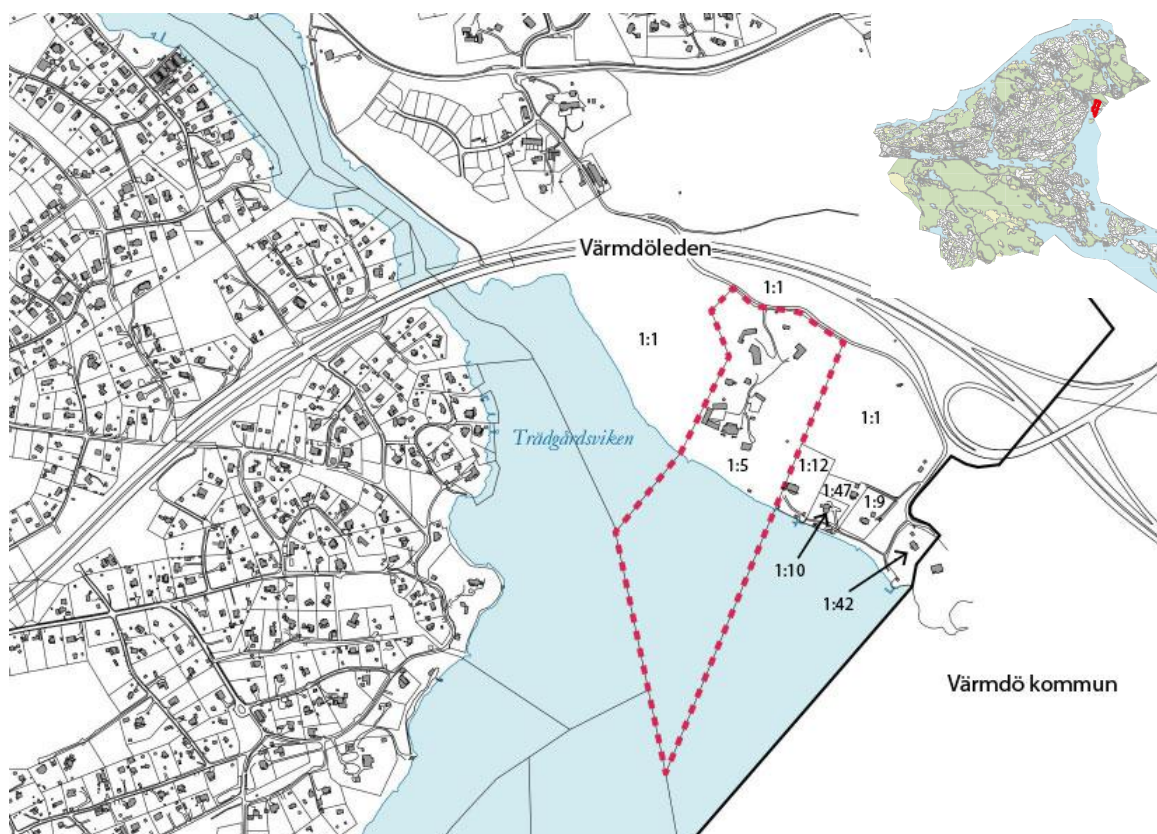


Detaljplan för Kil 1:5 före detta Graninge Stiftsgård i Boo, Nacka kommun



Planområdet omfattar del av fastigheten Kil 1:5 (tidigare Kil 1:43 samt Kil 1:5) som ligger i den östra delen av Nacka kommun.

Planens syfte

Graninge stiftsgård omfattar ett flertal byggnader varav huvudbyggnaden ritades 1909 av arkitekt Ferdinand Boberg. Flera av byggnaderna har under årens lopp byggts om men få byggnader har rivits. Bebyggelsen uppfördes ursprungligen som sommarhus men har under senare år använts som stiftsgård i Stockholms stift.

Det övergripande syftet med planarbetet är att pröva lämpligheten i att utveckla detta ur natur- och kulturhänseende intressanta område med mer bebyggelse. Det specifika syftet med planen är att pröva uppförandet av ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder, på fastigheten Kil 1:5 (tidigare Kil 1:43 samt Kil 1:5), där idag Graninge stiftsgård är belägen.

Syftet är också att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen och det intilliggande naturreservatet. Exempel på frågeställningar som beaktats i sammanhanget är parkeringsmöjligheter för besökare och allmänhetens tillträde så att området känns öppet och välkomnande.

Hela området har en känslig miljö med höga kulturvärden och beskrivs i kulturmiljöprogrammet som ett landmärke. Från vattnet ska miljön fortsatt ses som ett landmärke med dess utmärkande huvudbyggnad och gröna fot. Tillkommande kringliggande bebyggelse ska liksom tidigare ha en underordnad roll. Lämpliga skyddsbestämmelser ska därför införas.

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning inklusive genomförande- och konsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram, Wählin Arkitekter, daterat 2014-11-21

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Naturmiljöutredning inför detaljpaneläggning av Graninge Stiftsgård, Nacka kommun, Ekologigruppen, granskningsversion daterad 2014-03-26
- Inventering av naturvärdesträd på Graninge stiftsgård juni 2014, Skogsstyrelsen
- Antikvarisk förundersökning Graninge Stiftsgård, Tyréns, daterad 2013-11-29
- Trafikalstrings- och parkeringstalssberäkningar, Lars Halling Trafikkonsult 2014-05-19.
- Trafikbullenberäkningar Graninge, ACAD (Acoustic Consulting and Design, daterad 2014-10-28)
- Åtgärd VA-anläggning Kil 1:43, Incoörd, daterad 2014-10-30
- Miljöredovisning tillhörande Detaljplan för Kil 1:43 m.fl. Graninge stiftsgård i kommundelen Boo, Nacka kommun, daterad okt 2014
- Trädhandbok för Uppsala kommun (framtagen 2010)
- Behovsbedömning av detaljplan för Kil 1:5 före detta Graninge stiftsgård i kommundelen Boo, Nacka kommun, daterad okt 2014-10-14

Innehåll

Detaljplan för Kil 1:5 före detta Graninge Stiftsgård i Boo, Nacka kommun.....	1
Planens syfte	2
Handlingar och innehåll.....	2
1. Sammanfattning.....	5
Huvuddragen i förslaget.....	5
2. Förutsättningar	6
Läge, areal & markägförhållande.....	6
Översiktlig planering	7
Detaljplaner.....	8
Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken	8
Strandskydd.....	8
Mellankommunala intressen.....	9
Området idag.....	9
3. Planförslaget.....	22
Ny och bevarad bebyggelse.....	22
Ny bebyggelse – förhållande till terräng och gata.....	24
Vård- och omsorgsboende	25
Seniorbostäder.....	27
Användning av bevarad befintlig bebyggelse	28
Gator och trafik.....	30
Mark och växtlighet	31
Utevistelse och rekreation.....	32
Allmänna gångvägar och stigar	34
Tillgänglighet.....	34
Angöring med båt och badplats.....	36
Parkering.....	36
Avfallshantering	38
Buller.....	39
Teknisk försörjning.....	41
Byggnadstekniskt brandskydd.....	44
Trygghet och säkerhet.....	44
Enskilt huvudmannaskap.....	44

Målområden för hållbart byggande:	45
4. Konsekvenser av planen	47
Behovsbedömning	47
Sammanfattning av till planen hörande miljöredovisning	47
Strandskydd.....	49
Sociala konsekvenser	51
Trafik.....	51
5. Så genomförs planen	52
Förslag till tidplan	52
Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller	52
Ansvarsfördelning.....	52
Fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder	53
Tekniska åtgärder	53
6. Medverkande i planarbetet.....	54

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

De nya bostäderna föreslås på före detta Graninge stiftsgård som idag omfattar ett flertal befintliga byggnader för boende, samlingslokaler med mera. Huvudbyggnaden ligger på en höjd med en magnifik utsikt över Baggensfjärden medan andra byggnader grupperar sig efter terräng och vägsträckningar. Bebyggelsen har haft två huvudsakliga funktioner. Den första perioden som sommarnöje, först åt familjen Philipsson och senare åt familjen de Champs, och den senare perioden som Stiftsgård för Stockholms stift. Flera av byggnaderna har under årens lopp byggts om men få byggnader har rivits.

Förslaget innehåller bebyggelse för vård- och omsorgsboende där de boende har stort behov av hjälp och ständig tillsyn liksom seniorbostäder. Bostäderna inryms i såväl nya som i befintliga byggnader på fastigheten. Förslaget innehåller totalt 180 lägenheter varav 54 är vårdboende.

I struktur och volym anpassas bebyggelsen till terrängen och den befintliga bebyggelsen som bevaras. De nya byggnaderna placeras så att det finns generösa ytor kvar runt befintliga byggnader. Gestaltningen föreslås däremot kontrastera och avvika genom att tillkommande bebyggelse ges en karaktär tydligt kopplad till landskapet och skogen, en skogskaraktär. Detta bland annat för att framhäva de höga kvaliteterna i de befintliga byggnaderna som sparas.

Topografin med den timglasformade dalgången samt den värdefulla naturen utgör ryggraden i förslaget. Den ligger till grund för strukturen som helhet, men är också utgångspunkten för de enskilda byggnadernas förhållande till platsen. De nya byggnaderna läggs i huvudsak ut med en central gata. De förankras i terrängen genom att de är ”inkilade” i sluttningarna, i ”timglasets” sidor.

Planförslaget tar hänsyn till de höga naturvärdena genom att kvartersmarken för bostadsbebyggelsen har begränsats till att endast omfatta nödvändig markyta och genom att skyddsbestämmelser införts för skyddsvärda träd. En stor del av naturmarken inom planområdet föreslås vara allmän plats - natur.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter upphävande av strandskydd på en liten del av området.

Förutsättningar

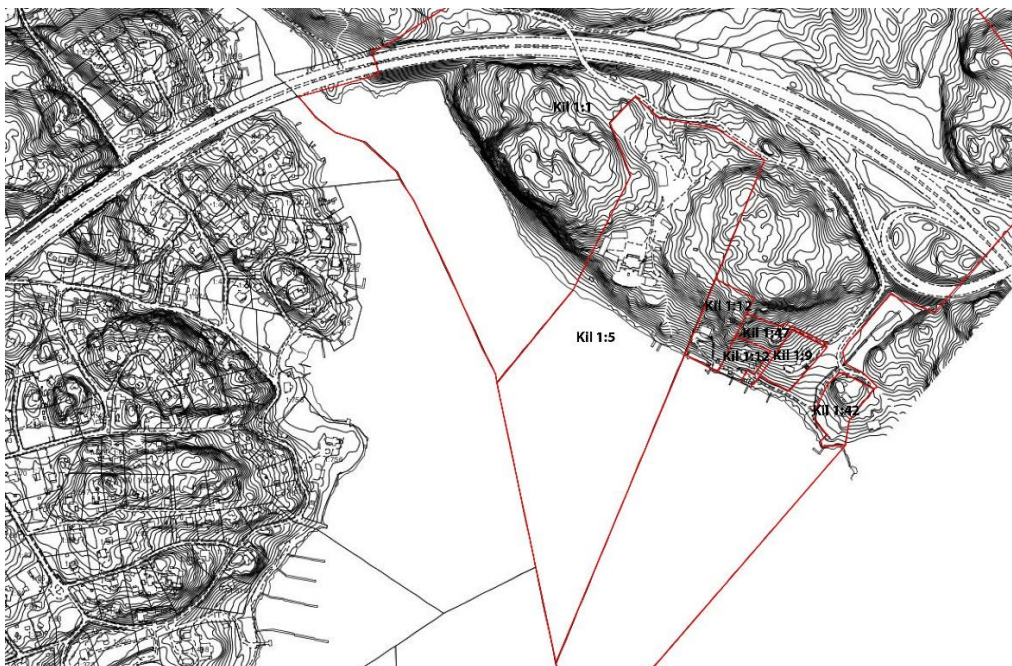
Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet ligger i den östra delen av kommunen nära gränsen till Värmdö kommun. Området avgränsas av Graningevägen i norr och Baggensfjärden i söder samt Ekobergets naturreservat i väster och ett antal privata fastigheter samt ett höjdparti i öster. Endast den del av vattenområdet på fastigheten Kil 1:5 där åtgärder planeras omfattas av planen.



Planområdets läge i östra delen av kommunen på gränsen mot Värmdö kommun med Baggensfjärden i söder.

Fastigheten Kil 1:5 ägs av Brinova Silvergården AB och har en storlek på cirka 14,7 hektar (147 000 kvadratmeter) varav cirka 8,3 hektar (83 000 kvadratmeter) utgörs av vattenområde och 6,4 hektar (64 000 kvadratmeter) är land. De intilliggande fastigheterna Kil 1:12, Kil 1:10, Kil 1:9, Kil 1:42 och Kil 1:47 ägs av enskilda personer. Kil 1:1 ägs av LE Lundberg AB.



Fastigheten Kil 1:5 samt kringliggande fastigheter.

Översiktlig planering

I Översiktsplanen för Nacka – Hållbar framtid i Nacka – som antogs och vann laga kraft 2012 är planområdet utpekade som ”Gles blandad bebyggelse”. För platsen står följande i översiktsplanen: ”Inom området finns naturvärden klass 3 och natur med höga upplevelsevärden. Området berörs av riksintresse för kommunikationer i form av Värmdöleden. Strandskyddet är utökat till 300 meter utmed Kilsviken. I området finns Graninge stiftsgård och några fritidshusfastigheter. Stiftsgårdens verksamhet bör få möjlighet att utvecklas men i övrigt bör inte ny bebyggelse tillkomma i området.”

Ekobergets Naturreservat är i översiktsplanen utpekade som ”Natur och större rekreationsområde”. För platsen står följande: ”Området är avsatt som naturreservat och enligt EU:s förordning Natura 2000. Det innehåller naturvärden klass 3 i form av barrskog och har höga upplevelsevärden. Strandskyddet är utökat till 300 meter på land. För naturreservatet finns reservatsbestämmelser och skötselplan. All verksamhet som kan påverka bevarandestatusen för Natura 2000-områdena är tillståndspliktig.”



Verksamhetsområdena Kil och Insjön
Illustrationsplan med skissad tomtindelning
Karta 1, Skala 1:10000
0 100 200 300 400 500
NORR

Planområdet och det i översiktsplanen redovisade verksamhetsområdet Kil norr om Värmdöleden.

Norr om Värmdöleden, vid kommungränsen mellan Nacka och Värmdö, ligger ett område som idag är naturmark, men som i översiktsplanen är utpekade som ett arbetsplatsområde. Programarbete pågår och programmet tas fram gemensamt av Nacka och Värmdö kommuner. Syftet med programmet är att studera förutsättningarna för att utveckla verksamhetsområden som innehåller mark för småindustriell verksamhet, infartsparkering, bussdepå - med SL som huvudman - samt en gemensam kretsloppscentral. Detaljplaneprogrammet bedöms gå ut på programsamråd under november-december 2014.

Nacka ser mycket positivt på ett tillskott av en annan typ av äldreboende i kommunen där individen får ett större medbestämmande i sin egen vård och omsorg, så som detta projekt är ett exempel på. Med anledning av verksamhetsinriktningen, vilken bedöms vara en utveckling av Graninge Stiftsgårds verksamhet och i linje med översiktsplanens intentioner, lämnade därför kommunen ett positivt planbesked. Den restriktiva hållningen i översiktsplanen mot ny bebyggelse i området bör dock noggrant beaktas så att inte kulturmiljön förvanskas.

Detaljplaner

Området och även kringliggande mark saknar detaljplan.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Planområdet berörs av två riksintressen. Det ena är Värmdöleden som är av riksintresse för kommunikationer.

Det andra är Ekobergets naturreservat, av riksintresse enligt 4 kap 8 § Miljöbalken. Området är också ett så kallat natura 2000-område som ingår i EUs nätverk av områden med värdefull natur. Området är av gemenskapsintresse enligt habitatdirektivet och Länsstyrelsen är ansvarig myndighet. Här finns en 40 meter hög, brant sluttande klippa och vid dess fot en stenstrand. På bergets topp finns ett skogsområde med både stora barrträd liksom ek, björk, al, slån- och rosenbuskar.

