



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2012-11-07 Rev. 2012-11-27, 2013-01-08

Dnr KFKS 1996/82 214

Projekt 9107

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Upprättad på planenheten i november 2012, rev. januari 2013

#### Sammanfattning

Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med ca 100 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+, 8 lägenheter i parhus och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med gångbana. Befintligt parkeringsgarage under mark byggs ut och ytor för kommunikation och rekreation utvecklas och förbättrats. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras.

Ett detaljplaneprogram för Danvikshemsområdet antogs av kommunstyrelsen i maj 2004. Därefter skickades ett förslag till detaljplan ut för samråd kring årsskiftet 2005-2006. Efter samrådet avbröts planarbetet, på markägarens begäran. Det var en följd av de synpunkter som kommit in och att områdesnämnden Sicklaön beslutat om en ny inriktning av planarbetet. Planarbetet återupptogs igen i slutet av 2009.

Efter bearbetningar har ett nytt förslag till detaljplan skickats ut för samråd mellan den 29 september och 15 november 2011. Det är inkomna synpunkter under detta andra samråd och kommunens bemötande av synpunkterna som redovisas i denna samrådsredogörelse. Totalt inkom 27 skrivelser till kommunen under samrådtiden. Under samrådtiden hölls även ett öppet hus/ samrådsmöte den 13 oktober 2011 i Vilans skola intill Danvikshem.

Mot bakgrund av synpunkterna har planförslaget justerats. De väsentligaste åtgärderna eller förändringarna är en följd av Länsstyrelsens, Trafikverkets, Tekniska nämndens och Finnbodabergets boendeförenings och de boendes synpunkter.

Kommun och exploatör har samrått med Trafikverket och planhandlingarna har kompletterats med förväntade störningar av en utbyggnad av en eventuell framtida trafikled/Östlig förbindelse. Planhandlingarna har även kompletterats med hur reservatet



för vårdboende, sydöst om sjukhemmet Danvikshem, ska anpassas och gestaltas med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. De parkeringstal som efterfrågas av Tekniska nämnden (TN) har uppfyllts. Dessutom har, enligt TN's önskemål, servitutsavtal för strandpromenaden nedanför Danvikshem (utanför planområdet) undertecknats och säkrat allmänhetens framkomlighet. Nya kommunala VA-ledningar ska byggas ut i Östra Finnbodavägen och anslutningspunkt finnas vid bussvändplan.

Med anledning av synpunkter från Finnbodabergets boendeförening och boende i seniorhuset har de södra husen sänkts en våning och solljusförhållandena redovisats. En gemensam entré till och genomgång i seniorhuset för andra än de som bor i huset, kommer inte längre finnas kvar. Planhandlingarna har kompletterats med en redovisning av skillnaden mellan nuvarande och framtida rekreationsytor. Den visar att andelen plana friytor minskar, men att andelen iordningställda ytor för rekreation som boulebänor, odlingslotter med växthus, gångstråk och mötesplatser kommer att öka. Planhandlingarna har även kompletterats med ett PM för genomförandet av ny bebyggelse på Finnbodaberget.

## Bakgrund

### Planprocessen

En komplettering av området intill Danvikshems sjukhem och befintligt seniorhus uppe på berget har diskuterats under många år. När ett detaljplaneprogram tillstyrktes i maj 2004 var det markägarens ambition att kunna komplettera planområdet med ca 50 vårdbostäder och 200 bostäder. Inkomna synpunkter och bemötande av programförslaget redovisas i samrådsredogörelse från mars 2004, se bilaga. (Detaljplaneprogrammet omfattar även områden norr och söder om planområdet, men det är områden som kan planläggas först efter en Östlig förbindelse behandlats.)

När ett förslag till detaljplan togs fram för ett första samråd från december 2005 till februari 2006 innehöll planförslaget totalt 190 lägenheter för bostäder och vård. Någon plats för vårdbostäder var inte preciserad. Efter samrådet avbröts arbetet på begäran av markägaren. Det var ett resultat av att områdesnämnden Sicklaön hade fattat beslut om en ny inriktning med en lägre exploateringsgrad. De viktigaste invändningarna mot planförslaget var att länsstyrelsen ansåg att exploateringen kunde innebära skada på riksintresset för kulturmiljön (främst östra delen) och att de boende i seniorhuset var emot den höga exploateringen. Områdesnämndens inriktningsbeslut och en sammanfattning av det första samrådet beskrivs i områdesnämndens protokoll, 18 mars 2006, se bilaga.

Planarbetet återupptogs i slutet av 2009 och inleddes med flera försök från exploatörens sida att behålla exploateringsgraden i den östra delen, men med höga krav på gestaltningen. Bland annat föreslogs två sexkantiga punkthus i 10 våningar alternativt ett höghus i 18 våningar. Projektgruppens och länsstyrelsens preliminära bedömning var att detta fortfarande kunde innebära skada på riksintresset. Exploatören ombads istället komma in med ett förslag som var underordnad seniorhuset i den östra delen. Vidare skulle även bebyggelsen på plattan minskas i höjd och omfattning enligt tidigare inriktningsbeslut.



Samtidigt som planarbetet återupptogs hade exploatören nu preciserat önskemålen kring omfattning och placering av ett gruppboende. Exploatören föreslog en tredelad byggnad i tre våningar med ca 30 vårdplatser vid Övre Varis. Föreslagen byggnadsvolym vid Övre Varis är ett förslag som inte överensstämmer med programmet från 2004. I programmet talas om en mindre byggnad på denna plats. Behovet av nya vårdplatser har dock ökat och blivit tydligare med åren som gått sedan programmet antogs. Exploatören har med en väl bearbetad gestaltning visat att en ny vårdbyggnad vid Övre Varis inte innebära skada på varken riksintresset eller gör för stort intrång i den s.k. "Gröna foten" (som bildar en grön zon mellan strand och det gamla sjukhemmet).

När kommunen tog fram ett planförslag för ett andra samråd var exploateringsgraden totalt sett lägre än vid det första samrådet. Samrådsförslaget hade sänkts från totalt 190 lägenheter för bostäder och vård till 108 lägenheter i bostäder + 30-60 vårdplatser. De fem storvillorna i tre våningar på platån hade ersatts av fyra parhus i två våningar. De tre östra husen i sex våningar hade ersatts av två flerbostadshus i tre-fem våningar. De fyra södra husen i sex våningar hade ersatts av tre hus i sex våningar plus takvåning. Ett vårdboende med ca 30 platser hade också tillkommit vid Övre Varis, dessutom en utbyggnadsreserv om ca 30 platser för framtida vårdboende vid sjukhemmets sydöstra flygel.

### **Samrådsförfarandet (samråd 2)**

Planchefen beslöt att skicka ut förslaget för samråd den 21 september 2011. Förslag till detaljplan för Danvikshem var ute för samråd för andra gången mellan den 29 september och 15 november 2011. Yttrande från länsstyrelsen och trafikverket inkom till kommunen först den 1 mars 2012. Totalt kom 27 skrivelser in till kommunen under samrådet. Av dessa kom 17 från remissintanser (myndigheter, nämnder, företag, intresseorganisationer och föreningar), 1 från en fastighetsägare inom området och 3 från fastighetsägare utanför området och 6 skrivelser från boende i seniorhuset.

Ett öppet hus/samrådsmöte hölls den 13 oktober 2011 i Vilans skola intill Danvikshem. Det öppna huset/mötet besöktes av ett hundratal, främst boende i seniorhuset. Synpunkterna som framkom på samrådsmötet är samma synpunkter som Finnbodaberget boendeförening har framfört i sin skrivelse under samrådet.

### **De väsentligaste synpunkterna**

Länsstyrelsen och Trafikverket anser att kommunen och Trafikverket bör samråda och nå samsyn kring riksintresset Östlig förbindelse. Trafikverket har velat göra tydligt för alla parter, utifrån dagens vetande, vilka störningar som kan bli aktuella och ungefär under hur lång tid, i fall utbyggnad av en trafikled/Östlig förbindelse ska genomföras.

Länsstyrelsen finner att den föreslagna bebyggelsen är acceptabel med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården. Länsstyrelsen anser dock att kommunen bör redovisa hur utbyggnadsreserven för vårdboende ska gestaltas.

Tekniska nämnden (TN) ställer krav på fler parkeringsplatser och anser att dagens VA-lösning med anslutningspunkt i Danvikshemsvägen fungerar alternativt behöver utredas om en förändring ska ske. Vidare ställer TN krav på att sista sträckan av strandpromenaden nedanför Danvikshem ska säkerställas.



Nacka Miljövårdsråd avstyrker planförslaget då de anser att riksintresset för kulturmiljön och andra frågor åsidosatts. Finnbodabergets boendeförening och boende i seniorhuset avstyrker förslaget och anser att ny bebyggelse inte får ta tomtmark i anspråk, som nyttjas för promenader och rekreation. De menar att den befintliga bebyggelsen redan är maximal med hänsyn till topografi och de boendes fysiska förutsättningar. Föreningen är även emot en ny entré till seniorhuset och gemensam genomgång i seniorhuset. Fastighetsägare inom Henriksborgs samfällighet (radhusbebyggelse) anser att gruppboendet inte bör uppföras vid Övre Varis eftersom byggnaden blir för dominerande och inkräktar på Danvikshems frizon.

### Föreslagna ändringar

Samrådet har lett till åtgärder och förändringar av planförslaget inför utställning. Följande utgör de väsentligaste ändringarna:

- Samråd om eventuell framtida trafikled/Östlig förbindelse har hållits mellan kommun, exploatör och Trafikverket. Planhandlingarna har kompletterats med vilka störningar som kan förväntas under byggtiden.
- Byggreservat för vårdboende i Södra slänten har kompletterats med krav på gestaltning med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
- Tekniska nämndens krav på parkeringstal, 0,8 respektive 1,5 bilplatser/lägenhet för nya flerbostadshus respektive nya parhus, har uppfyllts. Dessutom redovisas platser för cykelparkeringar i anslutning till de olika bebyggelsegrupperna.
- Servitutsavtal för strandpromenaden nedanför Danvikshem (utanför planområdet) har undertecknats och säkrat allmänhetens framkomlighet.
- Kommunala VA-ledningar byggs ut i Östra Finnbodavägen fram till bussvändplan. Därmed kan nya bebyggelsegrupper och framtida fastigheter få en anslutningspunkt i vändplan istället för att vara hänvisade till dagens gemensamma anslutningspunkt i Danvikshemsvägen.
- Marken mellan Danvikshems huvudbyggnad, vid dess nordvästra hörn, och vårdboendet Övre Varis får bebyggas med en förbindelsegång helt under mark.
- De södra husen har sänkts en våning och en solstudie visar konsekvenserna för seniorhuset vad gäller solljusförhållanden.
- En gemensam entré till och genomgång i seniorhuset för andra än de som bor i huset, kommer inte längre finnas kvar.
- Gestaltungsprogrammet har kompletterats med en redovisning av skillnaden mellan nuvarande och framtida rekreationsytor, vilken visar att andelen plana friytor minskar medan andelen iordningställda rekreationsytor ökar. Dessutom redovisas vilka träd som kommer fällas respektive bevaras med anledning av utbyggnaden.
- Plankartan har kompletterats med en n-bestämmelse och prickad mark inom det nordöstra hörnet av tomt för den södra parvillan. Syftet är att säkra ett skyddsavstånd om minst 7 meter mellan den stora eken mitt på platån och framtida anläggning (låg mur) för uteplats runt parvillan. Detta framgår även av planbeskrivningen under "Mark och vegetation". Av planbeskrivningen framgår även hur värdefulla träd kommer att skyddas under utbyggnadstiden.



- Miljöredovisningen har kompletterats med en redovisning och ett bilagt PM som beskriver hur utbyggnaden på Finnbodaberget ska organiseras i olika etapper, hur lång tid dessa beräknas ta och hur boende ska skyddas mot störningar.

## Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Trafikverket
- AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)
- Sjöfartsverket
- Stockholm Stad, innerstadsavdelningen
- Kommunstyrelsens arbetsutskott
- Tekniska nämnden
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Nacka Energi AB
- AB Fortum Värme
- Telia Sonera Scanova Access AB
- Vattenfall Eldistribution AB
- Nacka Miljövårdsråd
- Nacka hembygdsförening
- Rådet för funktionshinder
- Hyresgästföreningen i Nacka-Värmdö
- Finnbodabergets Boendeförening (inklusive Finnbodabergets bouleklubb)

En skrivelse har även kommit in från ägaren till fastigheten Sicklaön 37:46 (kontorshuset) inom planområdet. Tre skrivelser har kommit in från fastighetsägare utanför planområdet, dels en skrivelse från ägaren till Sicklaön 37:13 (Gomanhuset) och dels två gemensamma skrivelser från flera fastighetsägare inom Henriksborgs samfällighetsförening (radhusbebyggelse.) Dessutom har sex skrivelser från boende i seniorhuset inom planområdet kommit in.

## Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

### Inkomna synpunkter från remissinstanser

1. **Länsstyrelsen i Stockholm** anser att den presenterade bebyggelsen nu är underordnad den befintliga i höjd och att utformningen är på sådant sätt som Länsstyrelsen finner acceptabel med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården. Det är dock angeläget att denna skala hålls och att området gestaltas med omsorg och hänsyn till det kulturhistoriska värdet samt att intrånget i den så kallade ”Gröna foten” inte ökar.



Länsstyrelsen anser att kommunen bör samråda med Trafikverket för att nå samsyn kring riksintresset Östlig förbindelse gällande buller, vibrationer, schaktdjup och byggtid. Vidare instämmer Länsstyrelsen i Trafikverkets synpunkt att planhandlingarna saknar en tydlig beskrivning av påverkan från vibrationer under byggtiden och från framtida vägtrafik.

Länsstyrelsen informerar om att delar av området omfattas av strandskydd. Eftersom planärendet påbörjades före den 1 juli 2009 är det Länsstyrelsen som beslutar om upphävandet av strandskyddet. Länsstyrelsen anser att kommunens redovisning på plankartan som visar vilka områden som efter planläggning fortfarande ska omfattas av strandskydd, kan vara tolkas felaktigt. Redovisningen kan istället göras i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen anser att det är väsentligt att byggreservatet för vårdboende (sydöst om sjukhemmet) kompletteras med en redovisning av hur byggnaden ska anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Länsstyrelsen instämmer i att det är viktigt att utomhusmiljön utformas med mycket god tillgänglighet. Länsstyrelsen understryker att tillgängligheten bör utformas så att framtida boende och besökande i området inte ska behöva förflyttas sig genom befintliga byggnader för att uppnå god tillgänglighet.

Länsstyrelsen anser att gestaltningsprogrammet är väl genomarbetat. Det skulle dock vinna på att illustrera hur den nordostligaste parvillan påverkar närrekreationsytan öster om parvillorna.

Länsstyrelsen anser att handlingarna bör kompletteras med solstudie, främst för att utreda vilka skuggeffekter de södra husen kommer att ge. (Se bilaga.)

### ***Planenhetens kommentar:***

Kommunens planenhet, exploateringsenhet samt trafikenhet har tillsammans med exploitören samrått med Trafikverket kring riksintresset Östlig förbindelse. Vid möte den 18 juni 2012 på Trafikverket fick kommunen och exploitören kännedom om vilka störningar som kan förväntas under byggtiden av en eventuell framtida trafikled/Östlig förbindelse. Om det blir aktuellt med en Östlig förbindelse kommer störningar under byggtiden att pågå under många år och är framför allt av tre slag; störningar från framdrivning av tunnel genom berget, störningar från arbete med anläggande av sänktunnlar vid strandkanten och transporter till och från området. En förstudie för Östlig förbindelse togs fram av Trafikverket 2006. Nu är nästa steg (steg 1 av 4) att genomföra en åtgärdsvalstudie för att säkerställa val av trafikslag. Trafikverkets mycket preliminära bedömning är att ett byggande av en Östlig förbindelse kan påbörjas tidigast 2020. Trafikverket har efter samrådet/mötet meddelat kommunen att angivna lägsta schaktnivåer på plankartan i samrådsförslaget kan fortsätta att användas.

Planhandlingarna har kompletterats med den information som Trafikverket kunnat lämna mot bakgrund av den kunskap som finns i dagsläget. Miljöredovisningen har även kompletterats med en uppdaterad beräkning av "Förväntande bullernivåer inomhus i bostadshus vid framdrivning av trafikledstunnel Östlig förbindelse", ÅF Infrastructure AB,

13 september 2012. Denna utredning togs fram redan inför det första samrådet av detaljplan för att ge stöd för en planbestämmelse som ställer krav på vibrationsdämpande grundläggning av nya bostadshus. Den uppdaterade utredningen stärker tidigare resultat men visar också att störningarna vid framdrivning av tunnlar i berget kommer att pågå under längre tid än tidigare uppskattat, då de fyra tunnlarna troligen drivs fram en i taget.

Angående kommunens redovisning på plankartan av områden som ska fortsätta att omfattas av strandskydd, har skafferingen på kartan tagits bort. Redovisningen sker istället i planbeskrivningen.

Byggreservat för vårdboende i Södra slänten har bearbetats och byggnadens utformning visas i gestaltningsprogrammet. Enligt planbestämmelse ska den nya byggnaden följa intentionerna i gestaltningsprogrammet. Eftersom det kan dröja innan Danvikshem kommer uppföra ett nytt gruppboende på denna plats bör gestaltningen inte vara för detaljerat styrd. Dock har två utformningsbestämmelser införts på plankartan. Dels en bestämmelse som innebär att fasadmaterialet ska vara i mörkt tegel och i glaspartier. Dels en bestämmelse som innebär att ventilationsutrymmen inte får placeras på tak.

Gestaltningsprogram och miljöredovisning har kompletterats med uppgifter från en solstudie för de södra husen. Gestaltningsprogrammet har även kompletterats med en redovisning av hur rekreationsytorna intill det nordöstra parhuset är utformade före respektive efter utbyggnaden, likaså skillnaden totalt sett för alla fria ytor/rekreationsytor i planområdets östra del.

En entré till och genomgång i seniorhuset för boende i de nya bostäderna kommer inte längre vara möjlig, utan har tagits bort i planförslaget. Nya boende hänvisas istället till en tillgänglig gångförbindelse runt seniorhuset, vilken möjliggörs genom en ny hiss mellan ingången vid garaget och parkeringen ovanpå garaget.

2. **Trafikverket** ser positivt på att lokalgatan i området rustas upp och byggs med gångbana.

Trafikverket ser positivt på att riksintresset farled och Östlig förbindelse har beaktats i detaljplanen. Trafikverket önskar samråda med kommunen för att nå en samsyn kring riksintresset Östlig förbindelse gällande buller, vibrationer, schaktdjup och byggtiden.

När det gäller buller under byggtiden av en Östlig förbindelse anser Trafikverket att det generellt är olämpligt att placera bostäder i ett område där de av riksdagen antagna riktvärdena överskrids. De menar att människor i de boendeformer för äldre som föreslås i detaljplanen är extra störningskänsliga. Enligt utförd MKB (numera miljöredovisning) anges antalet veckor med störande stomljud till 9-15 veckor. Trafikverket anser att kommunens beskrivning inte stämmer och förutser en längre period av störande stomljud. Trafikverket menar också att kommunen bör delge Trafikverket information om grundläggning och fasadutformning eftersom kommunen anger att riktvärdena för buller under byggtiden kommer att klaras.



När det gäller vibrationer saknar Trafikverket en tydlig beskrivning av påverkan från vibrationer under byggtiden och från framtida vägtrafik gällande Östlig förbindelse.

Trafikverket önskar ta del av projekteringshandlingar med tydligt utmärkta schaktdjup vid byggandet av bostäder enligt detaljplanens intentioner.

Enligt Trafikverket måste det säkerställas att genomförandet av Östlig förbindelse är möjligt och inte påverkas menligt av att detaljplanen antas och genomförs. Framtida boende inom detaljplaneområdet bör informeras om risken att utsättas för buller och vibrationer.

Vid en eventuell byggnation av Östlig förbindelse kan även byggtrafik och markanspråk påverka boendemiljön. Dessa aspekter bör speciellt beaktas vad gäller eventuella arbetstunnlar och markbehov vid kajplanet.

### ***Planenhetens kommentar.***

Kommunen har noterat att det kommer att innebära störningar för nuvarande och framtida boende om det blir aktuellt med byggande av en Östlig förbindelse. Med de osäkerheter som råder kring om och när en trafikled kan byggas bör området ändå kunna kompletteras med nya bostäder med de krav som ställts i planhandlingarna på vibrationsdämpande grundläggning.

Kommunens planenhet, exploateringsenhet samt trafikenhet har tillsammans med exploitören samrått med Trafikverket kring riksintresset Östlig förbindelse främst med avseende på störningar under byggtiden. Se planenhetens kommentar ovan under Länsstyrelsen och hur planhandlingarna kompletterats och justerats.

När projekteringshandlingar finns framtagna för byggandet av nya bostäder ska de mer detaljerade schaktdjupen redovisas av exploitören/kommunen för Trafikverket. De på plankartan angivna bestämmelserna om lägsta schaktnivåerna ska följas vid utbyggnad av området.

3. **AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)** ser positivt på att lokalgatan ska kunna trafikeras med buss, liksom vändslangan. Dock vill SL passa på att understryka att det är RiBuss 08 och inte RiBuss 04 som gäller med avseende på vilka riktlinjer som ska användas.

SL anser att det är av största vikt att gång- och cykelvägar till SL-trafiken utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning men även bör utformas utifrån ett barnperspektiv. SL ser positivt på att det i detaljplanen uttryckligen står att marklutningar och beläggning ska utformas med hänsyn till att rullatorer och rullstolar ska kunna ta sig fram i området. De menar att detta ska även omfatta stråk till och från hållplatsen.

SL påpekar att för bostäder som byggs i anslutning till vägar där buss trafikerar ska Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller i sovrum vara vägledande vid dimensionering av fasad och fönster mot störningar från tung trafik.





**Planenhetens kommentar.** Planhandlingarna har justerats så att det är RiBuss08 som ska beaktas. Av gestaltungsprogrammet framgår en redovisning av tillgänglighet och väglutningar för gående. Samtliga nya bostäder får gångförbindelse med busshållplatsen som har mindre lutning än 5 %.

För de nya parhus som kan påverkas av lågfrekvent buller från busstrafik, finns redan planbestämmelse med hänvisning till lågfrekvent buller från färjetrafiken. Planbestämmelsen innebär krav på utformning av t.ex. uteluftdon och fönster för att kunna uppnå socialstyrelsens riktvärden. Planbestämmelsen justeras så att den gäller för både fartygs- och busstrafik.

4. **Sjöfartsverket** har i uppdrag att bevaka sjöfartsverkets transportleder och hamnterminaler inklusive dess anslutningar till landbaserad infrastruktur.

Sjöfartsverket förutsätter att sjöfarten inte kommer att påverkas negativt av planens innehåll. I anslutning till planområdet finns två stycken ensfyror som markerar ankringsförbud, till skydd för undervattenskabel. Vid planering av belysningspunkter ska hänsyn tas så att dessa inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten noterar önskemålet om att belysningspunkter inte ska vara bländande.

5. **Stockholm Stad, innerstadsavdelningen** har inte några synpunkter mot förslaget.

Stockholm Stad vill påpeka vikten av kommunernas gemensamma arbete med fortsättningen av projekt Danvikslösen, då det är en viktig förutsättning för att korsningen vid Henriksdals trafikplats ska klara den framtida trafikbelastningen som utbyggnaden av denna del av Nacka kommun innebär.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten anser också att kommunernas gemensamma arbete med projekt Danvikslösen är viktigt. För närvarande är dock inte arbetet med projektet särskilt aktiv eftersom projektet avvaktar utvecklingen av projekt Slussen.

6. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** i Nacka kommun beslutar att inte ha någon invändning mot detaljplaneförslaget utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.
7. **Tekniska nämnden (TN)** i Nacka kommun har i sitt yttrande framfört synpunkter inom följande områden:

TN anser att parkeringstalen för flerbostadshusen bör vara minst 0,8 bilplatser per lägenhet istället för 0,75 bilplatser som i samrådsförslaget. Parkeringstalen för



parhusen bör uppgå till 1,5 bilplatser per lägenhet istället för 1,2 bilplatser. Cykelparkering bör finnas med 2 cykelplatser per lägenhet (2 per 100 BTA), varav en cykelplats per boende nära bostadens entré och en cykelplats per boende i förrådsutrymme i anslutning till bostaden.

TN anser att den gångbana som går genom vändplanen där bussar och andra fordon vänder är olämplig med hänsyn till trafiksäkerhet. Gångbanan bör gå runt vändplanen.

