bedömer att synpunkterna i stora drag beaktats, men har återstående synpunkter avseende miljö kvalitetsnormer för vatten och strandskyddsupphävande.

Med beaktande av dessa frågor, som utvecklas nedan, bedömer Länsstyrelsen utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen enligt 11 kap. 10§ PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Länsstyrelsen har i granskningsskedet återstående synpunkter nedan avseende miljö kvalitetsnormer för vatten och strandskyddsupphävande.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen framförde i samrådsyttrandet att det behöver redovisas att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas med den föreslagna markanvändningen. Därefter har en dagvattenutredning presenterats, där det framhålls att det är möjligt att begränsa påverkan på vattenstatusen i Baggensfjärden under förutsättning att dagvattenanläggningarna dimensioneras bland annat utifrån de förutsättningar som finns på plats. Det behöver även framgå av detaljplanen att kommunen bedömer att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas med den föreslagna markanvändningen.

Strandskydd

Inom planområdet föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark för bostäder (B), vattenområde (W1, W2, W3) och allmän plats (lokalgata). Länsstyrelsen anser att de särskilda skälen tydligare behöver motiveras utifrån de lagliga förutsättningar som regleras i 7 kap. MB. Det är enligt nuvarande skrivning inte tillräckligt tydligt motiverat att alla delar där strandskydd föreslås upphävas redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. För område med användningsbestämmelsen NATUR kan dispens från strandskyddsbestämmelserna komma att behövas för anläggningar för VA och dagvatten samt för strandpromenad och andra gångvägar. För att ta reda på om planen är genomförbar i dessa delar, kan det vara lämpligt att ansöka om dispens för dessa åtgärder innan planen antas. Om ett mindre område för befintlig byggnad och planerat bryggdäck vid bryggplatsen läggs ut som kvartersmark kan ett upphävande av strandskydd istället prövas i samband med planen, om kommunen finner att särskilda skäl föreligger för ett upphävande och att det kan motiveras.

Planenhetens kommentar. Ett förtydligande i frågorna gjordes till granskningsomgång två. Se svar på inkomna synpunkter under granskning 2, sidan 14-15.

2. **Natur- och trafiknämnden** har följande synpunkter:

Parkeringstal

Totalt inom detaljplaneområdet planeras 175 bilparkeringsplatser. Av dessa är 120 platser tänkta att användas av de som ska bo i de 136 planerade seniorlägenheterna. Det innebär ett parkeringstal på 0,88 bpl per bostad (exklusive besöksparkering). Resterande 55 bilparkeringsplatser är avsedda för besökare till de boende och personal till vårdboendet samt besökande till restaurang och naturreservat. Det angivna parkeringstalet i planbeskrivningen är felaktigt baserat på 126 seniorboenden.

Detaljplaneområdet ligger inom zon C enligt Nacka kommuns gällande parkeringstal, vilket innebär för lägenheter med upp till 2 rok ett rekommenderat parkeringstal på 1,2 bpl per bostad (inklusive besöksparkering). Om detta parkeringstal skulle tillämpas innebär det 163 bilparkeringsplatser för boende samt besökande till de boende. Detta innebär att av de planerade 175 bilparkeringsplatserna det endast skulle finnas 12 bilparkeringsplatser kvar för personal och besökande till vårdboendet samt besökande till restaurang och naturreservat vilket är för få.

Antalet planerade cykelparkeringar (99 st enligt planbeskrivningen) är också färre än vad som rekommenderas enligt kommunens parkeringstal. Parkeringstalet för cykel

är 2 cpl per bostad vilket innebär 252 platser. Därutöver krävs ytterligare cykelparkeringar för personal och besökare till naturreservat och restaurang.

Att parkeringstalen för denna detaljplan är lägre än kommunens rekommenderande kan dock anses rimligt. Detta eftersom kommunens parkeringstal inte tar hänsyn till att de planerade lägenheterna är seniorboende och avsedda för en äldre målgrupp och därför inte är direkt tillämplbara i detta fall.

Natur- och trafiknämnden ser dock med viss oro på de lägre parkeringstalen eftersom detaljplaneområdet ligger avskilt utan god tillgänglighet till kollektivtrafik. Konsekvenserna av ett för lågt parkeringstal kan leda till att besökare till exempelvis restaurang och naturreservat får svårt att hitta lediga platser. Risken är att bilar parkeras olämpligt på omkringliggande gator och att framkomligheten samt tillgängligheten i området försämras. Det är därför viktigt att ett samutnyttjande av de planerade parkeringsplatserna möjliggörs. Till exempel kan samma parkeringsplats användas av de som besöker restaurangen på kvällen och de som under dagen besöker boende på vårdboendet.