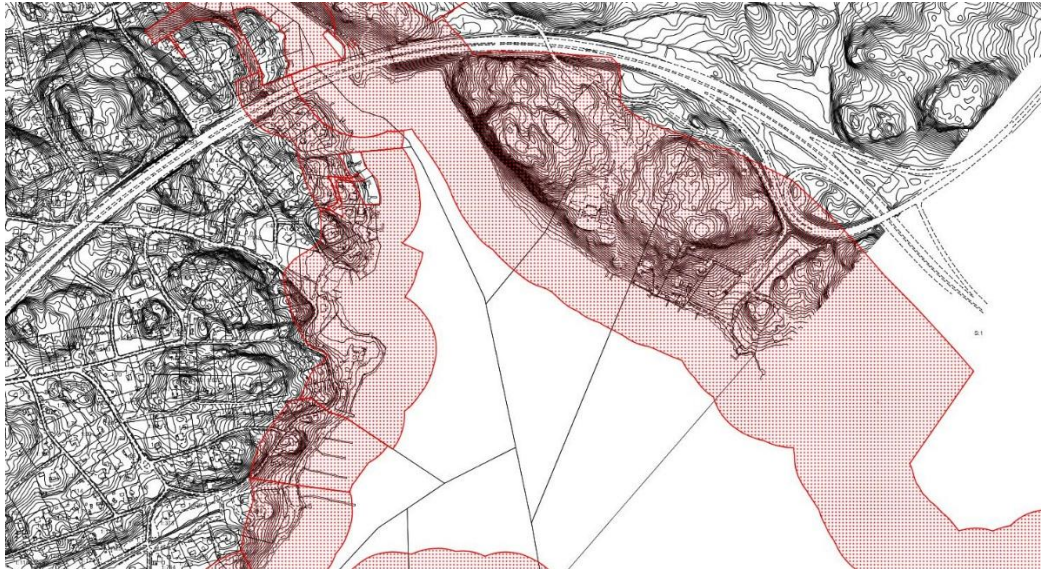


Riksintressena Värmdöleden och Ekobergets naturreservat (mörkgrönt) som också är ett Natura 2000område samt planområdets läge.

Strandskydd

Planområdet ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet är 300 meter på land och sträcker sig även 100 meter ut i vattnet. Vid årsskiftet 2014/15 ändras strandskyddet för fastigheten och kommer då att omfatta 100 meter land närmast stranden. Den nordvästra delen av fastigheten kommer fortsatt att omfattas av det så kallade utökade strandskyddet om 300 meter. En process att

upphäva strandskyddet på lämpliga delar i planen startas i och med planarbetet. Se motivering under rubriken ”Konsekvenser av planen”.



Fastigheterna omfattas av strandskydd (ljusröda områden) om 300 m på land och 100 m ut i vattenområde fram till årsskiftet 2014/15.

Mellankommunala intressen

Det i översiktsplanen utpekade arbetsplatsområdet Kil gränsar till Värmdö kommun. Planeringen av området sker i samarbete med Värmdö kommun.

Värmdö kommun pekar i sin ”Översiktsplan 2012-2030” också ut området norr om Värmdöleden, som gränsar till Nacka kommun, som ett verksamhetsområde – Västra Ekedal/Kil. Från Värmdö ser man också verksamhetsområdet som en mellankommunal planeringsuppgift.

Området idag

Landskapsbild och bebyggelse

Planområdet ligger på en höjd söder om Värmdöleden. För att nå området måste man följa Värmdövägen och sedan vika av vid Kils gård och följa Graningevägen istället. Graningevägen var den tidigare landsvägen mot Värmdö. Vägen slingrar sig fram först över Kils gård och sedan över motorvägen på en bro. Direkt därefter ligger naturreservatet Ekoberget. Infarten till planområdet ligger i en liten svacka och en glänta mot motorvägen gör att denna både syns och hörs. Inne i området finns flera byggnader från olika tidsåldrar utspridda längs med en liten smal väg som leder fram till huvudbyggnaden. Direkt vid infarten ligger det före detta stallet och garaget. På andra sidan vägen en konferensanläggning från tiden då kyrkan ägde marken.

Området har skärgårdskaraktär med höjder där stora berghällar med senvuxna tallar dominerar. På den östra sidan står en förfallen klockstapel och längre in i skogen en lekstuga. Gränsen mot Ekobergets naturreservat går relativt nära bebyggelsen i väster. Reservatet sträcker sig vidare upp på höjden och ner mot vattnet. Ett par mindre bostadshus ligger mitt i planområdet. Här finns även en garagelänga för besökare. Nedanför huvudbyggnaden sluttar marken brant nedåt mot vattnet. Här

finns ingen bebyggelse förutom den lilla sjöboden vid bryggorna. För att ta hand om höjdskillnaderna har marken framför huvudbyggnaden terrasserats. En liten gångstig med en trappa förbinder byggnaderna med bryggan och vattnet. Från sjösidan upplevs området som grönt och huvudbyggnaden har fått manifesteras sig i landskapet. Därav kulturmiljöprogrammets benämning på huvudbyggnaden som ett av Baggensfjärdens landmärken.

Öster om huvudbyggnaden finns ett kapell från 1960-talet. Byggnaden är ganska anonym och smälter väl in i omgivningen. På andra sidan huvudbyggnaden ligger några längor med bostadsrum för kyrkans konferensverksamhet. Även dessa inordnar sig väl i landskapet.

Kulturmiljö

Under arbetet med att ta fram ett förslag för ny bebyggelse i området gav byggherren Brinova i uppdrag åt Tyréns att ta fram en antikvarisk förundersökning. ”*Antikvarisk förundersökning Graninge Stiftsgård*”, som genomfördes under hösten 2013 och sammanfattas nedan.

Den före detta Graninge stiftsgård omfattar ett flertal byggnader. Huvudbyggnaden ligger på en höjd med en magnifik utsikt över Baggensfjärden medan andra byggnader grupperar sig efter terräng och vägsträckningar. Bebyggelsen har haft två huvudsakliga funktioner. Den första perioden som sommarnöje, först åt familjen Philipsson och senare åt familjen de Champs, och den senare perioden som Stiftsgård för Stockholms stift. Flera av byggnaderna har under årens lopp byggts om men få byggnader har rivits.

Utbyggnads- och ombyggnadsperioder för de båda funktionerna är åren 1909 till 1926 samt 1947 till 1995. I de flesta fall har namnkunniga arkitekter anlitats för dessa arbeten.

De kulturhistoriska värdena är knutna till de båda tidsperioderna. Den första perioden är typisk för Nacka/Värmdö där ett stort antal, ofta större, sommarnöjen uppfördes av välbeställda familjer från Stockholm. Även den andra perioden är typisk för denna typ av bebyggelse då de stora villorna under denna period ofta omvandlats till pensionat och kursgårdar.

Det mest betydelsefulla kulturhistoriska värdet är huvudbyggnadens utsikt mot Baggensfjärden och hur huvudbyggnaden upplevs från sjösidan. Den ursprungliga byggherren och arkitekten har medvetet valt denna placering och tillsammans med byggnadens klassicerande stil uppstår från sjösidan ett ”Akropolismotiv”.

Ett stort kulturhistoriskt värde ligger i att alla byggnader från den första perioden är bevarade, om än i olika skick efter olika ombyggnationer. Anläggningen som sommarnöje åt en välbärgad familj med stor huvudbyggnad, vaktmästarbostad, stall- och garagebyggnad samt lekstuga och sjöbod är komplett och avläsbar. Samtliga dessa har exteriöra värden. Huvudbyggnaden, stall- och garagebyggnaden och lekstugan har också interiöra värden.

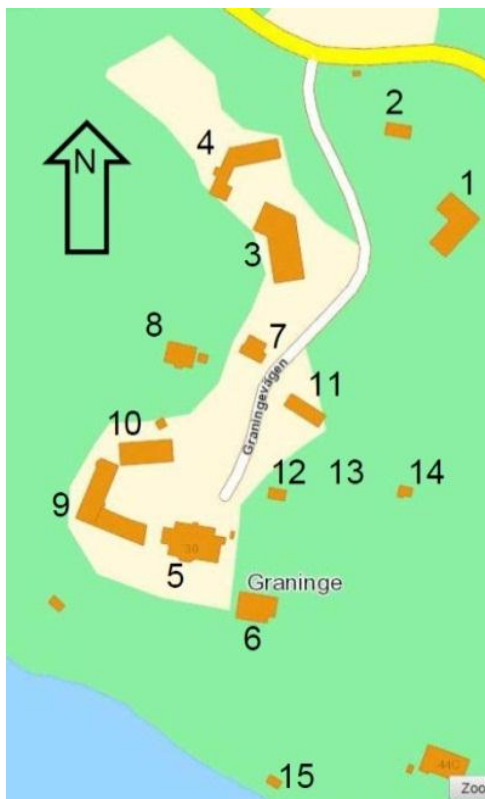
Slutligen finns även ett visst kulturhistoriskt värde knutet till den period då anläggningen var stiftsgård. Stiftsgårdar inrättades med början år 1937. År 1953 hade alla stift åtminstone en

stiftsgård. De byggnader som tillkommit under stiftsgårdsperioden har i de flesta fall passats in på platsen dels genom sin placering i terrängen dels genom sin utformning och färgsättning. De är dock nyare och saknar den patina och den omsorgsfulla arkitektoniska utformningen som finns i de äldre byggnaderna.

Till huvudbyggnaden hör även en lekstuga uppförd 1916, ritad av arkitekt Olof Deas-Olsson samt ett stall med vagnslider uppfört 1918, ritad av arkitekterna Fritz & Ivar Gripe. Den första utbyggnadsperioden avslutas med att huvudbyggnaden 1926 byggdes till med en omfattande terrassanläggning ritad av arkitekt Ivar Tengbom.

1946 köpte Stockholms stift Graninge och då byggdes stall- och garagebyggnaden om efter ritningar av Per-Olof Olsson och strax därefter uppfördes klockstapeln. 1960 uppfördes kyrkan sydost om huvudbyggnaden efter ritningar av arkitekt Nils Tesch. Samtidigt som huvudbyggnaden byggdes om 1966 byggdes också gästhemmet väster om huvudbyggnaden efter ritningar av Nils Tesch. Gästhemmet och huvudbyggnaden kopplas samman med en förbindelsegång i souterrängplanet. 1975 uppfördes förläggingsbyggnaden Baggen efter ritningar av SektionsByggarna och den andra utbyggnadsperioden avslutades 1995 med att Kihlstugan uppfördes och Boostugan byggdes till med en sovsal, kök och hörsal.

2012 stängdes Graninge Stiftsgård och 2013 köptes den av Brinova.



Byggnaderna på fastigheten är:

1. Boostugan
2. Engelbrektsstugan
3. Kihlstugan
4. Stallet
5. Huvudbyggnad
6. Kyrka
7. Vaktmästarbostad
8. Personalbostad, nyare
9. Gästhemmet
10. Baggen
11. Carport
12. Miljöstation
13. Klockstapel
14. Lekstuga
15. Sjöbod



Graninge stiftsgård sedd från Baggensfjärden.



Huvudbyggnadens framsida och entré som också är byggnadens norrsida. (Byggnad nummer 5)



Del av terrasanläggningen. (Byggnad nummer 5)



I norr ligger stallbyggnaden och garaget. (Byggnad nummer 4)



Vaktmästarbostaden strax norr om huvudbyggnaden. (Byggnad nummer 7)



*Boostugan som ligger i den nordöstra delen av fastigheten.
(Byggnad nummer 1)*



*Lekstugan som ligger på höjden öster om huvudbyggnaden.
(Byggnad nummer 14)*



*Gästhemmet i väster nås från huvudbyggnaden via en
förbindelsegång i suterrängplanet. (Byggnad nummer 9)*



Kyrkan sydost om huvudbyggnaden. (Byggnad nummer 6)



*Förläggingsbyggnaden norr om gästhemmet. (Byggnad
nummer 10)*



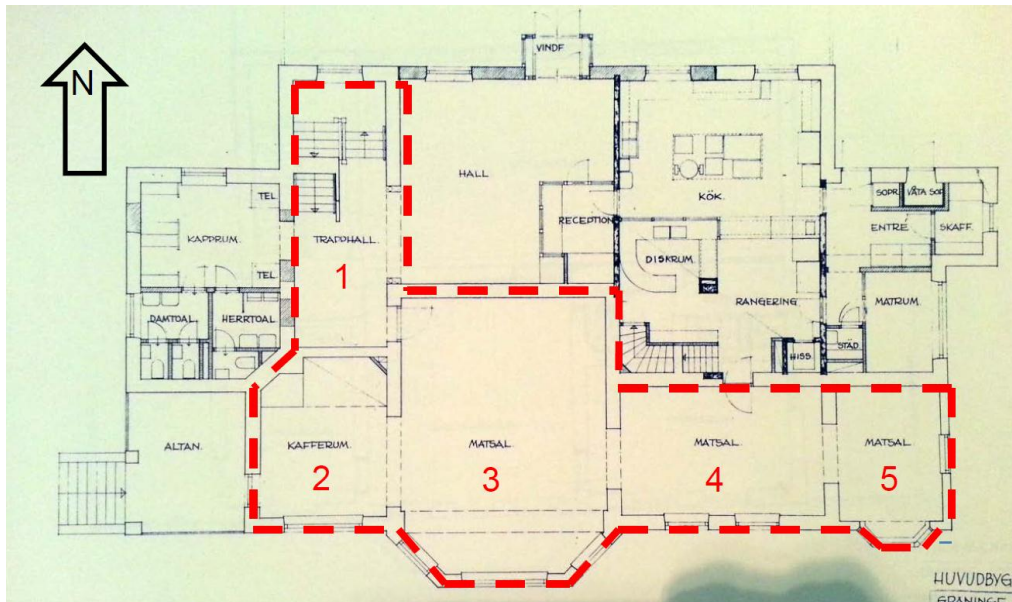
*Kiblstugan som ligger mellan stallet och vaktmästarbostaden.
(Byggnad nummer 3)*



Huvudbyggnadens sydsida som vetter mot Baggensfjärden. (Byggnad nummer 5)

Huvudbyggnadens kulturhistoriska värden – interiört

Det är främst de stora rumsvolymerna söder om hjärtväggen som är bevarade. Det är tydligt att sällsksamrummen lagts mot den magnifika utsikten i söder och det är också dessa rum på bottenplanet som är bäst bevarade. Nedan följer en lista på välbevarade detaljer i bottenvåningen.



Planlösning för huvudbyggnaden med rumnummer tillhörande beskrivning nedan.

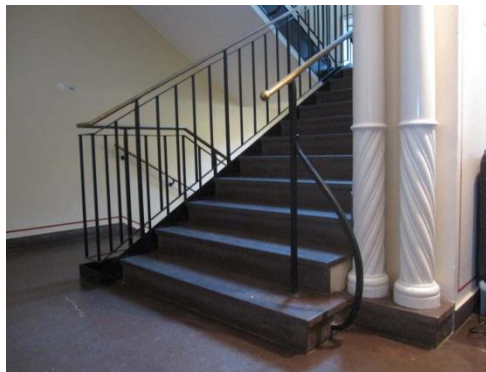
- Rum 1 Trapphall: Kalkstensgolv. Valv till trapphall som på båda sidor flankeras av dubbla kolonner med spiralstrumpor. Trappa med smidesräcke, mässingshandedare och plåtklädda vagnar.

- Rum 2 Kafferum: Fiskbensmönstrat parkettgolv. Öppen spis med en kolonnet där ägarens (och hans hustrus?) initialer är inlagda med glas- och guldmosaik. Stucktak med hålkäl, rosett och listverk.
- Rum 3 Matsal: Fiskbensmönstrat parkettgolv. Stucktak med hålkäl, rosett och taklister. Profilerade golvsocklar och dörrfoder. Spegelskjutdörrar till rum 4. Smygpaneler i valv.
- Rum 4 Matsal: Fiskbensmönstrat parkettgolv. Stucktak med hålkäl, rosett och taklister. Profilerade golvsocklar och dörrfoder. Bröstpanel med ramverk och speglar. Väggmåleri med blomslingor, ej ursprunglig. Smygpaneler i valv.
- Rum 5 Matsal: Fiskbensmönstrat parkettgolv. Stucktak med hålkäl, rosett och taklister. Profilerade golvsocklar och dörrfoder. Bröstlist med målad bröstning. Väggmåleri med blomslingor retuscherad.

Utöver detta är de stora fönstren på bottenplanets sjösida bevarade, men med borttagna spröjsar. I bottenplanet finns några äldre dörrar med äggformade dörrvred i mässing. I hallen finns ett kalkstengolv från 1960-talet. Kökstrappan upp till tornet är ursprunglig och här finns högst upp också några ursprungliga socklar, foder samt en dörr. Likaså är de ovala attikafönstren ursprungliga.



Hallen från entrén. Kalkstengolv och senare tillkommen reception.



Valvet till trappballen och trappan.



Matsal, rum nr 4.

Matsal, rum nr 4, i fonden matsal, rum nr 5.

Naturmiljö och vegetation

Inom ramen för planarbetet har också Ekologigruppen AB fått i uppdrag att göra en naturvärdesbedömning vid Graninge Stiftsgård. "Naturmiljöutredning inför detaljplaneläggning av Graninge Stiftsgård, Nacka kommun". Utredningen genomfördes under december månad 2013 och mars månad 2014.

Under arbetet med att ta fram ett förslag för ny bebyggelse i området har Skogsstyrelsen på uppdrag av Nacka kommun genomfört en "Inventering av naturvärdesträd på Graninge Stiftsgård".



