

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2018-03-23

KFKS 2017/1117
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Hasseludden 1:79, Hamndalsvägen i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra markanvändning för särskilt boende för äldre. Detaljplanen syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser främst för de delar av planområdet som omfattar känslig naturmiljö och riksintresse.

Svenska Vårdfastigheter AB avser att uppföra en byggnad för särskilt boende för äldre. Föreslagen byggnad beräknas omfatta cirka 4 600 kvadratmeter bruttoarea och inrymma cirka 60 lägenheter. Byggnaden föreslås utformas med tre ihopkopplade volymer i tre våningar. Parkering anordnas i anslutning till byggnaden, inom fastigheten.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Under samrådet inkom synpunkter från 4 remissinstanser och 3 fastighetsägare utanför planområdet. Synpunkterna har i huvudsak handlat om dagvattenhantering, naturvärdesfrågor, frågor om rekreation och byggnadens utformning.

Efter samrådstiden har planförslaget med tillhörande handlingar bearbetats avseende bland annat planområdets omfattning, byggnadens utformning, område för tekniska anläggningar och lägsta tillåtna grundläggningsnivå.

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra markanvändning för särskilt boende för äldre. Detaljplanen syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser främst för de delar av planområdet som omfattar känslig naturmiljö och riksintresse.

Svenska Vårdfastigheter AB avser att uppföra en byggnad för särskilt boende för äldre. Föreslagen byggnad beräknas omfatta cirka 4 600 kvadratmeter bruttoarea och inrymma

cirka 60 lägenheter. Byggnaden föreslås utformas tre ihopkopplade volymer i tre våningar. Parkering anordnas i anslutning till byggnaden, inom fastigheten.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 20 september 2017. Samrådstiden varade mellan den 22 september 2017 och 20 oktober 2017, sammanlagt 4 veckor.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsen (avser att inte yttra sig)
- Natur- och trafiknämnden
- Lantmäterimyndigheten
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Boo hembygdsförening
- Skanova
- Fortum Värme
- Ellevio

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Äldrenämnden
- Boo Miljö- och Naturvänner / Naturskyddsföreningen i Nacka
- Nacka Miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 3 stycken fastigheter, utanför planområdet.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Äldrenämnden** är positiv till detaljplanen. De anser att 500 meter från busshållplatsen är för långt och påtalar behovet av att åtgärder vidtas för att underlätta besök. Om möjligt bör avståndet kortas ned och tillgänglighetsanpassas. Vid behov bör även verksamheten kunna erbjuda transport till och från bussen.

Planenhetens kommentar: En anpassning tillsammans med kollektivtrafiken ska ses över. Det är rimligt att verksamheten har rutiner för hur detta ska underlättas både för boende och besökande. Transportassistans har verksamheter i liknande projekt som tidigare tillhandahållits.

Hamndalsvägen standardhöjs genom att den föreslås att breddas, få trottoar och mötesmöjligheter, ny beläggning samt kompletterande belysning.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. **Länsstyrelsen** bedömer att påverkan av riksintresset kan accepteras, då den planerade bebyggelsen inte kommer att vara synlig från farleden. Det är väsentligt att byggnadens placering och utformning tar hänsyn till kulturmiljövärden kopplade såväl till riksintresset som till de lokala kulturmiljövärden som pekats ut i kulturmiljöprogrammet.

Det är en fördel om strandskyddslinjen om 100 meter markeras på plankartan.

I planhandlingarna saknar Länsstyrelsen en beskrivning av hur vattennivån i diket vid ett beräknat högsta flöde förhåller sig till nivån för den planerade grundläggningen samt hur vattennivån eventuellt kan behöva reduceras genom åtgärder.

Översvämningsrisken från vattendraget vid ett beräknat högsta flöde behöver utredas och eventuella riskreducerande åtgärder behöver föras in i plankartan innan antagande för att marken ska anses lämplig avseende risken för översvämning. Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att dagvattenutredningen lämpligen bör revideras och omfatta en analys av beräknat högsta flöde enligt Länsstyrelsens rekommendationer.

Enligt slutsatserna i dagvattenutredningen kommer vatten med stor sannolikhet att rinna mot byggnadskroppen. I utredningen rekommenderas åtgärder som t.ex. att dikesektionen rensas, görs större eller att dikessträckningen revideras. Ett alternativ är även att huset anläggs på en högre marknivå. Att det framgår av planbeskrivningen att höjdsättning och dimensionering av diken hanteras under genomförandet av detaljplanen är inte tillräckligt. Kommunen behöver visa att det är säkerställt innan detaljplanen antas att marken är lämplig för sitt ändamål med avseende på översvämningsrisk.