TN tycker inte att det framgår av planbeskrivningen hur sopbilen ska köra vid parhusen. Frågan är om sopbilen ska vända eller köra ut från parkeringen via bussvändplanen. Detta bör tydliggöras.

TN belyser vilka konsekvenser förslaget får när det gäller sophantering för de södra husen. Om en trevägskorsning (framför det mittersta huset) ska nyttjas för vändning av sopbil kan sopor inte hämtas från det sista södra huset (det västligaste). Vidare utgör en vägbredd på 3,5 meter inte möte med en personbil. Det innebär att om en personbil blockerar vägen kan sopbilen inte komma fram. Det blir ett känsligt sophämtningssystem.

TN framför att det saknas en kort sträcka nedanför Danvikshem för att få en sammanhängande strandpromenad från Saltsjöqvarn till Kvarnholmen. TN föreslår att kommunen under tiden fram till utställning säkerställer i plan eller genom avtal att strandpromenaden utmed "Norra kusten" ges möjlighet att bli komplett.

TN anser att planbeskrivningen endast ska redovisa det kommunala VA-nätet eftersom det står fastighetsägare fritt att anlägga sina egna ledningar. TN anser vidare att planbeskrivningen inte bör redovisa ett förslag där nya kommunala ledningar ska dras från områdets västra del fram till bussvändplan med nya anslutningar till de nya husen. VA-enheten anser att dagens VA-lösning med en anslutningspunkt i den västra delen fungerar varför eventuella frågor om nya VA-ledningar och andra anslutningspunkter bör utredas inför utställning.

**Planenhetens kommentar:** Planhandlingarna har justerats avseende parkering för bilar. I enlighet med TN's önskemål uppnås ett parkeringstal om minst 0,8 bilplatser per lägenhet för flerbostadshusen respektive 1,5 bilplatser per lägenhet för parhusen. Tabellen över totala antalet parkeringsplatser har justerats i planbeskrivningen. Av plankartan framgår var större parkeringsytor ska förläggas och i gestaltningsprogrammet framgår vilka övriga ytor inom kvartersmark som är möjliga att använda för bilplatser. Vid utformningen av nya parkeringsytor och parkeringsplatser ska godtagbara standardmått användas.

Planhandlingarna har kompletterats med ett avsnitt om cykelparkeringar. Av planbeskrivningen framgår att det bör finnas både cykelparkering i anslutning till bostadens entré och inom förråd i anslutning till bostaden. Eftersom framtida boende huvudsakligen kommer utgöras av gruppen äldre ställs inte krav på redovisning av minst 2 cykelplatser per lägenhet. Planenheten anser dock att minst en yta för cykelparkeringar ska finnas vid de Östra husen respektive en yta vid de Södra husen. I gestaltningsprogrammet redovisas en

plats för cykelparkeringar utomhus vid busshållplatsen, en plats vid de Östra husen samt på två platser utomhus vid de Södra husen. Cykelparkering för parhusen får ske inom tomten.

Gångbanan mellan busshållplats och parhusen har flyttats och går runt vändplanens östra sida istället för rakt över vändplanen. Gångbanan ska utgöras av allmän platsmark fram till den möter gångstråket på kvartersmark.

Planförslaget har kompletterats, under ”Planförslaget, Gator och trafik”, så att det framgår hur sopbilen ska köra vid parhusen. För att undvika backning får sopbilen köra ut på bussvändplan via de nya parhusens parkeringsyta. Exploatören har informerats om att det blir ett känsligt sophanteringssystem för de södra husen. Planförslaget ändras dock inte. Om det skulle bli problem blir det framför allt en ordningsfråga för de boende.

Fastighetsägaren till Sicklaön 37:42, del 2 (den del av fastigheten som är belägen nedanför Östra Finnbodavägen, utanför planområdet ner mot stranden) som är Stiftelsen Danvikens Hospital har undertecknat servitutsavtal gällande strandpromenaden (gång- och cykelförbindelse). Avtalet säkrar allmänhetens tillgång till strandpromenaden mellan Finnboda och Danviksstrand förbi ”snickeriet”. Strandpromenaden längs med denna sträcka har byggts ut under 2012 och är i princip färdigställd.

Efter samrådet har fråga om VA-försörjningen utretts. Projektgruppen har verkat för att det privata ledningssystemet med en gemensam anslutningspunkt vid Danvikshemsvägen för hela planområdet ska kompletteras med kommunala ledningar i Östra Finnbodavägen fram till bussvändplanen. Detta för att de nya fastigheter som kommer bildas för parhusen, de Östra och de Södra husen ska få en mer direkt koppling till det allmänna ledningsnätet. De slipper vara beroende av privata ledningar genom sjukhemmet Danvikshem, som i framtiden kommer blir en egen fastighet. Sjukhemmet Danvikshem kan dock fortsätta ha sin anslutningspunkt i Danvikshemsvägen.

I utredningen har ingått att ta på reda hur en förändring kan genomföras när hela fastigheten idag ingår i VA-verksamhetsområdet. För att en förändring ska vara möjlig behöver nya avtal tecknas. Utredningen har främst handlat om vilka kostnader en förändring skulle leda till. Kommunen har kalkylerat kostnaden, för att exploatören skulle kunna ta ställning till om de skulle kunna bära kostnaden eller behålla befintligt system. Exploatören har kommit fram till att de kan bära kostnaden för utbyggnad av kommunala VA-ledningar i Östra Finnbodavägen. Planhandlingarna har reviderats i enlighet med detta när det gäller VA-försörjningen.

- 8. Södertörns brandförsvarsförbund** ser mycket positivt på att flerfamiljshusen kommer byggas med så kallade brandsäkra trapphus. Sådana lösningar ökar förutsättningarna för lyckad utrymning och minskar risken för rökspridning i byggnaden.

Brandförsvarsförbundet anser att det bör framgå av planförslaget att planering och projektering av byggnader och lägenheter ska beakta att de nya lägenheterna kommer bebos av personer som är äldre. Detta eftersom risken att skadas eller omkomma i brand ökar med stigande ålder. Brandförsvarsförbundet nämner som



jämförelse Seniorcenter Ektorp, där en lösning med boendesprinkler installerats. Sprinklers reducerar risken att drabbas av allvarlig skada i händelse av brand.

**Planenhetens kommentar:** Krav på brandsäkra trapphus framgår av planbeskrivningen. För att se till att en sådan byggnadsteknik blir bindande införs detta också som en planbestämmelse på plankartan.

Av planförslaget framgår att planområdet planeras huvudsakligen för äldre. Detaljplanen styr bland annat tillåten markanvändning, tillåten bygg rätt, samt viss byggnadsteknik. Detaljplanen styr dock inte utformningen av de enskilda lägenheterna. Brandskyddet av lägenheter och vårdboende prövas dock mer noggrant i bygglovet.

9. **Nacka Energi AB** påpekar i sitt remissvar att borttagning av befintlig transformatorstation norr om Östra Finnbodavägen och ersättning av ny station på södra sidan om Östra Finnbodavägen ska bekostas av exploitören. Även schakt för elkablar inom området bekostas av exploitören. Nacka Energi bekostar kabeldragning och montering av nya eldistributionsanläggningar. Normalt tecknas avtal om anslutningsavgifter med exploitören innan byggstart sker.

När det gäller flyttning eller ändring av befintliga anläggningar såsom kablar, transformatorstationer och tillfälliga anläggningar som byggström bekostas av exploitören. Beställning ska ske skriftligt i god tid.

**Planenhetens kommentar:** Genomförandebeskrivningen har kompletterats med avsnitt som beskriver vem som ska bekosta olika anläggningar och fört den vidare till exploitören.

10. **AB Fortum Värme** har ingen erinran mot planerna. Fortum Värme påpekar att de har fjärrvärmeledningar i området och att de kan erbjuda fjärrvärme. De vill bli kontaktade i ett tidigt skede för ledningssamordning.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar informationen om ledningssamordning och för den vidare till exploitören.

11. **Telia Sonera Scanova Access AB** har inget att erinra mot detaljplanen. De talar om att den befintliga teleanläggningen som finns inom planområdet försörjer de befintliga byggnaderna inom området med undantag av den luftledning som finns i områdets östra hörn. Denna ledning försörjer byggnad utanför området.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar informationen.

12. **Vattenfall Eldistribution AB** meddelar att de inte har några anläggningar som berörs och att de därför inte har någon erinran.

13. **Nacka Miljövårdsråd (NMR)** avstyrker förslaget till detaljplan och anser att ingen exploatering av nya hus får göras i området, av följande skäl i sammandrag:

**1. Riksintresse för kulturmiljövården åsidosätts**

Klassning som riksintresse för kulturminnesvård borde vara tillräckligt för att avstyrka nybyggnation, särskilt av föreslagen art och mängd.

**2. Dispensvillkor för strandskydd finns ej**

För att exploatering ska kunna tillåtas måste dispens sökas för upphävande.

**3. Nacka kommuns kvalitetsprogram för Nackas norra kust 1999 följs ej**

Planerad exploatering står i strid med kvalitetsprogram och det är svårt att förstå hur intentionerna kan ignoreras så.

**4. Nacka kommuns översiktsplan 2002 anger att området på platån norr om seniorhuset ej ska bebyggas**

I Nacka kommuns översiktsplan år 2002 anges att delområde 2, dvs. området norr om seniorhuset, ej ska bebyggas utan användas som naturmark. Detta bör inte frångås.

**5. Riksintresse för nationalstadsparken åsidosätts**

”Inom Nationalstadsparken får inte tillkommande anläggningar eller åtgärder skada det historiska landskapets natur- och kulturvärden.” Från Nationalstadsparken, dvs. Djurgården, möts man redan idag av en nedslående vy längs Nackas norra kust (med bl.a. Henriksdals bostadsbebyggelse) som förstör upplevelsen av vattenvyn. Vyn mot Nacka bör bibehållas och förbättra dess karaktär. NMR anser att Nackas stadsplanerare ignorerar detta.

**6. Stockholms vy mot Nacka förfulas än mer**

NMR anser att tidigare och framtida exploatering längs Nackas norra kust inom Henriksdalsberget, Saltsjöqvarn, Finnboda, Kvarnholmen och Gäddviken ödelägger Stockholms karaktär och unika skönhetsupplevelse. Exploateringen av Danvikshem vore en fortsättning på denna ödeläggelse.

**7. Behov av rekreationsområde finns**

NMR anser att området inte ska bebyggas med några nya hus, utan iordningställas till ett attraktivt välbehövligt parkområde. Främsta skälet är det unika höga läget vid kusten utmed Stockholms inlopp som erbjuder vyer ut mot skärgården, mot Djurgården och in mot Stockholms centrum. Dessutom måste området anses vara otillräckligt när det gäller naturupplevelser för boende redan idag, vilket med ny exploatering bli än mer otillräckligt.

**8. Nya flerbostadshus bör inte byggas, däremot vårdplatser för gruppboende**

NMR har inga invändningar mot byggande av vårdbostäder vid Övre Varis eller när det gäller utbyggnadsreserven vid Danvikshems sydöstra flygel. Övrig bebyggelse bör däremot inte komma till stånd. Om ny bebyggelse är nödvändig kan en mindre sådan i så fall förläggas söder om seniorhuset eller

nedanför sluttningen. NMR instämmer inte i att ”detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan”.

Dessutom anser Nacka Miljövårdsråd att:

**a. Samrådet bör göras om p.g.a. felaktigheter i planhandlingarna.**

NMR framhåller felaktiga perspektiv i gestaltningsprogram och att perspektivritningarna ofta är gjorda i ett flygperspektiv. De nybyggda husen bör redovisas hur de kommer att se ut för de boende sett i marknivå. Dessutom saknas en redovisning av hur framtida Finnbodaområdet kommer att se ut när detta är färdigbyggt. Genom att bara redovisa exploateringen av ett delområde i taget ges ingen helhetsbild av den totala exploateringen av kommundelen. NMR uppfattar det som ett sätt att dölja konsekvenserna av kommunens och exploatörens exploateringsplaner, varför processen måste göras om.

**b. Kvalitetsförbättring av planprocessen efterlys**

NMR efterfrågar en kvalitetshöjning genom inhämtande av kommuninvånarnas värdering av stadsplaneprocessens resultat, dvs. samhällsutformningen. NMR hänvisar till enkäter som görs inom t.ex. barn- och äldreomsorg på ett lovvärt sätt.