Det ungefärliga området som ingår i Ekologigruppen ABs naturvärdesbedömningen samt relationen mellan park- och naturmiljö. (Park i ljusgrön färg och natur i mörkgrön färg.)

Enligt Ekologigruppen ABs utredning är naturvärdena i undersökningsområdet framförallt knutna till gamla tallskogar. Naturvärdena är knutna till såväl solexponerade gamla tallar som mer slutna tallbestånd. Tallbestånden inom undersökningsområdet bedöms ha starka ekologiska samband med intilliggande områden. Väster om undersökningsområdet ansluter ett naturreservat med höga naturvärden knutna till framförallt tall, men även till viss del ek. Öster om undersökningsområdet ligger liknande tallmiljöer med inslag av gammal tall. Det bedöms finnas starka ekologiska samband till områden både norr och öster om undersökningsområdet.

Delområden med naturvärden

Skogsstyrelsen har delat in området i 5 delområden med olika markförhållanden och skogstyper. Från hällmarksskogar på högt belägna partier till lövrika skogar med skikt av unga lövträd och gamla ekar.



Skogsstyrelsens indelning i 5 delområden med olika markförhållanden.

Delområde 1

Området bedöms vara mycket värdefullt med grova träd men även enstaka döda träd och lågor. Det finns en liten förekomst av talticka och gnaghål av reliktböck i den östra delen.

Delområde 2

Tallarna är gamla och senvuxna och många av dem är angripna av taltickor. Enstaka träd har även gnaghål av reliktböck. Mycket värdefullt område som utgör värdekärna för talticka. Det finns förutsättningar för ovanliga mykhorrisasvampar som är knutna till lång kontinuitet av tall. Det förekommer brandljud på några tallar som visar att området tidigare brunnit.

Delområde 3

Området har ett visst naturvärde då skogen är gammal och i detta område växer även gran med en större andel. Döda träd är värdefulla för insekter och utgör därmed en födodepå för bland annat hackspettar och andra fåglar som lever av insekter.

Delområde 4

Tallskogen är gammal och har inslag av taltickor. Ekarna i norra delen är spärrgreniga och har grov dimension.

Delområde 5

Flera ekar är grova och sannolikt gamla, men det växer även klenare ek i området. Vid parkeringen växer två mycket grova tallar som är en rest av en tidigare skogsgeneration.

Skogsstyrelsen avslutar rapporten med följande diskussion: ”Med 178 träd i klass 1 och 2, delvis i områden som är klassificerade med högre naturvärden i tidigare inventeringar, bör noggranna överväganden göras om de för naturvärden mest värdefulla partierna ska exploateras. Det är främst hållmarksskogarna i delområde 1 och 2 som har de högsta naturvärdena kopplat till framförallt tall. De flesta träden med talticka finns i dessa delområden.”

De gamla och grova ekarna samt lind och mycket grov tall som finns i området är mycket värdefulla i skärgårdslandskapet. De kan bli ett komplement till de stora ekbackarna i Velamsund och Farstaområdet i Värmdö kommun. De tjänstgör som spridningskorridor för arter knutna till ek och tall. De har också ett värde för kulturmiljön och upplevelsevärdena kring bebyggelsen då de växer i anslutning till byggnaderna.”

I Skogsstyrelsens inventering av naturvärdesträd kartläggs enskilda träd som har höga biologiska värden och det beskrivs vad de värdena består i. Det kan vara mycket gamla träd, men även grova träd, senvuxna träd eller ovanliga trädslag för området med mera. Signalarter och rödlistade arter knutna till de olika trädslagen fungerar som hjälpmedel för att bedöma om ett träd har ett högt biologiskt värde.

Enligt Skogsstyrelsens inventering har skogen här överlag mycket hög ålder i jämförelse med andra skogar i länet. Genomsnittsåldern för hela det inventerade området bedöms till åtminstone 120 år. På en del hållmarker bedöms skogen vara åtminstone 160 år eller äldre. I Stockholms län är cirka 8,5 procent av skogsarealen äldre än 120 år.

Naturvärdesträden kan delas in i delområden med följande klassificering:

- Mycket höga naturvärden eller klass 1 – träd vars egenskaper är så höga att området de växer i som regel bör undantas från exploatering.
- Höga naturvärden eller klass 2 – träd som har sådana egenskaper att de kan påverkas negativt vid exploatering om inte särskilda skyddsåtgärder vidtas.
- Måttliga naturvärden eller klass 3 – områden där naturvärdena är måttliga och där förstärkt hänsyn kan krävas.

Totalt noterades 178 träd i naturvärdesklass 1 och 2 fördelat på 41 (23 procent) träd i klass 1 och 137 (77 procent) träd i naturvärdesklass 2. Det helt dominerande trädslaget är tall men även något tiotal gran och ek. Enstaka asp och lind finns också. Tre träd noterades i klass 3 och de finns i parkmiljön vid bebyggelsen. Det är yngre och klenare träd som på sikt eventuellt skulle kunna bli ersättningsträd för de mer värdefulla ekarna. 32 träd noterades som grova, 81 träd som gamla, 6 träd som hålträd eller har hålligheter. 26 träd med pansarbark och 11 torrträd med en diameter över 30 centimeter registrerades samt 8 tallågor med samma diameterkrav. Av rödlistade arter noterades talticka på 17 tallar och spår av reliktbodyk på 8 träd.

Service

Till Gustavsbergs centrum är det 4,5 kilometer. Där finns dagligvaruhandel, blomsteraffär, apotek, systembolag, banker, restauranger, vårdcentral med mera. Här finns även en del kursverksamhet. Till Orminge centrum är det lite längre, cirka 5 kilometer. Även här finns ett stort utbud av butiker och service.

Närmaste busshållplats är Kihls Gård som ligger vid Värmdövägen cirka 700 meter norr om planområdet, en promenad på cirka 10 minuter. Här trafikerar bussarna 422, 445 och 492. Buss 422 går med halvtimmestrafik mellan Slussen och Gustavsberg via både Ektorps centrum, Orminge centrum och Nacka Forum. Buss 445 är en motorvägsbuss mellan Slussen och Gustavsberg och går med halvtimmestrafik på vardagarna. Nattbussen 492 går mellan Centralen och Hemmesta vägskäl.

Gator och trafik

Graninge stiftsgård ligger nära Värmdöleden och trafikplats Insjön. Den närmsta vägen till Graninge stiftsgård är via Gamla Skärgårdsvägen och Värmdövägen och därefter via Graningevägen, en sträcka på cirka 4 kilometer.



Från Värmdöleden till Graninge stiftsgård är det cirka 4 kilometer med bil.

Den del av Graningevägen som ansluter till fastigheten Kil 1:5 har enskilt huvudmannaskap. Den ägs och förvaltas av vägföreningen Västra Ekedal gemensamhetsanläggning. Den del av Graningevägen som ligger mellan Värmdöleden och Värmdövägen är däremot kommunal. In i området leder en asfalterad gata.

Friytor

I anslutning till huvudbyggnaden finns en öppen gräsyta med en enklare lekplats. Väster om stallet finns en fotbollsplan och en volleybollplan. Ingen av dessa har använts på senare tid och de håller på att växa igen.

Från huvudbyggnaden leder en stig ned till stranden mot Baggensfjärden. Stigen ner mot vattnet har sannolikt anlagts i samband med att huvudbyggnaden färdigställdes eller strax därefter. Stigen utmed vattnet kan vara en rest från tidigare användning, i kanten som vetter mot vattnet har den sidostöd i form av stora stenblock. Det finns även en stödmur intill sjöboden. Stigen utmed vattnet är mycket knölig och svår att gå på och sträckan upp mot huset är mycket brant. Stigen är inte tillgänglig för rörelsehindrade.



Stigen längs med Baggensfjärden och Trädgårdsviken.



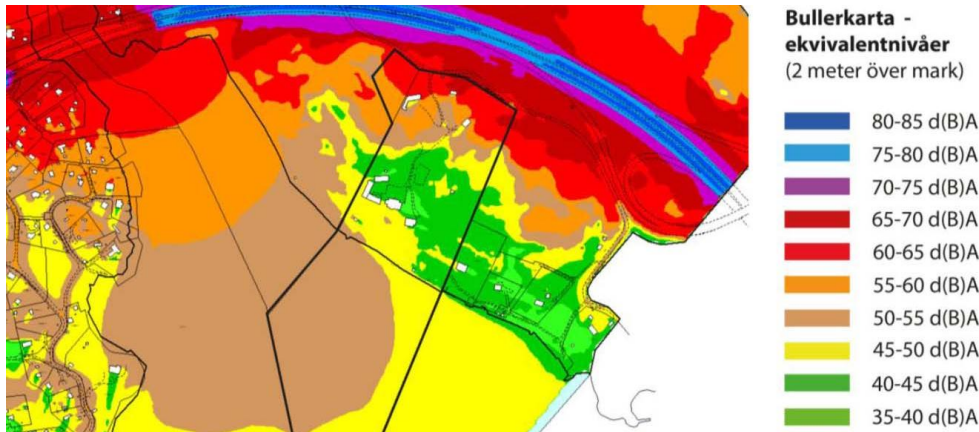
Bryggor i slutet av den asfalterade stigen.



Grillplats som ligger en bit upp från stranden längs med den asfalterade stigen.

Buller från Värmdöleden

Planområdet ligger nära Värmdöleden och utsätts därmed för buller från trafiken. I de delar av planområdet som ligger närmast Värmdöleden överstiger bullervärdena Naturvårdverkets riktvärden för buller utomhus vid nybyggnation av bostäder. I tät bebyggelse finns möjlighet att göra avstegsfall från riktvärdena men i Graninge som utgörs av gles blandad bebyggelse enligt översiktsplanen finns egentligen inte några sådana möjligheter.



Bullersituationen 2007/2008.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät via privata sjöledning till en förbindelsepunkt i Eriksvik. Anslutningspunkten för tappvatten till fastigheten är placerad i en mätarbrunn i Liljevalchsvägen. (Se *Liljevalchsvägens läge i del 3, Planförslaget under rubriken Teknisk försörjning på sid 43.*) Från brunnen är en tryckledning förlagd i mark och vidare på Kilsvikens botten till fastigheten. Den totala ledningslängden från mätarbrunn till anslutningspunkt i fastigheten är cirka 1100 meter. Höjdskillnaden mellan anslutningspunkt och fastighetens dito är cirka - 4 meter.

Inom fastigheten Kil 1:5 pumpar en pumpstation spillvatten i en tryckledning förlagd på Kilsvikens botten till en släppunkt på det kommunala nätet vid korsningen Gösta Ekmans väg/Liljevalchsvägen. (Se *Gösta Ekmans väg/Liljevalchsvägens läge i del 3, Planförslaget under rubriken Teknisk försörjning på sid 43.*) Den totala ledningslängden från pumpstationen till släppunkten är cirka 1200 meter. Höjdskillnaden mellan pumpstationen och släppunkten är cirka 5 meter.

Kapaciteten i förbindelsepunkterna är dimensionerade för den tidigare verksamheten i Graninge. Befintlig tappvattenledning bedöms kunna försörja cirka 150 lägenheter, cirka 50 vårdboende och en restaurang förutsatt att det tillgängliga vattentrycket vid kommunens anslutningspunkt inte underskrider cirka 6 bar. Om det förekommer större variationer i vattentrycket vid kommunens anslutningspunkt så har det stor inverkan på det dimensionerande flödet. Befintlig spillvattenledning bedöms kunna försörja cirka 200 lägenheter, cirka 50 vårdboende och en restaurang.

För en exploatering med vård- och omsorgsboende omfattande cirka 200 lägenheter bedöms det totala effektbehovet avseende el vara cirka 650 kW.

3. Planförslaget

Ny och bevarad bebyggelse

Förslaget innehåller seniorbostäder liksom bebyggelse för vård- och omsorgsboende där de boende har stort behov av hjälp och ständig tillsyn. Bostäderna inryms i såväl nya som i befintliga byggnader, vilka tidigare använts av Stockholms stift. Förslaget innehåller totalt 180 stycken lägenheter varav 54 stycken är vårdboende.

Förslaget har utvecklats utifrån den timglasform som landskapet bildar. På platån ovanför timglasets södra brant ligger den befintliga och kulturhistoriskt intressanta huvudbyggnaden i det som tidigare var Graninge stiftsgård. Den norra gränsen utgörs också av en brant, en norrsluttning, nedanför vilken Graningevägen går. Befintlig bebyggelse är lokaliserad till platser längs den nord-sydliga dalgången. I och med att befintlig bebyggelse ligger glest och byggnaderna är orienterade i olika riktningar är ”timglasformen” kanske inte ett så tydligt framträdande karaktärsdrag idag.

I struktur och volym anpassas bebyggelsen till terrängen och den befintliga bebyggelsen som bevaras. De nya byggnaderna placeras så att det finns generösa ytor kvar runt befintliga byggnader. Den nya bebyggelsens gestaltning föreslås däremot kontrastera och avvika genom en tydlig egen karaktär. Detta för att framhäva de höga kvaliteterna i de befintliga byggnaderna som sparas och för att tydligt visa på de olika utbyggnadsetapper som präglat bebyggelsen även tidigare.

Topografin med den timglasformade dalgången samt den värdefulla naturen utgör ryggraden i förslaget. Den ligger till grund för strukturen som helhet, men är också utgångspunkten för de enskilda byggnadernas förhållande till platsen.

Av de befintliga byggnaderna sparas de som har stora kulturhistoriska värden, det vill säga stallet, huvudbyggnaden, kyrkan, vaktmästarbostaden och lekstugan. Det föreslås att övriga befintliga byggnader rivs för att ge plats åt ny bebyggelse. Detta regleras i planbestämmelserna.



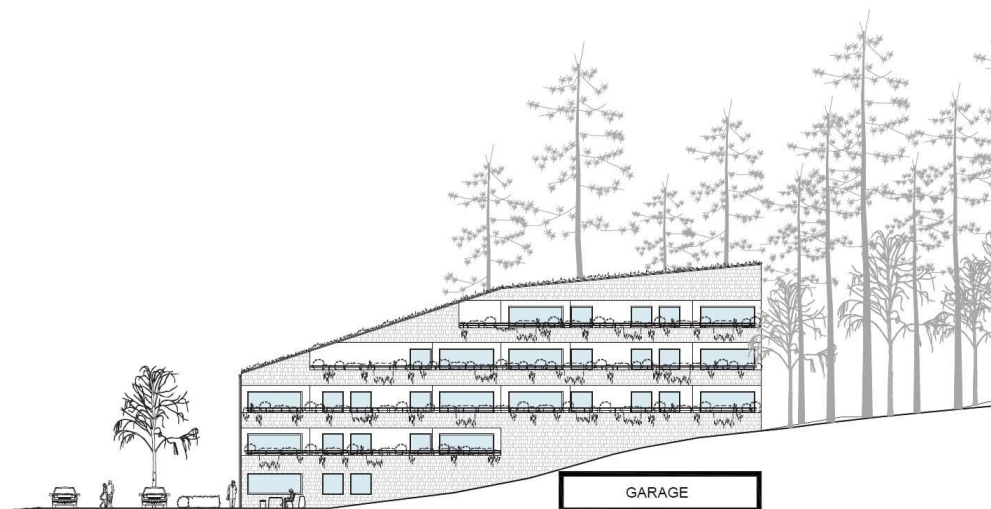
Platsens topografiska karaktärsdrag.



Situationsplan med föreslagen ny bebyggelse och befintlig bebyggelse som sparas.

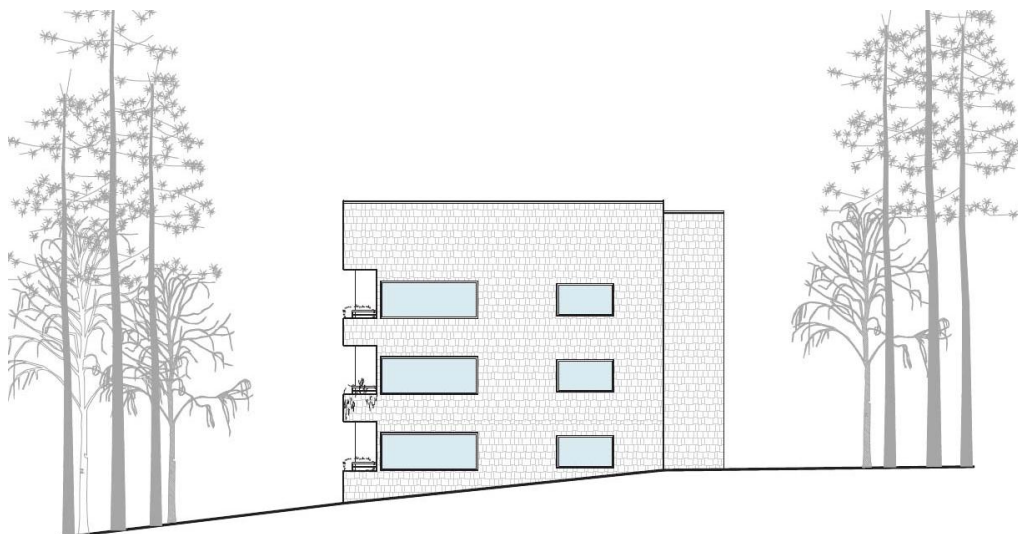
Ny bebyggelse – förhållande till terräng och gata

De nya byggnaderna läggs i huvudsak längs med gatan och placeras med gavlarna mot gatan. De förankras i terrängen genom att de är ”inkilade” i sluttningarna eller ”timglasets” sidor. För att anpassa byggnaderna till platsen samt tydliggöra och framhäva terrängens karaktärsdrag har taken utformats så att de följer terrängen.