Planenhetens kommentar. Plankartan är kompletterad med en strandskyddslinje om 100 meter.

Kommunen anser att det inte är nödvändigt att beskriva hur vattennivån ser ut vid ett beräknat högsta flöde (BHF), på grund av att det inte handlar om ett vattendrag.

Ett PM med kompletterande beräkningar av diket har tagits fram, som visar lägsta grundläggningsnivåer längs med diket. En detaljplanebestämmelse om lägsta tillåtna grundläggningsnivå för byggnaden är införd på plankartan.

3. **Boo Miljö- och Naturvänner / Naturskyddsföreningen i Nacka** anser att det föreslagna vårdboendet inte är lämpligt, då byggnationen till art, storlek och uttryck är helt främmande för kulturmiljön på platsen och försämrar kulturvärden.

Föreningen anser att förslaget ökar barriären mot naturreservatet Skarpnäs. Detta förstärks av att planområdet ligger sydväst om Norges hus med angränsande parkeringsdäck. Sammantaget utgör dessa barriärer en kraftigt minskad rörelsefrihet i naturområdet.

Planförslaget bryter in i nyckelbiotopkorridoren och byggnation mitt i denna korridor är inte önskvärt.

Föreningen menar att den föreslagna byggnaden skär in i ett naturområde med höga naturvärden. De anser att gränsen för stamdiameter ska vara 15 cm, i planbestämmelsen a för marklov. Oro finns för att den trädbevuxna branta norrslänten kommer att gallras hårt och städas från död ved, sly och buskage, för att ge ljus till fasadernas fönster och därmed förlora sitt höga naturvärde. Föreningen menar på att längs hela Hamndalsvägen kommer in- och utfarter till vårdboendet, parkeringar och ledningsområde att kräva fällning av många träd. Hamndalsvägen kommer att bli transportväg under byggtiden och permanent få ökad trafik. Själva Hamndalsvägen ingår inte i detaljplaneområdet. Området mellan den föreslagna byggnaden och Hamnbovägen saknar skyddsbe-teckningar. Föreningen anser att den föreslagna exploateringen kommer att innebära att vattendraget måste ledas om och kulverteras, vilket inte är önskvärt. Kommunen redovisar inte en egen naturvärdesinventering.

Föreningen menar att platsen ger en dålig bostadsmiljö för ett vårdboende. Platsen ligger avsesides med dålig kollektivtrafikförsörjning för besökare och personal. Lokalklimatet på platsen är mörk och fuktigt. Omgivande naturmark är kraftigt kuperad och erbjuder inga lätta promenader för de äldre på vårdboendet. Platsen är illa vald såväl för det föreslagna vårdboendet som med tanke på konsekvenserna för omgivande naturmark och kulturvärden.

I dag är planområdet planlagt som fritidshusområde. Föreningen anser att planförslaget exploaterar en fungerande bollplan och föreslår ingen ny plats för en bollplan. Det är svårt att hitta mark för nyanläggning av bollplaner.

Planenshetens kommentar. Kommunen och Länsstyrelsen bedömer att påverkan av riksintresset kan accepteras, då den planerade bebyggelsen inte kommer att vara synlig från farleden. Kommunen bedömer att byggnadens placering och utformning tar hänsyn till kulturmiljövärden kopplade såväl till riksintresset som till de lokala kulturmiljövärden som pekats ut i kulturmiljöprogrammet.

På platsen för detaljplanen finns inga nyckelbiotoper. Alla typer av anläggningar påverkar konnektiviteten i korridoren. Kommunekologerna som besökt platsen har bedömt att nyckelbiotopen i detaljplanens närhet inte påverkas nämnvärt av bebyggelsen och att naturvärdena som ligger i detaljplaneområdet säkerställs med den n-bestämmelse som föreslagits. Vidare bedömer kommunekologerna att detaljplanen kommer att påverka konnektiviteten i korridoren, dock inte avsevärt. Detta är således en avvägning av vilket intresse som väger tyngst. En möjlighet att öka konnektiviteten är att nyttja sedumtak på byggnaden. Ett sedumtak renar och fördröjer även regnvattnet. En planbestämmelse om taktäckning ska vara sedum eller dylikt, finns i plankartan.