***Planens kommentar***

1. Ett riksintresse för kulturmiljövård innebär inget hinder för ny bebyggelse, dock bör hänsyn tas till utpekade värden. Den nya bebyggelsen har utformats med begränsade volymer och med höga krav på gestaltning med hänsyn till riksintresset. Volymer och utformning styrs genom bestämmelser på plankartan samt genom ett gestaltningsprogram.
2. Strandskydd råder idag endast inom de delar av planområdet som inte tidigare har planlagts, dvs. strandskydd råder för Sicklaön 37:46 och för utsiktsberget i den östra delen av planområdet. Strandskyddet föreslås upphävas för kontorshuset inom Sicklaön 37:46, samt för trappor och den närmaste tomtplatsen runt huset. Något ytterligare upphävande eller dispens föreslås inte.
3. Kvalitetsprogram för Nackas norra kust har beaktats i planeringen. Hänsyn har tagits till att bevara grönområden och orörda bergsbranter i huvudsak. Ny bebyggelse har förlagts på den övre nivån och getts ”en måttfull, mänsklig skala och omsorg om detaljutformning” som efterfrågas i programmet. Likväl behåller sjukhemmet Danvikshem sin dominans i landskapet.
4. I översiktplanen från 2002 redovisades hela planområdet som område för institution. I fördjupad översiktsplan för Sickla (1998) redovisades att ny bebyggelse främst ska tillkomma öster och söder om seniorhuset. Platån norr om seniorhuset var dock inte utpekad som grönområde i den fördjupade översiktplanen utan ingick i befintligt bostadsområde (bland annat på grund av att det ligger en stor parkeringsplats där). Översiktplanerna från 2002 och 1998 har numera ersatts av en ny översiktsplan sedan juni 2012, där hela området ingår i ”tät stadsbebyggelse”. I program för Danvikshem (2004), som

fortfarande ligger till grund för detaljplanen, anges platån lämplig att pröva för en småskalig bebyggelse.

5. Riksintresset för Nationalstadsparken innebär framför allt att hänsyn ska tas när ny bebyggelse tillkommer inom Nationalstadsparken.
6. Föreslagen ny bebyggelse med drygt 100 nya bostäder innebär en liten påverkan på landskapsbilden utmed inloppet mot Stockholm. Föreslagen bebyggelsen som exponeras mot inloppet har dessutom varit föremål för en omarbetning och nytt samråd just i syfte att underordnas och anpassas till befintlig värdefull kulturmiljö.
7. Området kommer till stora delar att ställas i ordning som ett anlagt parkområde med ytor för rekreation och kommunikation. Andelen friytor (dvs. obebyggda områden) kommer att minska men andelen ordnade ytor för rekreation och utvistelse (boulebanor, odlingslotter med växthus, gångstråk och mötesplatser) kommer att öka med det nya planförslaget. Se redovisning i gestaltungsprogram före och efter genomförandet av detaljplanen.

Ny bebyggelse förläggs huvudsakligen på mark som är kuperad och inte används för rekreation eller för utvistelse inom området. En del av de ytor som föreslås exploateras används idag som parkeringsyta. Det ena av de Östra husen innebär dock att en plan gräsyta försvinner, likaså försvinner en liten plan yta på grund av de Södra husen. De mest använda och värdefulla rekreationsytorna, seniorhusets södra gård och rekreationsytorna intill lusthus och boulebanor, bevaras. Vyer ut mot skärgården, mot Djurgården och in mot Stockholm kommer fortfarande kunna erbjudas boende och besökande i området, som utsiktsberget i områdets nordöstra del.

8. Frågan om förslaget innebär ”betydande miljöpåverkan” har redovisats för länsstyrelsen inför utskick av samrådsförslaget. Länsstyrelsen meddelade att de delar planenhetens uppfattning att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.
  - a. Planenheten har begärt att fler bilder från marknivån ska redovisas av exploatören. Gestaltungsprogrammet har därmed kompletterats med bilder i marknivån vid parhusen, de Östra husen och de Södra husen. I planprocessen för detta projekt ingår endast en prövning och redovisning av avgränsat planområde. Något krav på redovisning av omkringliggande områden finns inte. Information om angränsande detaljplan för Finnboda och vad detaljplanen innebär finns på kommunens webbsida för projekt Finnboda.
  - b. Plan- och bygglagen (PBL) ställer endast krav på att kommunen ska samråda med sakägare och andra berörda av ett särskilt planförslag. Några undersökningar kring invånarnas synpunkter på den fysiska utvecklingen i stort görs inte regelbundet i Nacka kommun. Däremot har det diskuterats att undersöka invånarnas synpunkter inom områden där en planering och utbyggnad nyligen genomförts.

14. **Nacka hembygdsförening** menar att exploateringen, som innebär nästan fördubblat antal boende, innebär att det blir ont om lämpliga ytor att vistas på utomhus. Därför måste stora ansträngningar göras för att kunna åstadkomma behagliga platser att vistas på bland annat med tanke på vind. Föreningen menar att



en av de nordligaste villorna på platån norr om seniorhuset bör utgå för att ge bättre uteplatser och lekutrymme.

En gångväg med låg lutning bör anläggas upp till utsiktspunkten på bergknallen i nordost.

Parkeringsplatsen märk med K för kontorsändamål bör höjdsättas.

Stor hänsyn måste tas till de befintliga boendes krav.

**Planenhetens kommentar:** Området kommer till stora delar att ställas i ordning som ett anlagt parkområde med ytor för rekreation och kommunikation. Angående vilken skillnad det blir när det gäller friytor och rekreationsytor, före och efter detaljplanens genomförande, se planenhetens kommentar ovan till Nacka Miljövårdsråd, punkt 7.

Det nordöstligaste parhuset kommer delvis förläggas på en yta som idag används för parkering och på en yta norr om parkeringen mot vattnet som inte heller är tillgänglig för utevistelse idag. Ytan mellan det nordöstligaste parhuset och befintligt lusthus kommer att ställas i ordning som en rekreationsyta med boulebanor, växthus, gångstråk och mötesplats. Avståndet mellan parhusets tomtgräns och lusthuset blir ca 30 meter.

En gångväg upp på utsiktsberget med låg lutning skulle innebära en ”serpentinväg” med stora ingrepp i naturmark. Området är belagt med strandskydd vilket gör att större ingrepp inte är tillåtna.

Parkeringsplatsen längs Östra Finnbodavägen som ska höra till kontorsverksamheten är inte projekterad och höjden är därför inte möjlig att låsa med planbestämmelse. Ytan är idag väldigt kuperad varför det är lämpligt om parkeringsplatserna kan anpassning till olika nivåer för minsta möjliga ingrepp i terrängen.

- 15. Rådet för funktionshinder** finner att förslaget till detaljplan i stor utsträckning tagit hänsyn till att området bebyggs för en äldre befolkning där många belastas med funktionshinder. Likaså har särskilda bestämmelser införts i planen beträffande bullerskydd.

Det enda som Rådet vill framhålla är att tillräckligt antal parkeringsplatser för handikappfordon i skyddade lägen, både för boende och besökande, anordnas.

**Planenhetens kommentar:** Detaljplanen styr hur många parkeringsplatser totalt som kan anordnas och anger platser inom planområdet som ska användas för parkering. Detaljplanen styr dock inte exakt placering av handikapplatser. Av gestaltningsprogram framgår dock exploatörens förslag på hur handikapplatser kan placeras inom planområdet. Några stycken handikapplatser redovisas inom varje delområde. (De är markerade med dubbla streck.)



**16. Hyresgästföreningen i Nacka-Värmdö** tar upp frågor som kom upp under samrådsmötet som hölls i området under tiden detaljplanen var föremål för samråd. Föreningen skriver att de främsta invändningarna från hyresgästerna inom seniorhuset rörde bevarandet av de s.k. boulevanorna norr om seniorhuset. Vidare önskade hyresgästerna ingen reception och inte heller en genomgång i seniorhuset för de framtida boende i de södra husen. Önskemål om ytterligare infart och garage från södra sidan intill Vilans skola framfördes, liksom en förskjutning västerut av det planerade garaget på norrsidan om huvudbyggnaden. Vidare menar man att önskemål framfördes om reduktion av byggnadshöjderna framför allt av byggnaderna på berget i sydväst.

Hyresgästföreningen vill betona att området är markerat som riksintresse och att bebyggelsen bör utformas med hänsyn till detta. Vidare vill föreningen att området på södra sidan av berget som reserverats för framtida användning vid utbyggnad av eventuell Österled beaktas, så att framtida trafik- och byggstörningar minimeras och förebyggs. Föreningen undrar hur den planerade bebyggelsen kommer påverkas av störningarna.

**Planenhetens kommentar:** Befintliga boulevanor kommer att ersättas med nya boulevanor i mycket nära anslutning till där de är förlagda idag. Ytan som kan användas för boulevanor ökar från idag ca 150 kvm till ca 300 kvm. Reception/entré och genomgång i seniorhuset för andra än de som bor i huset har tagits bort i planförslaget. Entrébyggnaden har ersatts av en miljöstuga, som innehåller källsortering, ingång till garage och hiss upp till den övre nivån (utomhus). Från den övre nivån leder ett tillgängligt gångstråk runt seniorhuset till de nya husen.

Infart och garage från södra sidan intill Vilans skola kan inte genomföras innan trafikleden Östlig förbindelse har behandlats. Ytan söder om Finnbodaberget (där tidsbegränsade ungdomsbostäder ligger) ska användas som arbetsområde vid en eventuell utbyggnad av Östlig förbindelse.

De tre Södra husen har sänkts en våning och blir 4,2 meter lägre. Mot norr kommer husen ha 6 våningar mot tidigare 7 våningar. Plankartan och övriga planhandlingar har reviderats i enlighet med detta.

Planförslaget har bearbetats under många år med hänsyn till riksintresset för kulturmiljön. Att planarbetet avbröts efter det första samrådet 2005-2006 var en följd av att den nya bebyggelsen i den östra delen kunde innebära skada på riksintresset. Till det andra samrådet kunde kommunen visa att bebyggelsen i den östra delen nu underordnats seniorhuset, så som länsstyrelsen förespråkade. Likaså har bebyggelsen på plattan minskats från 5 storvillor i 3 våningar till 4 parhus i 2 våningar, främst med hänsyn till de boende och behovet av rekreationsytor.

Utredning ”Förväntande bullernivåer inomhus i bostadshus vid framdrivning av trafikledstunnel Östlig förbindelse”, ÅF Infrastructure AB, 13 september 2012, visar förväntande störningar/vibrationer för bebyggelsen uppe på Finnbodaberget. Se även planenhetens kommentar ovan till Länsstyrelsen.

17. **Finnbodabergets Boendeförening** avstyrker förslaget och anser att ny bebyggelse inte får ta tomtmark i anspråk, som nyttjas för promenader och rekreation. Den befintliga bebyggelsen är redan maximal med hänsyn till topografi och de boendes fysiska förutsättningar.

Föreningen har följande synpunkter med anledning av planförslaget:

**1. Topografin ger dålig tillgänglighet med ”yttervärlden”**

Föreningen menar att topografin är ett inbyggt problem och att Östra Finnbodavägen har för branta lutningar för äldre, även om en ny gångbana anläggs längs vägen. De efterfrågar en gångförbindelse genom Danvikshems sjukhemsområde.

Föreningen tror att det kan bli kritiskt att komma fram till seniorhuset vid t.ex. en olycka om Östra Finnbodavägen inte går att komma fram på. Östra Finnbodavägen utgör den enda bilvägen till området och det är inte säkert om det går att ta sig till seniorhuset via Danvikshems interna vägnät. De menar att problemen finns redan idag men ökar med fler bostäder.

**2. Topografin försvårar tillgången till promenader och utomhusliv**

Föreningen anser att ingen ytterligare bebyggelse bör tillåtas lägga beslag på mark med liten eller måttlig lutning.

Entrévägen på seniorhusets södra sida är mycket värdefull då det är den enda plana gångytan tomten erbjuder. Längre söderut finns en måttligt kuperad yta där de tre södra husen och ny väg föreslagits. Sprängning av berg förstör innergården och de södra husen reducerar gårdens enda gräsyta.

Vidare innebär förslaget med 4 nya parvillor på bergsplatån att den nya bebyggelse ska trängas med värdefulla ekar, vilka riskerar att skadas. Ny bebyggelse kommer förläggas på ytor för bergsplatå, parkering och område för boulevanger och lusthus. Det innebär att ytor för rekreation kommer reduceras och att lektytor för barn kan komma i konflikt med andra rekreationsytor. Föreningen undrar om hänsyn tagits till riksintresse och strandskydd.