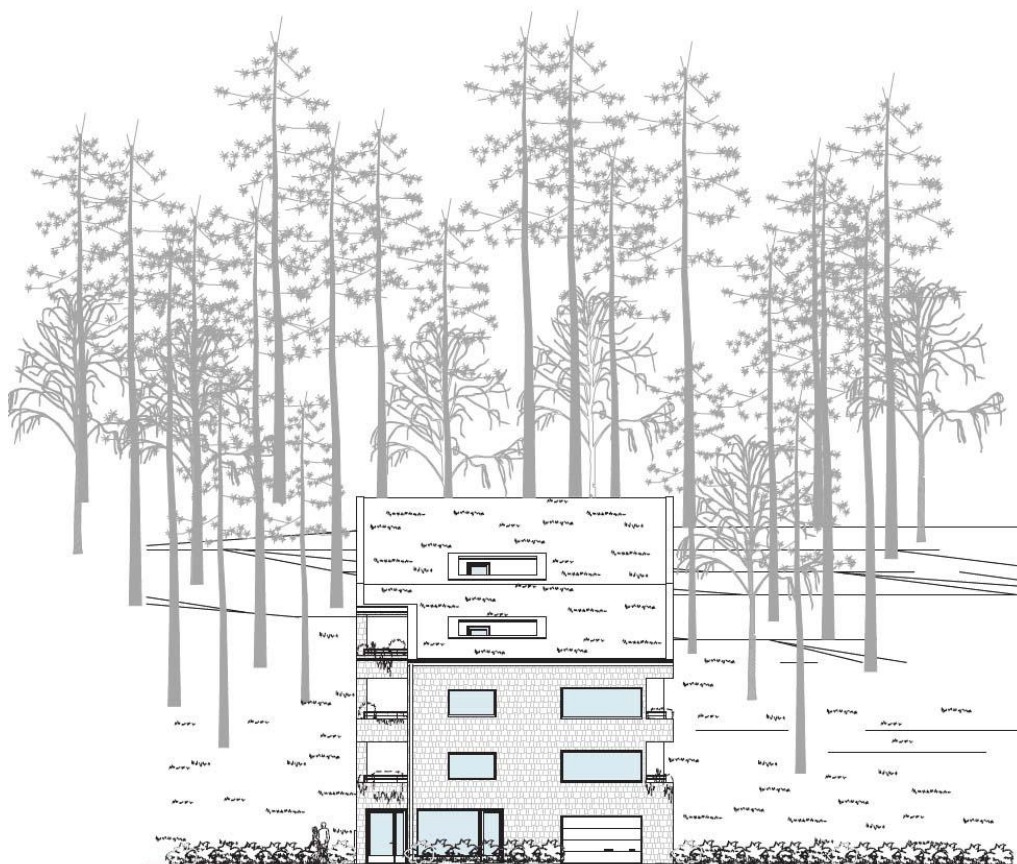


Principsektion som visar byggnadernas förhållande till terrängen.

I den norra delen ligger de föreslagna nya byggnaderna mer fristående, de ligger längs med höjdkurvorna och inte förankrade i terrängen på samma sätt som byggnaderna längs med gatan. Byggnaderna i norr bidrar till en tydlig avgränsning av området och tillsammans med den övriga bebyggelsen skapas ett större ”parkrum”.



Principfasad mot öst.



Principfasad mot lokalgata.

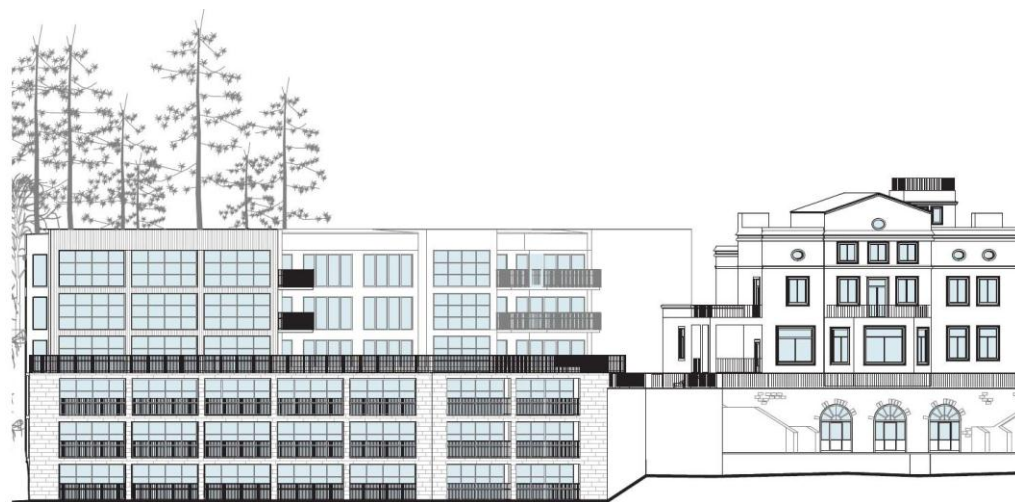
Vård- och omsorgsboende

I den södra delen föreslås det befintliga gästhemmet och byggnaden Baggen ersättas med en större byggnad placerad på samma ställe. Den nya byggnaden ska innehålla ett vård- och omsorgsboende. Byggnaden delar lokaler med huvudbyggnaden och föreslås, för att underlätta samnyttjandet, ha en underjordisk förbindelse med denna via en sockelbyggnad som löper längs med branten i tre våningar under gårdsplanen. Ovan mark är det två skilda volymer med olika karaktärsdrag. För att åstadkomma detta föreslås vårdbyggnaden placeras så långt västerut och norrut som byggnad och topografi möjliggör.

Huvudbyggnaden ska även i fortsättningen vara det som präglar upplevelsen vid angöring från norr liksom vid angöring från söder via Baggensfjärden. Placering och utformning av vårdbyggnaden skapar en offentlig plats framför huvudbyggnaden samt ett område som blir de boendes trädgård. Till skillnad från huvudbyggnadens ljusa, tunga putsade tegelmurar föreslås vård- och omsorgsbyggnaden vara en uppbruten volym med fasadmateriäl i trä med mörk kulör, vilket regleras i planen med bestämmelse.



Huvudbyggnaden och vård- och omsorgsboendet med mellanliggande gård.



Huvudbyggnadens och vårdboendets fasad mot söder (Baggensfjärden).

Den nya vårdbyggnaden placeras på en sockel som föreslås bekläs med samma typ av sten som befintlig terrassanläggning men med ett modernare uttryck. Den nya sockeln är en fortsättning på befintlig terrassanläggning på vilken huvudbyggnaden vilar. Sockeln är tänkt att forma ett sammanhängande motiv mot havet. Sockeln föreslås inrymma seniorbostäder i 3 plan där det nedersta planet innehåller en gemensamhetslokal med terrass i marknivå. Seniorbostäderna är tänkta att vara skilda från vård- och omsorgsboendet, men de boende ska kunna nyttja gemensamma funktioner i huvudbyggnaden.

På huvudbyggnadens södra sida finns en terrass med utsikt mot Baggensfjärden. På terrassen skapas en av de viktigaste målpunkterna då den bästa utsikten över vattnet finns här. Terrassen ligger inom kvartersmark men avsikten är att den ska vara ett offentligt parkrum, möjlig att vistas på för såväl boende som besökare.

Vårdbyggnadens bredd är knappt 16 meter och utbredningen begränsas med en byggrätt 0,25 meter utanför fasad. Höjden på byggnaden regleras med en bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd. Takens utformning och fasadmaterialet regleras genom bestämmelser som anger att takmaterialet ska utgöras av sedumtak eller liknande och att fasadmaterialet ska utgöras av omålat trä. Gröna tak ger fördröjning av dagvatten samt avdunstning. Taken kan till exempel anläggas med arter kopplade till den befintliga och värdefulla naturtypen hållmark för att också bidra till den biologiska mångfalden i närområdet.

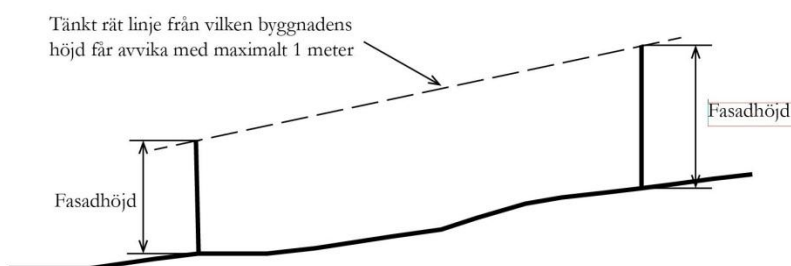


Seniorbostäder i sockeln mot vattnet, vy mot väster.

Seniorbostäder

De nya seniorbostäderna är i huvudsak lokaliserade längs gatan som löper genom området. Husen placeras med gavlarna mot gatan. Entréer, balkonger, fönster och uteplatser i anslutning till gatan är tänkta att bidra till liv och variation i gaturummet. I lägenheterna vetter entréer och kök mot norr och boningsrum mot söder, den solbelysta och tysta sidan. Varje hus föreslås ha en lokal mot gatan som är tänkt att utgöra ett livgivande tillskott i gatumiljön. Dessa lokaler kan inrymma exempelvis övernattningslägenhet, föreningslokal eller tvättstuga. Entré till bostäder, lokal och garage sker på gavlarna mot gatan. Kommunikation från hiss och trappa till varje lägenhet sker genom loftgångar.

Husens utbredning begränsas med en på plankartan, för varje enskild byggnad, markerad byggrätt. Husen längs lokalgatan som innehåller seniorbostäder är cirka 12 meter breda mot gata och som princip har egenskapsgränsen för byggrätterna lagts 0,25 meter utanför fasad. Husens höjd begränsas i planen av högsta tillåtna fasadhöjd för husens gavlar. Takkonstruktionen får avvika maximalt 1 meter från en tänkt rät linje mellan höjdbestämmelserna för gavlarna för att möjliggöra ett lutande tak med en eller flera ”knäckar”. Takens utformning och fasadmaterialet regleras genom bestämmelser som anger att takmaterialet ska utgöras av sedumtak eller liknande och att fasadmaterialet ska utgöras av trä.



Princip för hur planbestämmelsen för byggnadshöjd är konstruerad.

Där terrängen medger tillåts garage under bostadshusen och under mark i anslutning till de nya bostadshusen. Utanför i planen angivna byggrätter får garagekonstruktionen, om den sträcker sig utanför byggrätten för bostad, inte bryta befintlig marknivå. Efter att garagekonstruktion har uppförts (om det är utanför byggrätt för bostäder) ska marken återställas till ursprunglig nivå och planteras. I de delar av den nya bebyggelsen som inrymmer garage ska det även finnas fönster för att levandegöra bottenvåningarna. Dessutom ska gemensamhetslokal finnas i entréplanet för att levandegöra gatumiljön.



Seniorboende bus 4.



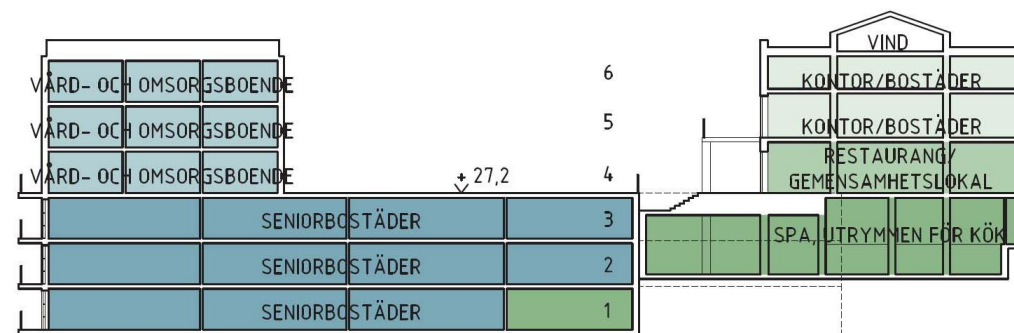
Uteplats vid seniorboende bus 4.

Användning av bevarad befintlig bebyggelse

Huvudbyggnadens offentliga karaktär säkerställs genom att en restaurang eller gemensamhetslokal föreslås i entréplanet. Förslaget innebär att huvudbyggnadens restaurang, reception och andra umgängesrum görs tillgängliga för boende, anhöriga, personal och restauranggäster. Hit ska även

andra utomstående vara välkomna. De ovanliggande våningarna kan inrymma kontor eller bostäder, som är den ursprungliga användningen.

Terrassanläggningen som rymmer de två planen under entréplanet förslås ge plats för restaurangkökets sekundärutrymmen och tekniska utrymmen. Det föreslås även att huvudbyggnaden i dessa delar kompletteras med en spaanläggning. En eventuell tillbyggnad av ett orangeri i anslutning till huvudbyggnadens terrass övervägs såvida den inte påverkar huvudbyggnadens kulturhistoriska värden.



Sektion genom huvudbyggnad och vårdbyggnad. Seniorbostäder i de 3 sockelvåningarna.

Förutsatt att bullerproblematiken går att lösa planeras Stallet att användas för bostäder, men byggnaden kan även användas till kontor. Sidoflygeln, som ursprungligen rymde funktioner med lägre klimatkrav, lämpar sig för förvaring av maskiner och redskap för trädgårdsskötsel.

Vaktmästarbostaden är centralt belägen i området och hade ursprungligen en omsorgsfullt utformad exteriör i nationalromantisk stil. Huset är byggt som bostad och dess användning planeras även framöver att vara bostadsändamål.

Lekstugan som ligger i skogen utanför det ianspråktaga området på fastigheten är omsorgsfullt utformad men underhållet är eftersatt. Den nuvarande placeringen av lekstugan är delvis olycklig, med tanke på tillgängligheten till den och att den är ett viktigt tillskott i helhetsupplevelsen och förståelsen av området.

Kyrkan ligger i slänten ner mot Baggensfjärden öster om huvudbyggnaden. Den består av ett före detta kyrkorum (avkristnat), vindfång och sakristia. Läget med utsikt över fjärden är magnifikt vilket gör byggnaden attraktiv för boende. Ändrad användning kräver dock vissa ändringar av byggnaden, till exempel att nya fönster tas upp. Ändringar av byggnadens utformning skall ske med dess tidigare användning och ursprungliga utseende som utgångspunkt. Planen medger bostad eller kontor samt tillbyggnad som underordnar sig befintlig byggnad.

Bestämmelser utifrån bevarandevärdesperspektiv och annat i ovannämnd text regleras i planbestämmelserna.

I händelse av brand skall ny byggnad erhålla samma volym som äldre befintlig. Formspråket kan vara nutida men hämta karaktärsdrag från ursprungsvillans arkitektoniska egenskaper.

Kulörer och material beskrivs utförligare i gestaltningsprogrammet tillhörande detaljplanen. Se sid 26-29 i gestaltningsprogrammet.