Gångfartsgatan

Gatan som leder igenom det planerade området är i planbeskrivningen benämnd gångfartsgata men bedöms inte vara utformad som eller uppfylla kriterier för att vara ett gångfartsområde. Gångfartsområden är endast lämpligt där ett begränsat antal fordon måste framföras på platser där många människor är i rörelse. Gångfartsområdet riskerar att förlora sitt syfte med följd att den låga hastigheten inte efterlevs. Det är bättre att reglera med hastighetsbestämmelser och utforma gatumiljön på ett sätt som inbjuder till låga hastigheter. Denna synpunkt togs även upp i samrådet och planenheten svarade då i samrådsredogörelsen att gatan är planlagd som lokalgata och att planförslaget ska förtydliga detta. Det har inte gjorts utan gatan är i planbeskrivningen benämnd som gångfartsgata eller gågata och i gestaltningsprogrammet som ett gångfartsområde.

Avfall

Principskissen som visar hur sophämtningen i området planeras gå till stämmer inte med de regler som finns för att kunna tömma behållarna. När det byggs ska riktlinjerna för utformning följas, dvs det ska var minst 1 m fritt runt behållarna på marken samt vid lyft ska ett säkerhetsavstånd på 2 m från omgivande hinder såsom exträd tillämpas. Vidare får angöringsplatsen inte ligga så att parkerade bilar förekommer mellan hämtfordon och behållare. Behållarna ska placeras så att avståndet mellan hämtfordon och behållare inte överskrider 6 m. Eftersom det planerade soprummet ligger långt från möjlig angörings yta för hämtfordon så utgår vi från att avfallet lämnas till de bottentömmande behållarna som är planerade via internhantering.

Planenhetens kommentar. Parkering: Gällande parkeringsnormen har planhandlingarna under granskning 2 förtydligats och inrymmer nu ytterligare tio parkeringsplatser, det vill säga totalt 175 stycken. Detaljplanen ger dessutom möjlighet att anordna ytterligare ett antal parkeringsplatser om det skulle visa sig nödvändigt. Ett av planens syften är att öka allmänhetens tillgänglighet till området och därför finns en parkeringsyta i områdets norra del som

är tänkt att samnyttjas med besökare till naturreservatet, en förbättring jämfört med dagens situation då det inte finns några parkeringsplatser alls för besökare till naturreservatet. De boende i det framtida Graninge kommer dessutom att ha tillgång till bilpool vilket normalt brukar få till följd att färre boende kommer att välja att ha egen bil.

Cykelplatser: Möjligheten finns att anordna fler cykelplatser så att kommunens normer uppnås.

Lokalgata: Vad gäller gatan så kvarstår bedömningen att "lokalgata" är den mest passande användningen för gatan, då gatan fysiskt kan utformas som en gångfartsgata eller en mer traditionell gata.

Avfall: Vad gäller hämtning av avfall är utformningen gjord enligt Nacka kommuns "Handbok för avfallsutrymmen", rapport 2009. Detaljplanen tillåter dock en annan utformning om det skulle behövas.

3. **Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting** har följande synpunkter: Trafikförvaltningens synpunkter från samrådet kvarstår eftersom de åtgärder som Nacka beskriver i samrådsredogörelsen inte är tillräckliga för att förändra trafikförvaltningens inställning. Synpunkterna upprepas enligt nedan.

Området är ur ett kollektivtrafikförsörjningsperspektiv ett direkt olämpligt läge för vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder varför trafikförvaltningen anser att planförslaget är mycket tveksamt i sin helhet.

Planområdet har idag ingen kollektivtrafikförsörjning och det är inte aktuellt med framtida bussförsörjning av den bebyggelse som föreslås i detaljplanen.

Den allmänna kollektivtrafiken kommer därmed inte att kunna försörja området med transporter, som blir beroende av färdtjänstresor i de fall där kollektivtrafik efterfrågas.

Trafikförvaltningen anser att kommunen behöver ansvara för att framtida boende inom planområdet är medvetna om att allmän kollektivtrafik inte kommer att vara tillgänglig.

Planenhetens kommentar. Från planområdet är det cirka 900 meter till SL-busshållplats. För att de boende som inte kan eller vill gå eller cykla till busshållplatsen ändå ska kunna resa kollektivt, 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.

Det finns en efterfrågan på boenden i olika lägen, både centrala och mer lantliga, och Graninge erbjuder möjligheter till boende som är svårt att hitta i ett mer centralt läge. Valfriheten att kunna bosätta sig där man önskar är viktig även för äldre.

4. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott** har följande synpunkter:

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 erlagga 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.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

Inkomna synpunkter från föreningar

1. **SPF Seniorerna Boo** har följande synpunkter:

Behovet av seniorbostäder i Nacka är stort och det gäller alla upplåtelseformer. I dag finns exempelvis inte ett enda trygghetsboende inom kommunen. Vidare saknas helt hyreslägenheter. I dagsläget är alltså det stora behovet seniorboenden, d.v.s. icke biståndsbedömda boendeformer, men anpassade för seniorer. Vi vet också att de flesta vill bo kvar hemma så länge som möjligt. Vi ställer oss helt bakom kvarboendepincipen men det får inte leda till att man blir fången och isolerad i sitt eget hem. I dag finns en tendens att de boende tvingas bo kvar, när de i stället skulle vilja komma till ett särskilt boende. Därför anser vi att när man uppnått en viss ålder, förslagsvis 85 år, skall man ha rätt att flytta till särskilt boende om man känner sig isolerad och orolig. Även om det i dag inte är brist på särskilda boenden vill vi peka på Äldrenämndens bedömningar att det fram till år 2030 finns ett behov av c:a 500 platser och att det i det korta perspektivet behövs ett tillskott med c:a 35 platser per år.

Generellt ser vi positivt på det tillskott av seniorbostäder som nu planeras. Läget ligger i ett naturskönt område och det bidrar till att främja mångfalden av bostäder för äldre. Samtidigt finns det anledning att framhålla att den målgrupp som nu är aktuell avser en begränsad köpstark grupp av seniorer. Det finns också anledning att framhålla att en av affärsidéerna, nämligen att man ska kunna bo kvar i området när vårdbehovet blir tyngre inte kan garanteras, eftersom det då är kommunens biståndsbedömning och de sökandes vårdval som är avgörande.

Ett krav för att vi ska kunna tillstyrka det nu aktuella planförslaget är behovet av en tillgänglig kollektivtrafik eller att motsvarande service löses på annat sätt. Vi kan konstatera att Trafikförvaltningen inom landstinget mycket tydligt framhåller att någon kollektivtrafikförsörjning inte f.n. är aktuell. Vi vill också framhålla att bristen på kollektivtrafik med automatik inte berättigar till färdtjänst. Så vitt vi vet finns det i dag en minibuss som går till Velamsund och som främst används av ridintresserade ungdomar. I vilken utsträckning den verksamheten kan utvidgas och anpassas till så väl de boendes som de anställdas behov måste utredas. Annars måste ägaren alternativt den framtida hyresgästen garantera kollektivtrafiken i form av en lokal servicelinje med förslagsvis utgångspunkt från Orminge Centrum. Sammanfattningsvis tillstyrker vi detaljplanen under förutsättning att trafikförsörjningen löses på ett tillfredsställande sätt för boende och personal.

Planenhetens kommentar. Från planområdet är det cirka 900 meter till SL-busshållplats. För att de boende som inte kan eller vill gå eller cykla till busshållplatsen ändå ska kunna resa kollektivt, 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.

Nacka kommunen har beslutat att anta Lagen Om Valfrihet (LOV). Det innebär att biståndsbeslut fattas som tidigare. Person som fått biståndsbeslut med rätt till vård- och omsorgsboende kan sedan fritt välja mellan de boenden som kommunen godkännt. För att kunna erbjuda valfrihet måste det finnas ett utbud av boenden i olika lägen. Med LOV blir ingen placerad utan man väljer själv.

2. **PRO Nacka** har följande synpunkter:

Behovet av äldreboende i Nacka är stort. Antalet platser i Särskilt Boende är begränsat. S.k. Trygghetsboende saknas helt. Behovet av fler Seniorbostäder är stort.

Ett gott äldreboende kännetecknas, enligt PRO av:

- Tryggt boende
- Närhet till Centrumbebyggelse
- Goda allmänna kommunikationer
- Rimliga hyror/lägenhetspriser

Utifrån dessa kriterier är valet av Graninge Stiftsgård inte något gott alternativ för äldreboendet i Nacka. Området ligger ocentralt, allmänna kommunikationer saknas och priserna kommer troligen att ligga på en nivå som de allra flesta av dagens pensionärer inte har råd att betala.

