

## **PLANBESKRIVNING**

### **Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön, Nacka kommun**

Upprättad på Planenheten i november 2005

#### **HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utkast till Gestaltningprogram
- Illustration av Sicklaön 37:46

#### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanens syfte är att upprätthålla ett skydd för kulturhistorisk värdefull bebyggelse och kulturmiljö samt tillåta en utbyggnad av nya bostäder i anslutning till befintliga. På grund av att området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården är kraven högt ställda på ny bebyggelse när det gäller gestaltning och anpassning till landskapsbilden. Vidare är syftet att skapa en trygg och säker boendemiljö med hänsyn till att målgruppen är äldre.

Området domineras idag av den stora tegelbyggnaden (från 1915) uppe på krönet, vilken innehåller sjukhemmet Danvikshem. Öster om sjukhemmet ligger seniorbostäder i åtta våningar från 1980-talet. På platån norr om seniorbostäderna ligger tre tjänstemannavillor från slutet av 1800-talet. Längre ner mot kajen ligger en kontorsbyggnad från 1920-30 talet. Inom de centralt belägna delarna finns dessutom klubbhus, parkering och rekreationsytor. Längs med branter och sluttningar utbreder sig naturmarken som på sina ställen är rik på vegetation. Området angörs via Östra Finnbodavägen.

När planen är genomförd har Östra Finnbodavägen rustats upp och byggts ut med gångbana. Området har kompletterats med ny bostadsbebyggelse. Huvuddelen av parkeringen har lagts under mark. Ytor för kommunikation och rekreation har utvecklats och förbättrats.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet är beläget på Västra Sicklaön och omfattar Danvikshem och dess närområde. Området sträcker sig från Henriksborgs radhusbebyggelse och Gomanhuset i väster till Finnbodas nya bostadsområde i öster. I norr avgränsas området av kajen och i söder gränsar området mot Vilans skola och ett område med tillfälliga bostäder och byggvaruhandel.

### Areal

Planområdet uppgår till en areal om ca 7,6 hektar.

### Markägoförhållanden

I planområdet ingår fastigheterna Sicklaön 37:42, 37:46 och del av 37:17. Sicklaön 37:42 ägs av Stiftelsen Danvikens Hospital och Sicklaön 37:46 ägs av Kenora KB. Sicklaön 37:17 som utgör vägmark ägs av Nacka kommun.

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Detaljplan

För stora delar av planområdet gäller detaljplan Dp 6, fastställd 1988. Dp 6 innehåller kulturresevat (Danvikshem och tjänstemannavillor), bostäder (seniorbostäder) och naturmark. Kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 och de östligaste delarna av Sicklaön 37:42 saknar detaljplan.

### Översiktsplaner

I Nacka Översiktsplan 2002 har området runt Danvikshem fått beteckningen IÖ, (institution, övrig) på markanvändningskartan. I översiktsplanen hänvisas till den fördjupade översiktsplanen för Sickla från 1998. I den fördjupade översiktsplanen kan två olika delområden som berör planområdet urskiljas:

**Område NR, (Naturområde, Riksintresse).** Denna markanvändning anges för planområdets östligaste del samt branter, sluttningar och naturmark runt omkring bebyggelsen. Området är av riksintresse för kulturmiljövården.

**Område 06.BVQR, (Område för Bostäder, Vård, område med Kulturvärde, Riksintresse).** Denna markanvändning anges för hela det centrala området där marken är bebyggd och ianspråktagen. Enligt den fördjupade översiktsplanen ska pågående

markanvändning för bostäder, seniorbostäder och sjukhem bibehållas. Möjlighet till ny bebyggelse kan prövas öster och söder om seniorbostäderna. Området är av riksintresse för kulturmiljövården. Hänvisning sker till ”Kvalitetsprogram för Nackas norra kust” som är kommunens tolkning av hur riksintresset ska beaktas.

Planförslaget överensstämmer i huvudsak med översiktsplanerna. Ny villa på den lägre platån ligger dock inom NR-område.

### **Program för planområdet**

Program för Danvikshem godkändes av Kommunstyrelsen 2004-05-03. Programmet ska tillsammans med ”Kompletterande riktlinjer för detaljplan för Danvikshem” ligga till grund för planläggningen. Enligt de kompletterande riktlinjerna ska gestaltningen av ny bebyggelse vara utgångspunkt för exploateringsgraden.

### **Riksintressen**

#### **Riksintresse för kulturminnesvården**

Danvikshem ingår som en del i ett större område som är av riksintresse för kulturminnesvården enligt Riksantikvarieämbetet och Statens historiska museer. Ett uttryck för riksintresset är:

”Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum, de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida. Bebyggelse som visar hur områdena närmast Stockholm från 1500-talet tagits i anspråk för sociala inrättningar och industriella anläggningar och från tiden kring sekelskiftet 1900 exploaterats för stora villor för permanentboende, Danvikens hospital och Danvikshem. Lämningar efter tidiga industrianläggningar utanför Danvikstull och 1800-talets storskaliga industrier vid bl.a. Augustendal, Finnboda och Kvarnholmen med sammanhörande hamnanläggningar, bostäder och annan bebyggelse.”

I ”Kvalitetsprogram för Nackas norra kust” har kommunen tolkat riksintressets betydelse, se avsnitt nedan med denna rubrik.