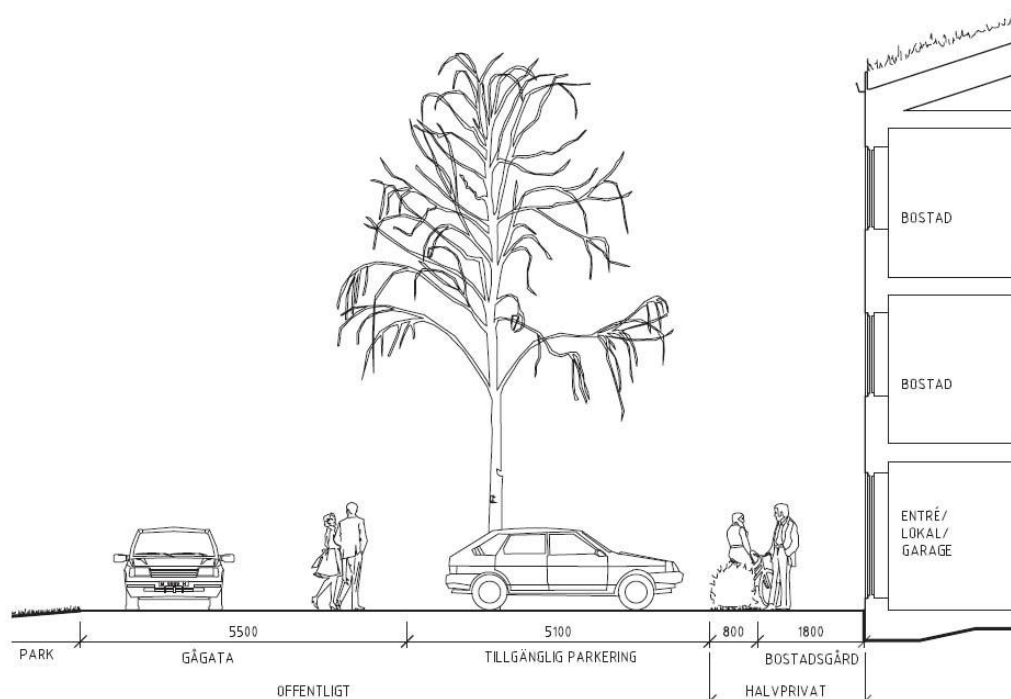


Huvudbyggnaden med vård- och omsorgsboende till vänster sedd från Baggensfjärden.

Gator och trafik

Från områdets entré vid Graningevägen genom området fram till huvudbyggnaden föreslås en gångfartsgata kring vilken byggnader och parker ansluter. Längs gatan som följer terrängen rör sig gående, cyklister och bilister i gånghastighet på de gåendes villkor. Att det är de gåendes villkor som styr tydliggörs genom markbeläggning och gatans utformning med en trädallé, parkerade bilar, intilliggande parker och genom att den är med häckar tydligt avgränsad från bostadsgårdarna. Gatumarken inklusive parkeringsytan längs med gatan utgörs av allmän plats. Markmaterial på gatan regleras till grå betongmarksten eller liknande, se utförligare beskrivning på sid 30 i gestaltningsprogrammet tillhörande detaljplanen.

Korsningen Graningevägen och infarten till planområdet föreslås byggas om för att åstadkomma bättre lutningsförhållanden och för att skapa en bättre och säkrare korsning.



Principsektion genom gångfartsgata-tvårvälld parkering och förgårdsmark till bostadshus.

Mark och växtlighet

Planförslaget tar hänsyn till de höga naturvärdena genom att kvartersmarken för bostadsbebyggelse har begränsats till att endast omfatta nödvändig markyta för att möjliggöra uppförandet av föreslagna bebyggelse. En stor del av naturmarken inom planområdet föreslås vara allmän plats. Vidare har så mycket naturmark som möjligt inom kvartersmarken sparats runt byggnaderna genom att platserna där byggnader får uppföras har preciserats. Nya byggnader föreslås också anpassas till befintliga vegetationsförhållanden, genom att begränsa möjligheterna att ta ned tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 0,3 meter 4 meter eller mer från fasad (n₂), förutom i en zon närmast gatan. Längs gatan ska plantering finnas (n₄).

Naturvärdesträd som markerats på plankartan ska sparas så långt som möjligt. Marklov krävs för beskärning av grenar, ingrepp i rotzonen och fällning. En planbestämmelse (n₁) har införts på allmän plats och kvartersmark för att skydda dessa träd. I de delar som inte avses bebyggas mellan seniorbostäderna krävs marklov för beskärning av grenar, ingrepp i rotzonen och fällning av tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter över marken 4 meter eller längre från fasad.

Träden som skyddas har ett värde för landskapsbilden, för biologisk mångfald och för att bidra till ett ekologiskt hållbart område. Syftet med bestämmelserna är att bevara och utveckla de värden som finns. Det enda skälet till att marklov för träd fällning får ges är att ett träd utgör ett "riskträd". Ett riskträd är ett dött, skadat eller sjukt träd som utgör en säkerhetsrisk, till exempel fara för liv och egendom. Vid ansökan om marklov för att fälla trädet görs en bedömning av trädets värde och

eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs. Generellt bedöms träden efter kondition, storlek och relation till normal livslängd för aktuellt trädslag. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning.

Det kan finnas skäl att ge marklov för ingrepp i rotzonen, till exempel för att kunna uppföra de planerade byggnaderna eller bygga ut och underhålla ledningar. Marklov för beskärning av grenar får ges om grenarna utgör en säkerhetsrisk eller om beskärning bedöms krävas för att uppnå en god vitalitet för trädet i övrigt. Bedömningar och beskärningar ska utföras av arborist.

Åtgärder i rotzonen ska ske med så kallad rotvänlig schakt, till exempel handgrävning eller vacuumschakt samt beskärningsteknik och skydd av rötter enligt gängse standard (till exempel trädhandbok för Uppsala kommun 2010- 12- 30 eller motsvarande).

Vid eventuell fällning av riskträd ska ved från fällt träd placeras på av huvudmannen anvisad plats inom mark markerad Natur. Veden har ett värde för bland annat insekter. Även vid uppförandet av den nya bostadsbebyggelsen bör några av de träd som måste tas ned för att ge plats åt nya hus placeras ut området. Särskilt de naturvärdesträd som måste tas ned bedöms värdefulla att placera ut i omgivande naturmark. Veden ska placeras så att den inte utgör någon risk och så att den inte stör rekreativt värdet inom naturmarken.

Plantering av ekar ska ske inom det område som är markerat som (n₃). Syftet med bestämmelsen är att ersätta befintliga stora ekar som försvinner. Befintliga ekar bedöms vara naturvärdesträd med höga naturvärden.

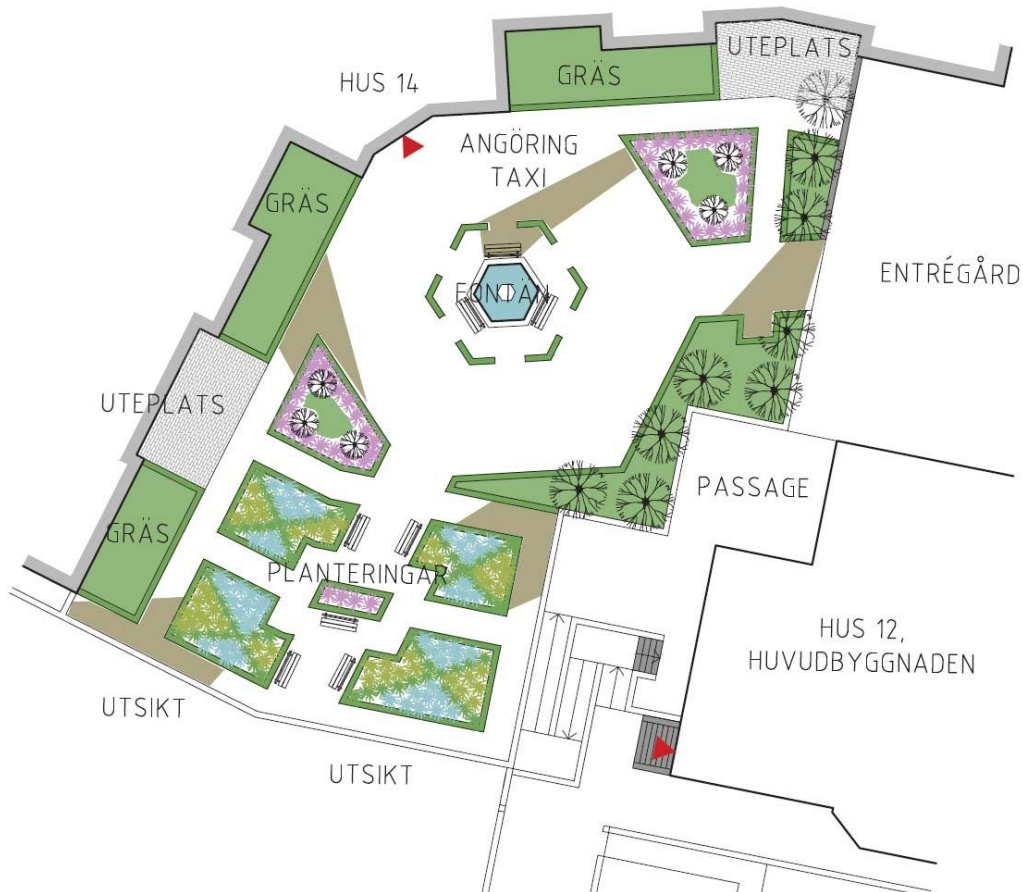
Utevistelse och rekreation

Med hänsyn till platsens förutsättningar med mycket gammal skog och en del anlagda ytor med gamla och karaktärsskapande träd, finns det goda möjligheter att åstadkomma upplevelserik och spännande utevistelse. Att mycket av den gamla skogen inom planområdet sparas samt tillåts utgöra en stor del av tomtmarken, kommer att bidra till att naturen upplevas som nära, inte bara av de som vistas ute, utan även av de som vistas på balkonger eller gemensamma uteplatser.

I den norra delen föreslås att en park anläggs. Platsen är tänkt att kunna användas till en mängd olika aktiviteter, bland annat boule, fester och utegymna. Ett ”utegym” föreslås bli parkens naturliga mötesplats. Tillgängligheten i aktivitetsparken ska vara hög genom att gångvägar anpassas till rullstolsburna och synskadade. Redskap i utegym och sittplatser ska också tillgänglighetsanpassade.

Även längs gatan och i zonen mellan gata och hus planeras det för ett omfattande grönt innehåll med träd och buskar. Även om omgivningsförutsättningarna är goda med gammal och värdefull skog nära inpå bebyggelsen föreslås de anlagda ytorna ha upplevelsemässigt höga kvaliteter eftersom flera av de boende kommer att ha begränsade möjligheter att röra sig fritt i skog och mark.

Vid vårdboendet väster om huvudbyggnaden planeras för en trädgård med karaktär av klosterträdgård. Den ska fungera som ett rehabiliterande trädgårdsrum för boende på vårdboendet. Här ska man kunna röra sig utan hinder.



Tänkbar utformning på trädgården vid vårdboendet.

På platsen framför huvudbyggnaden skapas en mindre park, där tanken är att boende och besökare kan uppleva en rogivande blomsterprakt. Parken ingår i allmän plats.

På huvudbyggnadens södra sida finns en terrass med utsikt mot Baggensfjärden. På terrassen skapas en av de viktigaste målpunkterna, då den bästa utsikten över vattnet finns här. Terrassen ligger inom kvartersmark men avsikten är att den ska vara ett offentligt parkrum, möjlig att vistas på för såväl boende som besökare.

Intill de planerade seniorbostäderna föreslås halvprivata bostadsgårdar med uteplats. Varje gård nyttjas av mellan 7 och 14 lägenheter. Gårdarna avgränsas mot de offentliga ytorna av en häck och en stödmur som tar upp eventuella höjdskillnader mot omgivande natur. Mellan murarna är det tänkt att det skapas ett gynnat mikroklimat. Bostadsgårdarna är helt tillgänglighetsanpassade.

Allmänna gångvägar och stigar

Allmän gångtrafik leds via gångfartsgatan mot målpunkter inom området och mot omgivande naturmark. På bägge sidor av gångfartsgatan föreslås ”släpp” i kvartersmarken där allmän plats – naturmark – tar sig ned till gatan. Via dessa släpp har allmänheten tillgång till omgivande naturmark.

Gångväg mot vattnet

I söder finns en gångväg inom naturmark som leder ned till stranden. Gångvägen är idag mycket brant på sina ställen och det bedöms inte som rimligt att göra denna gångstig allmänt tillgänglig då ingreppen i naturen skulle bli för stora. Däremot föreslås befintlig gångväg uppgraderas och göras så tillgänglig som möjligt. Den föreslås bli 1,5 meter bred hela sträckan och beläggas med stensmjöl eller asfalt. Det föreslås att den kompletteras med handledare utmed de brantaste sträckorna och att parkbänkar placeras ut med cirka 30 meters mellanrum. Även trappor föreslås förses med handledare, på båda sidorna.

Gångstig mot reservatet

Från gångvägen föreslås en ny stig som leder västerut och ansluter mot reservatet. Gångstigen föreslås bli cirka 1,5 meter bred och beläggas med stensmjöl eller barkflis. Beroende på sträckning krävs eventuellt komplettering med trappa.

Gångstig från parkeringen mot reservatet, på höjden

Från parkeringen leds besökare via en gångstig mot reservatets platå. Stigen föreslås bli en cirka 1 meter bred stig med stensmjöl eller barkflis.

Gångstig mot östra berget

Den befintliga stigen upp på berget ersätts med en ny. Stigen föreslås bli cirka 1 meter bred och beläggas med stensmjöl eller barkflis.

Tillgänglighet

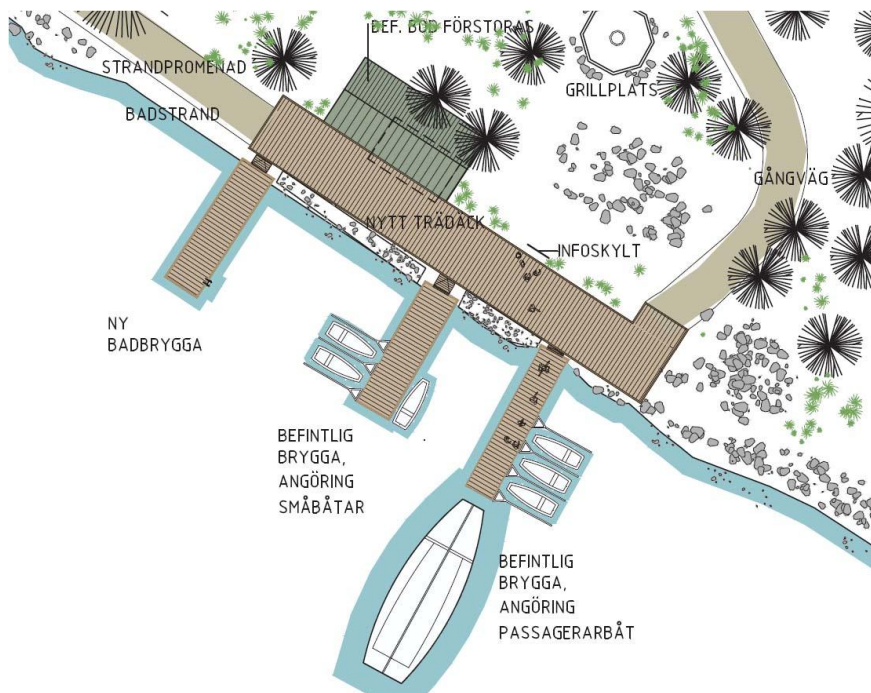
Eftersom boendet i området främst vänder sig till seniora personer behovet av god tillgänglighet extra stort. God tillgänglighet möjliggörs genom att gångbanorna ligger i den timglasformade dalen i området. Kyrkobyggnaden och parken söder om Graninge Stiftsgård ligger flera meter ner från övriga gångbanor, men skall göras tillgängliga med en serie sluttande terrasser i anslutning till hus nio. För att ytterligare understödja framkomligheten i området ligger gångbanor och körbanor i samma nivå för att undvika svåröverkomliga kantstenar. Det bedöms inte som rimligt att göra gångstigen ned mot vattnet allmänt tillgänglig då ingreppen i naturen skulle bli för stora.



Bild som visar tillgängligheten inom planområdet med olika lutningar skrafferade i olika färger där mörkgrönt är minst lutning och orange är mest lutning.

Angöring med båt och badplats

De befintliga båtplatserna som ligger vid stranden till Baggensfjärden förslås ligga kvar och uppgraderas, vilket medges i planbestämmelser. Här kan privatpersoner angöra från vattensidan och boende och allmänhet bada. Det är även möjligt att angöra med större mer djupgående båtar. Syftet med bryggorna är bland annat att tillgängliggöra området även från vattnet, därför har planbestämmelserna gällande bryggorna preciserats med att dessa inte får stänglas in

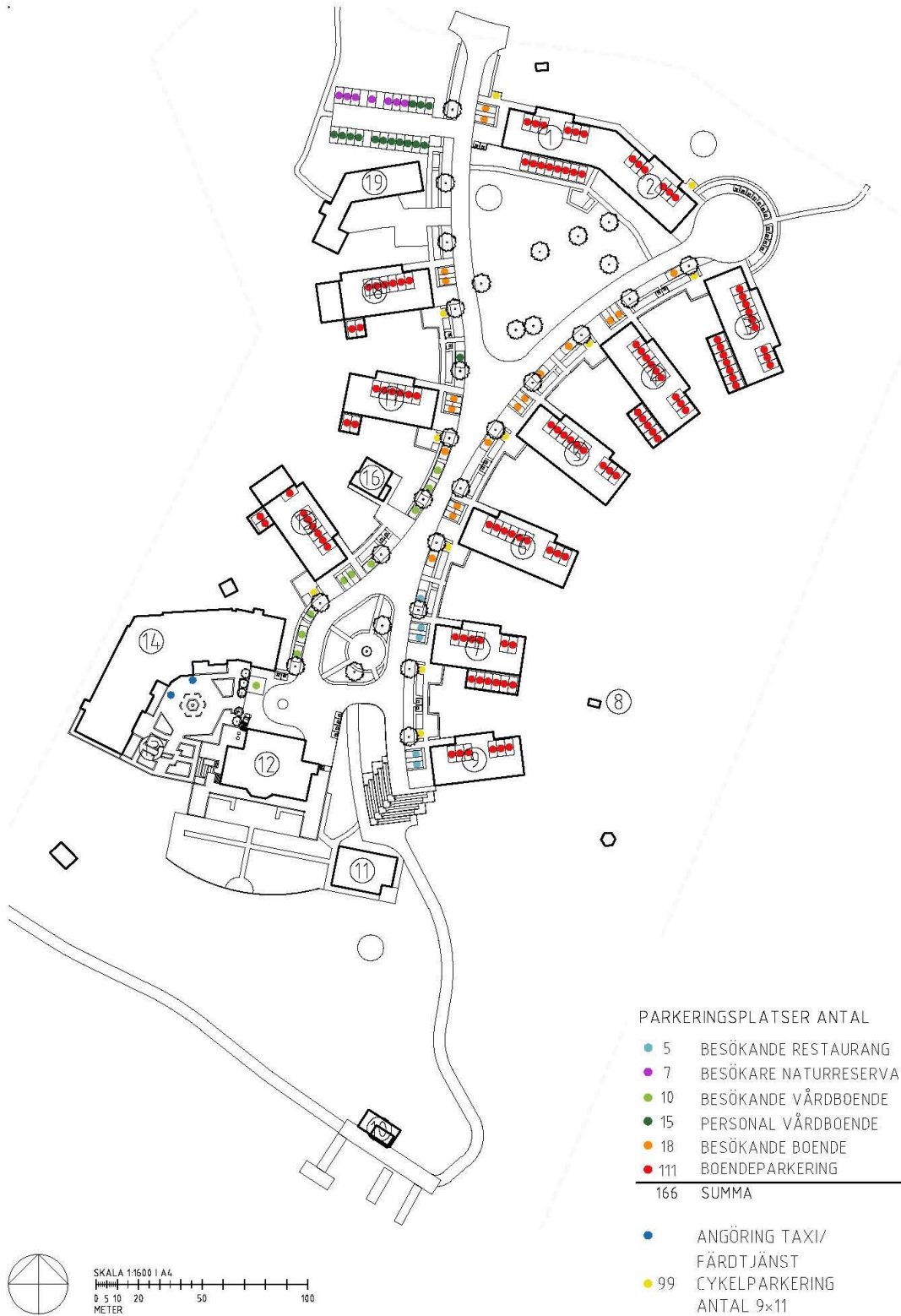


Tänkbar utformning av båtplatser och bryggor.

Parkering

Behovet av bilparkering bedöms som högt då det kommer att saknas kollektivtrafik till området. Med 126 seniorbostäder och 111 parkeringsplatser avsedda för dessa bostäder uppnås ett parkeringstal på 0,88. De boende bedöms i stor utsträckning använda sig av bil för att ta sig till och från området. Utöver de boende är det personal på vård- och omsorgsboendet och restaurangen samt besökare till boende, naturreservatet och restaurangen som behöver erbjudas parkeringsmöjligheter. Totalt finns inom planområdet 166 parkeringsplatser omfattande, förutom boendeparkering, även besöksparkering till de boende i seniorbostäderna och vårdboendet, personalparkering, besöksparkering till naturreservatet och restaurang i huvudbyggnaden. De boende på vård- och omsorgsboendet använder inte egen bil utan kommer att nyttja taxi- och färdtjänst. Dessa fordon får möjlighet att angöra vid entrén till vård- och omsorgsboendet inne på gården.

Parkeringsplatserna är fördelade på parkeringsgarage i seniorbostädernas bottenvåningar, en parkeringsplats vid områdets entré vid Graningevägen samt i trädallén utmed gågatan. På parkeringen vid entrén är 7 parkeringsplatser reserverade för besökare till naturreservatet.



Fördelning av parkeringsplatser i området. Det finns 7 besöksparkeringar till naturreservatet lokaliserade till parkeringen vid entrén till området.

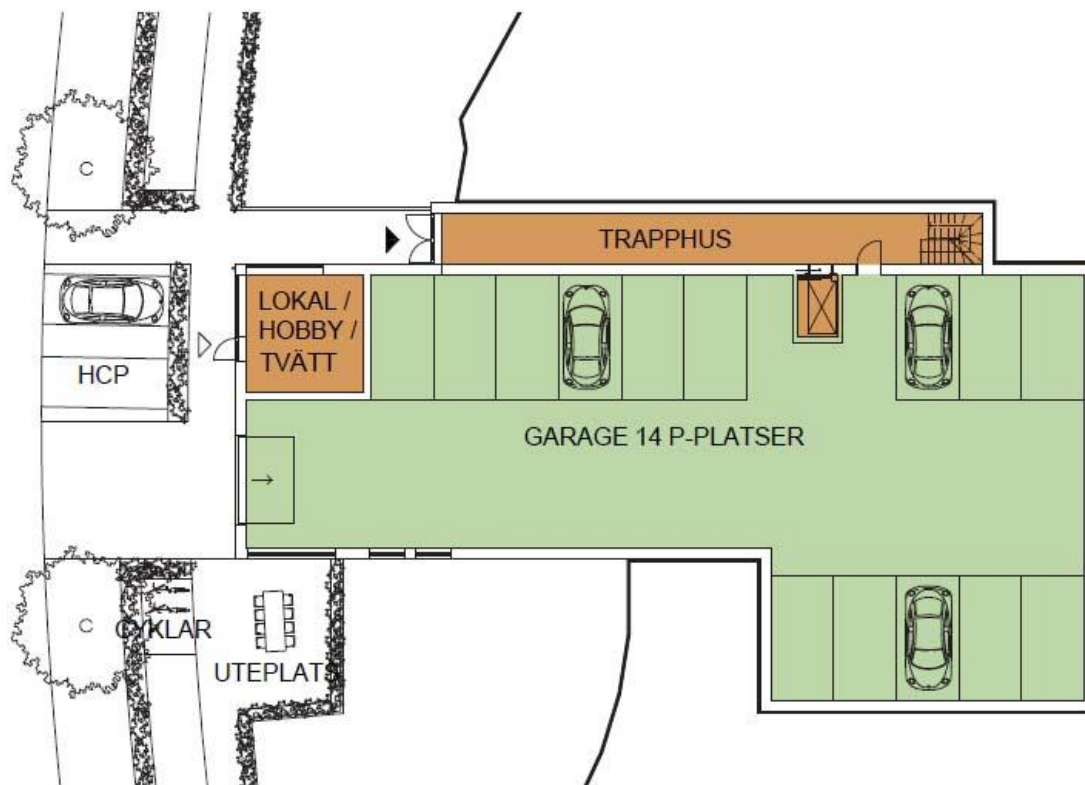
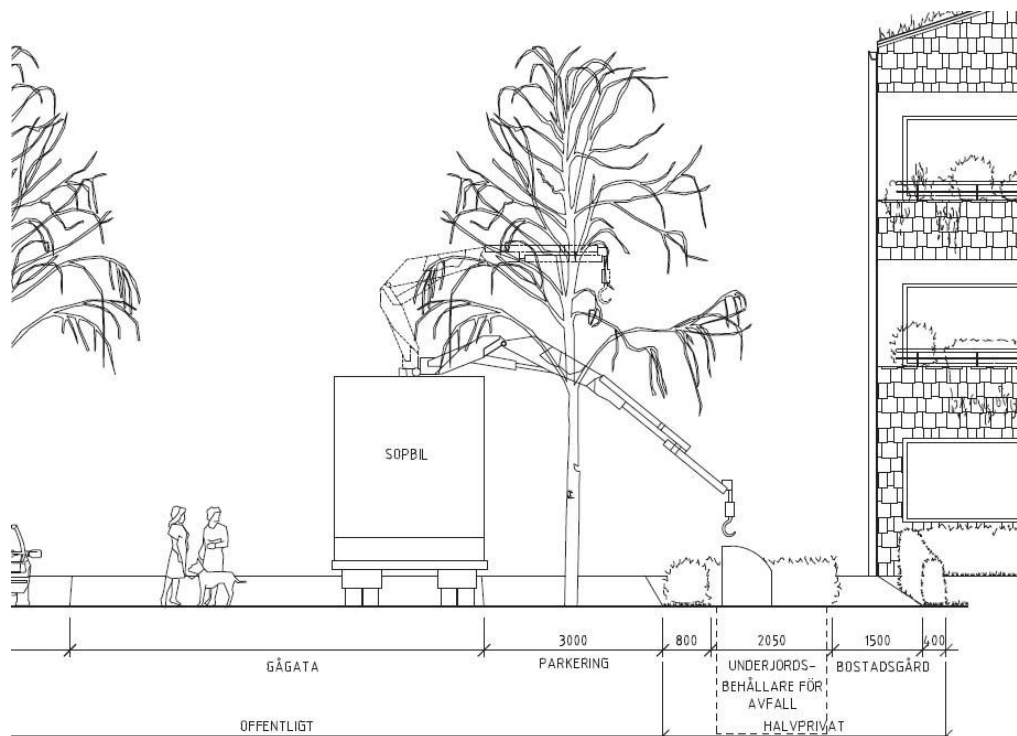


Bild som visar princip för parkeringslösning i garage och längs med gångfartsgatan.

Avfallshantering

Tanken är att avfallsfraktionerna matavfall, restavfall, plast, papper, tidningar, metall, ofärgat glas och färgat glas skall sorteras. Med källsortering följer krav på att sortera avfallet i flera behållare vilket kan bli utrymmeskrävande. Bebyggelsen ska göra ett så litet avtryck som möjligt i den omgivande naturen och källsorteringen föreslås därför ske med hjälp av självkomprimerande underjordsbehållare vilket minimerar markytan de behöver ta i anspråk. Denna lösning ger också en tätt försluten konstruktion som minimerar risken för dålig lukt med mera. Behållare för mat- och restavfall placeras ut i området så att inget hushåll har längre än 50 meter till avfallsbehållarna från sin entré och resterande fraktioner för de boende samlas vid vändplanen i norra delen av området. Behållarna är placerade på ett sådant sätt att inga gångvägar eller parkerade bilar skall befinna sig mellan sopbilen och underjordbehållarna vid tömningen. I likhet med seniorbostäderna har restaurangen och vård- och omsorgsboendet underjordsbehållare för mat- och restavfall. Övriga fraktioner förvaras i soprum inomhus.



Principsektion som visar hur sophämtning i området planeras att gå till.

Buller

Riktvärdena för trafikbuller är inomhus 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå (nattetid) samt utomhus vid fasad (frifältsvärden) 55 dBA ekvivalent ljudnivå och vid balkong/uteplats (frifältsvärden) 70 dBA maximal ljudnivå.

En så bra ljudnivå som möjligt ska alltid eftersträvas. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. Vid beteckningarna tät och medeltät stadsbebyggelse kan avstegsfall A tillämpas i goda kollektivtrafiklägen. Vid tät stadsbebyggelse kan även avstegsfall B tillämpas i syfte att uppnå ett hållbart stadsbyggande ur ett helhetsperspektiv.

Avsteg från kvalitetsmålen

Länsstyrelsen i Stockholms län har med Stockholms stadsbyggnadskontor, Stockholms miljöförvaltning och Ingemanssons Technology AB tagit fram ett dokument angående trafikbuller. Dokumentet gäller primärt Stockholms stad, men kan ligga till grund även för andra kommuner. I dokumentet anges kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall för bostäder. Avsteg kan accepteras i tätort och där det finns god kollektivtrafik.

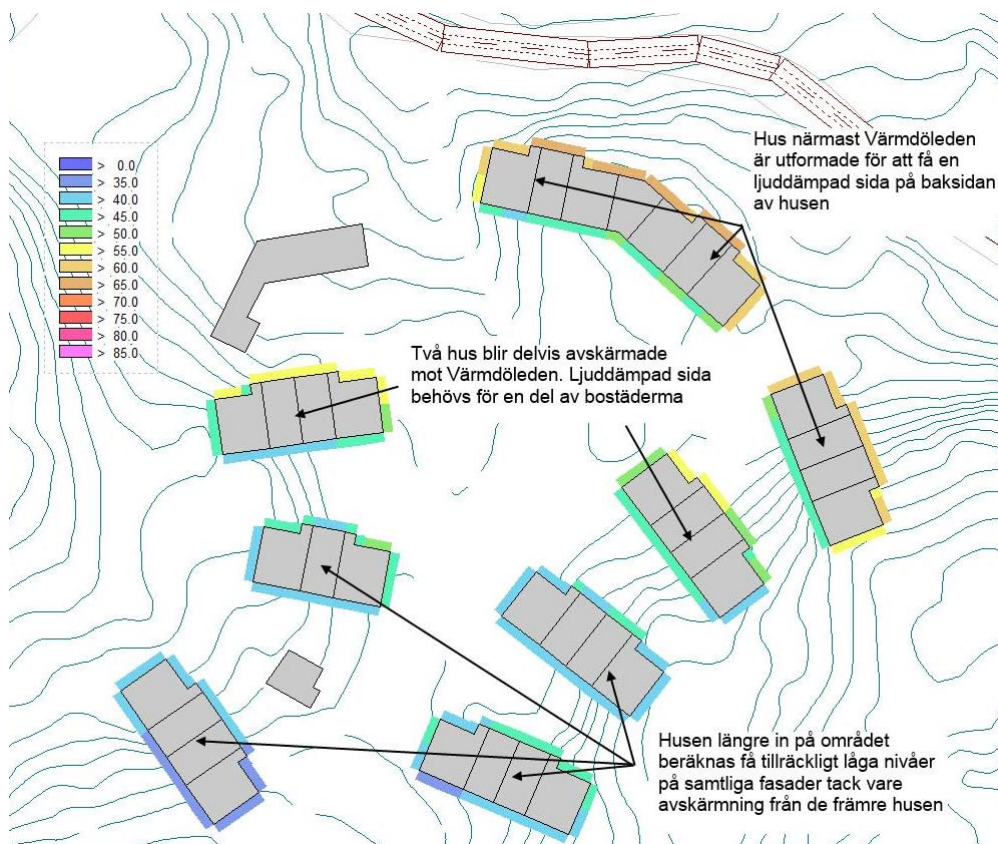
Den norra delen av området är utsatt för högt buller från Värmdöleden. De mest utsatta fasaderna för de tre lamellhusen närmast Värmdöleden beräknas få ekvivalenta ljudnivåer kring 65 dB(A). Bakomliggande hus kommer delvis bli avskärmade från buller tack vare husen närmast Värmdöleden. Vissa fasader beräknas dock fortfarande få högre ljudnivåer än 55 dB(A). Längre

söderut i området avtar Värmdöledens buller så pass att det nationella riktvärdet på 55 dB(A) kan uppfyllas på samtliga fasader för husen.

Genom att lamellhusen placeras längs Värmdöleden kommer alla husen få en bullerdämpad sida mot söder där högst 50 dB(A) kan uppfyllas. I ett par enstaka fall beräknas något högre ljudnivåer på den bullerdämpade sidan, dock inte högre än 52 dB(A).

De maximala ljudnivåerna från fordonstrafik på Värmdöleden är lika de ekvivalenta ljudnivåerna eftersom vägen ligger på så stort avstånd och trafikflödet är högt. Längre in på området kommer trafiken på de lokala gatorna dominera de maximala ljudnivåerna. Trafikflödet på lokalgatorna kommer sannolikt vara så lågt att de beräknade ljudnivåerna sällan kommer att höras. Kravet för maximal ljudnivå, högst 70 dB(A), kommer att uppfyllas på fasader och uteplatser i området.

Under planarbetet har åtgärder studerats för att minska ljudnivån inom området. Då Värmdöleden ligger lägre jämfört med planområdet ger effekterna av en skärm utmed Värmdöleden begränsade effekter. Även andra placeringar av skärmar har studerats men visat sig ge begränsade effekter (dämpar huvudsakligen ljudet för de lägre våningsplanen). Planförslagets nuvarande utformning då bebyggelsen närmast vägen begränsar ljudnivån för bakomliggande bebyggelse har visat sig vara ett bättre alternativ för att begränsa trafikbullret inom området.



Bilden visar ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på föreslagen bebyggelse i den norra delen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kommer såsom befintlig bebyggelse redan är att vara ansluten till det kommunala VA-nätet, via privata sjöledning i anslutningspunkt i Eriksvik. Den mängd spillvatten som kommunens nät kan ta emot från den nya exploateringen avser en exploateringsgrad om ca 180-185 lägenheter på fastigheten.