Sammanfattningsvis anser föreningen att befintlig bebyggelse redan är maximal på grund av topografi och de boendes livssituation och fysiska förutsättningar. De vill inte ha en nära nog fördubbling av bostäder, från dagens 120 till 230.

**3. Gemensam entré och genomgång av seniorhuset accepteras inte**

Föreningen tror inte att det finns någon efterfrågan på en gemensam entré med en bemannad reception samt gemensam sopseparering för samtliga bostäder. I huset hjälper de boende varandra och när detta inte räcker används hemtjänsten.

Föreningen berättar om seniorhusets pelargång vilken ses som seniorhusets pulsåder. Pelargången används för kommunikation och som mötesplats för en rad olika aktiviteter som anordnas för de boende.

Föreningen vill varken ha en gemensam entré med reception eller tillåta en genomgång för andra än de boende i huset. De menar att fler än dagens ca 170-180 människor som rör sig i huset är inte rimligt.

**4. Gemensamma utrymmen ska endast vara till för seniorhusets boende**

Seniorhusets boendeförening, som anordnar en rad aktiviteter, anser inte att dessa ska vara öppna för andra medlemmar än de som bor i huset. Kombinationen hyresgäster och boende i bostadsrätter anser inte lämplig.

**5. Busshållplats samt vändplats för buss och sopbil bör inte förflyttas**

Befintlig bussvänd plan bör ligga kvar i befintligt läge i anslutning till entrén till pelargången i seniorhuset och därmed anknyta till den nya bebyggelsen på ett handikappvänligt sätt.

Föreningen anser att det finns en risk att få en trafikfarlig och stökig vändplats när både buss och sopbil ska samsas med bilar som ska köra in i garaget. Genom en flytt av busshållplatsen blir sträckan mellan nuvarande bussvändplan och den nya inte handikappanpassad.

Föreningen påpekar att om föreningen ska ha lika många parkeringsplatser som tidigare bör de totalt ha 83 platser, varav 7 platser utgörs av gästplatser bl.a. för hemstjänsten.

**6. De södra husen höjd är felaktig eller bör inte byggas**

Föreningen anser att de plushöjder som angivits för de södra husen inte är rimliga om utgångspunkten ska vara att de södra husen ska underordna sig seniorhuset. De har fått ungefär samma plushöjd som seniorhuset i planförslaget trots att det ska vara en våning lägre.

Föreningen anser att möjligheten att forma goda planlösningar i de södra husen är mycket begränsade, på grund av minimalt avstånd mellan det tre husen och därmed kraftig skuggverkan och solavskärmning. Föreningen anser att de tre husen rimligen bör utgå.

**7. Risker vid sprängning av Finnbodaberget kräver en riskanalys**

Föreningen hänvisar till ett PM baserat på okulära besiktningar ”Förslag till detaljplan” Ramböll september 2011. Av besiktningen framgår att det finns risker med att spränga nära den gamla bergsslätten österut mot farleden och Finnboda gamla varvsområde. Ramböll anser att det på grund av förekomsten av horisontella sprickzoner, krävs att berget först förses med förankrade bergbultar för att hindra utglidning av horisontella partier. Föreningens tolkning är att det finns risk att berget rasar.

Föreningen menar att den gamla bergsslätten som härrör sig från utsprängning av Finnboda varvsområdet uppvisar ett stort antal sprickor som bär spår efter tidigare sprängning och att det finns mer än 30 injekterade bergbult av okänd kvalitet. Nere på kajen finns även två ingångar till bergrum vilka ligger under den föreslagna utsprängningen för garage. I samband med sprängningar för ny bebyggelse kommer Finnbodaberget utsättas för stora påfrestningar. Därför finns anledning att göra en noggrann geoteknisk undersökning och kartering för att kunna göra rätt bedömning vid projektering och byggande. Föreningen kräver också att det görs en riskanalys med avseende på kända förhållanden, kärnborringar avsedda att lokalisera sprickzoner samt kontroll av befintliga bergbultar.

Med anledning av framtida eventuell Östlig förbindelse (där även en idé om tunnelbana väckts) bör även en riskanalys tas fram som beskriver konsekvenserna av sprängningsarbeten på grund av framdrivning av tunnlar i samma berg. I analysen bör beskrivas om de sprängningsarbeten som planeras för ny bebyggelse kan komma att påverka eller fördyra framtida arbeten med Östlig förbindelse. Om det visar sig att genomförandet av nuvarande planförslag innebär svårigheter eller fördyringar av byggande av en Östlig förbindelse bör den föreslagna detaljplanen avvakta till dess en Östlig förbindelse och eventuell tunnelbana står färdig.

#### **8. Störningar under byggtiden bör redovisas**

Planhandlingarna saknar en beskrivning av hur boendet i de befintliga husen kommer påverkas under utbyggnaden vad gäller bl.a. buller och vibrationer under byggtiden. Medelåldern i seniorhuset är 77 år och många tillbringar hela dygnet i bostaden samt är beroende av att transporter kommer fram (hemtjänst, ambulans m.m.). Vidare behöver de boende kunna ta sig till och från sin bostad samt till busshållplats.

#### **9. Föreningens alternativa förslag med en lägre exploatering förordas**

På uppdrag av boendeföreningen, och själv boende inom seniorhuset, har arkitekt Kerstin Gässte tagit fram ett förslag till alternativ bebyggelse innehållande 64 lägenheter. Förslaget innebär att många av de nackdelar som boendeföreningen påtalat i sitt remissvar försvinner.

Det alternativa förslaget innehåller fyra sammankopplade huskroppar parallellt med höjdkurvorna sydöst om seniorhuset. Husen utformas som s.k. fyrspännare (dvs. fyra lägenheter kring trapphus och hiss) i fyra våningar med terrasser mot söder. Husen är sammanbundna med gångstråk med tak. Garage förläggs i suterrängplan under husen, med sammanlagt 60 parkeringsplatser. Det är inte omöjligt att exploateringen senare kan kompletteras nere i slätten med ytterligare en husslinga med angöring från Finnbodaområdet.

Fördelarna med förslaget är den lägre exploateringen och att det sammantaget blir mindre antal boende än i planförslaget. Utbyggnaden bör kunna utföras som ett elementbygge med krantillförsel av vägg- och golvement från Finnboda. Därmed skulle tiden för utbyggnad begränsas och störningarna för

området minska. Fördelen med att inte bygga parhusen på bergsplatån är framför allt en större hänsyn till den kulturhistoriska helhetsmiljön och närmiljön för de boende.

10. **Finnbodabergets Bouleklubb** skriver att områdets befintliga boulebanor används hela veckan av de boende i seniorhuset. Under sommartid används boulebanorna ca 2500 timmar. Banorna är ett viktigt friskvårdsområde utomhus där de boende rör sig och tränar både rygg och balans. Boulebanorna är även en viktig social mötesplats.

Bouleklubbens anspråk är att

- Boulebanorna tydligt markeras på detaljplanen.
- De nya banorna anläggs på samma sätt som idag, med dränering.
- Storleken på den nya grusplanen är 160 kvm och rymmer tre banor.

#### ***Planenhetens kommentar.***

1. Östra Finnbodavägen har för stora lutningar för att de ska vara möjligt att bygga om vägen så att god tillgänglighet uppnås. Genom anläggande av en ny gångbana längs vägen ökar dock säkerheten för gående.

Någon allmän gångväg genom den framtida fastigheten för sjukhemmet Danvikhem kommer inte anordnas. Det är ett önskemål från Danvikshem att sjukhemmets boende ska kunna erbjudas en trygg och skyddad utomhusmiljö. De vill därmed inte ha någon genomgång. Eftersom fastigheten för sjukhemmet utgörs av kvartersmark innebär det att fri passage kan förhindras. Danvikshem har dock meddelat att en genomgång kan ordnas under utbyggnadstiden om det behövs. Vid en eventuell olycka som förhindrar framkomligheten via Östra Finnbodavägen kan tillfälligtvis Danvikshems interna vägnät användas och ny bebyggelse nås via det gemensamma klubbhuset. Den möjligheten har bekräftats av Räddningstjänsten tidigare under planprocessen.

2. Området kommer till stora delar att ställas i ordning som ett anlagt parkområde med ytor för rekreation och kommunikation. Angående vilken skillnad det blir när det gäller friytor och rekreationsytor, före och efter detaljplanens genomförande, se planenhetens kommentar ovan till Nacka Miljövårdsråd, punkt 7.

Entrévägen på seniorhusets södra sida kommer att behållas, likaså hela innergården. De södra husen och den nya vägen till dessa har mycket lite påverkan på användningen av seniorhusets innergård. Däremot innebär det att den mindre gräsytan söder om gården försvinner. Dessutom försvinner träd på de platser där nya hus, gator och parkering ska ligga. I gestaltningsprogram redovisas vilka träd som kommer fällas respektive bevaras på grund av den nya bebyggelsen på Finnbodaberget.

Samtliga värdefulla ekar på platån vid parhusen och lusthuset kommer att bevaras. Kommunens parkenhet har bedömt att de utpekade ekarna har goda

förutsättningar att inte skadas av utbyggnaden, då ekar är relativt tåliga träd. Ekarna och även andra större träd skyddas genom planbestämmelse, med krav på att återplantering sker om de skulle skadas. Den största eken mitt på platån har getts ett särskilt skyddsavstånd om minst 7 meter till anläggning (låg mur) intill den nya södra parvillan. I exploateringsavtal regleras dessutom hur ekarna ska hanteras under utbyggnadstiden. Enligt avtalet ska ekarna brädas in under byggtiden och uppbyggnadsbeskäras av arborist efter avslutade markarbeten. Ett vite kommer även ligga på ekarna.

Ny bebyggelse kommer förläggas på bergsplatå och parkering men inte på ytor för bouleanor och lusthus. Ytan som kan användas för bouleanor ökar från idag ca 150 kvm till ca 300 kvm. Lekytor för barn bör inte komma i konflikt med övriga rekreationsytor.

Angående hänsyn till riksintresset för kulturmiljön och strandskyddet se planenhetens kommentar till Nacka Miljövårdsråd, punkten 1 och 2.

3. En entré till och genomgång i seniorhuset för boende i de nya bostäderna kommer inte längre vara möjlig, utan har tagits bort i planförslaget. Se även planenhetens kommentar ovan till Hyresgästföreningen, första stycket.
4. Boendeföreningen i seniorhuset bör dock kunna få bestämma vilka som ska få delta i de aktiviteter som de själva ordnar.
5. Bussvändplan har förflyttats ca 20 meter, dels för att uppnå godtagbara lutningar, dels för att få en bra placering och möblering av den nya bebyggelsen, kommunikationsytor, parkering m.m. Trafiken till området kommer var begränsad och det kommer mycket sällan vara ”trafikstockning” vid vändplanen. Uppställningsplats för sopbil, busshållplats och infart till garage är belägna intill varandra men bör kunna fungera tillsammans.

Det blir en något längre sträcka att gå mellan busshållplats och den nya bebyggelsen i de Östra och de Södra husen, däremot blir det närmare för de som bor i seniorhuset, parhusen och tjänstemannavillorna. Genom att en hiss förläggs vid busshållplatsen som förbinder den lägre nivån vid busshållplatsen med den övre ovanpå befintligt garage, blir det en tillgänglig gångförbindelse (utomhus) för de som ska ta sig runt seniorhuset till de Östra och de Södra husen.

Enlig uppgift från HSB har seniorhuset idag 52 markparkeringsplatser och 21 garageplatser, totalt 73 platser. Utgångspunkten sedan det första samrådet har varit att dessa 73 platser bedöms motsvara behovet. De 10 parkeringsplatser som tillkom 2006 ovanpå befintligt garage har inte räknats in i seniorhusets behov. Planenheten anser att behovet fortfarande ska uppgå till 73 platser. Utöver dessa innehåller planförslaget 5-6 parkeringsplatser inom allmän platsmark längs Östra Finnbodavägen som kan användas för besökande, t.ex. för hemtjänstens behov.

6. De tre södra husen har sänkts en våning och blir 4,2 meter lägre. Mot norr kommer husen ha 6 våningar mot tidigare 7 våningar. Plankartan och övriga planhandlingar har reviderats i enlighet med detta. Planenheten håller inte med om att lägenhetslösningarna för de Södra husen blir dåliga eller att det skulle vara för litet avstånd mellan husen.