#### **Riksintresse för kust och skärgård**

Danvikshem omfattas av ett riksintresse som sträcker sig från Stockholms inlopp ut i skärgården i syfte att beakta turismen och friluftslivets intressen. Enligt Miljöbalken ska dessa intressen beaktas särskilt vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

#### **Riksintresse för farled**

Danvikshem omfattas av riksintresse för farled. Farleden för sjöfart till Stockholm ska enligt Miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av denna.

### **Riksintresse för kommunikation/Östlig förbindelse**

Östlig förbindelse (tidigare Österleden) utgör riksintresse för kommunikation och är tänkt att förbinda Södra och Norra Länken. I Nacka översiktsplan finns ett reservat för Östlig förbindelse inom Danvikshem, dock inga antagna detaljplaner. Det innebär att området kan komma att beröras av en ny vägtrafiktunnel genom berget i framtiden.

### **Nationalstadsparken**

Norr om Stockholms inlopp ligger Djurgården, som ingår i Nationalstadsparken, vilken utgör ett riksintresse enligt Miljöbalken. Inom Nationalstadsparken får inte tillkommande anläggningar eller åtgärder skada det historiska landskapets natur- och kulturvärden.

### **Strandskydd**

Strandskydd råder 100 meter från stranden upp på land. Det gäller dock inte de delar av planområdet som detaljplanelagts tidigare. Strandskydd råder därmed endast för kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 och den östligaste delen av Sicklaön 37:42.

### **Kulturminnesvårdsprogram**

I kommunens kulturminnesvårdsprogram har planområdet utmärkts både som en *helhetsmiljö*, dvs. ett område som har en värdefull kulturhistorisk struktur i behåll, och en *närmiljö*, dvs. ett område som särskilt ingående belyser viktiga delar i kommunens historia.

### **Kvalitetsprogram för Nackas norra kust**

Kommunfullmäktige antog Kvalitetsprogram för Nackas norra kust 1999. Syftet med programmet var att formulera övergripande riktlinjer för att tillgodose riksintresset för kulturminnesvärden som helhet samt rekommendationer för bevarande och utveckling inom delområden.

Enligt de övergripande riktlinjerna har bevarandet av grönområden och orörda bergsbranter en särskild stor betydelse för planområdet. Planområdet innehåller grönområdet ”Gröna foten” samt en krans av naturmark/bergsbranter mellan den övre och den lägre nivån. Ett bevarande av dessa områden är särskilt viktigt för landskapsbilden i stort eftersom Västra Sicklaön till övriga delar håller på att förtätas. Ny bebyggelse ska företrädesvis förläggas på redan tidigare ianspråktagen mark. Den nya bebyggelsen och infrastruktur ska ges en måttfull, mänsklig skala och omsorgsfull detaljutformning.

Bland rekommendationerna för delområden är det väsentligt att beakta sjukhemmets speciella ställning. Enligt rekommendationen ska Danvikshems dominans i landskapet bevaras varför ingen ytterligare bebyggelse på krönet mot sjöfronten ska tillåtas.

## **Danvikslösen**

Ett omfattande projekt, benämnt Danvikslösen, pågår gemensamt i Stockholms stad och Nacka kommun. Syftet med projektet är en utbyggnad av infrastruktur och bebyggelse kring Henriksdals trafikplats. För närvarande finns ett antal detaljplaner ute på samråd.

## **Kommunala beslut**

Kommunstyrelsen godkände startpromemoria 2002-02-18, § 23. Program och kompletterande riktlinjer godkändes av Kommunstyrelsen 2004-05-03, § 92. Detaljplaneavtal med Stiftelsen Danvikens Hospital, såsom ägare till Sicklaön 37:42, godkändes av Kommunstyrelsen 2004-09-29, § 192. Detaljplaneavtal med Kenora KB kommer att träffas. Områdesnämnden Sicklaön tillstyrkte Planenhetens inriktning inför framtagande av samrådshandlingar 2005-04-26, § 68.

## **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Områdets bebyggelse och användning**

Området kring Danvikshem har tidigare varit bebyggt, bland annat för arbetare vid Finnboda varv. Av den bebyggelsen återstår idag endast tre tjänstemannavillor vilka används som bostäder idag.

Området domineras idag av Danvikshems sjukhem, en tegelbyggnad i nationalromantisk stil uppförd 1915 och tillbyggd 1935. Inom Danvikshem finns idag totalt ca 200 sjukhemsplatser, uppdelade på korttidsboenden, gruppboenden och mer vårdkrävande platser.

På 1980-talet tillkom seniorbostäder öster om Danvikshem. Seniorbostäderna inryms i ett bågformat flerbostadshus i åtta våningar med totalt ca 120 lägenheter. Danvikshem upplåter idag seniorbostäderna med hyresrätt. I samband med seniorbostädernas tillkomst byggdes även ett klubbhus mellan Danvikshem och seniorbostäderna. Klubbhuset används för bad, motion och andra aktiviteter.

I områdets norra del, på en lägre platå i anslutning till kajen, ligger en kontorsbyggnad i tre våningar med sluttningsvåning från 1920-30 talet vilken ursprungligen tillhört Finnboda varvs verksamhet. Företaget SLG International (Skandinaviska Ledningsgruppen) har idag kontor och utbildningslokaler här. Kontoret innehåller dessutom en vaktmästarbostad.

Tillgängligheten till sjukhemmet och bostäderna inom de centrala delarna av området är relativt god, medan tillgängligheten till den lägre platån och omgivande delområden, t.ex. Finnboda är sämre, på grund av de stora höjdskillnaderna.