Anslutningspunkt för tappvatten till fastigheten är placerad i en mätarbrunn i Liljevalchsvägen (Eriksvik) och släpppunkt för spillvatten till det kommunala nätet är vid korsningen Gösta Ekmans väg/Liljevalchsvägen (Eriksvik). Dimensionerande tappvattenflöde är 8,5 l/s och boendesprinkler beräknas erfordra en minsta tappvattenservis dimension 110 alternativt en sprinklerbassäng. Dimensionerande spillvattenflöde är 10,5 l/s. En ny tappvattenledning med dimension 140/123, 4 PE SDR17 utförs i Kilsviken från kommunens anslutningspunkt på Saltsjö-Boo sidan till befintlig tappvattenstation i byggnad intill hus 14. En tryckstegringsanläggning för tappvatten placeras här för att försörja lägenheter, vård- och omsorgsboende och restaurang med tappvatten. En tryckstegringsanläggning för sprinklervatten placeras här också för att försörja vård- och omsorgsboendet med vatten till sprinkler.



Ungefärlig anslutnings- och släpppunkt för tapp- respektive spillvatten vid Gösta Ekmans väg och Liljevalchsvägen i Eriksvik/Saltsjö-Boo samt planområdets ungefärliga läge. VA-ledningar till fastigheten ligger i Kilsviken.

Befintlig spillvattenledning dimension 125/102,2 PE SDR11 behålls i Kilsviken från strandkanten till kommunens anslutningspunkt. Befintlig spillvattenledning skarvas vid strandkanten och dras upp till hus 12 till nivå + 24,2 meter.

Befintlig pumpstation måste ersättas med en ny eftersom den ligger mycket otillgängligt till nedanför branten i söder och nära vattnet med risk för utsläpp av orenat spillvatten vid brändning. En ny pumpanläggning för spillvatten placeras i hus 12 för att trycka spillvatten till kommunens

anslutningspunkt. Angöring sker via hus 12 men lucka i mark ska finnas så att pumpar kan lyftas upp direkt och inte behöver forslas via huvudbyggnadens entré.

Pumpanläggningen utförs med dubbla pumpar för ökad driftsäkerhet. Bräddning av pumpstationen kan ske till befintlig bassäng för befintlig pumpstation nere vid strandkanten via självfallsledning S125/102,2 PE. Larm från pumpgrop ska vara kopplat till larmoperatör inte bara egen driftpersonal. Pumpstation för spillvatten får luckor mot körbar yta i anslutning till hus 12. Om bräddning har skett kan spillvatten pumpas tillbaka till pumpstationen via tryckledning ST50/44 PE. Spillvatten från lägenheter, vård- och omsorgsboende och restaurang leds så långt det är tekniskt möjligt med självfall till pumpanläggning i hus 12. Den befintliga pumpstationen kommer att behållas som reservaggregat.

Elförsörjning

Det totala effektbehovet avseende el bedöms vara cirka 650 kW. För att klara elförsörjningen krävs att befintlig elnätstation uppgraderas. Befintlig elnätstation är placerad i den norra delen av området nära Graningevägen, området säkerställs i planen genom planbestämmelse (E).

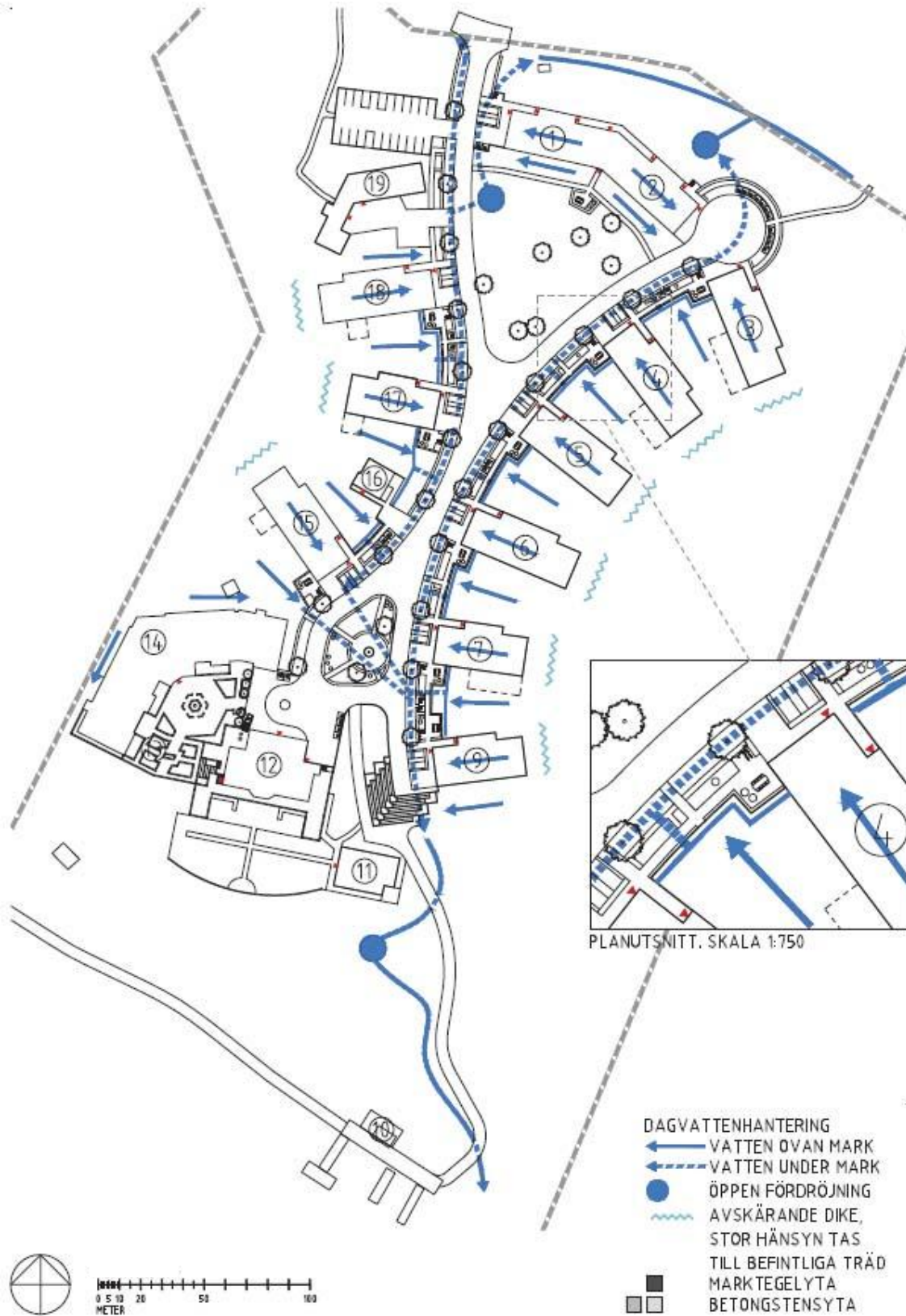
Dagvattenhantering

Dagvattnet omhändertas lokalt med hänsyn tagen till Baggensfjärdens känslighet för organiska föroreningar och tungmetaller. Området är kuperat och koncentrerat till en dalgång. I dalgången finns en vattendelare som leder halva områdets vatten ner mot Baggefjärden och halva områdets vatten mot Graningevägen och väg 222, Värmdöleden. Utemiljön föreslås gestaltas så att dagvattnet bidrar till estetiska värden i utemiljön. En dagvattenutredning kommer att göras inför granskning.

Dagvatten föreslås ledas i delvis ytliga system för att ge ökade förutsättningar för rening, avdunstning och infiltration. Körytor utförs i material som kan infiltrera vatten utan att konkurrera med de funktionsnedsattas möjlighet till god framkomlighet. Körytorna ska ligga i nivå med omgivande ytor så att vattnet kan rinna av körytan utan att dagvattenbrunnar behöver anläggas.

Befintliga träd sparas i största möjliga utsträckning. De hjälper till att bibehålla grundvattennivån.

Dagvatten från de omgivande naturslänterna och takvatten leds under mark till parkeringsytorna. Dagvatten från parkeringarna leds till en dagvattendamm i den norra parken, till våtmarken bakom hus 1 och 2 samt till en dagvattendamm nedanför hus 11.



Principerna för dagvattenhantering inom planområdet.

Byggnadstekniskt brandskydd

Utifrån gestaltungsprogram med status preliminär handling, daterad 2014-10-02, upprättad av Wåhlinarkitekter bedöms byggnaderna och deras lokalisering i området kunna uppfylla det krav på säkerhet i händelse av brand som anges i 8 kap. 4 § första stycket plan- och bygglagen (SFS 2010:900) respektive de egenskapskrav avseende säkerhet i händelse av brand enligt 3 kap 8 § i Plan- och byggförordning (SFS 2011:338). Detta innebär att byggnaderna bedöms kunna projekteras och utföras på ett sätt som innebär att:

1. byggnadens bärförmåga vid brand kan antas bestå under en bestämd tid,
2. utveckling och spridning av brand och rök inom byggnaden begränsas,
3. spridning av brand till närliggande byggnad begränsas,
4. personer som befinner sig i byggnaden vid brand kan lämna det eller räddas på annat sätt,
5. och att räddningsmanskapets säkerhet vid brand säkerställs.

Trygghet och säkerhet

God belysning är viktigt för bland annat orientering i mörker och av säkerhets- och trygghetsskäl. Mörkerseendet avtar med åldern varför det i Graninge är extra viktigt att belysningen ägnas stor omsorg. Det centrala stråket genom området ska vara väl ljussatt. Gångvägar kan belysas med pollare. Särskild omsorg läggs kring belysning av de äldre byggnaderna för att framhäva deras kvaliteter och betydelse för upplevelsen av området.

Enskilt huvudmannaskap

Före detta Graninge stiftsgård ligger på en plats som bedöms lämpa sig för seniorbostäder samt vård- och omsorgsboende. Dock ligger platsen avskilt och Graningevägen som leder fram till området förvaltas, efter att den passerat Värmdöleden, av en vägförening och inte av Nacka kommun. Vid kommunalt huvudmannaskap förväntas VA-ledningar placeras under kommunal väg. I aktuellt fall är VA-ledningarna istället placerade i privata sjöledning. Med anledning av att planområdet inte ansluter till allmän gata och har privata VA-ledningar i vattnet bedöms det vara rimligt att gator, VA, parkeringsplatser och natur inom planområdet, som annars oftast utgör allmän plats, även fortsatt förvaltas av den enskilde fastighetsägaren eller en samfällighetsförening, det vill säga enskilt huvudmannaskap.

Förutsättningarna för att en samfällighetsförening ska kunna sköta dessa anläggningar har beaktats i planarbetet där bland annat pumpstation placerats tillgängligt uppe vid bebyggelsen och inte som befintlig placering i svårtillgänglig terräng i branten ner mot vattnet. Med anledning av att planområdet inte ansluter till allmän gata bedöms det vara rimligt att gator, parkeringsplatser och natur inom planområdet, som annars utgör allmän plats, även här förvaltas av den enskilde fastighetsägaren eller en samfällighetsförening, det vill säga enskilt huvudmannaskap.

Konsekvenserna av enskilt huvudmannaskap för allmän plats ska inte innebära att skötseln skiljer sig från andra allmänna platser i kommunen.

Målområden för hållbart byggande:

I november 2012 tog miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka beslut om riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För kommunens stadsbyggnadsprojekt valdes 12 målområden ut. Målområdena utgår både från ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Fyra av dessa målområden har valts ut i detta projekt och de har varit och kommer att vara i fokus under hela stadsbyggnadsprocessen. Detta för att på sikt nå ett mer långsiktigt hållbart Nacka. Varje mål följs av en kort motivering till varför just det området är extra relevant att arbeta med. Hållbarhetsmålen har stämts av med fastighetsägaren.

- **Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser**

En blandad stad innehåller en mix av bostäder, arbetsplatser, service och attraktiva mötesplatser. Här finns också en blandning av bebyggelse typer och upplåtelseformer. Graninge ligger på gränsen mellan Nacka och Värmdö, relativt perifert och med mycket skog och vatten i kringlandet. Det är därför inte frågan om en del av en stadsutveckling i egentlig mening men i och med denna och andra projekt i närområdet kommer den här delen av Nacka att bli mer befolkad både av dag- och nattbefolkning. I närliggande Kil uppförs och planeras just nu för både bostäder och verksamheter. Vid Kils gård finns flera småhustomter till försäljning och ett programarbete för ett verksamhetsområde har också påbörjats. I Graninge är tanken att integrera verksamheter och bostäder med fokus på den äldre befolkningen. Tanken är även att försöka öka tillgängligheten för allmänheten att nyttja naturen och vattnet. Detta leder förhoppningsvis både till en ökad rörelse i området med bättre säkerhet men också ökad trygghet som följd, liksom till en större blandning av människor. Viktigt är här att skapa sådana förutsättningar att allmänheten känner sig välkommen. Det är också viktigt att, så långt som möjligt, få olika människor att vilja bosätta sig i området till exempel med hjälp av blandade upplåtelseformer.

Planförslaget bidrar till att uppfylla målet genom att tillföra Nacka kommun en typ av boende som det kommer att finnas ett ökat behov av i kommunen, regionen och landet, i och med en åldrande befolkning och att människor lever längre. Boendeformerna som planeras här kommer också innebära att arbetstillfällen skapas.

Planförslaget innebär att naturreservatet, tillika Natura 2000-området väster om planområdet och stranden mot Baggensfjärden blir mer tillgängliga. Det här är en unik plats i kommunen och regionen som i större utsträckning kan attrahera besökare och fungera som en mötesplats om det vore mer tillgängligt.

- **En god ljudmiljö**

När Nacka växer riskerar andelen bullerutsatta bostäder och verksamheter att öka. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. I tät bebyggelse finns möjlighet att göra avstegsfall från riktvärdena men i Graninge som utgörs av gles blandad bebyggelse enligt översiktsplanen finns egentligen inte några sådana möjligheter.

Eftersom projektet gränsar till Värmdöleden kommer bullret från vägtrafiken att utgöra ett stort problem. Att uppnå en god ljudnivå i projektet blir därför en viktig utmaning.

Sammanfattningsvis kan en god ljudmiljö tillskapas i området. De flesta lägenheter får en tyst sida med 50 dB(A) vid den tysta sidan.

- **En levande kulturmiljö**

Att kunna få uppleva historien i vardagsmiljön är en kvalitet som varierar och berikar stads- och landskapsbilden, ger identitet och historisk förankring. Tanken har varit att tillvarata och levandegöra den kulturhistoriska miljön bland annat genom att låta fler få tillgång till den. Den restriktiva hållningen i översiktsplanen mot ny bebyggelse i området beaktas med att en bestämmelse om maximalt antal bostäder införs på plankartan så att inte kulturmiljön förvanskas. En antikvarisk utredning har gjorts.

Kulturmiljön bedöms levandegöras genom planförslaget. Boende i de bostäder som planförslaget medger kommer i vardagsmiljön att kunna uppleva hur platsen har nyttjats sedan den togs i anspråk. De kulturhistoriska värdena är främst knutna till två utbyggnads- och ombyggnadsperioder som sträcker sig mellan åren 1909 och 1926 samt mellan 1947 och 1995. Den första perioden är typisk för Nacka/Värmdö där ett stort antal, ofta större, sommarnöjen uppfördes av välbeställda familjer från Stockholm. Även den andra perioden är typisk för denna typ av bebyggelse då de stora villorna under denna period ofta omvandlades till pensionat och kursgårdar. Då så mycket som möjligt av befintlig bebyggelse bevarats kommer dessa kulturhistoriska värden att vara tydligt avläsbara och en viktig del för områdets karaktär.

- **Nära till gröns- och vattenområden av god kvalitet**

Natur- och vattenområden är nödvändiga för att skapa väl fungerande ekosystem med ett rikt växt- och djurliv. Detta skapar i sin tur uppskattade miljöer för människorna. Parker och natur har en viktig social och rekreativ funktion som mötesplats och vistelserum. På fastighetens östra del liksom på den intilliggande fastigheten finns en skogsbeväxt höjd med stora träd och höga naturvärden. På fastighetens västra sida finns ett litet naturreservat. En av tankarna med den nya exploateringen har varit att öka tillgängligheten till dessa naturområden och till vattnet. Att genomföra en exploatering vid sådan mark som är extra känslig och i direkt anslutning till ett värdefullt skogsområde medför stora krav. Om tanken samtidigt är att försöka öka tillgängligheten och behålla det rika växt- och djurlivet som råder blir uppgiften än svårare.