Exploateringsgraden från det andra samrådet bör i huvudsak behållas. I jämförelse med exploateringsgraden under programskedet har exploateringen nära nog halverats. Enligt exploitören HSB bör exploateringsgraden uppnå viss nivå för att det ska bli ekonomiskt försvarbart att genomföra projektet. Exploateringen ska bekosta upprustning av allmän plats och alla anläggningar inom kvartersmark.

7. Det stämmer att exploitören låtit Ramböll göra en okulär bedömning av de bergtekniska och geologiska förutsättningarna vid planerad ny bebyggelse vid Övre Varis, de Östra och Södra husen, 2010-05-11 samt 2011-06-01. Enligt bedömningen har berggrunden, som består av gnejs och granit, låg frekvens av sprickor. Enligt PM Berg, 2011 kan man läsa att: "Inga uppspruckna zoner kunde noteras, men det kan uppträda sprickzoner som är parallella med strandlinjen då denna är en brant mot en deformationszon belägen i Saltsjön. Enstaka flacka till horisontella sprickplan förekommer vilket kan leda till utglidning av block och kräver då bergbultning av planerad bergschaktslänt. Generellt bör berget förstärkas, speciellt slänter och planerade släntröskor. Detta görs för att minimera risken för utglidning. Arbetet görs med bergbult innan men i anslutning till bergschakten." Någon risk för att berget rasar ska inte finnas om bergbultning används.

Området där det finns en koncentration av bergbultar och ingång till berggrum ligger under utsiktsberget i planområdets nordöstra del, och kan bäst uppfattas från den lägre nivån nere i Finnbodaområdet. Det utgör en liten del av planområdet och är inte belägna på den plats där garaget är planerat. Undermarksanläggningar i Finnboda Varv bedöms inte ligga i konflikt med de bergsprängningar som behövs för de presenterade förslagen på den övre nivån (dvs. inte gällande Östlig förbindelse).

Av PM Berg 2011 framgår vidare att de Södra husen kommer att hamna nära befintligt hus. Vid sprängning bör man beakta vibrationsöverföringarna till befintlig byggnad. Det finns flera olika metoder för att minimera och överföra vibrationerna till befintlig fastighet. Den synliga branta slänten vid de södra husen bör säkras upp innan sprängningsarbetet påbörjas för att minimera risken att block och större stenar rullar ner. Detta görs enkelt med bergbultar.

Angående riskbedömning/riskanalys med anledning av sprängning och bergborrning för ny bebyggelse och en eventuell framtida Östlig förbindelse bör noggrannare analyser göras i samband med genomförandet av dessa. En eventuell framtida Östlig förbindelse bör inte hindra att området uppe på berget kan kompletteras med bostäder. Tidplanen för en Östlig förbindelse ligger långt fram och är högst osäker.



8. Exploatören har tagit fram en redovisning av hur utbyggnaden av området på Finnbodaberget ska organiseras, vilka störningar som kommer uppkomma och ungefär hur länge de kommer pågå. Miljöredovisningen har kompletterats med en redovisning av buller under byggtiden. Ett PM för genomförandet utgör en bilaga till miljöredovisningen.
9. Planenheten har mottagit alternativt förslag till ny bebyggelse belägen i den sydöstra sluttningen, innehållande fyra sammankopplade lamellhus i fyra våningar med 64 terrasserade lägenheter och 60 garageplatser i sluttningsvåning. Planenheten anser att det är ett väl bearbetat förslag, dock uppfyller det inte exploatörens önskemål om exploateringsgrad. Men det är inte lika väl genomarbetat som exploatörens förslag när det gäller bebyggelsens gestaltning, yttre miljö och rekreationsytor.
10. Angående ytor för boulespel har stor hänsyn tagits till att verksamhetens ska kunna fortsätta och utvecklas.

Någon planbestämmelse för bouleplan finns inte, däremot regleras att området ska utgöra gemensamhetsanläggning på plankartan. I planens beskrivningar och gestaltungsprogram framgår hur olika rekreationsytor avses användas och var de ska ligga i området.

De nya boulebanorna kommer anläggas med god dränering.

Befintliga boulebanor kommer att ersättas med nya boulebanor i mycket nära anslutning till där de är förlagda idag. Ytan som kan användas för boulebanor ökar från idag ca 150 kvm till ca 300 kvm.

## Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

18. **Fastighetsägare till Sicklaön 37:46, Kenora KB** vill bestrida de byggplaner som finns på platån norr om seniorhuset.

Fastighetsägaren menar att befintligt kontorshus påverkas starkt av bebyggelse så nära samt omvänt kommer boende i husen på platån påverkas negativt av de 20 som arbetar i kontorshuset och de 30-40 som går utbildning. Huset används idag förutom som kontor även som utbildningslokaler för grupper i genomsnitt 1 dag per vecka.

En ny bebyggelse på platån skulle innebära att befintlig parkering (35-45 bilar) skulle försvinna och ersättas av en ny parkering (med maximalt 30 platser) längre bort, så att kursdeltagare måste gå ca 200 meter. Parkeringsplatserna kommer inte att räcka till. Fastighetsägaren menar också att kursdeltagare måste pulsera i snön då vägen sällan är plogad på morgonen.





Fastighetsägaren menar att företagets ekonomi skulle försämrans, då det sannolikt skulle vara svårt att hålla utbildning under byggtiden.

**Planenhetens kommentar.** De nya parhusen i två våningar uppe på platån kommer att ha liten inverkan på kontorshuset som ligger på en lägre nivå i anslutning till kajplanet. Omvänt innebär det ingen större störning att kursdeltagare m.fl. går på vägen som leder till kontorshuset.

Grundregeln är att parkering som behövs för en verksamhet ska lösas inom fastigheten. Eftersom fastigheten Sicklaön 37:46 utgörs av kuperad terräng har det varit svårt att lösa parkeringen inom fastigheten. Kontorsfastigheten har hittills, genom bestämmelse i gällande detaljplan, haft ett tidsbegränsat servitut för parkering uppe på platån. Förhållandet gäller dock bara fram till dess frågan behandlats i en ny detaljplan eller att tillfart och parkering kan lösas på annat tillfredställande sätt. Kommunen anser att det är angeläget att fastighetens parkering säkras upp när nu fastigheten planläggs (tidigare planlös).

Förslag till ny detaljplan redovisar därför en ny plats för parkering i anslutning till svackan på Östra Finnbodavägen samt även några platser i direkt anslutning till fastigheten. Detta innebär en belastning för nuvarande ägare och exploatör men blir samtidigt en förutsättning för att ny bebyggelse ska kunna tillkomma.

Nuvarande parkeringsyta rymmer ca 30 parkeringsplatser. Med ny detaljplan kommer ca 20 bilplatser att kunna erbjudas, vilket motsvarar de parkeringstal som normalt används för kontorsverksamhet. Det innebär i förhållande till dagens situation visserligen en försämring i antal och avstånd för besökande. Dagens parkeringslösning är dock tillfällig och saknar stöd i detaljplan.

Kommunen arbetar ständigt med att försöka förbättra snöröjningen.

## **Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet**

- 19. Sicklaön 37:13, Fastighets AB Hebek, Brf Saltsjön (Gomanhuset)** har inga synpunkter på de nytillkomna bostäderna. Ägarna av fastigheten anser dock att gruppboendet vid Övre Varis placerats på ett mycket olämpligt sätt.

Ägarna av fastigheten anser att bebyggelsen vid Övre Varis kommer, genom sin höjd och den mot kusten framskjutna placeringen, att få en för Danvikshem och omgivningen onödigtvis dominerande betydelse. Bebyggelsen vid Övre Varis borde istället placeras på den plats som anvisas som utbyggnadsreserv för vårdboende, vid det äldre hönshuset intill Danvikshem.

Ägarna av fastigheten menar att byggnaden vid Övre Varis som getts högsta höjd på +35,0 meter över nollplanet är betydligt över Gomanhusets takterrass som har en höjd av +29,8 meter. Med tanke på byggnadens framskjutna placering och att takhöjden ligger över Danvikshems entrévåning kommer byggnaden från vattnet



onödigtvis dominera Danvikshem. Platsen är dessutom svårtillgänglig vilket resulterar i onaturliga gångbroar till byggnadens översta våningsplan. Byggnaden har placerats mellan q-märkta Danvikshemsbyggnaden och det q-märkta Gomanhuset vilket kommer förta upplevelsen av dessa. Byggnadernas förhållande till omgivningen kommer att förvanskas.

Bebyggelsen vid Övre Varis föreslås placeras på tidigare obebyggd mark i sluttningen ner mot farleden. I tidigare utredningar har denna typ av naturmark bedömts som mycket viktig för landskapsbilden mot farleden.

**Planenhetens kommentar.** En gestaltungsgrupp bestående av representanter från kommunen och exploatören fick under 2010 i uppdrag att arbeta med gestaltningen av det nya gruppboendet vid Övre Varis. I arbetet ingick att pröva byggnadens placering i olika lägen, likaså byggnadens höjd och olika utformning. Gestaltungsgruppen presenterade slutligen en lösning med en uppbruten byggnad i tre delar. Byggnaden hade då ”pressats ner” i terrängen framför befintlig bergknalle. Förslaget innebär att bergknallen söder om gruppboendet kan bevaras och att byggnaden inte blir alltför framträdande från sjösidan. Valet av fasadmateriäl i mörkt tegel och glas innebär att byggnaden ansluter på ett diskret sätt till Danvikshems huvudbyggnad och terrasserade murar i landskapet. Plangruppen anser att gestaltningen är väl bearbetad och har stora kvaliteter men hänsyn till den kulturhistoriska miljön.

Det nya gruppboendet vid Övre Varis kommer förläggas öster om Gomanhuset. Det innebär att den fria sikten från Gomanhuset kommer påverkas i östlig riktning, däremot behålls den fria sikten från Gomanhuset mot sjösidan. Den nya västra bostadsdelen får en totalhöjd på högst +34,0 meter över nollplanet närmast kurvan (och högst +35,0 meter för den mittersta byggnadsdelen). Höjden är jämförbar med befintlig bostadsbebyggelsen väster om Gomanhuset som har en totalhöjd på högst +34,0 meter över nollplanet. Det nya gruppboendet blir alltså något högre än Gomanhuset men ansluter i höjd till Danviksstrands övriga befintliga bostadsbebyggelse, belägen utmed Västra Finnbodavägen.

Ett nytt gruppboende vid Övre Varis bidrar till en något högre bebyggelsetäthet i den närmaste omgivningen. Västra Sicklaön utgör en attraktiv del av kommunen, som enligt den nya översiktsplanen 2012 föreslås utvecklas till en tät stadsbebyggelse. En ny byggrätt på denna plats innebär ett effektivt nyttjande av resurser, eftersom det redan finns utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik.

Föreslagen byggrätt vid Övre Varis var mindre i detaljplaneprogrammet från 2004. Behovet av nya vårdplatser har dock blivit tydligare och synen på förtätning har ändrats med åren som gått sedan programmet godkändes.

## 20. Gemensam skrivelse 1, fastighetsägare Henriksborgs samfällighetsförening

En gemensam skrivelse har lämnats in från följande fastighetsägare inom Henriksborgs samfällighetsförening: **Sicklaön 353:46, Sicklaön 353:48, Sicklaön 353:49, Sicklaön 353:50, Sicklaön 353:51, Sicklaön 353:52, Sicklaön 353:53, Sicklaön 353:54, Sicklaön 353:55, Sicklaön 353:57, Sicklaön 353:58, Sicklaön 353:59,**

Sicklaön 353:60, Sicklaön 353:61. (De fastigheter som har markerats i fetstil har även skrivit under gemensam skrivelse nr 2 som tar upp liknande frågor.)

Fastighetsägarna anser att placeringen av Övre Varis skapar en siktbarriär mellan befintligt radhusområde Henriksborg och naturområdet ner mot Saltsjön. De arkitektoniska axlar som finns i landskapet elimineras och ersätts med en barriär av ett högt hus. Byggnadens utformning avseende materialval är tungt och intetsägande och för tankarna till 70-talets tunga arkitektur. Ett vårdboendes gestaltning bör i högsta grad värna om de som ska leva och vistas i huset och vara inspirerande och levande.