## Mark och vegetation

Planområdet är beläget på en hög bergsplatå med branta sluttningar och stup på dess sidor. Områdets högsta punkt är belägen 35 meter över havet. Berget består av granit, i sluttningarna överlagrad med ett moräntäcke. Förhöjda halter av radon kan förekomma t.ex. ovanpå sprängstensfyllningar.

I sluttningarna är vegetationen på många ställen rik på lövskog och blandskog. Branten mot norr domineras av lövträd. Det ger under vegetationsperioden ett påtagligt lummigt intryck, med tanke på det utsatta läget. Speciellt värdefullt är det sammanhängande naturområdet som ligger söder om sjukhemmet Danvikshem, den så kallade ”Gröna foten”. Grönskan nedanför Danvikshem ger den dominanta byggnaden dess nödvändiga frizon. Samtidigt utgör ”Gröna foten” det ena av två ”avbrott” i bebyggelsen längs med sträckan Saltsjöqvarn – Kvarnholmen, utmed den norra kusten. Det är en sträcka som, när det är färdigbyggt, kommer få en relativt tät bebyggelse. Det andra avbrottet är beläget längre ut på Kvarnholmen.

Branten mot Finnboda i öster, består till mesta delen av stup, med mycket begränsad vegetation. Den södra branten är förhållandevis frodig med en blandning av främst ek och tall, som här kunnat växa sig stora i det gynnsamma läget. All vegetation är av stort värde, då det är svårt att etablera ny vegetation på dessa platser som har begränsat jorddjup. Uppå på platån finns några värdefulla träd (ekar).

Området är på grund av topografin extra utsatt för vind. Enligt en vindstudie (SMHI 2005-09-20) fås betydande förstärkning av vinden (i jämförelse med hur det blåser på Saltsjön) för samtliga studerade vindriktningar. Förstärkningen orsakas dels av topografin och dels av byggnaderna. Speciellt blåsigt är det kring klubbhuset vilket orsakas av det närliggande sjukhemmet och den bågformade byggnaden, som styr in vinden emellan sig. Vindstudien redovisas mer utförligt i miljökonsekvensbeskrivning.

## Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbilden har spelat en stor roll vid bedömningen av riksintresset för kulturmiljön. Den branta förkastningsbranten utmed vattnet, genombruten av många sprickdalar mot söder, skapar ett dramatiskt landskap som förstärks av de storslagna byggnader, främst för industri och vård, som uppförts på bergen och utmed vattnet. Berget, vattnet och den karaktärsfulla skärgårdsvegetationen utgör tillsammans med den äldre karaktäristiska bebyggelsen de grundläggande landskapselementen.

Ett mycket stort kulturhistoriskt värde har den slottslika tegelbyggnaden Danvikshem med sina omgivande murar och parklandskap samt de tre tjänstemannavillorna med sin närmiljö.

I gällande detaljplan har dessa områden haft användningen Q, Kulturresevat, i kombination med B, Bostäder. Stora Q användes tidigare för att markera ett mycket högt

kulturvärde där användningen måste anpassas helt till detta värde. I kombination med B ger detta inte tillräcklig tydliga regler om vilken användning som ska vara över- respektive underordnad. Det ger inte heller tillräckliga anvisningar när förändringar av bostadsanvändningen föreslås.

### **Service**

Området innehåller ingen kommersiell eller social service förutom den som finns inom Danvikshems sjukhem. Inom sjukhemmet finns centralkök, tandläkare, läkarmottagning, präst/kyrka, kurator, bankservice, hår och fotvård, bibliotek, café och närbutik.

Närmaste skola är Vilans skola sydväst om Danvikshem. Närbutik finns på Henriksdalsberget. Daghem, skola, affärer och restauranger planeras i angränsande Finnbodaområdet.

### **Lek och rekreation**

Ordnade platser för lek saknas i området. Dock leker en del barn från Vilans skola i slänten mellan Danvikshem och skolan.

Ytor för närrekreation finns i anslutning till sjukhemmet och bostäderna i form av sittplatser och park/trädgårdsanläggningar. Södervända gårdar ger sol och skydd för vind. En gemensam rekreationsyta utgör platån framför seniorbostäderna. Här spelas boule och de boende kan träffas för olika aktiviteter i anslutning till en paviljong och utsiktsplats.

De boende använder även den närmaste omgivningen för promenader. För längre promenader kan de stora höjdskillnaderna utgöra ett hinder. På vissa ställen behöver gångförbindelserna rustas upp. Norr om planområdet håller en strandpromenad på att byggas ut etappvis.

### **Gator och trafik**

Planområdet angörs med fordonstrafik från två håll. Till sjukhemmet sker angöring direkt från Danvikshemsvägen via Kvarnholmsvägen. Fordonstrafik till områdets östra delar, till seniorbostäderna och tjänstemannavillorna, kör Östra Finnbodavägen via Danvikshems- vägen. Östra Finnbodavägen ligger inom planområdet och är en allmän lokalgata som avslutas med en vändslinga. Belagd vägbredd varierar mellan 5 och 6 meter och gatan saknar gångbana. Från korsningen med Danvikshemsvägen, längst i väster, inleds Östra Finnbodavägen med en snäv kurva (horisontalradie ca 10 meter). Gatan har två branta backar med en största lutning på 10-12 %.

SL´s busslinje 469 som trafikerar sträckan Nacka sjukhus – Kvarnholmen via Nacka Forum har en busshållplats i anslutning till vändslingan på Östra Finnbodavägen. Intill korsningen Danvikshemsvägen/Östra Finnbodavägen finns hållplatser som

trafikeras av busslinje 53 (Roslagstull – Henriksdalsberget) och 469 (Nacka sjukhus – Kvarnholmen).