Genom planförslaget ökas tillgängligheten till dessa naturområden och till vattnet. Planförslaget bedöms bidra till att fler människor kan komma nära och vistas i dessa värdefulla naturområden samtidigt som värdena skyddas och bevaras.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Inför att förslag till detaljplan upprättas ska en bedömning göras om planen kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen sker utifrån bedömningskriterierna i Bilaga 2 och 4 till förordningen om MKB 1998:905.

Som underlag för bedömningen har följande information funnits tillgänglig: riksintressen för farled, kulturmiljö och kust- och skärgård, strandskyddsområden, naturminnen, naturreservat, Natura 2000-områden, Skogsstyrelsens inventering av naturvärden, data från Östra Sveriges luftvårdsförbund samt data från Svealands kustvattenvårdsförbund.

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att planens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Sammanfattning av till planen hörande miljöredovisning

Landskapsbild och kulturmiljö

Området förvandlas från stiftsgård till bostadsområde med vård och omsorgsboende. Tillkommande bebyggelse i tre våningar med tillhörande anläggningar innebär en stor förändring av landskapet. De äldre byggnaderna kommer dock till största delen att behållas vilket gör att man kan läsa av områdets olika tidsepoker. De äldre byggnaderna blir viktiga landmärken att orientera sig efter. Husen har placerats i skogskanten vilket innebär att naturmarken får ge plats åt bostadsgårdar och nya grönytor av parkkaraktär. Byggnaderna i den södra delen kommer att vara synliga mot vattnet, men den gamla huvudbyggnaden kommer att vara kvar som den mest dominerande byggnaden.

Naturvård, mark och vegetation

Stora delar av befintlig naturmark kommer att skyddas som naturmark i detaljplanen, samtidigt kommer naturmark med höga biologiska värden att försvinna. Den västra delen av delområde 2 (i skogsstyrelsens inventering) kommer att påverkas i stor omfattning. Området är en del av en värdekärna för tallicka. Delområde 5 påverkas också i stor utsträckning i och med att lövträd med höga naturvärden försvinner. De har bedömts vara värdefulla i skärgårdslandskapet och hade kunnat bli ett komplement till de stora ekbackarna i Velamsund och Farstaområdet i Värmdö kommun. Ett område där återplantering av ek ska göras har därför införts på plankartan. Värdefulla träd i anslutning till bebyggelsen har mätts in och skyddas med bestämmelser i detaljplanen.

Rekreation, friluftsliv och gång- och cykelstråk

Naturmarken på höjderna, vägarna inom området och stigen mot vattnet och vidare mot naturreservatet utgörs av allmän plats och ska vara öppna för allmänheten. Hur allmäntillgängligt området kommer att upplevas är beroende av utformningen av stråket samt hur marken sköts.

Boende i området kommer att erbjudas goda möjligheter till rekreation. De som inte kan ta sig ner till stranden eller upp på bergen kan istället använda vistelseytorna mellan husen som utformas som parkmiljöer. Den övre delen av området är relativt plan vilket innebär goda förutsättningar att skapa en tillgänglig miljö kring bostäderna och verksamheterna. Gångvägen mot vattnet kommer dock att bli mycket brant med inslag av trappor.

Dagvatten och ytvatten

En dagvattenutredning ska tas fram till granskningsskedet av detaljplanen. Åtgärder ska vidtas så att vattenstatusen i Baggensfjärden inte påverkas negativt.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

Buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person. Buller kan bland annat orsaka stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, till exempel trafik.

Buller från spårtrafik och vägtrafik är av olika karaktär. För spårtrafik är det i allmänhet den maximala ljudnivån när tåget passerar som är av störst betydelse för störningsupplevelsen. Vägtrafik har en karaktär av brus, framförallt vid stora trafikmängder, därmed är den ekvivalenta ljudnivån oftast avgörande för störningsupplevelsen.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder är:

<i>Utrymme</i>	<i>Högsta trafikbullernivå, dB(A)</i>	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
<u>På uteplats</u>		70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Länsstyrelsen i Stockholms län har med Stockholms stadsbyggnadskontor, Stockholms miljöförvaltning och Ingemanssons Technology AB tagit fram ett dokument angående trafikbuller. Dokumentet gäller primärt Stockholms stad, men kan ligga till grund även för andra kommuner. I dokumentet anges kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall för bostäder. Avsteg kan accepteras i tätort och där det finns god kollektivtrafik.

Avstegsfall A: Från riktvärden och kvalitetsmål får göras avsteg utomhus från 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximalnivå.

Avstegsfall B: Utöver avstegen i fall A sänks kravet på ljudnivån utomhus på den mindre bullriga sidan och kravet på tyst uteplats kan frångås. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till en mindre bullrig sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå för minst hälften av boningsrummen.

För att i detaljplanen säkerställa en god ljudmiljö föreslås följande planbestämmelser:

Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster. För enstaka lägenheter kan dock högre ljudnivå accepteras på den bullerdämpande sidan, dock högst 55 dBA.

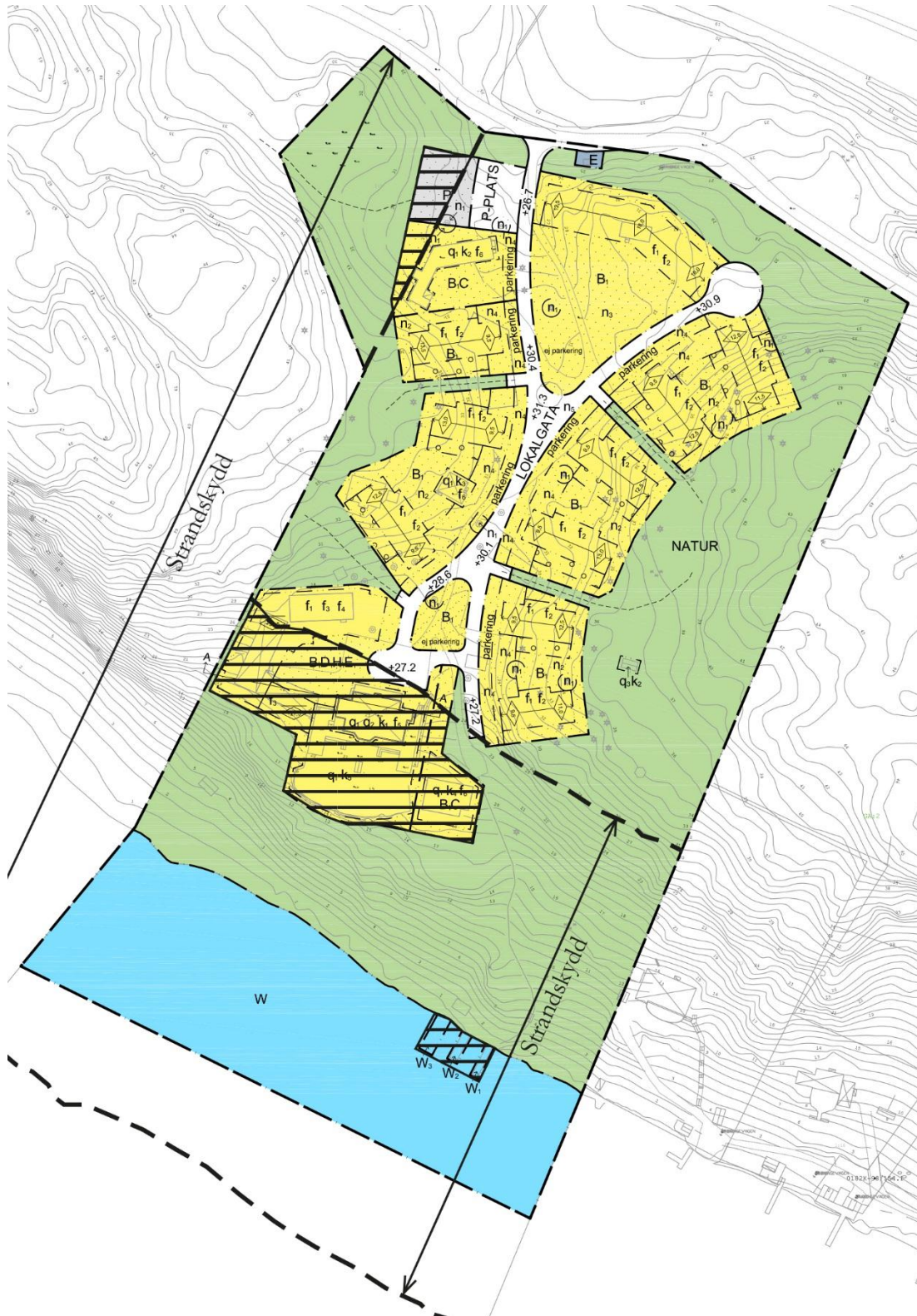
Varje lägenhet ska ha tillgång till en balkong/uteplats eller gemensam uteplats i anslutning till bostäderna med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Bostäder ska utformas så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 26 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 41 dBA mellan klockan 22.00 - 06.00.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmarken, mindre del naturmark och inom ett begränsat vattenområde. Dessa områden anges på plankartan med B₁D₁H₁E₁, B₁C, P samt W₁, W₂ och W och är skrafferat. Motiveringen är att området idag är ianspråktaget för bostadsändamål och senare som stiftsgård och befintliga bryggor. Strandskyddet för området som helhet har tidigare varit 300 meter men har i länsstyrelsens beslut 2014-01-24 föreslagits bli 100 meter. Naturmarken som föreslås upphävas ligger i områdets norra del och utgör en rest av det tidigare strandskyddet på 300 meter. Området kommer att nyttjas som parkering och öka tillgängligheten till intilliggande naturreservat. Strandskyddet bibehålls på allmän platsmark, större delen av natur, och gångvägar liksom inom ”W”-betecknade vattenområden. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c§ punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Bild på sidan 50 visar var strandskyddet föreslås upphävas.



För skräfferade ytor på bilden ovan föreslås strandskydd upphävas. I dagsläget gäller 300 meters strandskydd, men vid tidpunkten för planerat antagande har strandskyddet på land justerats till 100 meter på den södra delen av fastigheten och fortsatt utökad strandskydd om 300 meter på den norra delen av fastigheten, vilket är det som redovisas ovan.

Sociala konsekvenser

Planområdet ligger nära avfarten från Värmdöleden, men bilvägen dit är lång eftersom det krävs att man kör via samhället Insjön och därefter via Graningevägen, en sträcka på cirka 4 kilometer. Separata gång eller cykelvägar till planområdet finns inte. Ur den här aspekten kan planområdet sägas vara rumsligt segregerat från omgivningen. Det innebär att det är få människor som inte bor eller besöker någon som bor här, som kommer att vistas i eller passera genom området. Boende i området kommer att möta mycket få andra människor än de som bor här.

Ur kommunikationshänseende är platsen svår att ta sig till förutom med bil. Närmsta busshållplats ligger en knapp kilometer från planområdet. Vägen från planområdet till närmsta busshållplats saknar trottoar och belysningen är begränsad vilket gör platsen mer otillgänglig. Boende och besökare till de boende samt de som arbetar i området är till stor utsträckning hänvisade till bil då alternativen är mycket mer tidskrävande och ansträngande. Det bedöms som osannolikt att någon som bor, besöker eller arbetar här mer än någon enstaka gång använder sig av kollektivtrafik, går eller cyklar för att ta sig till och från platsen.

Tillgängligheten till naturreservatet ökar vilket är positivt.

Trafik

Enligt framtagen trafikberäkning kommer cirka 430 fordon per dygn att alstras av området, det vill säga 215 fordon till och 215 fordon från området. Det ska jämföras med cirka 50 fordon per dygn idag, det vill säga 25 till och 25 från området. Trafiken bedöms alltså öka cirka 8 gånger jämfört med idag.

Enligt nyligen gjorda trafikräkningar på Graningevägen uppgår trafiken här till cirka 80 fordon per dygn (40 fordon per dygn i vardera riktningen) i ett snitt väster om infartsvägen till före detta Graninge Stiftsgård och till cirka 50 fordon per dygn öster därom. När området är färdigbyggt och inflyttat bedöms dessa värden uppgå till totalt cirka 400 fordon per dygn i snittet väster om infartsvägen till före detta Graninge Stiftsgård och till cirka 100 fordon per dygn öster därom.

Under maxtimmen bedöms biltrafiken på Graningevägen uppgå till cirka 70 fordon/timme varav cirka 50 fordon per timme i mest belastad riktning. Antalet personer som kommer att ta sig till och från området med buss bedöms till ett 50-tal per dygn (25 i vardera riktningen) och antalet taxiresor (inklusive färdtjänst) bedöms uppgå till ett 70-tal per dygn (35 i vardera riktningen).

För att möta den ökade trafikstringen för exploatören dialog med fastighetsägare längs Graningevägen om att tillskapa ett antal mötesfickor längs med vägen.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	1:a kvartalet 2015
Granskning	2:a kvartalet 2015
KF antagande	3:e kvartalet 2015
Laga kraft	4:e kvartalet 2015
Byggstart	1:a kvartalet 2016

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under första kvartalet 2016 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Ansökan om bygglov inför byggstart kan ske först när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå ifrån att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft. Anledningen till att genomförandetiden inte är kortare än 10 år är för att säkerställa att området med planerad bostadsbebyggelse för senior, vård och omsorgsboende får möjlighet att etablera sig.

Ansvarsfördelning

Det åligger exploatören att iordningsställa alla anläggningar inom planområdet. Det är således också exploatören som ansvarar för att ombesörja att skötsel och underhåll av området sker.

Inom planområdet kommer således enskilt huvudmannaskap råda för alla allmänna anläggningar såsom vatten och avlopp, väg, stigar. En gemensamhetsanläggning för området kan bildas vilken kommer att ha ansvar för det enskilda huvudmannaskapet. Innan en avstyckning av fastigheten kan ske ska en gemensamhetsanläggning med ansvar för allmänna anläggningar ha bildats. Nacka Energi kommer att vara huvudman för det allmänna elnätet.

I övrigt handläggs mark, exploaterings och genomförandefrågor av mark- och exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun. Alla ansökningar för lov och fastighetsrättsliga åtgärder ansöks av exploatören.

Fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Det reglerar bland annat att kostnaden för planarbetet bekostas av exploatören.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. För ett byggherreprojekt, såsom även i detta fall, står byggherren/exploatören för alla kostnader som härrör till planen.

Även andra rättsliga förfaranden såsom fastighetsbildningsåtgärder, fastighetsreglering, servitut/ledningsrättshantering med mera kan bli aktuella i ett skede längre fram.

Avsikten är att all allmän platsmark, inklusive naturmarken ska skötas enskilt, ansvaret ligger således på fastighetsägaren inom planområdet. I framtiden kan det uppstå ett behov för en gemensamhetsanläggning i och med en styckning av fastigheten.

En gemensamhetsanläggning, som ansöks av exploatören, kommer att bildas. Avsikten är att all allmän platsmark, inklusive naturmarken, ska skötas av denne.

Tekniska åtgärder

Eftersom både allmänna anläggningar inom planområdet samt VA och väg angränsande till fastigheten har enskilt huvudmannaskap kommer kommunen inte att utföra eller ansvara för några tekniska åtgärder inom projektet. Kommunen kommer däremot att följa och kontrollera byggnationen av allmän platsmark. I exploateringsavtalet kommer regleras att kommunens omfattningsbeskrivning innehållande eventuella generella standarder för tekniska anläggningar ska följas.

Hela utbyggnaden kommer att ske i privat regi och på privat mark. VA-försörjningen kommer fortsatt att ske via fastighetens privata sjöledning som ansluts i Eriksvik till det kommunala nätet. Uppgradering av VA-anläggningen, liksom andra tekniska upprustningar i området, åligger exploatör att åtgärda och bekosta. Kommunen åtar sig att i anslutningspunkten i Eriksvik kunna ta emot spillvatten för beräknad exploateringsgrad om cirka 180 lägenheter. Ersättning för detta utgår med för varje tidpunkt gällande VA-taxa. Exploatören ansvarar för att befintlig maxkapacitet av spillvatten i kommunens anslutningspunkt inte överskrids.

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Lena Nordenlöw	planarkitekt	planenheten
Helena Fältén	projektledare	exploateringsenheten
Erik Isacsson	planeringsarkitekt	Tengbom (konsult)
Fredrik Legeby	planeringsarkitekt	Tengbom (konsult)
Per Sundin	bygglovarkitekt	bygglovenheten
Hannu Rauhala	trafikplanerare	trafik- och vägenheten
Anna Ek	landskapsarkitekt	park- och naturenheten
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	miljöenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Per Johnsson	VA-ingenjör	teknik VA-planering
Victor Strömberg	lantmätare	Lantmäteriet

Övriga:

Henry Fors	VD	Brinova
Per Wåhlin	arkitekt	Wåhlin
Torbjörn Lundell	arkitekt	Wåhlin
Mats Sundbom	VD	Silver Life AB

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Lena Nordenlöw
Planarkitekt