PRO Samorganisation i Nacka har valt att ha Äldreboendedelegationens utredning från 2008 ”Bo bra hela livet”, som utgångspunkt för föreningens synpunkter på hur Nacka kommun borde arbeta med frågor som rör äldres boende och trygghet.

Trots att Äldreboendedelegationen presenterade sitt betänkande för ett antal år sedan har Nacka kommun varit senfärdig med att genomföra utredningens förslag.

Förslaget att bygga seniorbostäder i Graninge tillgodoser inte det faktiska behov som finns av bostäder för äldre i Nacka. T.ex. kommer inga lägenheter för s.k. Trygghetsboende att byggas.

Valet av plats är inte heller i linje med utredningens förslag att inkludera de äldre i samhället och ge dem god samhällsservice. Tvärtom, kommunen föreslår att Seniorbostäderna placeras långt från centrum och från befintlig samhällsservice. Dessutom saknas allmänna kommunikationer.

Graningeprojektet kommer troligen också att innebära att boendet blir dyrt.

När således tre av de fyra ovan nämnda kriterierna inte är uppfyllda bör projektet, enligt PROs Samorganisation, läggas på is och kommunen istället utreda andra alternativ innan man fattar beslut.

Om man t.ex. ser till behovet av s.k. Särskilt Boende visar Äldrenämndens egna bedömningar att det inom en femtonårsperiod behövs totalt ca 500 platser, d.v.s. kommunen är i behov av ett drygt 30-tal nya platser varje år.

Dessa behov kommer inte att kunna mötas om Nacka kommun väljer att i hög utsträckning lita till privata aktörer med hopp om att dessa kommer att klara behoven. Vi tror inte att lösningen är att investera i projekt som förvisso kan locka köpstarka pensionärer, också från andra kommuner, men som inte säkerställer de behov som de allra flesta av Nackas pensionärer har.

PRO Samorganisation föreslår att kommunen istället för att satsa tid och pengar på att göra Graninge till seniorboende väljer att uppföra seniorbostäder i anslutning till centrumbebyggelse och goda kommunikationer. PRO Samorganisation föreslår att ett seniorboende med hyresrätt byggs i anslutning till Nacka Seniorcenter Ektorp. Att bygga seniorbostäder med hyresrätt i närheten av befintlig centrumbebyggelse och i anslutning till goda allmänna kommunikationer är viktigt. Idag saknas hyresrätter.

Ett ytterligare alternativ kan vara att bygga ut befintligt äldreboende, t.ex. Sarvträsk. Genom att bygga nya bostäder i anslutning till redan befintlig äldreomsorg kommer effektivitetsvinster att kunna skapas. Till nytta för Nacka kommun och för de boende.

PRO Samorganisation stödjer också kravet på att alla som fyllt 80 år, och som önskar flytta till Särskilt Boende, ska ges möjlighet till detta. En sådan åtgärd skulle öka pensionärernas valfrihet.

För knappt två år sedan redovisade PRO Samorganisation i Nacka, PRO Älta samt SPF Älta synpunkter på den då aktuella detaljplanen för Ältadalen. De synpunkter som föreningarna redovisade angående Ältadalen är desamma som redovisas idag. Bl.a. uttryckte man att valet av plats var olämpligt eftersom äldreboendet skulle placeras alltför långt från centrum samtidigt som allmänna kommunikationer saknades.

Mot denna bakgrund är det något förvånande att kommunen två år senare väljer att föreslå samma principiella lösning. De pensionärer som för egen del önskade eget äldreboende var starkt kritiska till dåvarande förslag. Det gällde också för deras släktingar och vänner. Samma synpunkter gäller även idag.

Nackas befolkning har under de senaste trettio åren ökat med motsvarande två svenska småstäder. På samma sätt som Nacka kommun under de senaste decennierna satsat på att bygga bostäder för barnfamiljer och andra grupper och byggt ut skolor och barnomsorg, behövs nu – och många år framåt – en motsvarande satsning på de äldre.

Det som är bra för pensionärerna ger vinster också för andra! Varje pensionär som får möjlighet att flytta till ett äldreboende kommer att ge plats till någon annan. Det är, enligt PRO, således möjligt att skapa en vinn-vinn-situation om kommunen väljer ett strategiskt och mer långsiktigt synsätt kring äldreboendet.

Planenhetens kommentar. Det finns en efterfrågan på boenden i olika lägen, både centrala och mer lantliga, och Graninge erbjuder möjligheter till boende som är svårt att hitta i ett mer centralt läge. Valfriheten att kunna bosätta sig där man önskar är viktig även för äldre. Möjligheten att i detaljplan reglera upplåtelseform på bostäder (hyresrätt/bostadsrätt/ägar rätt) finns inte. Detaljplanen medger bostäder, och det finns inget i detaljplanen som hindrar att bostäderna byggs som hyresrätter.

Nacka kommunen har beslutat att anta Lagen Om Valfrihet (LOV). Det innebär att biståndsbeslut fattas som tidigare. Person som fått biståndsbeslut med rätt till vård- och omsorgsboende kan sedan fritt välja mellan de boenden som kommunen godkänt. För att kunna erbjuda valfrihet måste det finnas ett utbud av boenden i olika lägen. Med LOV blir ingen placerad utan man väljer själv.

3. **Nacka Miljövårdsråd** har följande synpunkter:

Nacka Miljövårdsråd är positivt till planerna, att skapa ett vård- och omsorgsboende på fastigheterna Kil 1:43 och Kil 1:5 samt planerna att utöka allmänhetens tillgänglighet till naturen inom fastigheterna och Ekobergets naturreservat.

Vi är positiva till den angivna verksamhetsinriktningen, som även vi ser som en vidareutveckling av Graninge stiftsgårds verksamhet.

Vi anser dock, att området är olämpligt för seniorbostäder p.g.a. långa avstånd och dåliga publika kommunikationer till affärer, service vårdcentral, apotek m.m.

Nybyggnation, gestaltning

Nacka Miljövårdsråd uppskattar, att de byggnader, som har höga kulturhistoriska värden sparas.

I planhandlingarna står, att ”de nya byggnaderna placeras så att det finns generösa ytor kvar runt befintliga byggnader”. Detta är en beskrivning, som vi tycker inte stämmer. En del av de nya byggnaderna ligger alldeles för nära de gamla kulturhistoriska byggnaderna, och ödelägger därmed den kulturhistoriska miljön.

T.ex. tycker vi, att hus 9 bör flyttas eller helst inte byggas. Vårdbostäderna dominerar ju oerhört över den gamla huvudbyggnaden och kan inte anses ta någon hänsyn till den kulturhistoriska miljön. Den fina miljön vid det gamla stallet blir också förstörd av att hus nr. 18 placerats alldeles för nära.

Något av husen 4-7 tycker vi bör utgå ur planen och kvarvarande hus flyttas något, så att större friytor och ljus erhålls mellan resterande hus. Lägenheterna blir ju mycket mörka genom att fönstren ligger på lägenheternas kortsidor varav en utgörs av loftgång och mer än hälften av den andra är en indragen balkong med front av betong utan ljusinsläpp. Skogen mellan husen skall ju också till största delen sparas, vilket resulterar i mörkare lägenheter. Vi skulle uppskatta en mer varsam planering för att uppnå en trivsamt boendekvalité med smalare hus och ljusare lägenheter samt utan loftgångar med alla dess nackdelar.

Lösningen med garage i bottenvåningen tycker vi är bra. Större och mer utvecklade uteplatser vid husen tycker vi, att man borde kosta på sig. Aktivitetsparken är en bra idé, men blir bullerstörd, om inte bullerproblemen åtgärdas.

Buller

Stora delar av området är bullerstört, och man avser att avhjälpa detta med att låta bostadshus fungera som bullerskydd. Detta minskar kanske bullerproblemen inomhus, i några lägenheter, men vi tror, att om man flyttar till detta område, så är man intresserad av en rofylld inomhusmiljö men även, att vistas utanför sin bostad och i omkringliggande natur. Där kommer bullret fortfarande att finnas kvar.

Vi anser, att bullerproblemen måste avhjälpas så mycket det går vid källan, nämligen Värmdöleden med bullerskydd och ”tyst asfalt”, som (enl. vår information) nu är en kommande effektiv och varaktig metod. Vi tycker, att kommun och markägare kraftfullt måste angripa detta problem med behöriga myndigheter. Effektivt bullerskydd bör även omfatta närliggande broar, så att det idag mycket bullerstörda Ekoberget kunde få en godtagbar ljudmiljö.

Tillgänglighet, kommunikationer

Området ligger långt från tätorter, affärer, service, vårdcentral m.m. Närmaste avstånd är 6 km till Gustavsbergs centrum 5 km till Orminge Centrum. Avståndet till närmaste busshållplats är 900 m längs en smal väg utan gångbana. Backen från vägen till området är mycket brant.

Att behöva gå 900 m för att kunna nyttja publika kommunikationer även till andra resor innebär ju ett stort hinder för dessa.

Det är alltså ganska besvärligt och kräver en god fysik och hälsa, att ta sig till fram utan bil. De som flyttar in i seniorhusen kommer därför i största utsträckning att använda bilen, och vi befarar att man kommer att använda bilen även när man borde ha slutat köra bil p.g.a. hög ålder eller vacklande hälsa.

Det avlägsna läget på seniorbostäderna kommer att leda till behov av mycket färdtjänst och hemhjälp. Nacka Miljövårdsråd anser därför att området är olämpligt för seniorbostäder på grund av de långa avstånden till tätorter med service samt dåliga publika kommunikationer.

Strandskydd

I planhandlingarna nämns, att endast ett litet område berörs av strandskydd. Vi är dock förvånade av att det tidigare gällande utökade strandskyddet på 300 m har minskat till 100 m 2015-01-01.

Befolkningstillväxt i Nacka

I planbeskrivningen sägs att detaljplanens syfte är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i stockholmsregionen.

Som vi många gånger tidigare nämnt, är vi positiva till att människor vill flytta till Nacka, men anser att den planerade befolkningstillväxten är för hög, och därför skapar problem både för Nacka och övriga landet, varför detta inte är ett starkt skäl till att bygga bostadshus i detta område.

Ekologiskt byggande

Nacka Miljövårdsråd anser att kommunen måste ställa krav på ekologiskt byggande om planerad exploatering trots ovan nämnda nackdelar kommer till stånd.

Energieffektivitet, grönytefaktor, klimatpåverkan, transportbehov m.m. bör beaktas, och möjligheterna att utnyttja solenergi, berg- och sjövärmewärme undersökas. Dagvatten måste renas och tas om hand på ett miljövänligt sätt.

Planenhetens kommentar. För att projektet ska vara möjligt att genomföra behövs en viss mängd boende. Husen ligger dessutom placerade för att minimera bullret inne i området, vilket gör att det inte går att plocka bort enstaka hus utan att det får konsekvenser för utemiljön.

Under projektets gång har omfattande bullerstudier genomförts. Projektet är utformat så att bullret från väg 222 ska skärmas av i största möjliga mån och byggnaderna närmast vägen gör att bullernivåerna även utomhus i området hålls på en rimlig nivå. Det effektivaste sättet att motverka buller är att dämpa det så nära källan som möjligt men i de utförda bullerstudierna har det visat sig att en bullerskärm nära vägen skulle bli orimligt hög. Nacka kommun är inte huvudman för väg 222, utan ansvaret finns hos Trafikverket. Inget i detaljplanen hindrar att väg 222 får bullerdämpande åtgärder, som tyst asfalt.

För att de boende som inte kan eller vill gå eller cykla till busshållplatsen ändå ska kunna resa kollektivt, 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.

Det finns en efterfrågan på boenden i olika lägen, både centrala och mer lantliga, och Gräninge erbjuder möjligheter till boende som är svårt att hitta i ett mer centralt läge. Valfriheten att kunna bosätta sig där man önskar är viktig även för äldre.

Länsstyrelsen har inte haft några synpunkter gällande intrång i kulturmiljövärden.

Projektet har en långtgående ambition att vara energieffektivt och miljövänligt, till exempel genom användandet av gröna tak och bergvärme, och planens utformning där stor hänsyn har tagits till att bevara naturen och träden. Dock finns det i detaljplanen inte så stora möjligheter att styra byggteknik på grund av plan- och bygglagens utformning.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

1. **Ägarna till Kil 1:10** har följande synpunkter:

När det planeras för en bebyggelse av föreslagen omfattning som den som Brinova har för avsikt att genomföra måste kommunen ta ett ansvar för att se till att framkomligheten fram till ifrågavarande fastighet kommer att fungera på ett tillfredsställande sätt även om det inte skulle ingå i uppdraget för detaljplanen. Planenheten kommenterar att framkomligheten för bilar kommer att förbättras med mötesfickor men gångtrafikanternas situation lämnar planenheten helt utan kommentar trots att flera inkommit med synpunkter på gångtrafikanternas utsatthet.

Vi inser att kommunen endast har möjlighet att ta över huvudmannaskapet för Graningevägen på Nackasidan, men även med den lösningen skulle stor förbättring ske. Kommunen behöver inte, vilket normalt är fallet, även anordna med vatten och avlopp eftersom Brinova har en separat lösning i den delen.

I planenhetens kommentar framgår att detaljplanen inte omfattar anslutande väg. Enligt besked från Lena Nordenlöw har frågan varit uppe om kommunen skulle ta över ansvaret för Graningevägen på Nackasidan och beslut fattades om att fortsatt ansvar skulle ligga på Graningevägens samfällighetsförening. Vore tacksam att få ta del av detta beslut och motiveringen därtill. Såsom fastighetsägarna till Kil 1:10 tidigare påpekat har kommunen tagit över ansvaret för Graningevägen mellan Gamla Värmdövägen och bron som går över motorvägen. Vi har i dagsläget svårt att se varför beslutet blivit annorlunda för resterande del av Graningevägen på Nackasidan.

Om, såsom påpekats, annan enhet i Nacka kommun har ansvaret för att anslutande väg har rätt standard och även har behörighet att besluta om eventuellt övertagande förutsätter vi att synpunkterna i samrådet vidarebefordras dit och vi önskar i så fall få information om vem som tagit över handläggningen.

Planenhetens kommentar. För att Nacka kommun ska kunna ta över huvudmannaskapet för Graningevägen 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, detta innebär att en eventuellt utbyggd väg med gångbana förbi Graninge ändå inte skulle

kunna byggas ut med gångbana förbi Kils gård. Detaljplanen hindrar inte ett eventuellt kommunalt huvudmannaskap för Graningevägen i framtiden.

Beslut om detaljplanens omfattning togs av kommunstyrelsen 2014-04-07, start-pm, och då beslutades att detaljplanen enbart ska omfatta fastigheten.

Synpunkter inkomna under granskning 2

Följande kommunala nämnder och övriga myndigheter har synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen

Följande föreningar har synpunkter på planförslaget:

- Svenska turistföreningen

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. Länsstyrelsen har följande synpunkter:

Länsstyrelsen har lämnat ett samrådsyttrande över detaljplaneförslag den 3 februari 2015 och ett granskningsyttrande den 25 juni 2015 liksom ett granskningsyttrande två den 14 juli 2015.

Under granskningstiden ska länsstyrelsen enligt 5 kap. 22 § PBL yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär bland annat att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken (MB) inte tillgodoses, en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. MB inte följs, strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen bedömer att synpunkterna från tidigare planskeden i stora drag beaktats, men anser att strandskyddsfrågan ytterligare behöver klargöras innan antagande, så att strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Med klargöranden som efterfrågas enligt nedan bedömer Länsstyrelsen, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen enligt II kap. 10 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Länsstyrelsen har i granskningsskede 2 återstående synpunkter nedan avseende strandskyddsupphävande.

Strandskydd

Inom planområdet föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark för bostäder (B), vattenområde (W1, W2, W3) och allmän plats (lokalgata). Länsstyrelsen anser fortfarande att de särskilda skälen tydligare behöver motiveras utifrån de lagliga förutsättningar som regleras i 7 kap. MB. Det är enligt nuvarande skrivning inte tillräckligt tydligt motiverat att alla delar där strandskydd föreslås upphävas redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften eller om andra särskilda skäl finns för upphävande.

För område med användningsbestämmelsen NATUR kan dispens från strandskyddsbestämmelserna komma att behövas för anläggningar för VA och dagvatten samt för strandpromenad och andra gångvägar. För att ta reda på om planen är ge-

nomförbar i dessa delar, kan det vara lämpligt att ansöka om dispens för dessa åtgärder innan planen antas. Om ett mindre område för befintlig byggnad och planerat bryggdäck vid bryggplatsen läggs ut som kvartersmark kan ett upphävande av strandskydd istället prövas i samband med planen, om kommunen finner att särskilda skäl föreligger för ett upphävande och att det kan motiveras.

Länsstyrelsen kan konstatera att vissa kompletteringar skett i planbeskrivningens text efter det första granskningskedet. Underlaget är dock inte tillräckligt tydligt i alla delar för att Länsstyrelsen ska kunna göra bedömningen att strandskyddet inte upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Planenhetens kommentar. Strandskyddet för området har tidigare varit 300 meter men har i länsstyrelsens beslut 2014-01-24 blivit 100 meter på stora delar av fastigheten, dock ej i den nordvästra delen. I områdets norra del, där 300 meters strandskydd fortfarande gäller, tas en mindre del natur i anspråk för en parkering. Syftet med parkeringen och motivet att häva strandskyddet är att öka tillgängligheten till intilliggande naturreservat. I de södra delarna av planområdet föreslås strandskyddet upphävas inom blivande kvartersmark, lokalgata och inom ett begränsat vattenområde. Dessa områden anges på plankartan med B₁D₁H₁E₁, B₁C, B₁P, lokalgata och är skrafferade samt bryggorna markerade med W₁, W₂ och W₃. Motiveringen att upphäva strandskyddet för delar av den blivande kvartersmarken och allmän plats (lokalgatan) är att området redan idag är i anspråk för bostadsändamål och senare som stiftsgård. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c § punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. Strandskyddet bibehålls på allmän platsmark i övrigt, det vill säga för större delen av natur, och gångvägar liksom inom ”W”-betecknade vattenområden. Området närmast Baggensfjärden är planlagt som naturområde där strandskyddet fortfarande gäller. Bild på sidan 52 visar var strandskyddet föreslås upphävas.

Idag finns två befintliga bryggor på fastigheten. Planen föreslår ytterligare en brygga. Upphävande av strandskydd för bryggorna gäller dels för de två befintliga bryggorna samt för den föreslagna nya bryggan, strax nordväst om de befintliga bryggorna. Tanken är att de två befintliga bryggorna ska fungera som anöringsbryggor för båtar, den ena för större båtar i reguljärtrafik och den andra för mindre båtar. Med dessa bryggor möjliggörs anöring till området även med båt och därmed förhoppningsvis även ett minskat bilberoende till området. Den nya bryggan som föreslås är tänkt som badbrygga. Alla bryggorna kommer att vara tillgängliga för allmänheten genom att dessa inte får stängslas in. Detta förtydligas i planbestämmelsen, där texten kompletteras med ” eller på annat sätt privatiseras.”

Strandzonen består av grova stenar och sand. Kuststräckan är mycket utsatt för den förhärskande vindriktningen - sydvästlig vind. Vid sydvästlig vind kan det vid det aktuella strandområdet bli kraftig sjö. Därför är inte en långvarig förtöjning vid bryggorna något som rekommenderas. Bottnarna i det område där strandskyddet föreslås upphävas består av erosionsbottnar och har ett begränsat växt- och djurliv.

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Planförslaget innebär att området kommer att öka allmänhetens tillgänglighet till stranden och påverka på växt- och djurlivet kommer att bli begränsat. Som särskilt skäl för den nya bryggan åberopas MB 7 kap 18 c §

pkt 3 att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. Det innebär att inga ökade flöden kommer att uppstå från planområdet. Dagvatten som avrinner söderut kommer att kulverteras när dagvattnet passerar den befintliga vägen ner mot vattnet liksom den befintliga strandpromenaden. Syftet med denna begränsade kulvertering är att öka tillgängligheten för allmänheten till strandområdet genom att förhindra att denna del av strandpromenaden blir vattensjuk.

För det markområde som gränsar till bryggorna, illustration sidan 37, behöver dispens från strandskyddet sökas. Området är redan ianspråktaget, här finns idag både en mindre byggnad liksom en grillplats. Tanken är att platsen framöver ska utgöra angöring med båt från vattensidan och en välkomnande entré. Allmänhetens tillgänglighet till området är därför viktig. Utformningen måste således understödja detta.

Inkomna synpunkter från föreningar

1. **Svenska turistföreningen** har följande synpunkter:
Grönytor tas i anspråk i ett känsligt område. Som kompensation för det bör ni lämpligen utöka Ekobergets naturreservat, med hela berget väster och öster om stiftsgården samt del av gårdens strandområde. Härigenom kan även allmänhetens tillträde tryggas långsiktigt. Utöver bergsklättrare så finns av och till även rovfågel och korpar längs branterna. Ev kan behövas vissa restriktioner under ruvningstiden.

Planenhetens kommentar. Ett av detaljplanens syften är att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen i området och naturreservatet, bland annat genom att parkeringsplatser anordnas. Nacka kommun har idag inga planer på att ansöka om en utökning av Ekobergets naturreservat. Naturreservatet är inte kommunalt utan ägs av privat markägare och förvaltas av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har bedömt att detaljplanen inte skulle påverka naturreservatet och riksintresset Ekoberget nämnvärt.

Planenheten

Angela Jonasson
Tf Planchef

Lena Nordenlöw
Planarkitekt