Inom det angränsande planområdet Finnboda planeras en tilläggsplats för pendelbåtstrafik, den så kallade Sjöbussen. Med Sjöbussen ska man kunna nå Stockholms innerstad, Lidingö och övriga delar av Nacka.

I områdets västra del finns personal- och besöksparkering i anslutning till sjukhemmet, totalt 56 bilplatser. I områdets östra del finns ett parkeringsgarage med ca 20 platser intill seniorbostadshuset samt ca 70 platser i form av markparkering.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten**

Anslutningspunkt till det kommunala dricksvattennätet finns i områdets västra del, vid infarten till Danvikshem. Från anslutningspunkten leder en privat ledning vattnet vidare till Danvikshems sjukhem. Via klubbhuset går vattenledningen vidare till seniorbostäderna. Ledningen från anslutningspunkten i klubbhuset är i dålig kondition och det har förekommit ett flertal vattenläckor. Tjänstemannavillorna är anslutna till seniorbostädernas vattenförsörjning med en mindre ledning. Brandposter finns i anslutning till sjukhemmet och seniorbostäderna. Kontorshuset har sin vattenförsörjning ordnad via Finnbodaområdet.

### **Avlopp**

Anslutningspunkt till det kommunala spillvattennätet finns också i områdets västra del, intill infarten till Danvikshem. Från seniorbostäderna leds spillvattnet på den södra sidan av Östra Finnbodavägen till en pumpstation, P1. Från pumpstationen leds en tryckledning upp till en anslutningsbrunn direkt väster om klubbhuset. Huvudledningen för spillvatten leder från klubbhuset via Danvikshems tekniska kontor vidare till kommunens anslutningspunkt. De tre tjänstemannavillorna avvattnas med en spillvattenledning som leds via en mindre pumpstation, P2, vidare till pumpstation P1. Kontorshuset har sin avloppsförsörjning ordnad via Finnbodaområdet.

### **Dagvatten**

Danvikshems sjukhem har ett eget ledningsnät för dagvatten. Ledningsnätet mynnar i en dagvattenledning i höjd med tvätteriet. Dagvattenledningen korsar sedan Östra Finnbodavägen och leder till recipienten Saltsjön. Ledningens skick är inte känt. Den norra delen av seniorbostäderna och en liten del av den asfalterade vägytan avvattnas genom en dagvattenledning som löper parallellt med Östra Finnbodavägen vid den södra vägkanten. Den mynnar i ovan nämnda dagvattenledning som leder ut i recipienten. Östra Finnbodavägen och de asfalterade vägytorna i övrigt avvattnas i



stort sett över ett befintligt dike på den södra sidan om vägen. Dagvattnet från diket leds ner till Saltsjön.

Takvattnet från den södra sidan av seniorbostäderna leds till stenkistor i mark. Dagvatten från övriga hårdgjorda ytor – mindre asfalterade ytor, grusplaner och gångvägsytor -. och från de naturliga ytorna avvattnas efter hur den lokala topografin ser ut och infiltreras i den omedelbart omgivande naturliga ytan.

### **Värme**

Sjukhemmet Danvikshem har egen värmeförsörjning. Huvudsaklig uppvärmning sker med hjälp av elpanna. Det finns även två oljepannor som kan användas vid behov. Seniorbostäderna värms upp med hjälp av två oljepannor. De gamla tjänstemannavillorna har egen panna i husen. Kontorshuset har egen uppvärmning.

### **El, tele**

Befintlig transformator vid Östra Finnbodavägen öster om tjänstemannavillorna är på 800 kVA. Enligt Nacka energi är den belastad till 50%.

I den befintliga sjukhemmet finns det ett telestativ (fördelningsplats) med ca 50 lediga par.

### **Avfall**

Sjukhemmet Danvikshem sorterar sina sopor i hushållsavfall, matfett, papper, metall- och plastförpackningar, el- och riskavfall, grovsopor och byggavfall. All sophantering från Danvikshem går i princip ut utanför byggnaden längst till väster i den del av Danvikshem som ligger närmast vattnet.

Seniorbostäderna har källsortering och är utrustade med sopsug för hushållssopor.

## PLANFÖRSLAGET

### Allmänt

Planområdet innehåller både mark för allmänt ändamål, s.k. allmän platsmark, och mark för enskilt ändamål, s.k. kvartersmark. Huvuddelen av planområdet redovisas dock som kvartersmark. Det är bara Östra Finnbodavägen som redovisas som allmän platsmark.

Östra Finnbodavägen som blir områdets allmänna lokalgata, ska rustas upp och förbättras och byggas ut med en ny gångbana.

Inom kvartersmark, i **den centrala delen** av området, förläggs ny bostadsbebyggelse i en krans söder och öster om seniorbostäderna. På **platån** norr om seniorbostäderna placeras fem stycken ”storvillor” och inom **kontorsfastigheten** ytterligare en villa.

Huvuddelen av befintlig och ny bebyggelse har getts användningen ”Bostäder och vård”. Därmed bildas ett sammanhängande område som kan användas för ett bredare ändamål än bara bostäder. Det innebär också en flexibilitet vid behov av omvandling av bostäder för äldre till mer vårdkrävande verksamhet och vice versa. Befintliga tre tjänstemannavillor och den nya villan på den nedre platån får användningen ”Bostäder”. Kontorshuset får huvudanvändningen ”Kontor och konferenslokaler”.

### Mark och vegetation

Naturmarken längs sluttningarna mellan den övre och lägre nivån samt inom ”Gröna foten” är mycket värdefull för kulturmiljön och landskapsbilden varför den ska bevaras. Sådana naturmarksområden skyddas genom en n-bestämmelse på plankartan.

Värdefull vegetation och värdefulla träd i de centrala delarna och på platån ska i möjligaste mån bevaras när ny bebyggelse tillkommer. Befintlig vegetationen ska bibehållas tätt intill de föreslagna husens fasader och mellan gårdar där det är möjligt. För att få en dialog med kommunen om vad som ska bevaras när området bebyggs råder utökad lovplikt för trädfällning inom hela området. Det innebär att marklov för trädfällning ska sökas för alla träd med en stamdiameter av 0,15 meter och större mätt 1,3 meter ovan mark.

På grund av de förstärkningar av vinden som uppkommer kring klubbhuset och de planerade byggnaderna direkt söder eller sydost om klubbhuset föreslås vindskyddande åtgärder. Befintlig vegetation bör bevaras och eventuellt kompletteras norr om klubbhuset. Söder om den nya bebyggelsen, i sluttningen, är det viktigt att bevara befintlig vegetation. En läplantering i sluttningen ger dock troligen liten effekt längre upp. Andra lösningar till skydd mot vinden bör därför även prövas i syfte att minska vindhastigheterna mellan punkthusen söder om klubbhuset.

För att undvika olyckor ska skyddsstängsel sättas upp i anslutning till branta stup.

Eventuell radonförekomst bör undersökas och åtgärder vidtas om det behövs.

### **Tillkommande bebyggelse**

#### **Det centrala området**

På södra och östra sidan om seniorbostäderna förläggs en krans av sju så kallade ”smalpunkthus”. De placeras på den övre nivån men i anslutning till den skogsbevuxna branten. Genom att de är smala fyrspännare och står vinkelrätt mot branten bildas in- och utblickar samt ljusinsläpp dem emellan. Smalpunkthusen underordnar sig befintlig bebyggelse i höjd. De har 6 våningar med indragen slutningsvåning som klättrar ner för branten. Sockeln är indragen med 2-3 meter för att inte bli för hög. Undantag utgör de två punkthusen rakt söder om seniorbostäderna, som har 5 våningar.

Punkthusen ska ha ett strikt format yttre. De ska vara putsade med inbördes variation. När det gäller balkonger föreslås frihet i placering för att kunna välja solighet och utblickar i förhållande till varje hus och lägenhets placering. Husens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltningsprogram. Genom planbestämmelse kommer endast angivna utformningsregler enligt gestaltningsprogram att tillåtas.

De sju smalpunkthusen innehåller sammanlagt ca 160 lägenheter. Fördelningen kan ändras beroende på hur man delar in våningsplanen. Ett våningsplan kan antingen delas in i fyra 2:or eller en 1:a, två 2:or och en 3:a eller två 1:or och två 3:or. Vissa lägenheter i hörn kan få balkonger åt två håll. Genomsiktliga skärmar ska användas för att skydda mot vind.

Husen får inte överskrida bredden 12 meter , med undantag för balkonger. Balkonger får anordnas på prickad mark (mark som inte får bebyggas) och på mark ovan garage. Husen får inte överskrida angivna längder och totalhöjder som angivits på plankartan, med undantag för tekniska installationer, skorstenar m.m.

Då husens lägenheter ut mot branterna ej nås med stegbil för utrymning över balkong/fönster förses husen med en enda utrymningsväg, (enligt BBR 5:313, som utförs som trapphus typ Tr2 enligt BBR 5:315). Detta innebär att trapphuset är brandcellsavskilt från hisshallarna med en dörr och att trapphuset har en extra utgång direkt ut på mark längst ner i trappan.

### **Platån**

På platån, förläggs en småskalig bebyggelse om fem ”storvillor”. De placeras fritt kring ett centralt gårdsrum som används för angöring och parkering m.m.

Bebyggelsen ska i sin gestaltning och material anknyta till de äldre tjänstemannavillorna. Takform, takvinklar och fönstersättning ska stämma överens med den äldre villabebyggelsen. Fasadmaterialet ska vara trä och takmaterialet falsad plåt. Vidare ska husen ska ha en tydlig sockel och färgsättningen harmoniera med äldre tjänstemannavillor. Husens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltungsprogram. Genom planbestämmelse kommer endast angivna utformningsregler enligt gestaltungsprogram att tillåtas.

Husen har tre våningar och innehåller vardera sex lägenheter. Totalt innebär det sammanlagt 30 lägenheter. Lägenhetsindelningen är flexibel. Det innebär att, antingen kan tio 2:or och tjugo 3:or bildas, alternativt tjugo 2:or och tio 4:or bildas.

Husen får inte överskrida de totalhöjder som angivits på plankartan, med undantag för tekniska installationer, skorstenar m.m.

### **Sicklaön 37:46 (kontorsfastigheten)**

Fastigheten Sicklaön 37:46 föreslås delas i två delar. Den västra delen av fastigheten får användas för bostadsändamål medan den östra delen av fastigheten får bibehållas för kontorsändamål.

Eftersom kontoret och enbostadshuset saknar direkt angöring från allmän gata bildas en gårdsgata mellan Östra Finnbodavägen och parkeringsytan söder om Sicklaön 37:46. Gårdsgatan ska vara gemensam för bebyggelsen på den övre och nedre platån.

Kontorslokalerna nås via en trappa från parkeringsytan. När den västra delen av Sicklaön 37:46 görs om för bostadsändamål måste befintlig trappa rivas och ersättas av en ny. Denna ska förläggas så att befintliga träd kan bibehållas.

Till väster om kontorshuset får ett nytt enbostadshus i en våning med slutningsvåning uppföras. På grund av riksintresse för kulturmiljövården ställs mycket höga krav på gestaltningen av det nya huset. Byggnaden ska placeras och utformas diskret trots det mycket exponerade läget. Ett förslag till utformning i glas och granit bifogas planhandlingarna. Huset angörs från parkeringsytan, som ligger på en högre nivå än själva fastigheten, via en förrådsdel och trappor som är sammanbyggda med enbostadshuset. Bondeparkering sker på den gemensamma parkeringsytan söder om fastigheten.

Kontoret får bibehålla befintlig vaktmästarsbostad samt de personalutrymmen, i form av två rum, som finns i byggnaden idag. (Det bör förtydligas hur bostaden uppfyller handikappkrav och brandutrymning.)

Parkeringen för kontorsverksamheten säkras inom ett område söder om Östra Finnbodavägen genom att en gemensamhetsanläggning för parkering bildas med ca 20 bilplatser.

Naturmark och strandskydd ska bibehållas i övriga delar av fastigheten.

### **Byggnadsteknik**

All ny bostadsbebyggelse ska utformas så att trafikbullernivån inomhus i boningsrum ej överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå och den lågfrekventa ljudnivån till följd av färjetrafiken inomhus i boningsrum ej överstiger 60 dB(C) maximal ljudnivå.

Byggnader som kommer att utsättas för bullernivåer som överstiger riktvärdena för buller från byggarbetsplatser i samband med att vägtrafiktunnel ska byggas, ska grundläggas på sådant sätt att riktvärdena ej kommer att överskridas. De uppgifter vi har idag om förväntade bullernivåer vid byggande av en "Östlig förbindelse" tyder på att den största delen av den nya bebyggelsen berörs av detta.

Ingemansson har utrett trafikbuller (rapport 2005-11-15) och buller under byggtiden (rapport 2005-09-21) vilka redovisas mer utförligt i miljökonsekvensbeskrivning.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen - tegelbyggnaden, de tre tjänstemannavillorna och kontorshuset samt omgivande park-/naturlandskap ska bevaras som kulturhistorisk särskilt värdefull helhetsmiljö. I syfte att slå vakt om dessa värden har en generell bestämmelse omfattande hela kulturmiljön angivits. Den generella bestämmelsen innebär att hela kulturmiljön och landskapbildens med alla ingående elementen - förkastningsbranter, vegetation, byggnader, murar, parker, och andra anordningar - inte får förvanskas.

För enskilda kulturhistoriskt värdefulla byggnader har angivits skyddsbestämmelsen q. Bestämmelsen q innebär att byggnaden inte får rivas eller förvanskas. Endast smärre tillägg eller förändringar kan här komma ifråga. Vidare ska underhåll ske med ursprungliga material och tekniker. För byggnader med beteckningen q råder utökad bygglov för omfärgning av fasad, byte eller ändring av dörrar, fönster och andra fasaddetaljer.

### **Service**

Ny service planeras i området i form av en reception i anslutning till sjukhemmet. Receptionen ska kunna användas av alla som bor på sjukhemmet och inom äldreboendet. Där ska information och service kunna ges när det gäller aktiviteter, tjänster, m.m. som de boende kan behöva. I anslutning till receptionen får en kiosk/närbutik anordnas.

### **Rekreation och utemiljö**

Utemiljön ska präglas av ett rikt utbud av platser för närrekreation, dels direkt i anslutning till bostaden, dels som gemensamma ytor i närområdet.

I anslutning till bostäderna ska stor omsorg läggas på de gårdar som bildas mellan husen. Smalpunkthusens gårdar ska präglas av sparad natur som mjuk övergår i de anlagda, övre delarna av gårdsmiljön. På parkeringsgaraget anläggs en äppellund, som blir gårdsmiljö för de östra husen. En gemensam gård bildas även för villorna på den övre plattan. Inom gårdarna ska sittplatser, bersåer, odlingsplatser, växthus m.m. anordnas.

Ett större närrekreationsområde bildas kring berget i öster. Öster om berget ska befintliga boulevaner och festplats befästas som ett gemensamt område för rekreation och olika aktiviteter. Ett annat område för rekreation utgör klubbhuset med bad, motion m.m. Både dessa närrekreationsområden ska vara gemensamma för alla som bor i området, likaså det kommunikationsstråk som löper genom bostadsbebyggelsen. Där behov finns ska dess ytor rustas upp för att uppnå en god tillgänglighet och trivsel i området.

Gångförbindelser och trappor till de lägre nivåerna ska även rustas upp för att lättare kunna nå intilliggande rekreationsområden.

### **Tillgänglighet**

Utemiljön ska utformas med mycket god tillgänglighet mellan bostäder och närrekreationsytor, parkering, kommunikationsstråk och busshållplats inom området. Marklutningar och beläggningar ska utformas med hänsyn till att rullstolar och rullatorer ska kunna föras fram. Kommunikationsstråk till den lägre nivån ska utformas, så långt det är möjligt, med hänsyn tagen till att äldre själva ska kunna ta sig till andra delområden på ett säkert sätt.

Lägenheterna i smalpunkthusen och i storvillorna utformas i enlighet med handikappkrav och med hänsyn till att de boende är äldre. Lägenheternas utformning bör även ha en flexibilitet för att relativt enkelt kunna anpassas till ett mer vårdkrävande boende om behov uppstår.

### **Gator och trafik**

Lokalgatan Östra Finnbodavägen utformas som en dubbelriktad gata utan biluppställning med en vägbredd på ca 6,5 meter enligt RIBUS-04 (Riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik, SL's riktlinjer). Avsteg från rekommenderade lutningar får göras, dock ska lutningen inte överstiga 12%. En 1,5 meters gångbana anläggs utmed gatans södra sida från korsningen med Danvikshemsvägen fram till vändplan. Gångvägen får därmed samma lutningar som Östra Finnbodavägen. Den snäva kurvan, längst i väster, på Östra Finnbodavägen breddas så att radien blir ca 30 meter.

För att kunna bredda gatan och kurvan kommer det bli nödvändigt med sprängningar, släntanpassning eller murar. Ingreppen bör i möjligaste mån minimeras och utformas med hänsyn till områdets exponerade läge i landskapsbilden. Det innebär att mindre avsteg från bredden bör kunna ske i samråd med kommunen där så är lämpligt.

Lokalgatan avslutas med en vändslinga för buss. I anslutning till vändslingans östra sida, anläggs en busshållplats med väderskydd. För att en buss eller stort fordon ska kunna svänga runt vid vändplatsen så måste en del av gåytan tas i besittning. För att fordonet ska kunna klara utfarten vid vändplatsen så måste kantstenen sänkas ned. Det sker med början i utfarten av vändplatsen och 3 meter framåt i riktning mot busshållplatsen.

En ny gårdsgata anläggs med början från vändslingan för buss. Gårdsgatan ska vara minst 3,5 meter bred och trafiken ska föras fram på de gåendes villkor. Gårdsgatan breddas med ”överkörningsbara ytor” som fungerar som mötesplatser och infart till mindre markparkeringsplatser. Gårdsgatan avslutas på en parkeringsplats vilket gör det möjligt att vända med bil. Större fordon kan köra igenom sjukhemsområdet genom att runda sjukhemmets nordöstra hörn och fortsätta norr om byggnaden och vidare ut på Danvikshemsvägen.

Vändslingans höjd ska justeras så att plushöjden inte blir mindre än 30,0 meter vid den plats där gårdsgatan börjar. Gårdsgatans lutningar ska inte överstiga 2,5 % i syfte att nå en god tillgänglighet till den närmaste boendemiljön. Ytbeläggning på gator, gångvägar och parkeringsytor ska väljas som är anpassad för rullstolar och rullatorer.

För övriga gångvägar inom det centrala området, bör eftersträvas lutningar som inte överskrider 2,5%. Gångvägar och trappor som leder ner till kajen och mot Kvarnholmsvägen kan inte klara handikappkrav. En strävan bör dock vara att utforma dessa förbindelser med hänsyn till rörelsehindrade och att målgruppen är äldre.

## Parkering

Parkering för befintliga seniorbostäder och nya punkthus förläggs huvudsakligen i garage under bebyggelsen i områdets östra del. Mindre markparkeringar anordnas även i anslutning till bostäderna. Längs med Östra Finnbodavägen anordnas en yta för markparkering, för att bl.a. kunna tillgodose kontorshusets behov av besöksparkering.

För befintliga och nya bostäder har en parkeringsnorm om 0,5 bilplatser per lägenhet antagits, med tanke på att målgruppen är äldre. Exploatören för Danvikshem vill verka för att bilpooler kan ordnas, dvs. ett samutnyttjande av gemensamma bilar, för att minska behovet av parkeringsplatser.

För befintlig verksamhet inom Danvikshems sjukhem anses nuvarande parkering vara tillräcklig. SLG har för sin verksamhet uppskattat parkeringsbehovet till 35 bilplatser. Med tanke på svårigheten att ordna parkering inom den egna fastigheten har minimibehovet uppskattats till ca 20 bilplatser, enligt kommunens använda norm 15 bilplatser/1 000 kvadratmeter kontor.

Parkeringsbehovet blir med dessa utgångspunkter ungefär följande för olika verksamheter i området:

Sjukhemmet Danvikshem, personal och besöksparkering	56 bilplatser
Befintliga seniorbostäder, 120 lgh	60 bilplatser
Tre befintliga tjänstemannavillor	3 bilplatser
Nya lägenheter i smalpunkthus och storvillor, 188 lgh	94 bilplatser
Enbostadshus intill kontorshuset	1 bilplats
Kontorshuset, personal och besöksparkering	20 bilplatser
<b>Totalt behov av bilplatser</b>	<b>236 bilplatser</b>
<b>Totalt behov utan sjukhemmets bilplatser</b>	<b>180 bilplatser</b>

Under östra vändplanen ska ett garage som rymmer ca 80 bilplatser byggas. Det nya garaget byggs i direkt anslutning till befintligt garage med ca 20 bilplatser. Infarten till hela garageanläggningen sker genom befintlig tillfart till höger före vändplan. Garageanläggningen ska utformas så att den främjar trygghet och säkerhet. Garagen ska vara väl upplysta, indelade i mindre sektioner och ha ett enkelt och säkert låssystem. Uppgångar med hiss från garagen leder direkt upp till lägenheterna i de tre östra punkthusen. **Det ger sammantaget ca 100 bilplatser i garage.**

Markparkering ordnas ovanpå befintligt garage, ca 10 bilplatser, vid östra vändplan, ca 17 bilplatser, vid storvillorna, ca 15 bilplatser, intill smalpunkthusen i söder, ca 10 platser och söder om kontorshuset, ca 7 bilplatser. **Det ger sammantaget 59 (ca 60) bilplatser på mark i anslutning till bostäderna.**



En gemensam markparkering med **ca 20 bilplatser** anordnas i svackan längs Östra Finnbodavägens södra sida. Parkeringen ska fungera som en gemensamhetsanläggning för kontorsfastigheten och övrig bebyggelsen.

Områdets parkering ska utformas enligt intentionerna i gestaltningsprogram.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Vatten- och avloppsförsörjning för den nya bebyggelsen sker genom en anslutning till befintliga enskilda ledningar inom Danvikshem, vilka är anslutna till kommunens ledningsnät i en anslutningspunkt i Danvikshemsvägen. De enskilda ledningarna för vatten och spillvatten kommer att förläggas längs med befintliga och planerade gator så att en rundmatning kommer till stånd. Förutom en utbyggnad av det enskilda ledningsnätet kommer befintligt ledningsnät delvis behöva renoveras och läggas om.

Spillvatten leds huvudsakligen med självfall till befintlig huvudspillvattenledning. Dock finns behov av pumpning från lägre delar. Den befintliga pumpstationen kan komma att påverkas eftersom den ligger på den plats där parkering planeras söder om Östra Finnbodavägen.

Det nya enbostadshuset intill kontorshuset kommer att försörjas med vatten och avlopp, på samma sätt som kontoret, från Finnbodaområdet.

Brandposter för de nya bostäderna planeras vid bussvändslingan och på övre platån.

#### **Dagvatten**

Målsättningen ska vara att dagvatten i möjligast mån ska tas om hand lokalt inom området. Ett antal dagvattenmagasin planeras på olika platser inom området. Syftet med dessa är att i första hand fördröja avrinningen så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras. På grund av områdets topografi och att de hårdgjorda ytorna ökar vid en utbyggnad behöver dagvatten delvis ledas via dagvattenledningar till recipienten. En ny kommunal dagvattenledning ska byggas ut längs med Östra Finnbodavägens södra sida, vilken är förbunden med enskilda ledningar från områdets olika delar. Parkeringar med fler än 10 parkeringsplatser ska vara försedda med oljeavskiljare innan dagvatten leds vidare till kommunens dagvattenledning.

### **Värme**

Uppvärmning av nya byggnader kommer inledningsvis att ske från befintliga värmecentraler. En anslutning till Vattenfalls nya fjärrvärmekulvert i Finnbodaområdet är dock att föredra varför förberedelser för detta bör vidtas.

### **El**

Befintlig transformatorstation på den övre platån tas bort och ersätts av en ny som förläggs i anslutning till busshållplatsen.

### **Avfallshantering**

För den nya bebyggelsen på den övre platån förläggs ett centralt placerat sophus för hushållssopor och källsortering. Inom smalpunkthusen placeras soprum för hushållssopor och källsortering i varje hus intill entréerna. Under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

### **Upphävande av strandskydd**

Strandskyddet föreslås upphävas för delar av Sicklaön 37:46, där marken har ianspråktagits. Strandskyddet föreslås bibehållas i den östligaste delen av Sicklaön 37:42.

### **Miljökonsekvenser**

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats och ingår i planhandlingarna. I MKB ingår en hälsokonsekvensbeskrivning (HKB). MKB`n innehåller inledningsvis en sammanfattning som beskriver planförslagets konsekvenser för miljön.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Huvudmannaskap, ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga för lokalgatan i planområdet. Exploatörerna ska vara huvudmän för kvartersmarken. Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna el-nätet.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Exploateringsavtal/genomförande**

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatörerna innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, m.m. Frågor om exploateringsavtal och genomförande redovisas mer utförligt i genomförandebeskrivning.

## Ekonomi

Exploatörerna bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom ledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning m.m. kommer att regleras i exploateringsavtal. Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

## Tidsplan

Samråd kring ett förslag till detaljplan pågår december 2005-januari 2006. Efter sammanställning av synpunkter och bearbetningar kan detaljplanen ställas ut under maj-juni 2006. Detaljplanen kan därefter tillstyrkas i områdesnämnden i augusti-september 2006, tillstyrkas i kommunstyrelsen i oktober-november 2006 och antas i Kommunfullmäktige i december 2006.

## MEDVERKANDE

### Medverkande tjänstemän

Angela Jonasson	Planenheten
Elisabeth Rosell	Planenheten
Gisela Tibblin	Planenheten
Per Johnsson	Exploateringsenheten
Birgitta Held Paulie	Miljö, Folkhälsa & Säkerhet
Nina Granath Mautner	Miljö, Folkhälsa & Säkerhet
Dana Costa	Bygglovenheten
Antonio Ameijendo	Lantmäterienheten

### Medverkande konsulter

Hans-Olov Rådelöv	HSB Bostad AB
Håkan Falk	HSB Bostad AB
Mats Rostö	Ramböll Sverige AB
Anne Hallin	Ingemansson Technology AB
Anders Bergkrantz	Bergkrantz Arkitekter AB
Jonas Björkman	Bergkrantz Arkitekter AB
Håkan Johnsson	Topia Landskapsarkitekter AB
Per Wåhlin	Wåhlin Arkitekter AB

Planenheten

Micaela Lavonius  
Planchef

Angela Jonasson  
Planarkitekt