Planbestämmelse a för marklov justeras till 0.15 meter. I de flesta detaljplaner i kommunen sätts stamdiameter i n-markerade områden till 0.15 meter. Vid denna stamdiameter ökar trädets naturvärde. Bland annat på grund av att fler arter har möjlighet att nyttja trädet. Skyddsbestämmelse för värdefull skog utökas inom detaljplanen och innefattar även den trädbevuxna branta norrslänten samt den sydöstra delen mot Hamnbovägen.

Planförslaget är justerat med avseende på byggnadens utformning, vilket gör att angöringen flyttas till fastighetens nordöstra del, intill korsningen av Hamndalsvägen/Hambovägen. Detta medför att den del av Hamndalsvägen, från korsningen och västerut förblir orörd. En planbestämmelse som förbjuder in- och utfarter, längs med den sträckan, är införd på plankartan.

Parkeringar kommer att ordnas inne på fastigheten. Inga ledningar avses att flyttas eller läggas om.

Detaljplaneområdet kommer att innefatta Hamndalsvägen som allmän platsmark, mellan infarten till vårdboendet och fram till parkeringsinfarten till Yasuragi.

Diket avses inte ledas om eller kulverteras.

Precis som med vanliga bostäder så behövs det vårdboenden i alla miljöer. Det behövs stadsmässiga boenden såväl som lantliga. De har alla sina respektive kvaliteter och utmaningar, som med alla boenden. Olika boende uppskattas av olika personer. Det finns lång erfarenhet av att bygga äldreboenden och det finns alla typer av boenden. Så väl lantliga som centrumnära boenden är mycket uppskattade.

Det finns inget behov av att ha en bollplan på den här platsen för föreningslivet. Ur närhetsprincipsynpunkt är den inte så tillgänglig. Det finns andra bollplaner inom närområdet som kan ersätta denna, som till exempel vid Alabasterns förskola i Orminge och vid infarten till Velamsund samt en plan för spontanidrott vid Kummelnäs skola. Kommunen utvecklar även parkplaner, som till exempel bollplan vid Porsmosseverket.

- 4. Nacka Miljövårdsråd** anser att lokaliseringen av vårdboendet är olämpligt då tomten ligger perifert med dålig kollektivtrafik för besökande och anställda. Exploateringen skapar biltrafik med utsläpp och stort behov av parkering. Planförslaget innebär onödigt stort klimatutsläpp.

Rådet har flera synpunkter på utformningen av bebyggelse och vägar i och omkring planområdet. Det är för smal väg för den lastbil som krävs för verksamheten. Hur ändras vägbredden och vem betalar? Parkeringen är trafikfarlig och förfulande. Avsaknad av gång- och cykelväg är inte bra. Hamndalsvägen är skolväg samt led för promenader (Hamnbovägen) till och från Skarpnäs skogsområde som är beslutat naturreservat. Bebyggelsen tar bort en fotbollsplan som blir svår att ersätta eftersom kommundelen är mycket kuperad. I gällande detaljplan anges fritidsändamål för planområdet. Bebyggelsen ligger i ett norrläge. Mörka fasader bör undvikas. Ljusförhållandena har studerats men inte beaktat skogen på norrslutningen. Bebyggelsen skapar en barriär som hindrar fri passage in i naturreservatet. Högt staket föreslås som dessutom hindrar djurens passage mellan naturreservatet och nyckelbiotopen norr därom. Bebyggelsen gör ett visuellt intrång i den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Föreslagen rondell mitt i planområdet är ett nytt främmande inslag i området.

Ska det föreslagna staketet hindra vissa kategorier människor att passera in, ut eller förbi området och i så fall vilka och varför? Vilken natur ska skyddas och från vem?

Planenhetens kommentar. Precis som med vanliga bostäder så behövs det vårdboenden i alla miljöer. Det behövs stadsmässiga boenden såväl som lantliga. De har alla sina respektive kvaliteter och utmaningar, som med alla boenden. Olika boende uppskattas av olika personer. Det finns lång erfarenhet av att bygga äldreboenden och det finns alla typer av boenden. Så väl lantliga som centrumnära boenden är mycket uppskattade.

Detaljplanen kommer att innefatta Hamndalsvägen, mellan infarten till vårdboendet och fram till parkeringsinfarten till Yasuragi och regleras som gata. Vägen standardhöjs genom att den föreslås att breddas, få trottoar och mötesmöjligheter, ny beläggning samt kompletterande belysning.