Fastighetsägarna föreslår att vårdboendet flyttas till den södra sidan av Danvikshem där en utbyggnadsreserv för vårdboende föreslås. Det kan skapa synergier mellan befintlig verksamhet i sjukhemmet. Det är ett soligt läge som visar på en grundläggande mänsklig värdering avseende åldrandet. Det stör inte riksintresset eller befintlig plan. Genomförandet föreslås ske etappvis. Gestaltningen av en vårdbyggnad bör ha ett modernt och lättsamt formspråk, fönstren ska vara väl tilltagna och materialvalet kan förslagsvis vara trä, som komplement till övrig tegelarkitektur.

Fastighetsägarna är positiva till bebyggelsen i stort, dock under förutsättning att kommunen tillsammans med exploatören bearbetar förslaget enligt ovan angivna infallsvinklar.

**Planenhetens kommentar.** Placering och utformning av gruppboendet vid Övre Varis har bearbetats av en gestaltungsgrupp, se planenhetens kommentar ovan till Fastighets AB Hebek, Brf Saltsjön (Gomanhuset).

Plangruppen anser inte att föreslagen bebyggelse är intetsägande utan har stora kvaliteter. Fasader i tegel och glas innebär att byggnaden ansluter på ett diskret sätt till Danvikshems huvudbyggnad och terrasserade murar i landskapet. Fönster föreslås i betsad ek. En ”lätt” byggnad skulle vara främmande i denna kulturhistoriska miljö. Stor omsorg har även lagts på den inre miljön, utblickar mot vattnet och trädgården, vilket är det som har betydelse för de som ska bo där. Likaså har stor omsorg lagts på trädgårdens utformning och god tillgänglighet mellan ute och inne.

En ny byggnad vid Övre Varis kommer innebära att den fria sikten från de östligaste radhusen kommer påverkas i siktlinjen mot nordost. Radhusen är dock belägna högre upp i terrängen och på ett avstånd om ca 90 meter från den nya bebyggelsen vid Övre Varis. Marknivån vid radhusen i den östra delen ligger på en ungefärlig höjd om +32,0 meter över nollplanet. (Det innebär att golvhöjden för den första och andra våningen ligger på ungefär +34,0 respektive +36,0 meter över nollplanet.) Den nya bebyggelsen vid Övre Varis medges en totalhöjd som är högst +35,0 meter över nollplanet. Höjden är jämförbar med befintlig bostadsbebyggelsen väster om Gomanhuset som har en totalhöjd på högst +34,0 meter över nollplanet. Det nya gruppboendet ansluter således i höjd till Danviksstrands befintliga bostadsbebyggelse, belägen utmed Västra Finnbodavägen. Danviksstrands bostadsbebyggelse ligger däremot rakt nedanför radhusen mot vattnet, medan framtida gruppboende kommer ligga snett nedanför Henriksborg.

Ett nytt gruppboende vid Övre Varis bidrar till en något högre bebyggelsetäthet i den närmaste omgivning. Västra Sicklaön utgör en attraktiv del av kommunen, som enligt den nya översiktsplanen 2012 föreslås utvecklas till en tät stadsbebyggelse. En ny byggrätt på denna plats innebär ett effektivt nyttjande av resurser, eftersom det redan finns utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik.

Danvikshem ser ett behov av ett nytt gruppboende idag, men även ett behov av nytt gruppboende i framtiden. Av den anledningen har två platser för gruppboende föreslagits.

## 21. Gemensam skrivelse 2, fastighetsägare Henriksborgs samfällighetsförening

En gemensam skrivelse har lämnats in från följande fastighetsägare inom Henriksborgs samfällighetsförening: Sicklaön 353:44, Sicklaön 353:45, **Sicklaön 353:46**, Sicklaön 353:47, **Sicklaön 353:48**, **Sicklaön 353:49**, **Sicklaön 353:51**. (De fastigheter som har markerats i fetstil har även skrivit under gemensam skrivelse nr 1 som tar upp liknande frågor.)

Fastighetsägarna hänvisar till utgångspunkter för planeringen 2003 då ett detaljplaneprogram togs fram. I programmet var inriktningen för Övre Varis att platsen kunde kompletteras med en byggnad som ansluter till områdets äldre byggnadstradition med tjänstemannavillor. Byggrätten skulle motsvara ungefär volymen av tidigare villa belägen på platsen. Det aktuella förslaget är första gången som bebyggelse för ett gruppboende med ca 30 platser presenterats.

Fastighetsägarna har förståelse för att Danvikshem önskar bygga ett nytt vårdboende med ca 30 platser och reservera en byggrätt för ytterligare 30 platser. Fastighetsägarna anser att det är en kraftig utökning mot dagens 200 platser. Det är därför angeläget att placeringen och gestaltningen av byggnationen genomförs på ett omsorgsfullt sätt. Omvandlingen av en byggrätt med storleken av en tidigare tjänstemannavilla till det föreslagna vårdboende på Övre Varis medför en volymökning på 400-500 procent. Det är självklart att en sådan kraftig ökning innebär betydande, för att inte säga otillåtet, intrång på det ena av två avbrott i bebyggelsen längs med sträckan Saltsjöqvarn – Kvarnholmen som ger den dominanta byggnaden Danvikshem dess nödvändiga frizon.

Fastighetsägarna anser inte att gestaltningen lyckats när det gäller Övre Varis. Den stora volymen, som varken har drag av de gamla tjänstemannavillorna eller någon elegans stör såväl huvudbyggnaden Danvikshem som grönområdena och utsikten från Djurgården och Saltsjön samt utsikten mot Djurgården och Saltsjön. De tre byggnadskropparnas placering, storlek och utformning medför emellertid att näst intill hela den utsikt som de boende på Henriksborg har mot inloppet försvinner.

Fastighetsägarnas förslag är att utbyggnaden med 30 vårdplatser inleds med byggrätten i anslutning till den sydöstra flygeln av Danvikshem. De problem som anges med avseende på väganlutning och parkering borde var enklast att lösa där. Om en byggnad, i ett senare skede, ska uppföras vid Övre Varis krävs ett förslag



som tar sin utgångspunkt i detaljplaneprogrammet för Danvikshem från 2003. Det skulle i så fall innebära en byggnad som är smäckrare, lägre och mer utsträckt åt öster, än det nu presenterade förslaget. Det skulle medföra en bättre miljö för de boende och en bättre och effektivare arbetsmiljö för verksamheten. Fastighetsägarna har skickat med ett fotomontage med föreslaget bygge nedsänkt en våning.

**Planenhetens kommentar.** Föreslagen byggrätt vid Övre Varis var mindre i detaljplaneprogrammet från 2004. Behovet av nya vårdplatser har dock blivit tydligare och synen på förtätning har ändrats med åren som gått sedan programmet godkändes.

Vad gäller gestaltningen, påverkan på utsikten och förslaget att istället inleda med en utbyggnad vid Danvikshems sydöstra flygel, se planenhetens kommentar ovan till Gemensam skrivelse 1, fastighetsägare Henriksborgs samfällighetsförening.

En byggnad i två våningar men mer utsträckt åt öster har prövats i arbetet i gestaltungsgruppen. Gruppen fann att påverkan på landskapsbilden sedd från sjösidan blev större och innebar större intrång på Danvikshems frizon, än en byggnad i tre våningar med motsvarande volym. Danvikshem efterfrågar en sammanhållen verksamhet med ca 30 vårdplatser, för att få en bärkraftig och fungerade enhet.

## **Inkomna synpunkter från boende inom området**

### **22. Gemensam skrivelse boende Östra Finnbodav 30 och Östra Finnbodav 24**

En boende på Östra Finnbodavägen 30 och en boende på Östra Finnbodavägen 24 framför gemensamt följande synpunkter:

När ny bebyggelse föreslås är det av vikt att vara särskilt aktsam om den mark som är lämplig för aktiv utevistelse. När kommunen anger att platsen där parvillorna föreslås idag utgörs av en parkeringsplats och kommunikationsytor är det bara delvis sant. En stor del av ytan utgörs av en grönyta med lusthus jämte bouleanor. Kommunen har i sin fördjupade översiktsplan angett att ny bebyggelse endast ska prövas öster och söder om seniorbostäderna, och således inte på bergsplatån. Enligt de boendes mening väger allmänhetens behov tyngre på denna plats, varför undantag från strandskyddet ej ska göras. Dessutom finns här värdefulla ekar.

Området öster om befintligt seniorhus är idag inte särskilt utnyttjat för utevistelse och torde därför kunna tas i anspråk för bebyggelse. De boende anser att istället för de tvärställda lamellhusen i sydvästra slänten borde terrasshus byggas i slänten öster om de föreslagna lamellhusen. Tillfarten kunde lämpligen ske från Finnboda varvsväg. Därmed skulle trafiken på Östra Finnbodavägen minska och behovet av reception bortfaller.



Trots att trafiken till terrasshusen förflyttas till Finnboda varvsväg krävs en upprustning av Östra Finnbodavägen så att den förses med trottoar och snöröjning fungerar. Nuvarande vändplan för buss bör behållas.

Parkering i stora parkeringshus ökar inbrottsrisken. Därför bör övervägas att skapa egna parkeringsutrymmen för tillkommande bebyggelse. Parkering under byggtiden bör även redovisas.

Beträffande föreslagna vårdbostäder så tillstyrks förslaget.

HSB bör beakta att många boende har uppnått en hög ålder och uppskattar den kvalitet den lugna, säkra och trygga boendemiljön fri från buller och avgaser innebär. En utbyggnad under flera år kommer att påverka denna boendemiljö. De boende har inget emot att klubbhuset blir gemensamt för alla boende, däremot motsätter de sig att tillkommande boende får använda pelargången som förbindelsegång.

**Planenhetens kommentar.** Angående friytor och rekreationsytor före och efter genomförandet av detaljplanen, se kommentaren till Nacka Miljövårdsråd, punkt 7. Angående platsen där parvillorna föreslås, se planenhetens kommentar till Nacka Hembygdsförening. Rekreationsytor för boulespel och lusthus ska bevaras. Angående vad som reglerades i den fördjupade översiktsplanen, se planenhetens kommentar till Nacka Miljövårdsråd, punkt 4.

Strandskyddet har upphävts på platån i samband med att tidigare detaljplan vann laga kraft. Någon ny omprövning sker inte när frågan redan prövats i detaljplan. Samtliga värdefulla ekar på platån vid parhusen och lusthuset kommer att bevaras. Se även planenhetens kommentar till Finnbodabergets boendeförening, punkt 2.

Angående föreslagen ny bebyggelse i sydöstra slänten med angöring från Finnboda, se planenhetens kommentar till Finnbodabergets boenderåd, punkt 9.

Det är ett bra förslag att sektionera parkeringen i garage för att minska risken för brott.

En gemensam entré till och genomgång i seniorhuset för andra än de som bor i huset, kommer inte längre finnas kvar.

**23. Boende Östra Finnbodav 30, lgh 78,** anser att föreslagen ny reception med placering i anslutning till huskropp 30 (norra sidan) är en helt onödig investering och ett sätt att höja hyran för en tjänst som få efterfrågar. När det gäller de södra husen, bör husen förbehållas personer i gruppen +55 och äldre och inte barnfamiljer. Detta bör skrivas in i detaljplanen.

**Planenhetens kommentar.** En gemensam entré till och genomgång i seniorhuset för andra än de som bor i huset, kommer inte längre finnas kvar.



En detaljplan kan endast styra tillåten markanvändning till bostäder. Det är inte möjligt att styra vilken åldersgrupp som får flytta in. Det är dock HSB's ambition att erbjuda lägenheterna för åldersgruppen +55.

**24. Boende (nr 1) Östra Finnbodav 22**, anser att det är en mycket underlig tanke att använda seniorhuset som en genomfartsled för personer och deras besökare som ska bo i de södra husen. De två boende på Östra Finnbodavägen 22 anser det vara näst intill en sanitär olägenhet med stor otrygghet och störande ljud, om en passage tillåts.

De boende på Östra Finnbodavägen 22 har en ljus hörnlägenhet och njuter av ljus från tre håll. De är oroliga för att de södra husen innebär att i stort sett allt soljus försvinner och de hamnar i skuggan.

Varje dag och till sent på kvällen använder många boende i området och i närheten naturen på klippan för motion och rekreation. Det är ett unikt naturliv som finns på berget vilket borde bevaras och vårdas, framför allt alla dessa fantastiska träd som ska huggas ner eller stympas. Vad händer med vilda djur och alla blommor och buskar som finns i området? Många kommer att förvånas när detta byts mot parkeringar, stora skrymmande byggnader och privata bostadsrättsområden.

Nacka kommun borde tjänat massor på att seniorhuset fungerat som det gjort och gör och bör inte tänka på att få in ytterligare skattepengar. De aktiviteter som anordnas av de boende leder till ökad hälsa, livsglädje, gemenskap m.m. vilket borde minskat trycket på kostnader för kommunens äldreomsorg.

Fråga ställs kring varför ingen livsmedelsaffär, inget apotek, ingen bank och inget café planeras när nya bostäder byggs. Utgår planerare från att alla har bil?

**Planenhetens kommentar.** En gemensam entré till och genomgång i seniorhuset för andra än de som bor i huset, kommer inte längre finnas kvar.

En solstudie som visar de Södra husens påverkan på seniorhuset har tagits fram och redovisas i miljöredovisning och gestaltningsprogram. Solljusförhållandena för de allra flesta av seniorhusets lägenheter påverkas inte av de södra husen. En mindre försämring av solljusförhållandena uppkommer under vissa årstider för en mindre del av bostäderna, belägna främst i den västra delen av seniorhusets gårdssida.

Angående friytor och rekreationsytor före och efter genomförandet av detaljplanen, se kommentaren till Nacka Miljövårdsråd, punkt 7. Området kommer att ändra karaktär, i de delar som utgörs av orörd natur. Förutom ny bebyggelse kommer området mer få karaktären av anlagd parkmiljö med planterade träd, buskar och blommor än idag. Ytan för markparkering kommer att minska på Finnbodaberget och fler parkeringsplatser erbjudas i garage.

Syftet med detaljplanen är att kunna erbjuda fler äldre att bo i en trygg och välordnad miljö.



Möjligheten att etablera livsmedelsaffär kan inte styras genom detaljplan. Affärsidkare är endast benägna att etablera sig i områden som har tillräckligt med kundunderlag. Danvikshemsområdet har troligen ett för litet kundunderlag för att det ska vara lönsamt, även med ny bebyggelse. Möjlighet att etablera livsmedelshandel finns i Finnbodaområdet.

- 25. Boende Östra Finnbodavägen 34** menar att deras lilla grönområde nu planeras att styckas sönder av HSB. Av stor betydelse för hälsan är att seniorerna har en nära och bra användbar rekreationsmiljö med boulebanor och lusthus som de själva snickrat upp och möblerat ute och inne.

Seniorhusets södra sidas träd och grönska behövs som bullerskydd mot de ökade ljud från Finnboda varvsområdet men även det ökade trafikbullret på Kvarnholmsvägen. Som senior som tillbringar största delen av dagarna i egen lägenhet kan årtidernas växlingar följas och vilda djur och fåglar ses från fönstret.

Det blåser uppe på Finnbodaberget, något som de boende lärt sig att leva med. De tre södra husen förlagda i nord-sydlig riktning innebär att vindarna styrs rätt in mot seniorhuset.

Den boende undrar var de seniorboende kan inkvarteras under byggtiden. Att ta sig in och ut i husets känns otänkbart under dessa år.

**Planenhetens kommentar.** Angående friytor och rekreationsytor före och efter genomförandet av detaljplanen, se kommentaren till Nacka Miljövårdsråd, punkt 7. Befintliga boulebanor kommer att ersättas med nya boulebanor i mycket nära anslutning till där de är förlagda idag. Ytan som kan användas för boulebanor ökar från idag ca 150 kvm till ca 300 kvm. Lusthuset kommer att bevaras.

Träd och vegetation ger endast visst skydd mot trafikbuller, däremot ger det ett visuellt skydd. En ny bebyggelse kan vara mer bullerdämpande än vegetation beroende på hur den är belägen. I en vindstudie från 2005 kan konstateras att området är utsatt för vind och att det finns platser som är mer exponerade för vind, t.ex. vid klubbhuset. Seniorhusets innergård har ett bra skydd mot vindar på grund av husets form.

Exploatören har tagit fram en redovisning av hur utbyggnaden av området på Finnbodaberget ska organiseras, vilka störningar som kommer uppkomma och ungefär hur länge de kommer pågå. Miljöredovisningen har kompletterats med en redovisning av buller under byggtiden. Ett PM för genomförandet utgör en bilaga till miljöredovisningen.

- 26. Boende (nr 2) Östra Finnbodavägen 22** anser inte att de södra husen underordnar sig i höjd som det står i planbeskrivningen. De kommer istället vara onödigt skrymmande för boende i seniorhuset och även mycket dominerande sett söderifrån. En eller flera låga byggnader skulle vara bättre.





Med en tillåten genomgång i seniorhuset även för andra boende i området blir det totalt 81 lägenheter som ska dela på en hiss för att komma till markplan.

Antalet parkeringsplatser anses för litet, totalt 143 platser (92 i garage +52 på mark). Behovet borde vara 182 platser, en differens på 39 platser. Kommunen har räknat för få besöksplatser vilka borde vara ca 20 stycken redan idag. Den planerade parkeringsplatsen norr om klubbhuset kan kanske bli ett parkeringshus i flera våningar. Det är även viktigt att platsernas bredd blir tillräcklig och inte enligt de gamla normerna 240 cm. Det är extra svårt för 55+are att ta sig i och ur dagens bredare bilar om platsen är för smal.

Parhusen bör inte målas i en grön kulör då löv eller grön växlighet (barrträd) inte finns hela året. De kommer att se ut som kvarglömda byggbaracker från gatukontoret. Mörkgrått går igen i klippor och trädstammar.

Då området kommer förtätas är det inte lämpligt att uppföra ytterligare byggnader som inte är nödvändiga, som växthus. De tar värdefull rekreationsmark i anspråk för att tillgodose ett särintresse. Växthuset planerat i norr ligger inom område med den värdefullaste utsikten. Det är stort, fult, ca 3 meter högt och förstör utsikten från det närliggande parhuset. Det bör räcka med markodling.

**Planenhetens kommentar.** De Södra husen har sänkts en våning eller 4,2 meter. De kommer att utgöras av sex våningar mot seniorhuset. Det innebär att de blir något lägre än seniorhuset.

En gemensam entré till och genomgång i seniorhuset för andra än de som bor i huset, kommer inte längre finnas kvar.

Antalet parkeringsplatser på Finnbodaberget uppgår i det omarbetade förslaget till 92 platser i garage och 88 platser på mark, totalt 180 platser inom kvartersmark. Dessutom kommer det finns 5-6 parkeringsplatser inom allmän plats längs Östra Finnbodavägen i planområdets östra del. Dessa kan användas av besökare till området. Standardmått för parkeringsplatser ska minst vara uppfyllda. Dessutom planeras ett antal handikapplatser i anslutning till varje bebyggelseområde.

Färgen på parvillorna är inte låst till grönt, men får inte vara vit eller svart. De bör i sin karaktär och färg harmoniera med befintliga tjänstemannavillor.

Möjligheten att bygga växthus och ordna odling kan bli en tillgång för de som har detta intresse. Om inget intresse för växthus finns kan växthuset tas bort.

## 27. Boende (nr 3) Östra Finnbodavägen 22

Boende på Östra Finnbodavägen 22 gör en sammanfattning av hur planläggningen sett ut för område 2, den norra plattan där nya parvillor planeras:

När gällande stadsplan från 1988 fastställdes upphävdes strandskyddet på platån men området prickmarkerades (tilläts inte bebyggas). Dåvarande planarkitekt tryckte då på att området skulle bevaras för att boende skulle ha tillgång till sammanhängande rekreationsytor. I förslag till program för Danvikshem föreslogs 2003 att ”området kan rymma 50 lägenheter” och att riksintresset ”ska slopas”. Till följd av det upphävde länsstyrelsen riksintresset och godkände bebyggelse på platån. Från att ha varit tal om vårdbostäder på denna plats fanns dock senare inte längre några planer på sådan bebyggelse från varken kommun eller exploatör. Den boende undrar om ett stort allmänintresse av vårdplatser underlättade beslutet och noterar att dåvarande länsöverdirektör tillika var ordförande i stiftelsen Danviks hospital. I förslaget till detaljplan som gick ut på samråd 2005-2006 upptas platsen istället av 5 stycken s.k. storvillor, vilkas ska upplåtas för boende äldre än 55 år. Länsstyrelsen har dock inga synpunkter på att en byggnation av 50 vårdbostäder blivit 5 storvillor. Områdesnämnden i Nacka beslutade 2006 om en inriktning för fortsatt arbete där en av punkterna var att ”rekreationsytorna på norra platån ska utökas genom att två av storvillorna slopas”. I förslag till detaljplan 2011 har bebyggelsen på platån ersatts av 4 stycken privata parvillor med 8 lägenheter, vilka ska säljas på öppna marknaden. I miljöredovisningen anges att andelen lättillgänglig och förhållandevis plan mark för rekreation kommer att minska om planförslaget genomförs. Den boende undrar varför nuvarande förslag går på tvärs emot Områdesnämndens beslut att minska 5 storvillor med två stycken. Varför föreslås 4 stycken parvillor som upptar lika mycket markyta som tidigare storvillor?

Den boende menar att även andra boende i området anser det ytterligt anmärkningsvärt att den mark som godkändes av länsstyrelsen 2003 för 50 vårdplatser nu ska ersättas med 4 parhus för privat boende. Anledningen bör utredas och motiveras. Exploateringsavtal mellan Nacka kommun och exploatör bör även redovisas.

Angående riksintresset, så är området på platån bevuxet med 7 stora gamla ekar som utgör en vacker vy från alla som kommer sjövägen till/från Stockholm. Den bilden bör inte störas av byggnation. Vidare kan schaktning och sprängning innebära skador på rötter och trädkronor. Enligt nuvarande förslag har behovet av plan mark för ca 300 seniorer negligerats till förmån för ett litet fåtal ekonomiskt starka personer.

Den boende lämnar även in en bilaga som rör tankegångar kring ett äldrecampus på Finnbodaberget. Den boende menar att seniorhuset idag benämns som ett äldrecampus av HSB och Danvikshem. Ett hinder för att kunna bedriva en bättre verksamhet med en rad olika aktiviteter är att all tillgänglig mark är upptagen av parkeringar (undantaget boulevarden och lusthuset) Den boende menar att den enda tänkbara ytan som finns är den norra platån. Den boende menar att HSB/Danvikshem borde utveckla ett aktivt seniorboende för 300 boende som kan tjäna som föredöme för andra kommuner och projektörer.



**Planenhetens kommentar.** En beskrivning av planprocessen finns inledningsvis i samrådsredogörelsen. Det är en felaktig uppfattning att länsstyrelsen upphävt riksintresset, det är inte möjligt. Ett riksintresse för kulturmiljövården har pekats ut för området längs Stockholm inlopp, vilket innebär vissa hänsyn vid planering av ny bebyggelse. Det är i första hand kommunens uppgift att tolka vad riksintresset innebär och vilket förhållningssättet ska vara. Länsstyrelsen kan dock reagera om det finns risk att riksintresset kan skadas. Länsstyrelsen kan inte upphäva riksintresset och inte heller godkänna ny bebyggelse under pågående process. Ny bebyggelse provas genom ett detaljplaneförfarande.

Inledningsvis var platsen för vårdboende inte preciserad i program- och planförslag, utan det föreslogs en gemensam byggrätt för bostäder och vårdboende. Det var först i och med det andra samrådet som platser för vårdboende lokaliserades. Genom planmonopolet står det kommunen fritt att göra förändringar mellan program, samråd- och utställningsskedet. Större förändringar bör dock inte göras efter utställningsskedet. Lämpligen behåller dock kommunen inriktningen och syftet under hela planprocessen. Syftet med planarbetet för Danvikshem har varit densamma under hela planprocessen. Exploateringsgraden har dock sänkts successivt.

Enligt inriktningsbeslut i områdesnämnden 2006 skulle ”storvillorna omarbetas, de bör vara högst två våningar med inredningsbar vind”. De tidigare 5 storvillorna i tre våningar har omarbetats till 4 parvillor i två våningar. Exploateringsgraden har sänkts medan andelen friytor/rekreationsytor blivit något större på platån, mellan det första och andra samrådet.

Angående friytor och rekreationsytor före och efter genomförandet av detaljplanen, se kommentaren till Nacka Miljövårdsråd, punkt 7. Angående ekar på platån, se kommentaren till Finnbodabergets boenderåd, punkt 2.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Angela Jonasson  
Planarkitekt