Det finns inget behov av att ha en bollplan på den här platsen för föreningslivet. Ur närhetsprincipsynpunkt är den inte så tillgänglig. Det finns andra bollplaner inom närområdet som kan ersätta denna, som till exempel vid Alabasterns förskola i Orminge och vid infarten till Velamsund samt en plan för spontanidrott vid Kummelnäs skola. Kommunen utvecklar även parkplaner, som till exempel bollplan vid Porsmosseverket.

Kommunen och Länsstyrelsen bedömer att påverkan av riksintresset kan accepteras, då den planerade bebyggelsen inte kommer att vara synlig från farleden. Kommunen bedömer att byggnadens placering och utformning tar hänsyn till kulturmiljövärden kopplade såväl till riksintresset som till de lokala kulturmiljövärden som pekats ut i kulturmiljöprogrammet.

Planbestämmelsen staket utgår ur plankartan.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

1. **Ägarna till fastigheten Hasseludden 1:81** föreslår att den föreslagna byggnaden vänds så att infart kan ske från redan befintlig vändplan, samt anordna p-platser i samma läge. Detta skulle innebära att Hamndalsvägens nedre del inte behöver breddas. Fastighetsägarna föreslår även att den meditativa innergården kan placeras mot vattnet. De anser att boendet kommer att bli mörkt, då berget skymmer solen större delen av året.

Planenhetens kommentar. Byggnadens utformning har justerats, så att infarten sker från korsningen av Hamndalsvägen/Hambovägen. Parkeringen är flyttad till samma läge. Innergården placeras mot naturen i väster.

2. **Ägarna till fastigheten Hasseludden 1:74** påpekar att det saknas kommentar eller analys om vad den planerade exploateringen kan få för konsekvenser för grundvattnet och dricksvattenkvaliteten. Det finns oro för påverkan av egna brunnar och avloppsanläggningar. De önskar en garanti för att dricksvattnet inte påverkas av exploateringen.

Planenhetens kommentar: Kommunens bedömning är att grundvattnet och dricksvattenkvaliteten inte påverkas av ett genomförande av planen. Kommunen tillsammans med Nacka vatten och avfall AB har för avsikt att bygga ut kommunalt vatten- och avlopp åt fastighetsägarna på Hamndalsvägen i samband med upprustningen av Hamndalsvägen.

3. **Ägarna till fastigheten Hasseludden 1:16** menar att den planerade huskroppens placering är av största vikt, med avseende på att platsen är ett väsentligt inslag i den kulturmiljö som området utgör. Om byggnaden vrids 180 grader blir kringfunktionerna mindre störande. Infart, entré och parkeringsplats skulle därvid kunna placeras mot Hamnbovägen, som idag inte används alls. Detta skulle innebära ett betydligt mindre ingrepp i landskapsbilden, och den ”markerade entrésituationen” skulle inte bli lika dominerande från Hamndalsvägen. Breddningen av Hamndalsvägen skulle därigenom också kunna begränsas och upphöra vid Hamnbovägen. Likaså skulle kravet på kompletterad vägbelysning minimeras. Infart, rondell, sophus och parkeringsplatser ryms inom området mellan huskroppen och Hamnbovägen. Den s.k. innergården kommer enligt planen att vetta mot en relativt kompakt skog och kommer med sin placering enbart att få förmiddagssol. Om byggnaden vrids 180 grader får innergården däremot sol på eftermiddagar och kvällar, vilket skulle gynna de boende. Dessa skulle också få direktkontakt med de natur- och rekreativa värdena. Att dessa värden skulle ligga på samma sida som entré, sophus och trafikrondell förefaller inte vara planerat med tanke på de boendes bästa.

Planenhetens kommentar: Byggnadens utformning har justerats, så att infarten sker från korsningen av Hamndalsvägen/Hamnbovägen. Parkeringen är flyttad till samma läge. Innergården placeras mot naturen i väster.

Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Planområdet är utökat med allmän gatumark för Hamndalsvägen
- Justering av utformningen av byggnaden
- Kompletterat plankartan med E-område för nät- och pumpstation
- Planbestämmelse om lägsta tillåtna grundläggningsnivå är tillagd på plankartan
- Stängselbestämmelse är borttagen ur plankartan
- Ut- och infartsbestämmelse är tillagd på plankartan

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt