

# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- — — Användningsgräns
- ··· — Egenskapsgräns
- Gräns för tunnelområde, se del 2 för lägsta schaktningsnivå

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Almänna platser

**LOKALGATA** Gata för lokaltrafik

Kvartersmark

- B** Bostäder
- D** Vård, Vårdboende
- C1** Samlingslokal, bad, motion m.m.
- E1** Teknisk anläggning, högsta byggnadshöjd 3 meter
- E2** Teknisk anläggning, rökgasavvakuumering från vägtrafikunnel
- P** Parkering
- S** Skola och förskola

## UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet (RH00)

## UTNYTTJANDEGRAD

- e1 Största bredd för flerbostadshus 12,0 meter, undantaget balkonger i mittparti

## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark där byggnader och plank inte får uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus med högsta byggnadshöjd 3 meter
- Marken ska byggas över med körbart och planterbart bjälklag
- Marken får byggas under med förbindelsegång
- g** Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kommunikation, parkering och/eller rekreation, se genomförandebeskrivning sidan 6
- z** Marken ska vara tillgänglig för stäntanpassning
- x** Marken ska vara tillgänglig för passage med en fri höjd på minst 2,5 meter
- tunnel** Marken ska vara tillgänglig för teknisk förstärkning i tunnel inom planområdet, se karta del 2 för lägsta schaktningsnivå

## MARKENS ANORDNANDE

Mark, vegetation och parkering

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet (RH00)
- n1** Mark och lovpliktiga träd ska bevaras. Efter lovprövning kan riskträd få fällas med villkor om att återplantering sker
- n2** Träd ska bevaras. Efter lovprövning kan riskträd få fällas med villkor om att återplantering sker
- lek** Lekplats ska finnas
- parkering** Parkering ska finnas

## UTFORMNING

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet undantaget skorstenar

## UTSEENDE

- Ny eller ändrad bebyggelse, anläggning och yttre miljö ska följa intentionerna i gestaltungsprogram
- f1 - f3** Ny bebyggelse ska utformas i enlighet med utformningsreglerna i gestaltungsprogram, samma som på plankartan angivits i tillhörande f-bestämmelse i ruta
- f4** Fönster får inte finnas och färgen ska vara mörk
- f5** Fasader ska utföras i mörkt tegel och glaspartier. Ventilationsutrymmen får inte placeras på tak.

## BYGGNADSTEKNIK

- Dagvatten ska omhändertas lokalt inom kvartersmark i så stor utsträckning som möjligt
- b1** Byggnaden ska grundläggas så att riktvärden för byggbuller ej överskrider vid framtida byggande av trafikunnel, se miljöövervakning sidan 10. Flerbostadshus utföres med brandsäkert trapphus Tr2
- Tillkommande balkong får inte anordnas

## VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

Hela området ingår i en särskilt värdefull helhetsmiljö av riksintresse för kulturmiljövården som inte får försvinnas. De ingående elementen; förkastningsbranter, vegetation, byggnader, murar, parker m.m. utgör alla tillsammans värdefulla delar av landskapsbilden som ska bevaras och vidmakthållas när nya anläggningar och ny bebyggelse tillkommer.

## Skyddsbestämmelser

- q1** Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. Exteriören samt kyrkorummets interiör får inte försvinnas
- q2** Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. Exteriören får inte försvinnas
- q3** Terrassmurar får inte rivas samt inte försvinnas. Begränsade ingrepp kan tillåtas om helhetsupplevelsen av mur och huvudbyggnad kvarstår. Om nyuppförande krävs, p g a skada eller liknande, skall terrassmurarnas arkitektoniska uttryck, murningsteknik och stenbehandling behållas.

## Varsamhetsbestämmelser

- k1** Vid utvägigt underhåll skall åtgärder beträffande utseende, material, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Denna bestämmelse gäller även för kyrkorummets interiör inom Danvikshem.

## STÖRNINGSKYDD

- m1** Byggnaderna ska utformas så att trafikbullernivån inomhus i boningsrum ej överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå och den lågfrekventa ljudnivån från färje- och busstrafik inomhus i boningsrum ej överstiger 60 dB(C) maximal ljudnivå.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft

## Utökad lovplikt

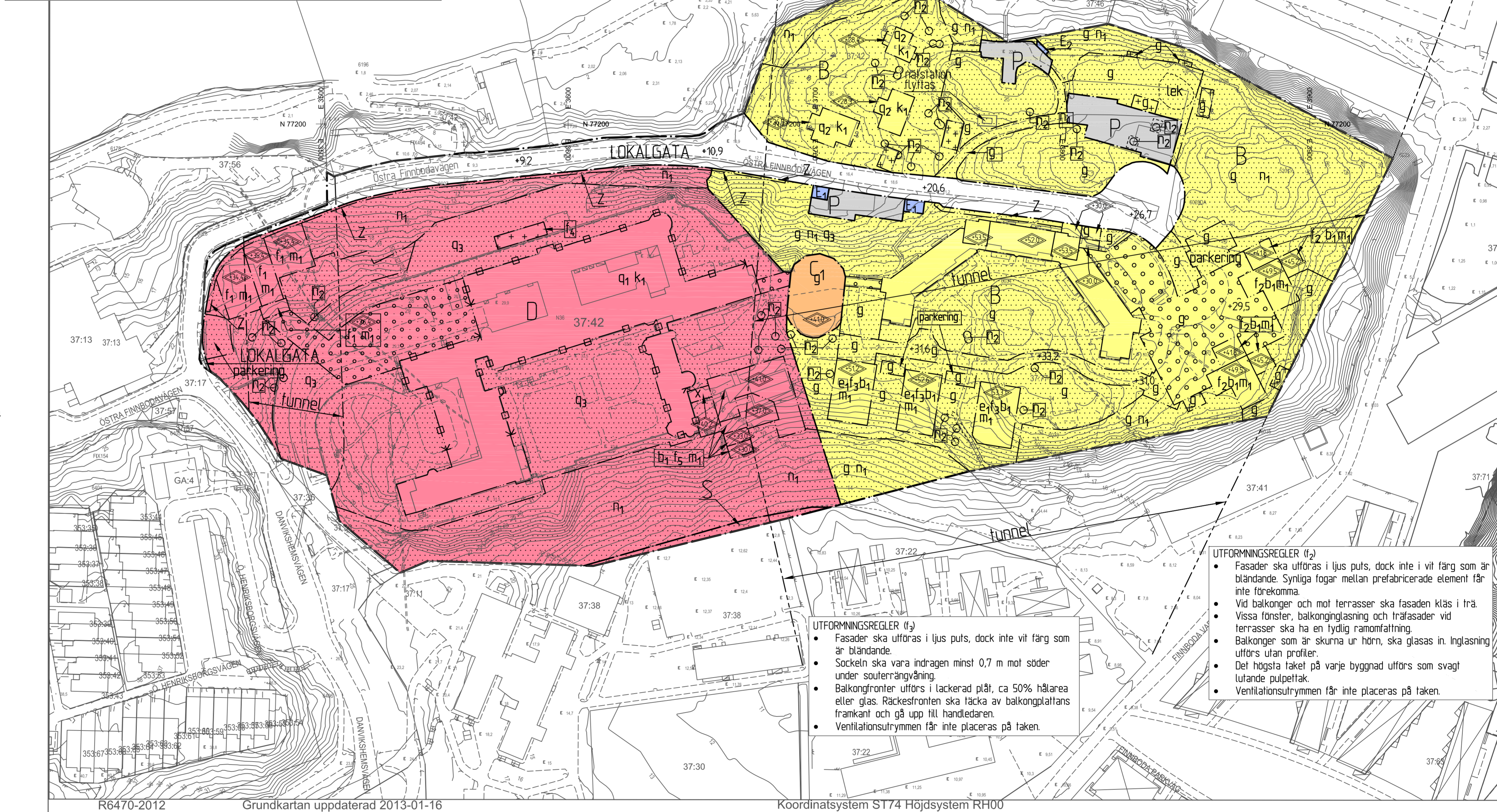
Inom område betecknat med n krävs marklov för fällning av träd med en stamdiаметer av 0,15 meter och större mått 13 meter ovan mark  
För byggnader betecknade med q krävs bygglov för omfärgning av fasad, byte eller ändring av takmaterial, dörrar, fönster och andra fasaddetaljer. För underhåll och ändring av kyrkorummets interiör inom Danvikshem krävs bygglov.

## ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

### UTFORMNINGSGREGLER (f1)

- Fasader ska utföras i tegel, förutom mittpartier som utföres i glas.
- Teglet ska ha mörk karaktär och muras i förband på plats. Rörselefogar placeras i innerhörn eller i dolda lägen.
- Sockeln ska utföras i mörkt tegel/betong och vara indragen minst 0,7 meter på den östra bostadsdelen.
- Fönster i tegelfasad ska vara mörka och smäckra och ges ett horisontellt intryck.
- Mittparti, entréparti samt partier vid korridorlut ska vara av glas och mörkt stål. Räcke för balkong och terrass ska vara i svart målad smide.
- Mittparti mot norr ska glasas in och utföras med smäckra och mörka profiler.
- Tak utföres som svagt lutande pulpettak med mörka krönplåtar, fönsterbleck, stuprör etc.
- Ventilationsutrymmen får inte placeras på tak.



### UTFORMNINGSGREGLER (f2)

- Fasader ska utföras i ljus puts, dock inte i vit färg som är bländande. Synliga fogar mellan prefabricerade element får inte förekomma.
- Vid balkonger och mot terrasser ska fasaden kläs i trä.
- Vissa fönster, balkongglasning och träfasader vid terrasser ska ha en tydlig ramonfärgning.
- Balkonger som är skurna ur hörn, ska glasas in. Inglasning utföres utan profiler.
- Det högsta taket på varje byggnad utföres som svagt lutande pulpettak.
- Ventilationsutrymmen får inte placeras på taken.

### UTFORMNINGSGREGLER (f3)

- Fasader ska utföras i ljus puts, dock inte i vit färg som är bländande.
- Sockeln ska vara indragen minst 0,7 m mot söder under souterängväning.
- Balkongfronter utföres i lackerad plåt, ca 50% hållarea eller glas. Räckesfronten ska täcka av balkongplattans framkant och gå upp till handledaren.
- Ventilationsutrymmen får inte placeras på taken.

Koordinatsystem ST74 Höjdsystem RH00

Detaljplan för Sickleån 37:42 m.fl.

**DANVIKSHEM** Del 1 av 2

Nacka kommun

Planenheten november 2012, rev januari 2013, rev mars 2015, justeran juni 2015, Upprättad enligt APBL (1987:10)

Angela Jonasson  
Tf planchef/planarkitekt

Tove Mark  
planarkitekt

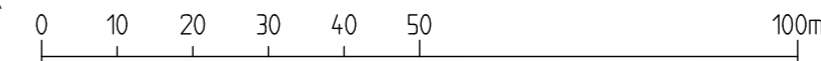
KFKS 1996/82 214  
Projektnr 9107

Tillstyrkt av MSN 24 juni 2015, § 120  
Antagen av KF 16 november 2015, § 290  
Laga kraft 16 juni 2017

DP 506




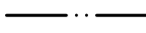
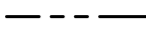
Skala 1:1000



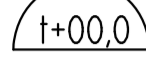
# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

## GRÄNSBETECKNINGAR

-  Planområdesgräns
-  Egenskapsgräns
-  Gräns för tunnelområde

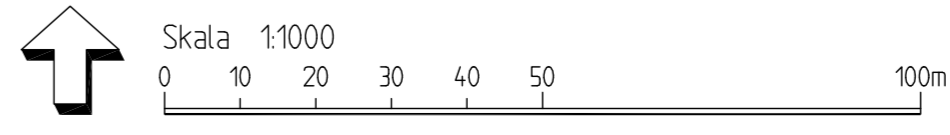
## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- tunnel Marken ska vara tillgänglig för teknisk förstärkning i tunnel inom planområdet
-  Lägsta tillåtna schaktdjup i meter relaterat till nollplanet för schaktning, sprängning, borrning eller andra ingrepp (RH00)



N 76900 + E 3400 + E 3500 + E 3600 + E 3700

Koordinatsystem ST74 Höjdsystem RH00		Till planen hör: Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Mijöredovisning Fastighetsförteckning Gestaltungsprogram
Detaljplan för Sicklaön 37:42 m.fl. <b>DANVIKSEM</b> Del 2 av 2 Nacka kommun Planerhållningen november 2012, rev januari 2013, rev mars 2015, justerad juni 2015 enligt APBL (1987:10)		
Angela Jonasson Tf planchef/planarkitekt	Tove Mark planarkitekt	KFKS 1996/82 214 Projektnr 9107
Tillstyrkt av MSN 24 juni 2015... § 120 Antagen av KF 16 november 2015... § 290 Laga kraft 16 juni 2017		DP 506



## **PLANBESKRIVNING**

***Ingår i Nacka stad, där tunnelbaneavtalet gäller***

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

Upprättad på planenheten i november 2012, rev. januari 2013, rev. mars 2015, justerad juni 2015 enligt ÄPBL (1987:10)

### **HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningprogram
- Bilaga miljöredovisning – PM genomförande

### **PLAN- OCH BYGGLAGSTIFTNING**

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag PBL (2010:900), vilken senare ändrats den 1 januari 2015. Enligt övergångsbestämmelserna ska bestämmelserna i den tidigare plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10) tillämpas för planärenden som påbörjats före den 2 maj 2011. Denna detaljplan påbörjades tidigare varför ÄPBL tillämpas.

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

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

Vidare är syftet att skapa en trygg och säker boendemiljö med hänsyn till målgruppen äldre.



När planen är genomförd har området kompletterats med cirka 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30 nya platser i gruppboende. Dessutom finns en framtida utbyggnadsreserv om ytterligare 30 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen har rustats upp och byggts ut med kommunalt VA och gångbana. Befintligt parkeringsgarage under mark har byggts ut och ytor för kommunikation och rekreation har utvecklats och förbättrats. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild har skyddats och bevarats.

Detaljplanekartan utgörs av två delar. Del 1 redovisar markanvändning för bebyggelseområdet uppe på berget och naturen utmed sluttningarna. Del 2 redovisar lägsta schaktdjup för byggnation med hänsyn till befintlig dagvatten- och avloppstunnel samt tunnelreservat framtida för Östlig förbindelse.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet är beläget på västra Sicklaön och omfattar Danvikshem och dess närområde. Området sträcker sig från Henriksborgs radhusbebyggelse och Gomanhuset i väster till Finnbodas nya bostadsområde i öster. I norr gränsar området mot branten ner mot vattnet och i söder gränsar området mot Vilans skola och ett område med bostäder med tidsbegränsat bygglov.

## Areal

Planområdet uppgår till en areal om cirka 7,3 hektar.

## Markägoförhållanden

Fastigheten Sicklaön 37:42 omfattar den västra delen av planområdet och ägs av Stiftelsen Danviks Hospital. Sicklaön 37:77 omfattar den östra delen av planområdet och ägs gemensamt av HSB Stockholm Ekonomisk förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB. Sicklaön 37:17 som utgörs av vägmark ägs av Nacka kommun. Dessutom ingår två små markområden inom planområdet, del av Sicklaön 37:22 som ägs av Stiftelsen Danviks Hospital och del av Sicklaön 37:41 som ägs av Finnboda Industrilokaler H/B.

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Detaljplan

För stora delar av planområdet gäller detaljplan Dp 6, fastställd 1988. Dp 6 innehåller kulturresevat (Danvikshem och tjänstemannavillor), bostäder (seniorbostäder) och naturmark. De östligaste delarna av Sicklaön 37:77 saknar detaljplan.

### Översiktsplaner

Fram till i juni 2012 har Nacka Översiktsplan 2002 och fördjupad översiktsplan för Sickla 1998 legat till grund för detaljplaneringen av Danvikshem, det vill säga både program- och samrådsskede. Att en ny översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i juni 2012, har inte förändrat planarbetets inriktning.

I den kommuntäckande översiktsplanen från 2002 hade området runt Danvikshem markanvändningen (IÖ) institution, övrig. I den fördjupade översiktsplanen från 1998 preciserades markanvändningen för två olika delområden. Dels område NR, (Naturområde, Riksintresse) för planområdets östligaste del samt branter, sluttningar och naturmark runt omkring bebyggelsen. Dels område 06.BVQR, (Område för Bostäder, Vård, område med Kulturvärde, Riksintresse) för hela det centrala området där marken är bebyggd och ianspråktagen. Enligt den fördjupade översiktsplanen skulle pågående markanvändning för bostäder, seniorbostäder och sjukhem behållas. Ny bebyggelse föreslogs kunna prövas öster och söder om seniorbostäderna.

I den nya översiktsplanen från 2012 ingår planområdet i ett större område för västra Sicklaön, där markanvändningen anges som "tät stadsbebyggelse". Planförslaget överensstämmer både med de äldre översiktsplanerna och den nya översiktsplanen.

### Program för planområdet

Program för Danvikshem godkändes av kommunstyrelsen 2004-05-03. Programmet ligger till grund för planläggningen tillsammans med "Kompletterande riktlinjer för detaljplan för

Danvikshem”. Enligt de kompletterande riktlinjerna ska gestaltningen av ny bebyggelse vara utgångspunkt för exploateringsgraden.

### **Riksintresse för kulturmiljövården**

Planområdet ingår som en del i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Ett uttryck för riksintresset är:

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

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

Planområdet omfattas av ett riksintresse för kust och skärgård som sträcker sig från Stockholms inlopp ut i skärgården. Syftet med riksintresset är att beakta turismen och friluftslivets intressen.

### **Riksintresse för farled**

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

### **Riksintresse för kommunikation/Österleden**

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

Enligt Trafikverket kan störningar under byggtiden av en eventuell trafikled 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. Under 2012 påbörjade Trafikverket en åtgärdsvalstudie för att först säkerställa val av trafikslag. Trafikverkets mycket preliminära bedömning är att ett byggande av en Östlig förbindelse kan påbörjas tidigast 2020.

### **Nationalstadsparken**

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

### **Strandskydd**

Strandskydd gäller generellt 100 meter upp på land från stranden. Den nordöstra delen av Sicklaön 37:77 omfattas av strandskydd. För den del av planområdet som tidigare planlagts har strandskyddet upphävts. Eftersom strandskyddet har upphävts i samband med att en ny detaljplan togs fram (Dp6) sker enligt reglerna om strandskydd ingen omprövning av strandskyddet vid ny planläggning. Strandskyddet förblir upphävt.

### **Kulturmiljöprogram**

I kommunens kulturmiljöprogram från 2011 beskrivs planområdet som en del av riksintresset för kulturmiljövården som ingår i farledsmiljön utmed den norra kuststräckan. Förhållningssättet i programmet är att möjligheten att avläsa områdets historiska utveckling ska bevaras. Ny bebyggelse ska inordnas i områdets övergripande struktur och karaktärsskapande bebyggelse utformas och placeras så att den bildar en tydlig årsring.

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

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

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

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

### **Danvikslösen**

Ett omfattande projekt, benämnt Danvikslösen, har diskuterats gemensamt mellan Stockholms stad och Nacka kommun sedan flera år tillbaka. Syftet med projektet är en utbyggnad av infrastruktur och bebyggelse kring Henriksdals trafikplats.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Områdets bebyggelse och användning

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

Området domineras idag av Danvikshems sjukhem, en tegelbyggnad i nationalromantisk stil uppförd 1915 och tillbyggd 1935. Inom Danvikshem finns idag totalt cirka 200 sjukhemsplatser, uppdelade på korttidsboenden, gruppboenden och mer vårdkrävande platser. Inom byggnaden, i markplan i anslutning till borggården, finns ett kyrkorum som byggdes i samband med sjukhemmets uppförande. Kyrkorummet har behållit sin tidstypiska utformning och har ett stort kulturhistoriskt och socialt värde, då den används för flera olika ändamål.

Norr om huvudbyggnaden har ett förråd för oljeförvaring uppförts under modern tid.

I slutet av 1980-talet byggdes seniorbostäderna öster om Danvikshem. Bostäderna inryms i ett bågformat flerbostadshus i åtta våningar med totalt cirka 120 lägenheter. HSB upplåter idag seniorbostäderna med hyresrätt. I samband med seniorbostädernas tillkomst byggdes även ett klubbhus mellan Danvikshem och seniorbostäderna. Klubbhuset används för bad, motion och andra aktiviteter.

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

### Kulturmiljö och landskapsbild

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

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

I gällande detaljplan har dessa områden haft användningen Q, Kulturresevat, i kombination med B, Bostäder. Stora Q användes tidigare för att markera ett mycket högt kulturvärde där användningen måste anpassas helt till detta värde. I kombination med B ger detta inte tillräckligt tydliga regler om vilken användning som ska vara över- respektive

underordnad. Det ger inte heller tillräckliga anvisningar när förändringar av användningen föreslås.

### **Mark och vegetation**

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

Enligt berggeologiskt utlåtande (Ramböll, juni 2011) har berggrunden låg frekvens av sprickor. Inga uppspruckna zoner kunde noteras, dock kan sprickzoner uppträda parallellt med strandlinjen då denna utgör en brant mot en deformationszon belägen i Saltsjön.

I sluttningarna är vegetationen på många ställen rik på lövskog och blandskog. Branten mot söder domineras av lövträd. Det ger under vegetationsperioden ett påtagligt lummigt intryck, med tanke på det utsatta läget. Speciellt värdefullt är det sammanhängande naturområdet som ligger norr om sjukhemmet Danvikshem, den så kallade "Gröna foten". Grönskan nedanför Danvikshem ger den dominanta byggnaden dess nödvändiga frizon. Samtidigt utgör "Gröna foten" det ena av två "avbrott" i bebyggelsen längs med strandpromenaden mellan Saltsjöqvarn och Kvarnholmen. Den framtida strandparken utmed vattnet ingår dock inte i planområdet.

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

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

### **Service**

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

Närmaste skola är Vilans skola sydväst om Danvikshem (endast en smal remsa av skolområdet ligger inom planområdet). Närbutik finns på Henriksdalsberget. Förskola och restaurang finns i angränsande Finnbodaområdet.

### **Lek och rekreation**

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

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

De boende använder även den närmaste omgivningen för promenader. För längre promenader kan de stora höjdskillnaderna utgöra ett hinder. På vissa ställen behöver gångförbindelserna rustas upp. Norr om planområdet är en strandpromenad utbyggd.

### **Gator och trafik**

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

SL's busslinje 469 som trafikerar sträckan Nacka sjukhus – Finnberget via Nacka Forum har en busshållplats i anslutning till vändslingan på Östra Finnbodavägen. Intill korsningen Danvikshemsvägen/Östra Finnbodavägen finns hållplatser som trafikeras av busslinje 53 (Roslagstull – Henriksdalsberget) och 469 (Nacka sjukhus – Finnberget).

Angränsande planområdet Finnboda Hamn trafikeras med pendelbåtstrafik, den så kallade Sjövägen. Sjövägen trafikerar Nacka-Lidingö-Nybroplan.

### **Parkering**

I områdets västra del finns personal- och besöksparkering i anslutning till sjukhemmet, totalt 58 bilplatser. I områdets östra del finns ett parkeringsgarage med 21 platser intill seniorbostadshuset samt 52 platser i form av markparkering. 2006 tillkom även 10 parkeringsplatser ovanpå befintligt garage. De tre tjänstemannavillorna har markparkering i anslutning till villorna. Kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 norr om planområdet har en tillfällig parkering inom fastigheten Sicklaön 37:77. Parkeringen som rymmer cirka 30 bilplatser upphör dock att gälla i samband med att en ny detaljplan tas fram. Det är på grund av det stora behovet av besöksparkering och topografin som parkering inte ryms inom kontorsfastigheten.

### Vatten- och spillvatten

Anslutningspunkt till det kommunala dricksvattennätet finns i områdets västra del, vid infarten till Danvikshem. Från anslutningspunkten leder en privat ledning vattnet vidare till Danvikshems sjukhem. Via klubbhuset går vattenledningen vidare till seniorbostäderna. Tjänstemannavillorna är anslutna till seniorbostädernas vattenförsörjning med en mindre ledning. Brandposter finns i anslutning till sjukhemmet och seniorbostäderna.

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

### Dagvatten

Danvikshems sjukhem har ett eget ledningsnät för dagvatten. Ledningsnätet mynnar i en dagvattenledning i höjd med tvätteriet. Dagvattenledningen korsar sedan Östra Finnbodavägen och leder till recipienten Saltsjön. Ledningens skick är inte känd. Den norra delen av seniorbostäderna och en liten del av den asfalterade vägytan avvattnas genom en dagvattenledning som löper parallellt med Östra Finnbodavägen vid den södra vägkanten. Den mynnar i ovan nämnda dagvattenledning som leder ut i recipienten. Östra Finnbodavägen och de asfalterade vägytorna i övrigt avvattnas i stort sett över ett befintligt dike på den södra sidan om vägen. Dagvattnet från diket leds ner till Saltsjön.

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

### Värme

Huvuddelen av området försörjs idag med fjärrvärme från Fortum.

### El, tele

Befintlig transformator vid Östra Finnbodavägen finns öster om tjänstemannavillorna, men kommer att flyttas. Befintlig transformator finns även strax utanför området vid korsningen Östra Finnbodavägen/Danvikshemsvägen. Transformatorns effekt är belastad till cirka 50 %. Exploatören bör uppmärksamma att det finns ett internt ledningsnät för el inom och i anslutning till Danvikshem. Det finns bland annat elledningar som förbinder sjukhemmet Danvikshem med det gamla "snickeriet" vid stranden. Ledningarna korsar platsen för ett vårdboende vid Övre Varis och Östra Finnbodavägen, vilket måste beaktas vid byggande.

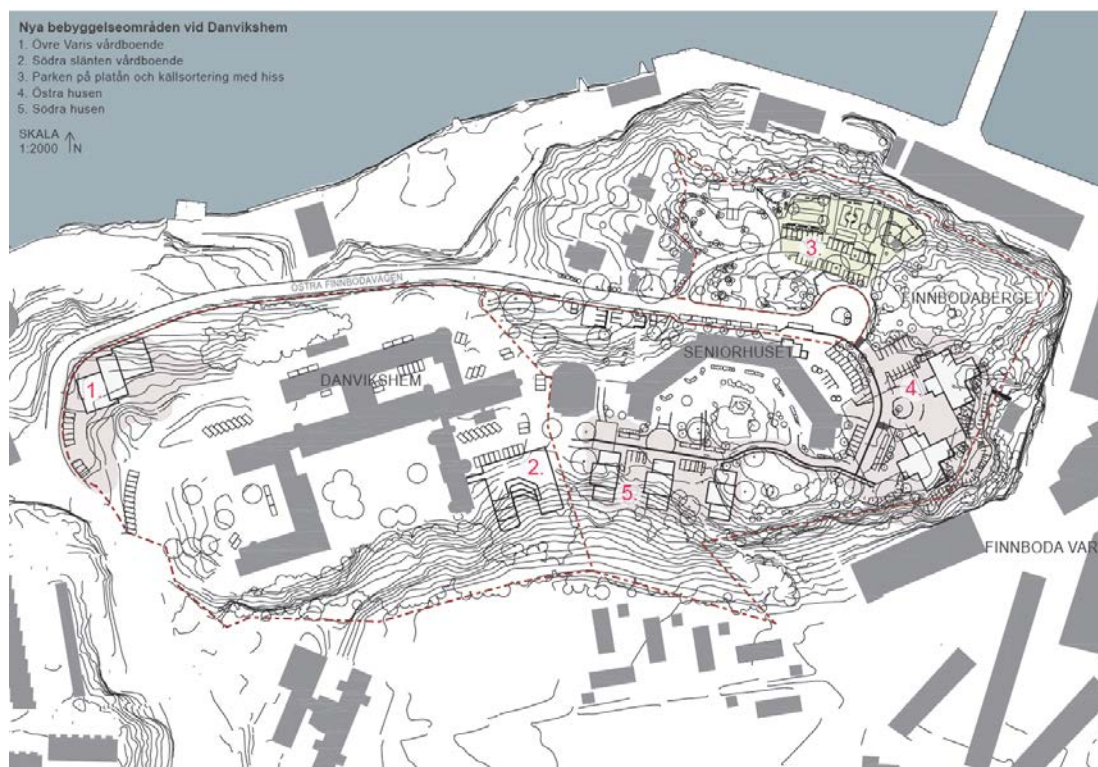
I det befintliga sjukhemmet finns det ett telestativ (fördelningsplats) med cirka 50 lediga par. Kapaciteten är dock inte tillräcklig för den nya bebyggelsen på Finnbodaberget. Ledningar för tele/data för Övre Varis kan anslutas till ett kopplingskåp i korsningen Östra Finnbodavägen/Danvikshemsvägen.

### **Avfall**

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

Seniorbostäderna har källsortering och är utrustade med sopsug för hushållssopor.

## **PLANFÖRSLAGET**



### **Stadsbild**

Planområdet ska innehålla både mark för allmänt ändamål, så kallad allmän platsmark, och mark för enskilt ändamål, så kallad kvartersmark. Huvuddelen av planområdet ska dock utgöras av kvartersmark. Det är bara Östra Finnbodavägen som kommer utgöra allmän platsmark.

Östra Finnbodavägen ska rustas upp, förbättras och byggas ut med en ny gångbana. Befintlig bussvärdplan flyttas cirka 20 meter mot nordöst.

Inom kvartersmark, nordväst om sjukhemmet Danvikshem, byggs ett gruppboende vid **Övre Varis** med cirka 30 vårdplatser. En framtida utbyggnadsreserv om ytterligare cirka 30 vårdplatser placeras i anslutning till Danvikshems sydöstra flygel i den **Södra slänten**. Det byggs cirka 48 nya lägenheter i de **Östra husen** och cirka 69 nya lägenheter i de **Södra husen**. De Östra husen och Södra husen utgör flerbostadshus för åldergruppen 55+. Vidare tillkommer en ny byggnad intill seniorhuset med källsortering och hiss i anslutning till busshållplatsen.

Det befintliga sjukhemmet Danvikshem bekräftas som ett vårdboende. Befintliga tre tjänstemannavillor bekräftas som bostäder.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

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

### **Mark och vegetation**

Mark och vegetation längs sluttningarna mellan den övre och lägre nivån ska bevaras då den är mycket värdefull för landskapsbilden. Sådana områden skyddas genom en n1-bestämmelse på plankartan. Det innebär att träd inte får tas ner inom dessa områden, undantaget riskträd om överenskommelse om återplantering sker. Vidare ska värdefulla bergväggar bevaras, det vill säga att till exempel sprängning inte får ske. Likaså är strävan att marken inte privatiseras med anläggningar utan att vegetationen, berget och förkastningsbranten ska vara framträdande.

Befintlig vegetation och befintliga träd uppe på Finnbodaberget ska också bevaras i möjligaste mån när ny bebyggelse tillkommer, gärna tätt intill de föreslagna husens fasader och mellan gårdar där det är möjligt. Särskilt värdefulla träd (ofta stora ekar) har markerats med en n2-bestämmelse som ger ett bevarandeskydd och krav på återplantering om skador skulle ske. För att säkra att värdefulla träd inte kommer att skadas under utbyggnadstiden kommer särskilda krav på skydd även ställas i exploateringsavtal. Under utbyggnadstiden ska värdefulla träd plankas in och efter utbyggnaden ska träden beskäras av arborist. Träden kommer även beläggas med vite. Ved från avverkad träd bör placeras inom den naturmark som bevaras i den södra delen av planområdet.

För samtliga områden och träd markerade med n råder utökad lovplikt för trädfällning. Det innebär att marklov för trädfällning ska sökas för alla träd med en stamdiameter av 0,15 meter och större mätt 1,3 meter ovan mark. I gestaltungsprogrammet redovisas vilka träd som kommer fällas respektive bevaras med anledning av utbyggnaden. Hur befintlig vegetation och träd föreslås kompletteras med en mängd nya arter av träd och buskar inom de olika delområdena, redovisas även i gestaltungsprogrammet.

I en ring kring tegelbyggnaden Danvikshem finns anordnade parker och terrasser avgränsade av murar i flera nivåer, mycket värdefulla för helhetsupplevelsen av den nationalromantiska byggnaden. Terrassmurarna ska bevaras och vid eventuellt underhåll eller skada ska terrassmurarnas arkitektoniska uttryck, murningsteknik och stenbehandling behållas.

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

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

Eventuell radonförekomst bör undersökas och åtgärder vidtas om det behövs.

### **Befintlig bebyggelse**

#### **Stiftelsen Danviks Hospital (sjukhemmet och tre tjänstemannavillor)**

Sjukhemmet Danvikshem bekräftas som en byggnad främst för vård medan de tre tjänstemannavillorna behåller användningen bostäder. Byggnaderna, som är kulturhistoriskt värdefulla, har en q-bestämmelse. Bestämmelsen innebär att byggnaderna inte får rivras eller förvanskas samt att byggnadernas exteriörer ska bevaras. Vidare ska åtgärder vid underhåll väljas i överensstämmelse med originalutförande. För byggnader med beteckningen q råder dessutom utökad bygglov för omfärgning av fasad, byte eller ändring av dörrar, fönster och andra fasaddetaljer.

Inom sjukhemmet Danvikshem får kyrkorummets interiör inte förvanskas. Utökad bygglov krävs för underhåll och renovering av kyrkorummets interiör.

### **Ny bebyggelse**

#### **Övre Varis**

Övre Varis bebyggs som ett komplement till sjukhemmet Danvikshems verksamhet. På platsen uppförs ett gruppboende med tre avdelningar disponerade på tre våningar, totalt cirka 30 vårdplatser. Från översta planet leder en gångbro mot Danvikshemsvägen vidare mot sjukhemmet. Från entréplanet kan en trädgård i öster nås direkt utanför byggnaden utan nivåskillnader.

Byggnaden placeras i sluttningen mot norr och består av tre sammankopplade huskroppar i tre våningar som anpassar sig till terrängen och vägen nedanför. De två bostadsvolymerna på sidorna får mörka fasader som är murade i tegel. Mittparti med gemensamma

funktioner, entréparti samt korridor slut har fasader i glas och mörk stål. Mittparti mot norr ska glasas in helt men samtidigt fungera som öppningsbar veranda/balkong. Tak utförs som svagt lutande pulpettak. Husens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltningsprogram. Genom planbestämmelse tillåts endast angivna utformningsregler enligt gestaltningsprogram. Slutningsvåning utnyttjas för teknik- och personalutrymmen.

Danvikshem har inför den första utställningen lämnat önskemål om en inomhusförbindelse mellan huvudbyggnaden och Övre Varis. Förbindelsen ska användas för dagliga transporter av mat, förbrukningsartiklar och sopor, men även för att personal och äldre ska kunna transportera sig inomhus mellan byggnaderna. Förbindelsen ska inte ses som en förutsättning för vårdboendet utan som en möjlighet. Transporter kan även ske med bil.

Enligt detaljplanen medges därför att mark mellan huvudbyggnaden och Övre Varis får byggas under med en förbindelsegång. Förbindelsegången utformas som en kulvert från huvudbyggnadens nordvästra hörn, vidare västerut längs med gatans södra sida för att ansluta Övre Varis i höjd med planerad gångbro. Viktigt är att förbindelsegången ska vara placerad helt och hållet under mark. Det innebär att den inte heller får vara synlig i snittet mellan Övre Varis entré och bergknallen strax söder därom. Bergknallen ska bevaras och får inte sprängas sönder vid anläggandet av kulverten.

#### **Södra slänten (Reservat för vårdboende)**

I den Södra slänten, i anslutning till den sydöstra flygeln av Danvikshem, reserveras en byggrätt för eventuellt framtida behov av vårdboende. Byggrätten utformas som en terrasserad byggnad med en södervänd gård som får användas för ett gruppboende med tre-fyra avdelningar disponerade på tre-fyra våningar, totalt cirka 30 vårdplatser.

Eftersom det kan dröja innan byggrätten tas i anspråk har byggnadens utformning inte styrts lika noggrant som annan ny bebyggelse i området. Byggnadens utformning ska dock följa intentionerna i gestaltningsprogram. Utformningsbestämmelse finns dock gällande byggnadens fasad, vilken ska utföras i mörkt tegel och med glaspartier. Vidare finns utformningsbestämmelse som innebär att ventilationsutrymmen inte får placeras på tak.

#### **Ny byggnad intill seniorhuset för källsortering och med hiss**

Vid busshållplatsen intill seniorhuset förläggs en ny byggnad som ska användas för källsortering för seniorhuset. Byggnaden innehåller även en trappa och hiss upp till den övre nivån.

Byggnaden ger möjlighet att vänta på bussen inomhus men det finns även ett väderskydd utomhus i anslutning till byggnaden. Inne i byggnaden finns entrédörrar till garaget respektive seniorhuset. Till seniorhuset ska dock endast de som bor i huset ha tillträde.

Byggnaden ska anpassas till befintligt seniorhus och den allmänna platsen med gata och busshållplats. Byggnadsvolymen redovisas i gestaltningsprogrammet.

### **Östra husen**

På östra sidan om seniorbostadshuset, ovanpå garaget, på kanten av Finnbodaberget placeras två flerbostadshus med sammanlagt cirka 48 lägenheter för åldersgruppen 55+. Husen är utformade med en korsformad plan där de olika armarna har olika höjd, mellan fyra och sex våningar plus suterrängvåning.

Husen underordnar sig seniorbostadshuset i höjd och är anpassat till terrängens bergknallar. Planformen ger de flesta lägenheter utblickar åt tre väderstreck. De översta lägenheterna får stora terrasser och i markplan och vid suterrängvåning blir det uteplatser på mark.

En gestaltning av hög kvalitet eftersträvas då byggnaderna är tydligt exponerade mot Stockholms inlopp. Synliga fogar mellan prefabricerade element får inte förekomma, inte heller ventilationsutrymmen på taken. Fasader ska utföras i ljus puts, dock inte vit färg som är bländande. Vid balkonger och mot terrasser ska fasaden kläs i trä. Husens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltningsprogram. Genom planbestämmelse tillås endast angivna utformningsregler enligt gestaltningsprogram.

### **Södra husen**

På södra sidan om seniorhuset, sydöst om Danvikshem, uppförs tre långsmala flerbostadshus i sju våningar, plus suterrängvåning i söder. De tre flerfamiljshusen innehåller sammanlagt cirka 69 lägenheter för åldersgruppen 55+.

Husen placeras på den övre nivån men i anslutning till den skogbevuxna branten. De utformas som smala trespännare som står med gavlarna vinkelrätt mot branten för att få utblickar och ljus mellan husen. De Södra Husen föreslås få en planbestämmelse om högsta höjd i likhet med befintligt seniorhus. Därmed bör en exponering av de Södra husen bakom seniorhuset, sett från Stockholms inlopp, undvikas. Husens bredd får vara högst 12 meter, undantaget balkonger i mittparti.

Flerbostadshusen ska ha ett strikt format yttre. Fasader ska utföras i ljus puts, dock inte i en vit färg som är bländande. Balkongfronter utförs i lackerad plåt med cirka 50 % hålarea eller glas. Räckesfronten ska täckas av balkongplattans framkant. Ventilationsutrymmen får inte placeras på taken. Husens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltningsprogram. Genom planbestämmelse tillåts endast angivna utformningsregler enligt gestaltningsprogram.

Genomsiktliga skärmar får användas i anslutning till byggnaden för att skydda mot vind.

### **Byggnadsteknik**

Lägsta schaktdjup vid byggande och anläggande av nya bostäder och nytt garage har angivits på detaljplanekartans del 2. Med lägsta schaktdjup avses att schaktning, sprängning, borring med mera inte får ske på lägre plushöjd än de som angivits på plankartan. Begränsningen rör två delområden. Schaktdjupet är begränsat på Finnbodaberget på grund av reservatet för framtida trafiktunnel (Östlig förbindelse)

genom berget. Schaktdjupet är även begränsat under det nya vårdboendet vid Övre Varis på grund av en befintlig dagvatten- och avloppstunneln från/till Stockholm.

Då flerbostadshusens lägenheter ut mot branterna inte nås med räddningstjänstens stegutrustning vid utrymning över balkong/fönster förses husen med brandsäkert trapphus Tr2, det vill sägas utföras enligt 5:246, BBR19. Detta innebär bland annat att trapphuset är brandtekniskt avskilt från hisshallarna och att trapphuset leder direkt ut till det fria i markplanet.

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

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

Ingemansson har utrett trafikbuller (rapport 2005-11-15) och buller under byggtiden med anledning av framdrivning av tunnel för Östlig förbindelse (rapport 2005-09-21, senare uppdaterad 2012-09-12) vilka redovisas mer utförligt i miljöredovisningen. Förutsättningarna på platsen bedöms inte ha förändrats i någon större utsträckning när det gäller trafikbuller inom planområdet.

### **Service**

Någon ny bygg rätt för service inom området tillkommer inte. En reglering av ett mindre markområde för skola sker dock längs med planområdets södra gräns. Området bör ingå i skolområdet för att kunna användas som gångstråk istället för att utgöras av kvartersmark för sjukhemmet.

### **Rekreation och utemiljö**

Danvikshems befintliga parker och utemiljö i direkt anslutning till sjukhemmet ska vårdas och bevaras då de har ett stort värde för boende som inte kan ta sig så långa sträckor.

Vid det nya vårdboendet Övre Varis skapas en skyddad trädgård i direkt anslutning till byggnaden. Trädgården kan skönjas genom den glasade huvudentrén och kan upplevas från ett gemensamt uppehållsrum. I entréplanet görs trädgården helt tillgänglig i en nivå med hjälp av stödmurar i sluttningen. Gångvägar leder mellan planteringar till flera sittplatser med varierande solförhållanden. Trappor ska rustas/anordnas i anslutning till stigar och upp mot Danvikshemsvägen. Stödmurar ska ges en rustik karaktär och trappor utföras i blockstensgranit.

Utemiljön i anslutning till ny bebyggelse och seniorbostadshuset på Finnbodaberget får flera platser för närrecreation, dels direkt i anslutning till bostaden, dels som gemensamma ytor i närområdet. Utemiljön byggs upp kring ett gångstråk som löper genom hela området. Längs detta stråk skapas ett pärlband av sittplatser, bersåer, boulebänor, odlingsplatser, växthus, utsiktsplatser och en lekplats arrangerade i mer eller mindre dramatiska topografiska lägen. Utemiljön planeras så att det ger möjligheter till utveckling av de aktiviteter och den natur som redan är etablerad i området, som boulevall, odling och festplatser.

De befintliga gångstigarna och trapporna i anslutning till Finnbodaberget kommer att rustas upp för att förbättra framkomligheten mellan befintliga och nya promenadstråk. Gångförbindelser och trappor till de lägre nivåerna ska även rustas upp för att lättare kunna nå intilliggande rekreationsområden samt strandpromenaden.

Utemiljön ska vid sidan om naturmiljö och odlingar också kännetecknas av blomsterprakt. Dagvatten tas omhand i ett ytligt rännalssystem som löper genom den östra delen av planområdet och bidrar till att skapa karaktär. Det skapas många fina lägen för terrassodlingar, likaså fina lägen för utsiktsplatser.

I anslutning till de nya bostäderna ska stor omsorg läggas på de torg och/eller gårdar som bildas i anslutning till eller mellan husen. Ovanpå parkeringsgaraget, som blir gårdsmiljö och angöring för de östra husen ryms planteringar, cykelparkering och sittplatser med utsikt. Gårdarna mellan de södra husen ska präglas av sparad natur som mjukt övergår i de anlagda, övre delarna av gårdsmiljön där gemensamma uteplatser skapas.

Ett större närrecreationsområde bildas norr om befintligt seniorhus på platån mot branten, där bland annat utsikten mot inloppet mot Stockholm utgör en tillgång. På platån ska befintliga boulebänor och festplats befästas som ett gemensamt område för recreation och olika aktiviteter såsom utkikspatser, odlingsplatser samt en lekplats. Rekreationsområdet utformas och avgränsas enligt intentionerna i gestaltungsprogram. Detta närrecreationsområde ska vara gemensamt för alla som bor i den östra delen av området, likaså det kommunikationsstråk som löper genom bostadsbebyggelsen. En annan plats för recreation utgör klubbhuset med bad, motion med mera. Klubbhuset ska kunna nyttjas gemensamt av alla boende inom hela planområdet.

### **Tillgänglighet**

Utemiljön ska utformas med mycket god tillgänglighet mellan bostäder och närrecreationsytor, parkering, kommunikationsstråk och busshållplats inom området.

Ett gångstråk med godtagbara lutningar ordnas mellan busshållplats och rekreationsytor samt mellan busshållplats och befintliga och nya bebyggelsegrupper i den östra delen. Ett tillgängligt gångstråk från busshållplats till de östra och de södra husen ordnas genom en hiss som förbinder busshållplatsen med den övre nivån ovanpå garaget. Från den övre nivån leder sedan ett tillgängligt gångstråk runt seniorhuset vidare både öster – och söderut.

Marklutningar och beläggningar ska utformas med hänsyn till att rullstolar och rullatorer ska kunna föras fram. Kommunikationsstråk till den lägre nivån ska utformas, så långt det är möjligt, med hänsyn tagen till att boende själva ska kunna ta sig till andra delområden på ett säkert sätt.

Vårdboenden och lägenheter i flerbostadshus utformas i enlighet med handikappkrav. Lägenheterna i flerbostadshusen utformas med hänsyn till att boendet ska vara riktat till åldersgruppen 55+. Lägenheternas utformning bör även ha en flexibilitet för att relativt enkelt kunna anpassas till ett mer vårdkrävande boende om behov uppstår.

### **Gator och trafik**

En ny infart till Övre Varis anordnas från Danvikshemsvägen.

Lokalgatan Östra Finnbodavägen byggs om och utformas som en dubbelriktad gata med en vägbredd på 6,5 meter enligt RIBUS-08 (Riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik, SL's riktlinjer). Avsteg från rekommenderade lutningar får göras i undantagsfall, dock ska lutningen inte överstiga 12 %. Att ett avsteg är tillåtet här motiveras av de topografiska förhållandena och med hänsyn till den kulturhistoriska miljön.

En 1,75 meters gångbana (med 0,25 meters stödremsa) anläggs utmed gatans södra sida från korsningen med Danvikshemsvägen fram till vändplan. Den allmänna gångbanan fortsätter runt vändplanens östra sida fram till gångstråket på kvartersmark. Den snäva kurvan, längst i väster, på Östra Finnbodavägen breddas så att radien blir cirka 30 meter.

Befintlig mur som löper längs med Östra Finnbodavägens norra sida ska byggas om för att kunna hålla upp den nya vägen. Det innebär att fastighetsgränsen för vägområdet längs med muren behöver förflyttas något norrut.

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

Lokalgatan avslutas med en vändslinga för buss med en radie om 25 meter. Befintlig bussvändplan förflyttas cirka 20 meter mot nordost. I anslutning till vändslingans södra sida, anläggs en busshållplats med väderskydd mot den nya miljöstugan. Busshållplatsens lutning blir mellan 2 och 2,5 %. Väster om busshållplatsen anordnas en angöringsyta för sopbil, vidare anläggs cirka 6 parkeringsplatser längs vägens södra sida. Parkeringarna är främst tänkta för besökare till området.

Lokalgatan förses med ny belysning i enlighet med kommunens belysningsprogram.

Lokalgatan med gångbana, bussvändplan (delvis med gångbana), angöring för sopbil och besöksparkering utgör allmän plats. Övriga gårdsvägar, gångvägar, garage och parkeringsytor utgör kvartersmark och sköts av fastighetsägarna gemensamt i området.

En ny gårdsgata anläggs med början från vändslingan för buss. Gårdsgatan ska vara cirka 3,5 meter bred och trafiken ska föras fram på de gåendes villkor. Gårdsgatan breddas med överkörningsbara ytor/torg som fungerar som mötesplatser eller angöring till bostäderna. Gårdsgatan avslutas på en vändyta vilket gör det möjligt att vända med bil. Vändytan ska detaljprojekteras för att möjliggöra för en t-vändning (backvändning) med sopbil. Vegetationen runt vändplanen bör anpassas så att god och sikt erhålls för backvändning. Gårdsgatan har även utformats för att sopbil ska kunna angöra soprummen i anslutning till flerbostadshusen. Mötesmöjligheter ska studeras i projekteringen. Längs med gårdsgatan löper ett brett promenadstråk.

Gångvägar och trappor som leder ner till kajen och mot Kvarnholmsvägen kan inte klara handikappkrav. En strävan bör dock vara att utforma dessa förbindelser med hänsyn till rörelsehindrade och att målgruppen är äldre.

Eftersom kontorshuset på Sicklaön 37:46, norr om planområdet, saknar direkt angöring från allmän gata ska vägen mellan Östra Finnbodavägen och parkeringsytan på plattan norr om Östra Finnbodavägen användas som angöring. Angöringsgatan ska vara gemensam för kontorshuset och befintlig tjänstemannavilla närmast Saltsjön. Kontorslokalerna nås via en trappa från parkeringsytan.

## **Parkering**

### **Parkering för bil**

För befintlig verksamhet inom Danvikshems sjukhem anses nuvarande antal parkeringsplatser, 58 stycken för personal och besökare, vara tillräcklig. Det ger en parkeringsnorm på 0,3 bilplatser/vårdplats (58/188). För vårdhemmet Övre Varis och Södra slänten antas samma norm, 0,3 bilplatser/vårdplats, vilket innebär ett behov om 9 parkeringsplatser vardera vid varje vårdboende, 18 totalt (18/60). De befintliga tjänstemannavillorna har sin parkering ordnad i anslutning till villorna, minst 1 bilplats/villa.

Kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 norr om planområdet har för sin konferensverksamhet uppskattat parkeringsbehovet till 30 bilplatser, ungefär lika många som de har servitut på idag. Eftersom befintlig parkeringsyta ska användas för rekreationsytor samt vändplan behöver kontorshusets parkering ersättas. På grund av svårigheten att ordna parkering inom fastigheten har behovet begränsats till cirka 20 bilplatser, enligt kommunens använda norm 15 bilplatser/1 000 kvadratmeter kontor.

Befintligt antal parkeringsplatser för seniorbostadshuset anses tillräckligt även i framtiden, 21 bilplatser i garage och 52 bilplatser på mark, totalt 73 bilplatser. Parkeringsbehovet för

nya flerbostadshus har bedömts till 0,8 bilplatser/lägenhet, det vill säga  $107 \times 0,8 = 86$  bilplatser.

Parkeringsplatser som ska finnas/anordnas är följande:

Befintlig parkering:

Sjukhemmet Danvikshem, personal och besökare	58 bilplatser
Tjänstemannavillor, 3 lägenheter	3 bilplatser
Seniorbostäder, cirka 120 lägenheter	73 bilplatser
<b>Totalt antal befintliga parkeringsplatser</b>	<b>134 bilplatser</b>

Ersättningsparkering:

Kontorshuset, personal och besökare	20 bilplatser
<b>Totalt antal ersättningsplatser</b>	<b>20 bilplatser</b>

Tillkommande behov av parkering:

Nytt vårdhem Övre Varis	9 bilplatser
Nytt vårdhem Södra slänten	9 bilplatser
Nya lägenheter i östra och södra husen, cirka 107	86 bilplatser
<b>Totalt behov av nya parkeringsplatser</b>	<b>104 bilplatser</b>

Nya parkeringsplatser tillkommer genom att befintligt garage byggs ut samt att flera mindre markparkeringar tillkommer. Vid utformningen av nya parkeringsytor och parkeringsplatser ska godtagbara standardmått användas. Områdets parkering ska utformas och avgränsas enligt intentionerna i gestaltungsprogram.

Under östra vändplanen ska befintligt garage med 21 bilplatser byggas ut med ytterligare 71 bilplatser. Infarten till garageanläggningen ligger vid vändplanen. Det bör under projekteringen utredas hur konfrontation och konflikter mellan bilar och resenärer som rör sig vid busshållplatsen kan undvikas. Garageanläggningen ska utformas så att den främjar trygghet och säkerhet. Garagen ska vara väl upplysta, indelade i mindre sektioner och ha ett enkelt och säkert låssystem. Uppgångar med hiss från garagen leder direkt upp till lägenheterna i de tre östra husen. **Det ger sammanlagt cirka 92 bilplatser i garage.**

Markparkering anordnas på ett flertal platser i anslutning till ny bostadsbebyggelse. 33 parkeringsplatser föreslås anläggas på platån norr om Östra Finnbodavägen, men platserna kommer i högre grad delas upp i mindre grupper till skillnad mot dagens två större parkeringsytor. I anslutning till Östra Finnbodavägen nedanför klubbhuset möjliggörs även för anordning av cirka 7 parkeringsplatser. Totalt upplåts cirka 20 parkeringar med servitut till förmån för kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 vid parkeringen på platån samt parkeringen i anslutning till Östra Finnbodavägen. Utöver detta anordnas cirka 14 bilplatser ovanpå infarten till garaget, cirka 22 bilplatser vid de östra husen och cirka 13 bilplatser vid de södra husen. **Det ger sammanlagt cirka 89 nya bilplatser på mark i anslutning till befintliga och nya bostäder.**

### **Parkering för cykel**

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. På grund av att en stor andel boende är äldre inom området kan denna cykelnorm ses som en målsättning. Det ska dock finnas minst en cykelparkering utomhus, med några stycken platser, intill varje bebyggelsegrupp. I gestaltungsprogrammet redovisas en cykelparkering utomhus vid bussvändplan, en vid de Östra husen samt två vid de Södra husen.

För befintlig verksamhet inom Danvikshem sjukhem är antalet cykelparkeringar idag 25. I och med att Övre Varis och vårdboende vid Södra Slänten tillkommer ska det tillkommande parkeringsbehovet för besökare och personal beaktas. Fler parkeringsplatser för cykel bör tillskapas nära sjukhemets entré motsvarande 0,3 cykelparkeringar/besökare.

### **Vatten och spillvatten**

Nya allmänna ledningar för vatten och spillvatten byggs ut från kommunal anslutningspunkt vid infarten till Danvikshem. De nya ledningarna förläggs i Östra Finnbodavägen fram till bussvändplan.

Ny bebyggelse, Östra husen och Södra husen ansluter till det nya kommunala vatten- och spillvattennätet i Östra Finnbodavägen. Seniorhuset och befintliga tjänstemannavillor som tidigare varit anslutna till Danvikshems privata ledningsnät ansluts istället direkt till kommunens nät i Östra Finnbodavägen.

Det nya vårdboendet vid Övre Varis och i Södra slänten ansluts till Danvikshems interna vatten- och spillvattensystem. Danvikshem behåller sina privata ledningar och kommunal anslutningspunkt för vatten och spillvatten vid infarten till Danvikshem.

En ny pumpstation förläggs intill parkeringen i svackan på Östra Finnbodavägen nedanför klubbhuset.

Brandposter för de nya bostäderna planeras vid bussvändslingan.

### **Dagvatten**

Målsättningen är att dagvatten i möjligast mån ska tas om hand lokalt inom kvartersmark. Del av dagvattnet inom området infiltreras via stenkistor eller direkt i grönytor. Ett antal dagvattenmagasin planeras på olika platser inom området. Syftet med dessa är att i första hand fördröja avrinningen så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras. På grund av områdets topografi och att de hårdgjorda ytorna ökar vid en utbyggnad behöver dagvatten delvis ledas via dagvattenledningar till recipienten. En ny kommunal dagvattenledning ska byggas ut längs med Östra Finnbodavägens södra sida, vilken är förbunden med enskilda ledningar och ytliga rännalar från områdets olika delar.

Parkeringar med fler än 20 parkeringsplatser ska vara försedda med oljeavskiljare innan dagvatten leds vidare till kommunens dagvattenledning.

### **Värme**

Uppvärmning av vårdboende vid Övre Varis och Södra slänten samt av nya flerbostadshus sker genom anslutning till befintligt fjärrvärmenät.

### **EI**

Befintlig transformatorstation på den övre plattan tas bort och ersätts av en ny som förläggs öster om parkeringen i svackan längs Östra Finnbodavägen nedanför klubbhuset.

### **Avfall**

Övre Varis får ett soprum för hushållssopor i nära anslutning till entrén. De nya flerbostadshusen får soprum för hushållssopor i anslutning entréer. Källsortering för seniorhuset kommer att finnas i en miljöstuga vid busshållplatsen. Hämtning av avfall sker genom att sopbil stannar vid lastplatsen mitt emot byggnad för miljöstuga. Hämtning av avfall ska ske vid ny byggnad för miljöstuga genom att sopbilen stannar på avsedd angöringsyta för sopbil väster om busshållplatsen. Markbeläggning bör anpassas för att underlätta rullning av kärl mellan lastplats och byggnad för miljöstuga.

### **Upphävande av strandskydd**

Strandskyddet föreslås även upphävas inom Sicklaön 37:42 och 37:41 längs en smal remsa längs Östra Finnbodavägen norra väggkant där en befintlig mur fungerar som stöd för vägen. Den befintliga muren innebär att området redan är ianspråktaget.

Strandskyddet behålls i den östligaste delen av Sicklaön 37:77, i den del som saknar detaljplan och ligger inom 100 meter från stranden. Platsen utgör en av planområdets högsta punkter, en bergsklippa mot Saltsjön, som lämpar sig väl som utsiktsplats.

### **Miljöredovisning**

Miljöredovisning har upprättats och ingår i planhandlingarna. Miljöredovisningen innehåller inledningsvis en sammanfattning som beskriver planförslagets konsekvenser för miljön.

### **Gestaltningssprogram**

Ett gestaltningssprogram är knutet till detaljplanen genom planbestämmelse. Enligt denna bestämmelse ska intentionerna i gestaltningssprogrammet, det vill säga beskrivningar, bilder och förslag till utformning av bebyggelse och utemiljö följas. Genom särskild f-bestämmelse regleras den nya bebyggelsens utformning mer i detalj för Övre Varis, Södra slänten, Östra husen och Södra husen. Enligt denna bestämmelse är endast angiven utformning tillåten.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Huvudmannaskap

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga för lokalgatan Östra Finnbodavägen inom planområdet. Exploatörerna ska vara huvudmän för kvarterensmarken.

### Genomförandetid

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

### Tidplan

Utställning 2	april-maj 2015
Antagande	kvartal 4 2015

## MEDVERKANDE

### Medverkande tjänstemän

Angela Jonasson	Planenheten
Johan Aspfors	Planenheten
Tove Mark	Planenheten
Maria Legars	Planenheten
Richard Hallman	Exploateringsenheten
Birgitta Held Paulie	Miljöenheten
Elisabeth Rosell	Park & Fritid
Per Johnsson	VA & Avfall
Mahmood Mohammadi	Trafikenheten
Lars Hedrén	Vägenheten
Marina Arnshav	Bygglovenheten
Kerstin Söderberg	Lantmäterienheten

### Medverkande exploatörer

Hans-Olov Rådelöv	HSB Bostad AB
Urban Jonsson	HSB Bostad AB
Sören Backlund	Stiftelsen Danviks Hospital
Claes Wiberg	Stiftelsen Danviks Hospital

### Medverkande konsulter

Jonas Björkman	Bergkrantz Arkitekter AB
Marika Lundberg	Bergkrantz Arkitekter AB
Håkan Johnsson	Topia Landskapsarkitekter AB
Olof Engdahl	Topia Landskapsarkitekter AB
Allan Jensen	Topia Landskapsarkitekter AB
Marion Porte	Topia Landskapsarkitekter AB

Hannu Rauhala  
Annika Arvidsson  
Lars Skåhlberg

Ramböll Sverige AB  
Ramböll Sverige AB  
Ramböll Sverige AB

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef/planarkitekt

Tove Mark  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2015-11-16, § 290  
Laga kraft 2017-06-16

Annica Schneider  
Plankoordinator



Enheten för planfrågor  
Jakob Sahlén  
08-7854435

Nacka kommun  
Planenheten  
131 81 NACKA

## Begäran om upphävande av strandskydd inom detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön, Nacka kommun

### Beslut

Länsstyrelsen beslutar att upphäva strandskyddet inom de områden, belägna inom bl.a. fastigheten 37:46 i Nacka kommun, som är skrafferade på den karta som hör till detta beslut (bilaga 1). Marken utgörs av område som i upprättat förslag till detaljplan har betecknats med kvartersmark för kontorsändamål samt för allmän plats LOKALGATA.

För att detta beslut ska bli giltigt måste dels beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft, dels måste den antagna detaljplanen i allt väsentligt ha samma innehåll och ändamål som redovisats under utställningen av planförslaget. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

### Upplysningar

Beslutet fattas med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808), i dess lydelse innan 2009-07-01, och 11 § förordningen (1998:1252) om områdeskydd enligt miljöbalken m.m., i dess lydelse innan 2009-07-01, samt andra punkten i övergångsbestämmelserna till lag (2009:532) om ändring i miljöbalken.

Detaljplanen bör inte antas innan detta beslut har vunnit laga kraft.

Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, miljödepartementet (se bilaga 2).

### Bakgrund

Nacka kommun har upprättat ett förslag till detaljplan som syftar till att upprätthålla ett skydd för kulturhistorisk värdefull bebyggelse och kulturmiljö samt tillåta en utbyggnad av nya bostäder i anslutning till befintliga.

Genom att detaljplaneärendet inleddes före 2009-07-01 är Länsstyrelsen beslutsmyndighet i strandskyddsfrågan och beslut fattas enligt de äldre bestämmelserna om upphävande, i enlighet med andra punkten i övergångsbestämmelserna till Lag om ändring i miljöbalken (SFS 2009:532).

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtliv, jfr. 7 kap. 13 § andra stycket miljöbalken i dess lydelse innan 2009-07-01.

**BESLUT**Datum  
2013-09-06Beteckning  
5116-20300-2013

Inom strandskyddsområde är det enligt 7 kap. 16 § miljöbalken, i dess lydelse innan 2009-07-01, bl.a. förbjudet att uppföra byggnader samt att utföra andra anläggningar och anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller som väsentligt försämrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

Av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808), i dess lydelse innan 2009-07-01, följer att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får förordna att ett strandskyddsområde som avses ingå i en detaljplan inte längre ska omfattas av strandskydd, om det finns särskilda skäl. Av 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m., i dess lydelse innan 2009-07-01, följer att Länsstyrelsen får meddela sådana förordnanden som avses i 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken.

För att kunna genomföra detaljplanen har Nacka kommun i skrivelse som inkom till Länsstyrelsen 2013-06-18 begärt att strandskyddet ska upphävas inom vissa av de områden som omfattas av förslaget till ny detaljplan. Förslaget att upphäva strandskyddet har kungjorts av kommunen i underrättelsen om planens utställning, vilken ägde rum 20 februari – 22 mars 2013.

På fastigheten Sicklaön 37:42 ligger en kontorsbyggnad som ursprungligen uppfördes för att användas inom Finnboda varvsverksamhet. Sedan 1980-talet har byggnaden använts för kontors- och konferensverksamhet. Kommunen önskar upphäva strandskyddet för de delar av fastigheten Sicklaön 37:42 som utgörs av tomt för kontorsbyggnaden samt för anslutande trappor. Detaljplanen bekräftar befintliga förhållanden då byggnaden även fortsättningsvis får användas för kontors- och konferensverksamhet.

Östra Finnbodavägen avses rustas upp och en gångbana ordnas genom att vägområdet breddas mot söder. Utmed Norra Finnbodavägens norra sida finns en befintlig mur som behöver byggas om för att hålla upp den nya vägen. Strandskyddet behöver upphävas för ett mindre område som i detaljplanen är utlagt som allmän platsmark, LOKALGATA, för att kunna bygga om muren och säkerställa framtida skötsel och underhåll.

Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddsförordnandet inom angivna områden har kommunen anfört att områdena redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

I översiktsplanen, antagen 2012, redovisas området som ”tät stadsbebyggelse”. I den tidigare översiktsplanen från 2002 hade området runt Danvikshem markanvändningen (IÖ) institution, övrig.

Området är även ett sådant område av riksintresse för kulturmiljövården som avses i 3 kap. 6 § miljöbalken. Planområdet omfattas också av riksintresse ”kust och skärgård” enligt miljöbalkens 4 kapitel.

***Inkomna synpunkter***

Synpunkter som rör strandskyddet har under planprocessen framförts av bland andra Nacka Miljövårdsråd samt närboende.

**BESLUT**Datum  
2013-09-06Beteckning  
5116-20300-2013

*Nacka miljövårdsråd* avstyrker förslaget till detaljplan och anser att ingen exploatering av nya hus får göras i området bland annat av skälet att dispensvillkor för strandskydd ej finns.

*Finnbodabergets Boendeförening* undrar om hänsyn tagits till strandskydd.

En boende på *Östra Finnbodavägen 30* och en boende på *Östra Finnbodavägen 24* har skickat in en gemensam skrivelse där de anför att undantag från strandskyddet ej ska göras.

En boende på *Östra Finnbodavägen 22* och en boende på *Östra Finnbodavägen 30* har skickat in en gemensam skrivelse som framlägger att strandskyddet föreslås upphävas för fastigheten Sicklaön 37:46 för att tillåta en privatbostad. Av yttrandet framgår inte om de boende motsätter sig upphävande av strandskyddet.

**Länsstyrelsens bedömning**

Länsstyrelsen gör följande bedömning när det gäller upphävande av strandskydd inom fastigheten Sicklaön 37:46.

Länsstyrelsen bedömer att allmänhetens tillträde inte kommer att förändras med de planerade åtgärderna eftersom den del av fastigheten som är aktuell för strandskyddsupphävande redan är ianspråktagen för kontorsändamål. Länsstyrelsen konstaterar att byggnaden i detaljplanen ges användningsbestämmelse som medger kontors- och konferensverksamhet, beteckning K. Vidare förses byggnaden med skyddsbestämmelse som innebär att byggnaden inte får rivras samt varsamhetsbestämmelse som innebär att karaktärsdragen särskilt ska beaktas vid ändringar. Marken runt byggnaden har punktprickats vilket betyder att marken inte får bebyggas. Länsstyrelsen gör bedömningen att det därmed inte finns risk för att den kringliggande marken privatiseras.

I de delar av markområdet där strandskydd upphävs, där planen anger LOKALGATA, bedöms allmänhetens tillträde till strandområdet underlättas, då Östra Finnbodavägen avses rustas upp och förses med gångbana. Sammantaget bedöms upphävandet av strandskyddet inte medföra att tillgängligheten för allmänheten till strandzonen minskar jämfört med idag.

Föreslagna åtgärder bedöms inte heller nämnvärt påverka viktiga livsmiljöer för växter och djur.

Länsstyrelsen gör, med stöd av ovannämnda motiveringar och under förutsättning att de villkor som anges i nästa stycke beaktas, den sammanvägda bedömningen att strandskyddets syften inte motverkas av den föreslagna detaljplanen samt att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet inom de områden som redovisats ovan.

Eftersom detta beslut fattas i syfte att kunna genomföra en detaljplan finns det anledning att villkora detta beslut så att det endast gäller om detaljplanen vinner laga kraft. Vidare finns anledning att villkora beslutet så att det förutsätter att den

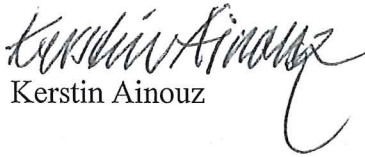
**BESLUT**Datum  
2013-09-06Beteckning  
5116-20300-2013

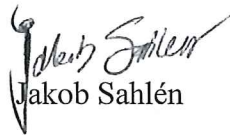
antagna detaljplanen i allt väsentligt ska ha samma ändamål och innehåll som redovisats under utställningen av planförslaget samt att område som undantas från antagande inte ska omfattas av detta beslut.

Länsstyrelsen bedömer att detta beslut är förenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken samt med kommunens översiktsplan.

Länsstyrelsen noterar att de synpunkter som rör strandskyddet huvudsakligen avser den bergsplatå där fyra stycken parvillor planeras. Strandskyddet har upphävts i detta område i samband med att tidigare detaljplan vann laga kraft. I den skrivelse som berör strandskyddet på Sicklaön 37:46 förs felaktigt fram att strandskyddet föreslås upphävas för bostadsändamål. Upphävandet avser endast befintligt kontorshus och den närmaste tomten runt om och inte något bostadshus. Länsstyrelsen finner härvidlag att det inte finns skäl att göra en annan bedömning med anledning av vad som framförts i inkomna yttranden.

I handläggningen av detta ärende har deltagit arkitekt Kerstin Ainouz, beslutande, och samhällsplanerare Jakob Sahlén, föredragande.

  
Kerstin Ainouz

  
Jakob Sahlén

*Bilagor:*

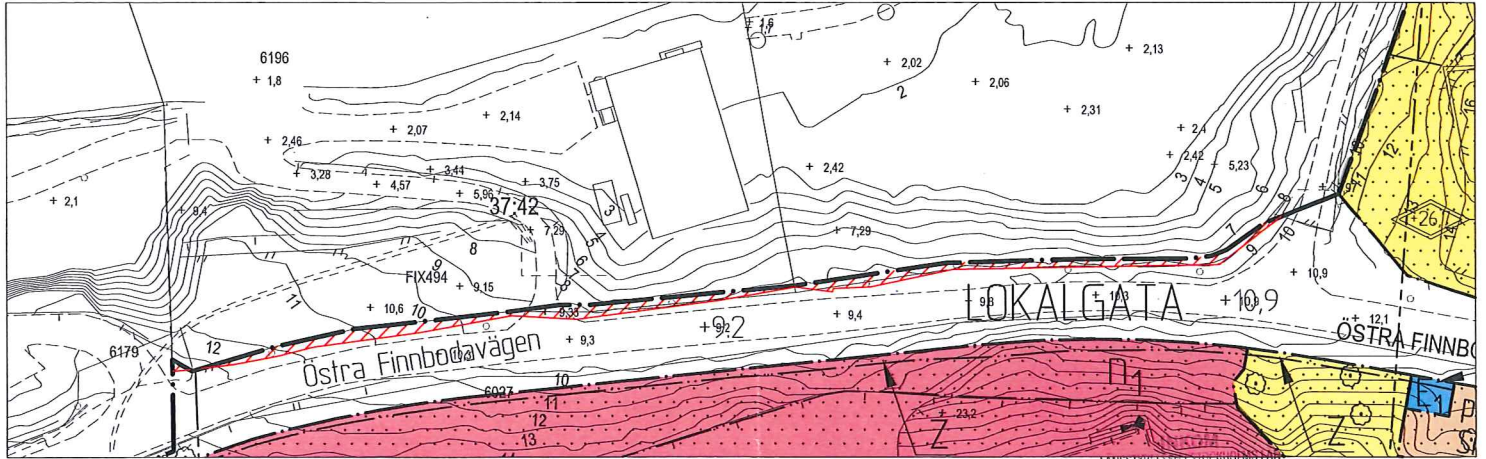
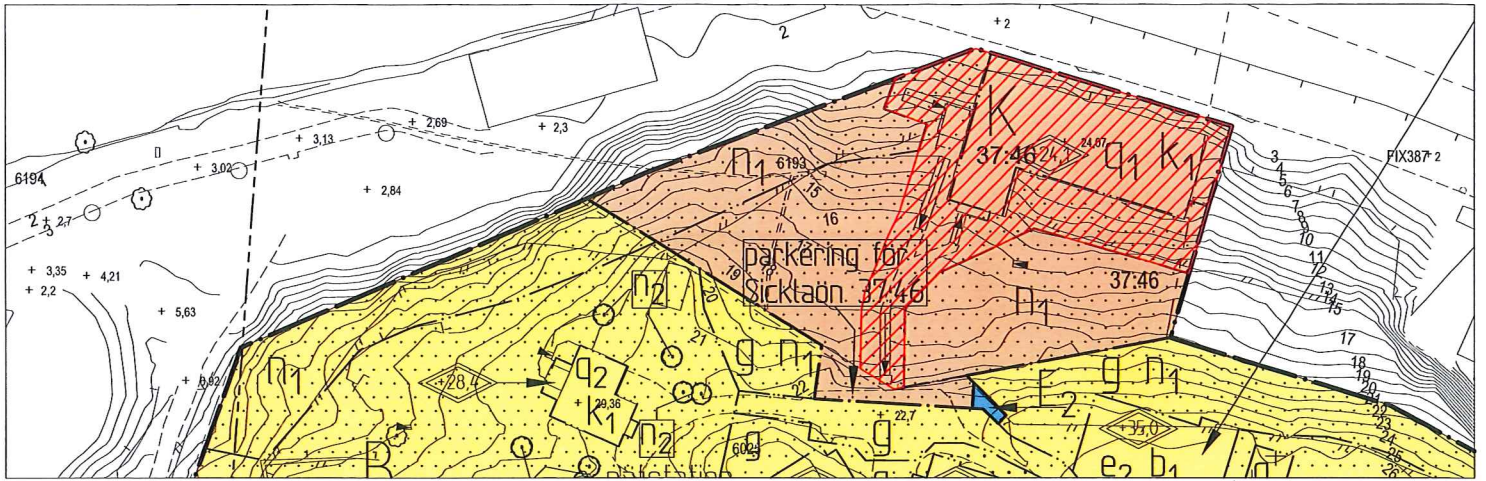
Karta som visar var strandskyddet upphävs (bilaga 1)  
Besvärshänvisning (bilaga 2)


*Sändlista****Kopia av beslutet till:***

Naturvårdsverket, 106 48 STOCKHOLM + kartbilaga + besvärshänvisning  
Lantmäterimyndigheten (efter laga kraft) + kartbilaga  
Plan (planarkivets dp (efter laga kraft), akten, pärm) + kartbilaga

***Kopia av beslutet + besvärshänvisning till ideell förening som kan ha rätt att överklaga beslutet enligt bestämmelserna i 16 kap. miljöbalken:***

Nacka Miljövårdsråd, c/o Jan Åman, Plommongatan 9, 138 31 Älta



 Område där strandskydd föreslås upphävas

LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLM LÄN

1:750

2013-06-18  
DNR: 5116-20300-2013

# Gestaltungsprogram för nya bebyggelseområden vid Danvikshem

Juli 2015 Projektnummer 9107 Diariennr KFKS 1996/82 214



bergkrantzarkitekter

topia landskapsarkitekter

RAMBOLL

Nacka kommun

Antagandehandling



För gestaltungsprogrammets innehåll och efterlevnad svarar exploatören för projekt Danvikshem, Stiftelsen Danviks Hospital och HSB Bostad AB.

Ansvarig exploatör:  
HSB Bostad AB: Urban Jonsson  
Stiftelsen Danviks Hospital: Sören Backlund

Medverkande konsulter:  
Bergkrantz arkitekter;  
Jonas Björkman och Marika Lundberg  
Topia Landskapsarkitekter;  
Håkan Johnsson, Olof Engdahl, Allan Jensen och Marion Porte  
Ramböll;  
Hannu Rauhala (Trafikförsörjning),  
Annika Arvidsson (Teknisk försörjning VA och FV),  
Lars Skåhlberg (Teknisk försörjning El)

Nacka kommuns plangrupp i projekt 9107 Danvikshem har bidragit med synpunkter på och förtydliganden av gestaltungsprogrammet.

### Gestaltungsprogrammets status

Gestaltungsprogrammet utgör en av handlingarna i detaljplan och har knutits till detaljplanen genom planbestämmelser. Hela gestaltungsprogrammet med text, bilder och illustrationer ligger till grund för en gemensam och hög ambitionsnivå när det gäller områdets gestaltning och miljöanpassning. Intentionerna i gestaltungsprogrammet ska därmed följas.

För att tydligt markera vilka delar av gestaltungsprogrammet som ordagrant måste följas har s.k. utformningsregler tagits fram och markerats i ruta inom respektive avsnitt. Utformningsreglerna har lyfts in på plankartan för att det ska bli extra tydligt.

Gestaltungsprogrammet utgör även en av bilagorna i det exploateringsavtal som sluts mellan kommun och exploatör i samband med detaljplanens antagande. I avtalet träffas en överenskommelse om att exploatören ska följa gestaltungsprogrammet.

### Innehållsförteckning

1. Inledning	04-07
Sammanfattning	
Gestaltungsprogrammet	
Områdets kulturhistoriska värden	
Övergripande mål	
Programområdet	
2. Övergripande gestaltning	08-13
Ny bebyggelse	
Landskapsgestaltning	
Utevistelse	
Tillgänglighet	
Parkering	
Sophantering	
Dagvatten	
Belysning	
Konst	
3. Övre Varis vårdboende	14-17
Ny bebyggelse	
Landskapsgestaltning	
4. Södra Slätten vårdboende	18-19
Ny bebyggelse	
5. Bebyggelseområden på Finnbodaberget	20-25
Landskapsgestaltning	
Vegetation	
Markbeläggning	
Belysning	
Möblering	
Växthus	
5.1. Parken på platån	26-29
Parken på platån och området kring busshållplatsen	
Källsortering och hiss invid seniorhuset	
5.2 Östra husen	30-33
Garaget	
Disponentvillan	
Landskapsgestaltning vid de östra husen	
5.3 Södra husen	34-39
Landskapsgestaltning vid de södra husen	
Solstudier	

# Omgivning och orientering



# 1. Inledning

I det här programmet presenteras ett förslag till ny bebyggelse vid Danvikshem i Nacka kommun. Här redovisas de övergripande dragen vad gäller utformningen och utvecklingen av den fysiska miljön, men också en mer detaljerad presentation av den tänkta utformningen och användningen av byggnader och omkringliggande mark. En noggrann anpassning till terrängen har eftersträvat vid gestaltningen av bostäderna vid Finnbodaberget och av vårdboende på den västra och södra sidan av Danvikshem. Vidare har landskapsbilden och de särskilda kvaliteterna som finns på platsen med utblickar mot Stockholms inlopp och Djurgården beaktats.

## Sammanfattning

Vid övre Varis, nordväst om Danvikshem, byggs ett vårdboende som utgörs av tre sammankopplade huskroppar i tre våningar som anpassar sig till terrängen och vägen nedanför. Mittenvolymen med gemensamma funktioner är glasad och har stora balkonger i norr och söder. De två volymerna med bostadsrum är murade i tegel. I anslutning till vårdboendet anläggs en tillgänglig terrasserad trädgård. En gångbro leder från översta planet till en övre nivå nära Danvikshems huvudbyggnad.

Sydöst om Danvikshem, i den södra slänten hopkopplad med det befintliga hemmet, placeras också en byggnad för vårdboende. Mot öster bildar byggnaden en rygg tvärs slänten som anpassar sig till de södra husen, mot väster trappar sig volymerna ned och släpper in ljus på gården och in i huset. Trappningen av byggnaden bildar även generösa terrasser till varje våning. Huset, som byggs i mörkt tegel, har en egen entré och kopplas ihop med Danvikshems huvudbyggnad genom en glasad gångbro.

På platsen strax väster om de tre befintliga tjänstemannavillorna och nedanför Seniorhuset anordnas en parkområde med boulevarder, lekplats, växthus, planteringar och sittplatser. Parkeringsplatser är inordnade mellan befintliga ekar som ska bevaras.

På platsen öster om Seniorhuset som idag domineras av en bussvändplan och en parkeringsyta placeras två nya flerbostadshus om 4 till 6 våningar plus souterränglägen i branten ner mot Finnboda varv. De består av uppbrutna volymer med olika våningsantal för att anknyta till landskapets bergknallar och nivåskillnader. Det befintliga parkeringsgaraget under mark byggs ut mellan de nya byggnaderna. Ovanför garaget utformas marken med en gata med kantstensparkering, planteringsytor och ett centralt entrétorg för angöringstrafik, men även vistelseytor med utsikt. Nedanför detta torg i slänten ner mot Finnboda varv anordnas terrasser och växthus för de boendes egna odlingar. Slänter planteras också med träd och buskar.

På södra sidan om Seniorhuset, sydöst om Danvikshem, uppförs tre långsmala sjuvåningshus med souterränglägen i den skogsbevuxna branten. De utformas som smala trespännare som står med gavlarna vinkelrätt mot branten för att inte skymma utsikten.

De nya husen vid Danvikshem byggs upp kring ett gemensamt gångstråk som löper genom hela området. Bostadsmiljöer och busshållplatsen i ett nytt läge förbinds med nya och befintliga vistelseytor som sittplatser, bersåer, boulevarder, odlingsplatser och utsiktsplatser. Målsättningen med den yttre miljön har varit god tillgänglighet för äldre och personer med rörelsehinder.



*Fotomontage från nordöst som visar de östra husen, parken på platån och vårdboendet vid övre Varis med Danvikshem och Seniorhuset i bakgrunden.*

## Gestaltningens programmet

Syftet med gestaltningens programmet är att det ska medverka till en gemensam och hög ambitionsnivå hos kommun och exploatör, när det gäller områdets gestaltning och anpassning till landskapsbilden. Programmet ska förtydliga och komplettera intentionerna i detaljplanen och också utgöra program för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Programmet är också ett verktyg för kontroll och uppföljning.

Arbetet med denna typ av plandokument har vuxit fram, som svar på de krav som politiker och allmänhet ställt på att dels bättre förstå hur nya bebyggelsemiljöer kommer att se ut dels för att få garantier för att planskedets löften om kvalitet och god gestaltning genomförs i verkligheten.

Programmets viktigaste funktion är att ge vägledning vid utformning av byggnader och utemiljö inom området. Genom s.k. utformningsregler, som knyts till detaljplanen genom planbestämmelse, ställs dessutom krav på när en viss utformning ordagrant måste följas. För att göra det tydligt vilka utformningsregler som fungerar som planbestämmelser, och således blir tvingande, har dessa markerats i ruta inom de olika avsnitten i programmet.

Gestaltningens programmet utgör även en av bilagorna i det exploateringsavtal som sluts mellan kommun och exploatör i samband med detaljplanens antagande. Avtalet innebär en överenskommelse om att exploatören ska leva upp till intentionerna i gestaltningens programmet.

På uppdrag av exploatören Stiftelsen Danviks Hospital och HSB Bostad AB har konsulter från Bergkrantz arkitekter, Topia Landskapsarkitekter och Ramböll Väg & Gata, tagit fram förslag till gestaltning av nya bebyggelseområden vid Danvikshem, i samarbete med kommunen.

## Områdets kulturhistoriska värden

Danvikshem ingår i ett större område som klassats som riksintresse för kulturmiljövården. Då kuststräckan från Saltsjöqvarn till Kvarnholmen samt området kring Svindersviken varit under starkt förändringstryck har ett särskilt s. k. kvalitetsprogram tagits fram av kommunen. Syftet med detta har varit att belysa och slå vakt om områdets kulturhistoriska värden och tolka vilken hänsyn som behöver tas till riksintresset. Kvalitetsprogrammets generella riktlinjer är följande:

- Att bevara och utveckla de grönområden som finns, att bevara orörda bergsbranter, bevara och förstärka landskapsrummen mellan branter och höjdparter samt beakta områdets läge i vattenrummet.
- Att låta den äldre representativa bebyggelsen behålla dominansen i området, att karaktärsbyggnader ska kunna upplevas som orienteringspunkter i stadsbilden, att bevara spår och lämningar och återanvända den byggda miljön.
- Att bevara och upprusta kajer och stränder, att bevara och upprusta gatunätet, att utveckla allmänna kommunikationer vattenledes samt att utveckla attraktiva gångstråk genom området.
- Att uppmärksamma markbehandling och ”möblering” av det offentliga rummet.  
Kvalitetsprogrammets värdering av befintliga kvaliteter avseende Danvikshem är följande:
  - Det är Danvikshem som genom sin slottlika gestalt och sitt läge på krönet av berget som utgör ett av de viktigaste landmärkena utmed denna del av inseglingsleden.
  - De tre före detta tjänstemannavillorna har var och en ett kulturhistoriskt egenvärde, men också ett värde som minnen av en svunnen epok i områdets historia.
  - Av stor betydelse för landskapsbilden är vegetationen med sina sluttningszoner.

## Övergripande mål

Gestaltningens programmet för Danvikshem vill visa hur förslaget följer upp de kvalitetskrav som formulerats i ”Kvalitetsprogram för Nackas norra kust”. Den dramatiska skärgårdsterrängens bergsbranter, de stora vattenytorna, den ”gröna foten” och Danvikshems slottsliknande och dominerande byggnad skall bibehållas och fortsättningsvis vara tydliga i landskapsbilden och i området. Målsättningen med förslaget är också att ge boende ett rikare liv med ledorden gemenskap, trygghet och bekvämlighet samt ändamålsenlighet, hållbarhet och skönhet.

## Programområdet

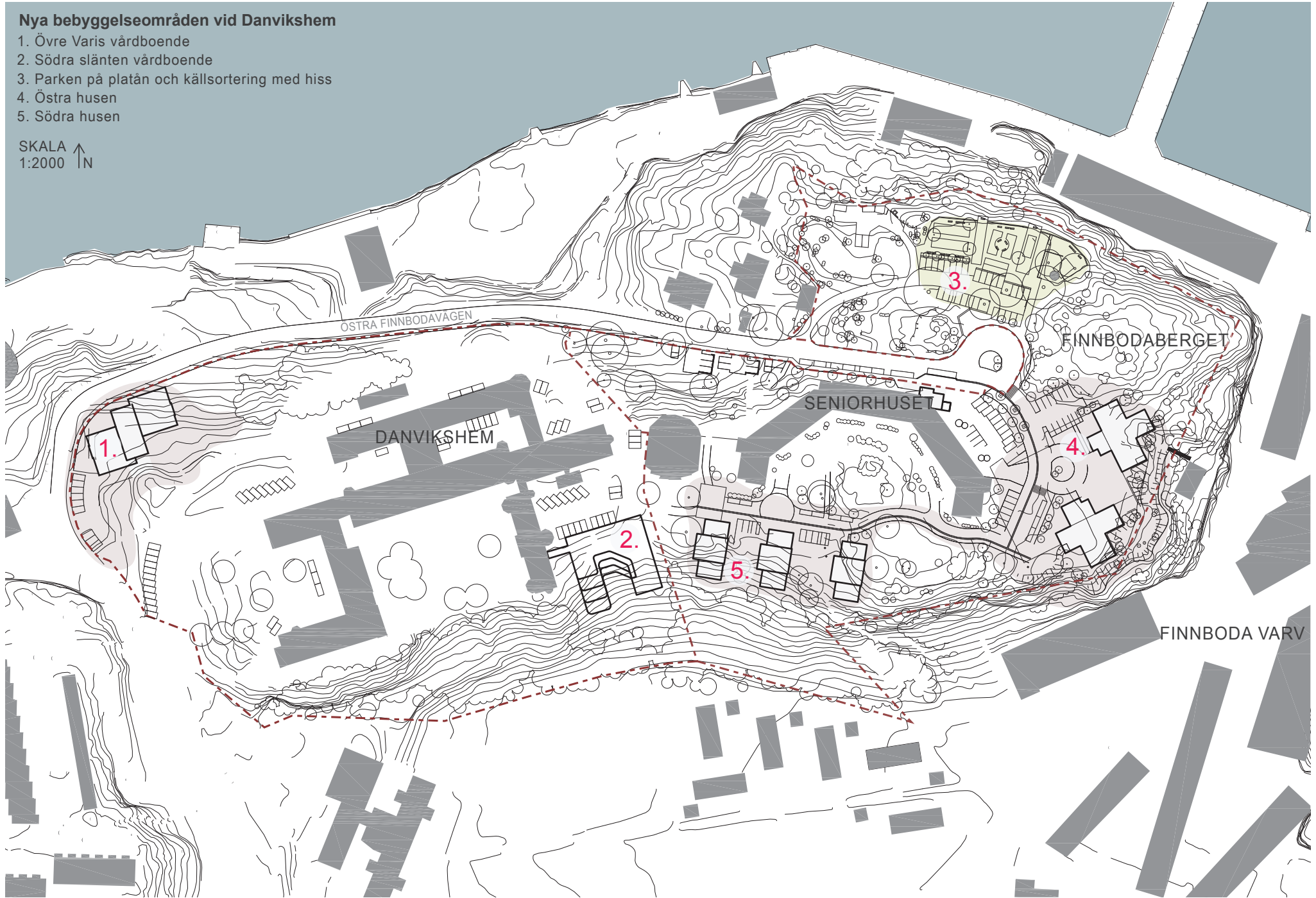
Gränsen för planområdet som omfattas av gestaltningens programmet går i söder och öster i branten ner mot Finnboda varv, i norr i branten ned mot Saltsjön och i väster mot de befintliga villorna och Östra Finnbodavägen.

Gestaltningens programmet omfattar inte hela detaljplanområdet, utan endast de områden där ny bebyggelse och utemiljö planeras. Det innebär att vårdhemmet Danvikshem, de tre befintliga tjänstemannavillorna inte ingår. (Se bild på nästa sida.)

## Nya bebyggelseområden vid Danvikshem

1. Övre Varis vårdboende
2. Södra slätten vårdboende
3. Parken på platån och källsortering med hiss
4. Östra husen
5. Södra husen

SKALA ↑  
1:2000 ↑ N



## 2. Övergripande gestaltning

Gestaltningen av nya bebyggelseområden vid Danvikshem har för avsikt att ta vara på och utveckla de kvaliteter som redan finns i området. De tillkommande nya bostäderna ska bidra till att skapa en trygg och säker boendemiljö med särskild hänsyn till målgruppen äldre.

### Ny bebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen som ska komplettera området runt Danvikshem är fördelad på fem områden.

Det första området (område 1), övre Varis, ligger i anslutning till Danvikshems huvudbyggnad på den nordvästra sidan i slutningen ner mot vattnet. Övre Varis ska bebyggas som ett komplement till stiftelsens verksamhet i form av ett vårdboende med tre avdelningar disponerade på tre våningar. Från översta planet har man via en gångbro nära till Danvikshems huvudbyggnad. Angöring sker västerifrån med parkering intill Östra Finnbodavägen. I söder bildas en skyddad trädgård för vårdhemmets boende.

Det andra området (område 2), Södra slänten vårdboende, ligger sydöst om Danvikshem. Den nya byggnaden är med en glasad gångbro ihopkopplad med Danvikshem och är också ett komplement till stiftelsens verksamhet i form av ett vårdboende med fyra avdelningar fördelade på fyra våningar. Angöring sker genom Danvikshem eller genom byggnadens egen entré mot Danvikshems sydöstra parkering. Längst ner i huset bildas en gemensam trädgård mot söder och på varje våning ligger stora lättillgängliga terrasser för de enskilda avdelningarna.

Det tredje området (område 3), kallas för parken på platån. På platån anordnas ett parkområde med bouleanor, lekplats, växthus, planteringar och sittplatser. Sittplatserna är ordnade så att det finns möjlighet och sitta i sol eller skugga och med utsikt över Stockholms inlopp. Parkeringsplatserna är inordnade mellan befintliga ekar som ska bevaras.

Det fjärde området (område 4), här kallade de östra husen, ligger på östra sidan om Seniorhuset och domineras idag av en bussvändplan och en parkeringsyta. Platsen avslutas med en bergsbrant ner mot Finnboda varv med vid utsikt mot Djurgården och Stockholms inlopp. Mitt i branten ligger en förfallen disponentvilla. På kanten ovanför villan placeras två nya flerbostadshus om 4 till 6 våningar plus souterränglägen. De består av uppbrutna volymer med olika våningsantal för att anknyta till landskapets bergknallar och nivåskillnader.

Det femte området (område 5), södra husen, ligger på södra sidan om Seniorhuset och består av tre långsmala sjuvåningshus med souterränglägen, vilka landar lätt i den skogsbevuxna branten. Smala trespännare står med gavlarna vinkelrätt mot branten för att inte skymma utsikten.

### Landskapsgestaltning

Gestaltningen av den yttre miljön innebär en utveckling av områdets nuvarande kvaliteter, som områdets vegetation med uppvuxna träd och områdets möjlighet till utblickar. Utsiktspplatser anläggs mellan de nya byggnaderna.

Användningen av den yttre miljön bygger vidare på de aktiviteter som redan är etablerade i området. Norr om Seniorhuset utvecklas en park med utsikt över Djurgården med odling, boulespel och sittplatser.

Stora träd bevaras. I anslutning till vårdboendet övre Varis bevaras en stor lönn, en ek, ytterligare lönnar, lind och hagtornsträd. En befintlig, magnifik ek finns centralt i parken på platån. Ytterligare fem-sex stora ekar bevaras där. I direkt anslutning till de södra bostadshusen bevaras fem till sex stora ekar.

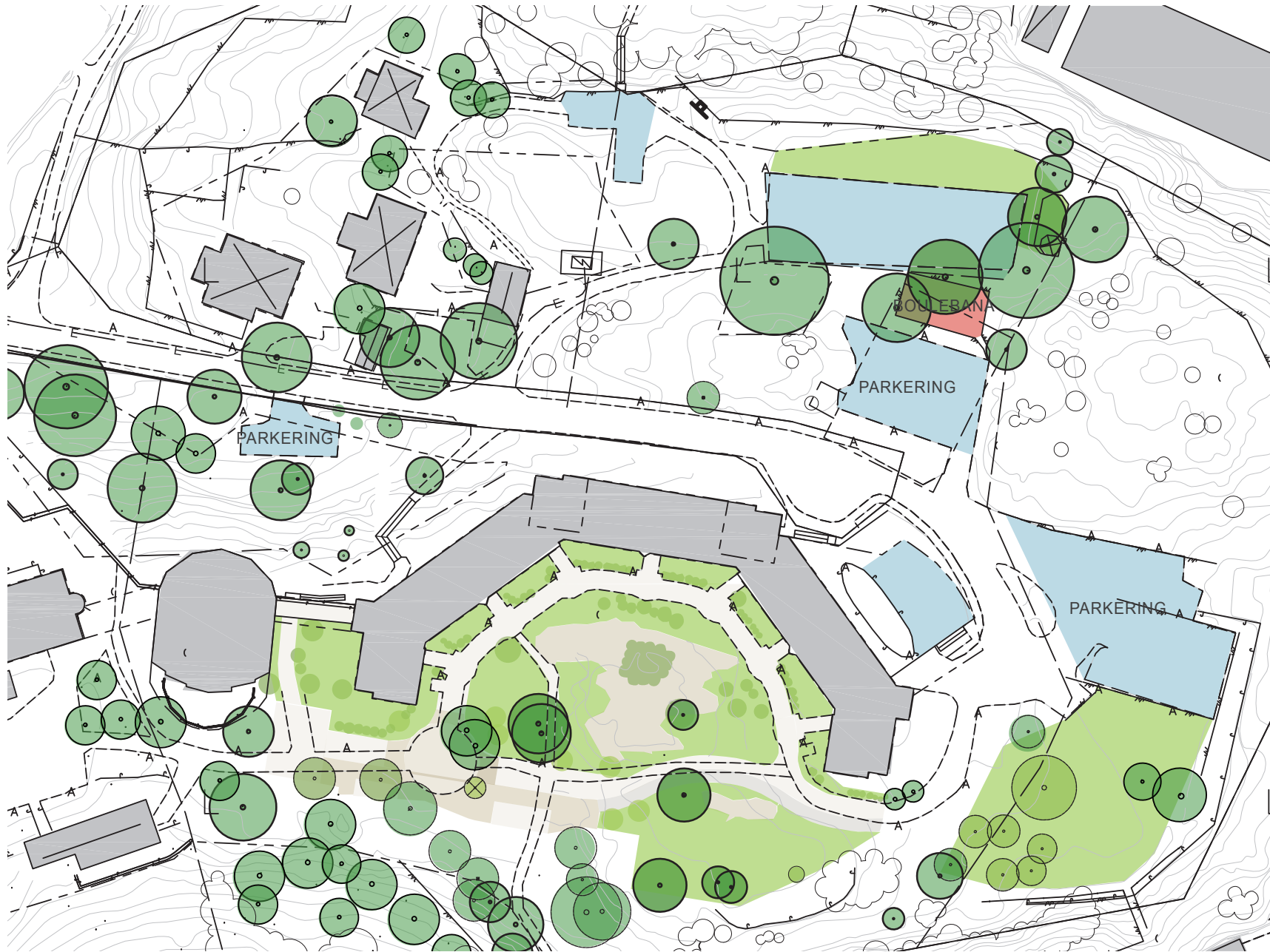
### Utevistelse

På sidan 10 respektive 11 finns en sammanställning i form av en tabell och en karta. De visar fördelningen mellan olika ytor före och efter genomförandet av detaljplanen.








Där redovisas var befintliga ytor för gemensam utevistelse, boulespel, markparkering m.m är belägna i förhållande till var de föreslagna ytorna kommer att vara placerade samt ytornas storleksförhållanden före och efter genomförandet.

Sammanställningen visar att andelen friytor (obebyggda områden) minskar medan andelen ordnade ytor för gemensam utevistelse (rekreation), boulespel, växthus med odling, sittplatser och andra mötesplatser ökar. Andelen markparkering kommer att minska något vilket beror på att fler platser kommer att kunna erbjudas i garage.

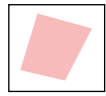
Av kartan på sidan 11 framgår även vilka träd som ska sparas och vilka som kommer att fällas för att ny bebyggelse och anläggningar ska kunna uppföras.



**Befintliga ytor**

- 
Boule:  
143 m<sup>2</sup>
- 
Gemensam utevistelse:  
6486 m<sup>2</sup>
- 
Markparkering bil:  
2664 m<sup>2</sup>
- 
Blomsterplanterigar:  
0 m<sup>2</sup>
- 
Sittplatser/soffor::  
0 st
- 
Friland/växthus:  
0 m<sup>2</sup>
- 
Befintliga träd

## Föreslagna ytor



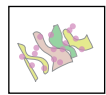
Boule:  
260 m<sup>2</sup>  
+117 m<sup>2</sup>



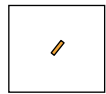
Gemensam utevistelse:  
7736 m<sup>2</sup>  
+1185 m<sup>2</sup>



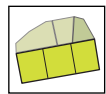
Markparkering bil:  
2200 m<sup>2</sup>  
- 464 m<sup>2</sup>



Blomsterplanterigar:  
350 m<sup>2</sup>  
+350 m<sup>2</sup>



Sittplatser/soffor:  
45 st  
+45 st



Friland/växthus:  
282 m<sup>2</sup>  
+282 m<sup>2</sup>



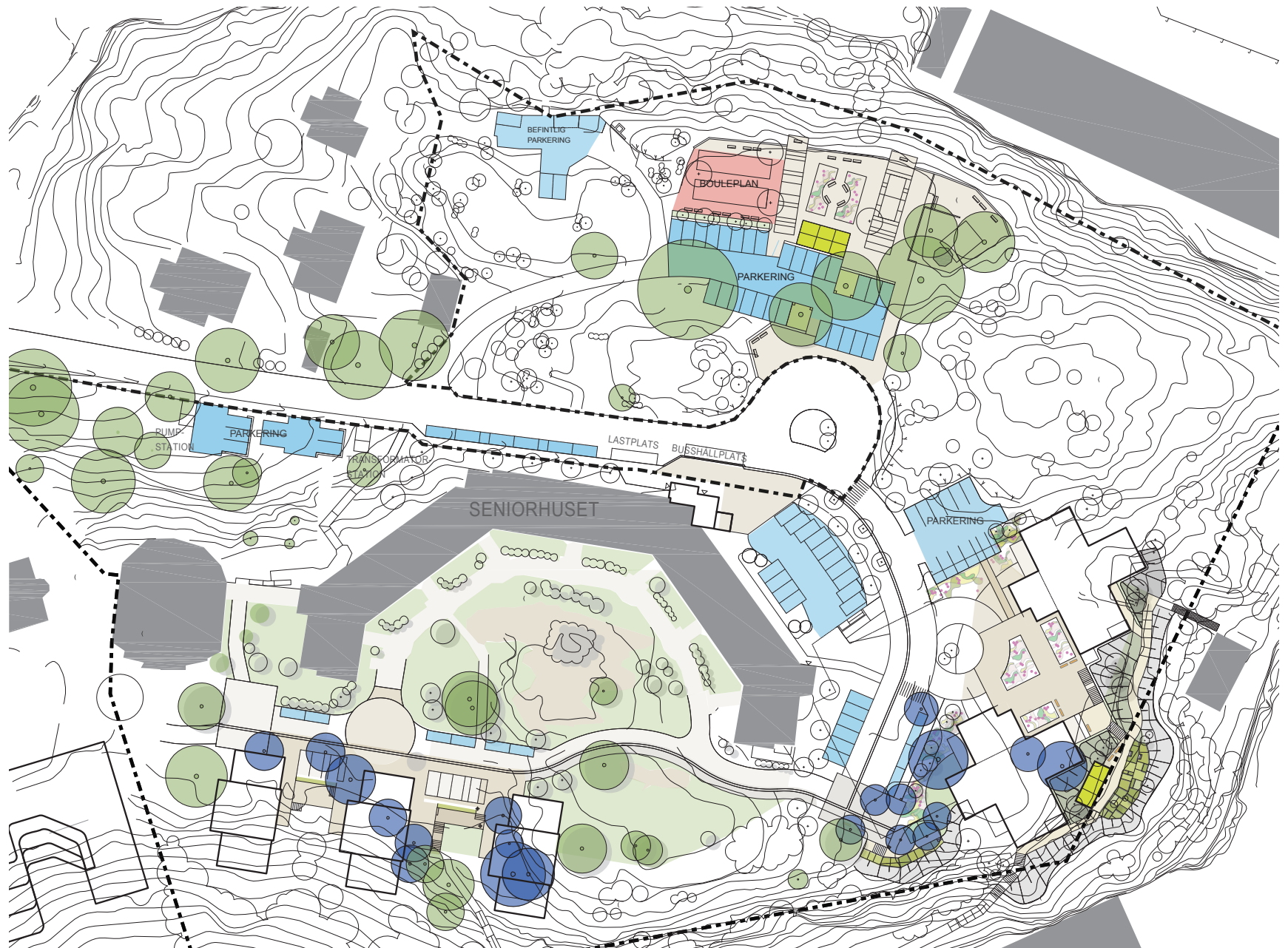
Träd som sparas



Träd som fälls



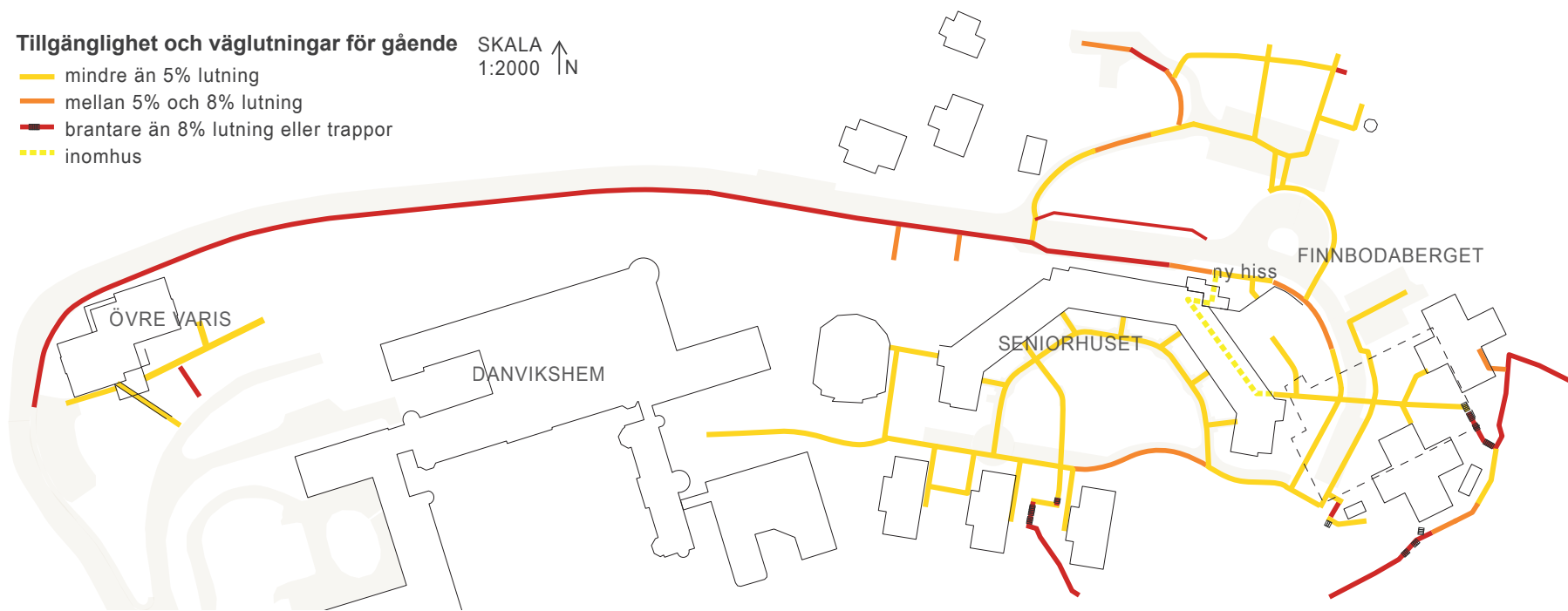
Föreslagna nya träd



### Tillgänglighet och väglutningar för gående

SKALA 1:2000 ↑ N

- mindre än 5% lutning
- mellan 5% och 8% lutning
- brantare än 8% lutning eller trappor
- inomhus



### Parkering

- markparkering
- kantstensparkering
- parkering i garage
- cykelparkering



### **Tillgänglighet**

Utemiljön vid övre Varis består huvudsakligen av en trädgård som är tillgänglig från entréplanet och står i direkt anslutning till trapphuset. Det är möjligt att ta sig ut i trädgården utan att passera nivåskillnader för att uppsöka platser i sol eller skugga. Från översta planet nås vägen nära Danvikshems huvudentré via en gångbro.

Öster om Danvikshems huvudbyggnad organiseras bostadsmiljön vid Finnodaberget kring ett centralt gångstråk som förbinder bostadsentréer och utemiljöns anläggningar. Detta stråk är huvudsakligen anpassat till krav på bekväma lutningar. På två sträckor som till följd av topografin har en brantare lutning, finns alternativa lösningar i form av en ny hiss intill busshållplatsen mellan två nivåer, samt gångvägen längs seniorhusets entréer.

Det finns idag två förfallna gångvägar/trapps-system som förbinder berget vid Danvikshem med Finnodas bostadskvarter. Den nya landskapsplaneringen ansluter till dessa gångstråk och i samband med detta projekt ska gångvägarna/trapps-systemen rustas.

Längs Östra Finnodavägens ena sida anläggs en trottoar med kantsten som förbättrar tillgängligheten för gående till de östra delarna vid Finnodaberget.

### **Parkering**

Ett befintligt parkeringsgarage byggs ut i den östra delen av området. Flera mindre kompletterande markparkeringar passas in i landskapet i nära anslutning till bostäderna. I samband med att Östra Finnodavägen byggs om tillkommer även en mindre del kanststensparkering. Dessa kommer vara förlagda inom allmän platsmark och framför allt kunna användas av besökande till området, t.ex. hemtjänsten. Tillsammans med trottoar och gatutträd bidrar detta till att skapa en miljö anpassad för såväl gående som för biltrafik.

### **Sophantering**

Vårdboendet övre Varis planeras att få ett soprum nära entrén. De östra och södra husen har sina egna soprum för hushållssopor och källsortering med korta hämtningsavstånd.

Sopbilar har vändningsmöjlighet på vårdboendet övre Varis parkering, på torgplatsen framför de östra husen, samt vid tillfartsvägen till de södra husen. All sophantering till vårdboendet i södra slänten sker via Danvikshem.

### **Dagvatten**

Dagvatten samlas i ytliga rännalar av storgatsten och leds till stenkistor där vattnet kan infiltrera eller fördröjas. Vissa stenkistor bräddas till det kommunala dagvattennätet. Nedanför busshållplatsen utmed Östra Finnodavägen ansluts dagvatten till det befintliga systemet med konventionella dagvattenbrunnar.

### **Belysning**

Belysning av utemiljön sker med konventionell vägbelysning fram till busshållplats och vändplan. I övriga miljöer används belysning med parkkaraktär.

### **Konst**

Stora delar av den befintliga miljön präglas idag av fina utblickar över omgivande landskap och stora fina uppväxta träd. Vid garagedfarten nära busshållplatsen finns ej dessa kvaliteter. Av denna anledning föreslås denna plats utvecklas med offentlig konst.



*Fotomontage från norr som visar vårdboendet vid övre Varis med Danviks Hospital och Henriksdalsberget i bakgrunden.*

### 3. Övre Varis vårdboende

#### Ny bebyggelse

Byggnaden är placerad i slutningen mot norr och består av tre sammankopplade huskroppar i tre våningar som anpassar sig till terrängen och vägen nedanför. Mittenvolymen med gemensamma funktioner är glasad och har stora balkonger i norr och söder. De två volymerna med bostadsrum är murade i tegel. Bostadsrummen har fönster utformade för att optimera utblickar mot Djurgården respektive trädgårdssidan. Utsikten mot Stockholms inlopp tas tillvara från den gemensamma delen och från de norrvända bostadsrummen. Andra hälften av bostadsrummen riktas mot söder och trädgården. Souterrängvåningen utnyttjas för teknikrum och personalutrymmen. Ovanpå entrédelen ligger en terrass som används av avdelningen på plan 1 samt fungerar som brandutrymning. Från översta planet har man via en gångbro brandutrymning och en nära promenad till Danvikshems huvudbyggnad. Planbestämmelse om en kulvert, eller förbindelse under mark, mellan Danvikshem och övre Varis läggs in som en möjlighet, för en enklare kommunikation mellan enheterna.

- Fasader ska utföras i tegel, förutom mittpartier som utföres i glas.
- Teglet ska ha mörk karaktär och muras i förband på plats. Rölsefogar placeras i innerhörn eller i dolda lägen.
- Sockeln ska utföras i mörk tegel/betong och vara indragen minst 0,7 meter på den östra bostadsdelen.
- Fönster i tegelfasad ska vara mörka och smäckra och ges ett horisontellt intryck.
- Mittparti, entréparti samt partier vid korridorslut ska vara av glas och mörkt stål. Räcke för balkong och terrass ska vara i svart målad smide.
- Mittparti mot norr ska glasas in och utföras med smäckra och mörka profiler.
- Tak utföres som svagt lutande pulpettak med mörka krönplåtar, fönsterbleck, stuprör etc.
- Ventilationsutrymmen får inte placeras på tak.



*Vårdboendet från väster.*

# Övre Varis vårdboende

SKALA 1:400  
↑ N



## Landskapsgestaltning för övre Varis vårdboende

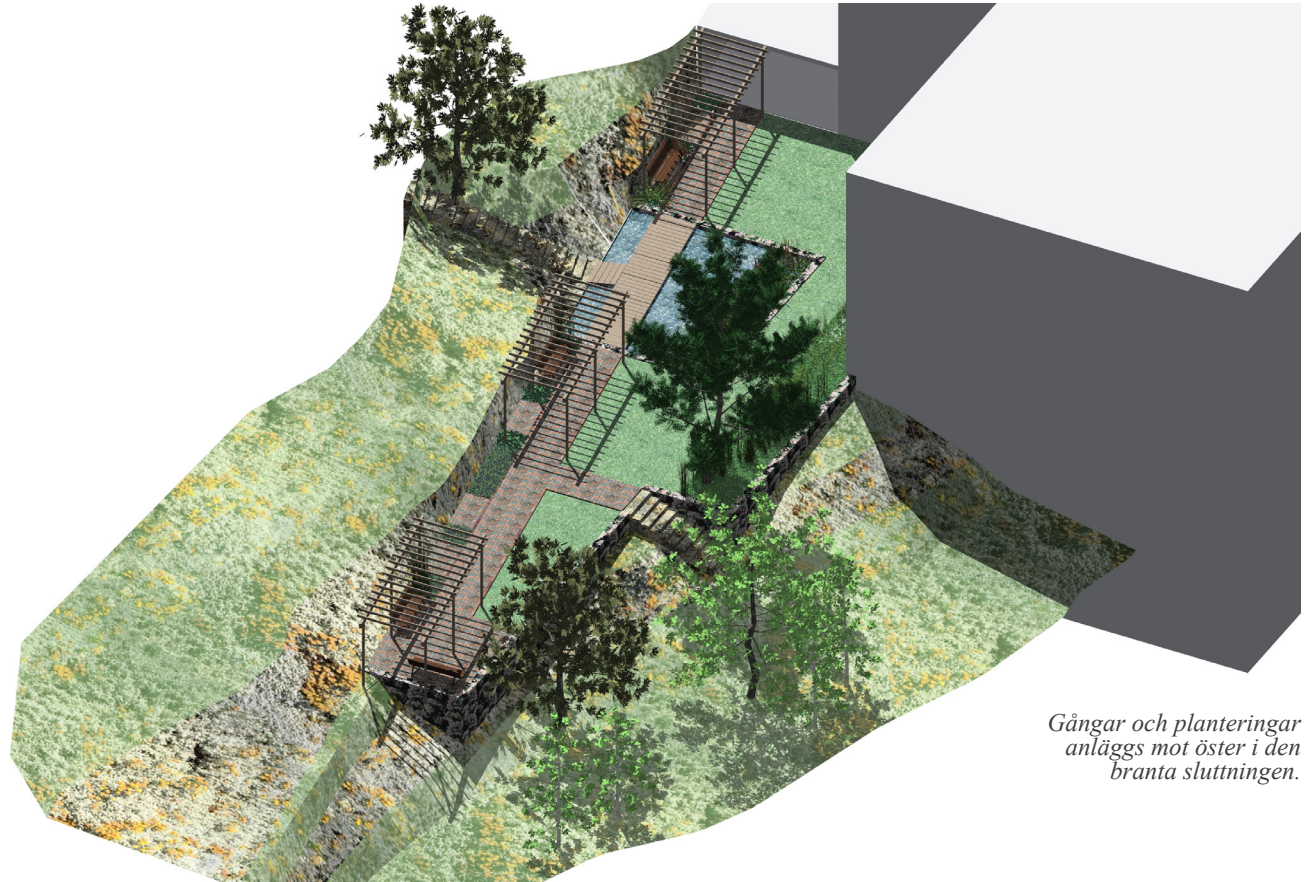
Vid övre Varis skapas en skyddad trädgård i nära anslutning till vårdboendet. En parkering anordnas intill Östra Finnbodavägen med nära anslutning till entrén.

Trädgården kan skönjas genom den glasade huvudentrén. I entréplanet görs trädgården helt tillgänglig i en nivå med hjälp av stödmurar i sluttningen. Gångvägar leder mellan planteringar till flera sittplatser med varierande solförhållanden.

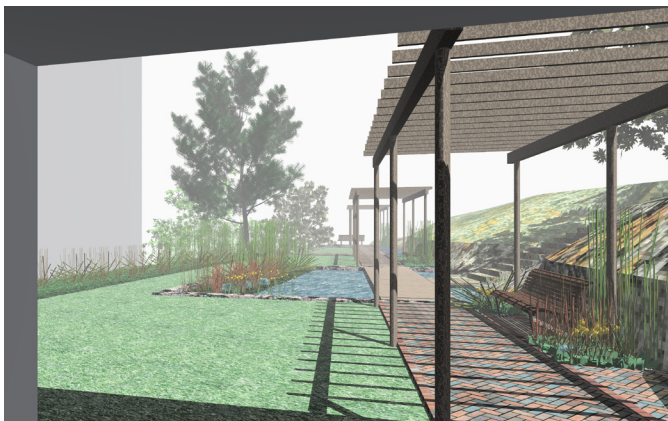
Trappor i terrängen nedanför byggnaden ansluter till befintliga stigar som rustas vid byggnationen. En trappa leder också från trädgården upp mot Danvikshemsvägen.

Stödmurar ges en rustik granitbeklädnad och trappor utförs som blockstegstrappor i granit. Skyddsräcken utförs i järnsmede och svartmålas. Markbeläggningen utförs som en omsorgsfull och detaljerad mönsterläggning med trädgårdskänsla, t.ex en mindre betongsten som läggs i fiskbensmönster.

- Stödmurar ska ges en rustik granitbeklädnad
- Trappor ska utföras som blockstegstrappor i granit
- Graniten ska påminna om befintlig berggrund.
- Skyddsräcken och räcken för gångbro utförs i målat svart smide



*Gångar och planteringar anläggs mot öster i den branta sluttningen.*



*Trädgården sedd från vårdboendets entrébyggnad.*



*Granit i trappor och murar ska påminna om områdets befintliga berggrund.*

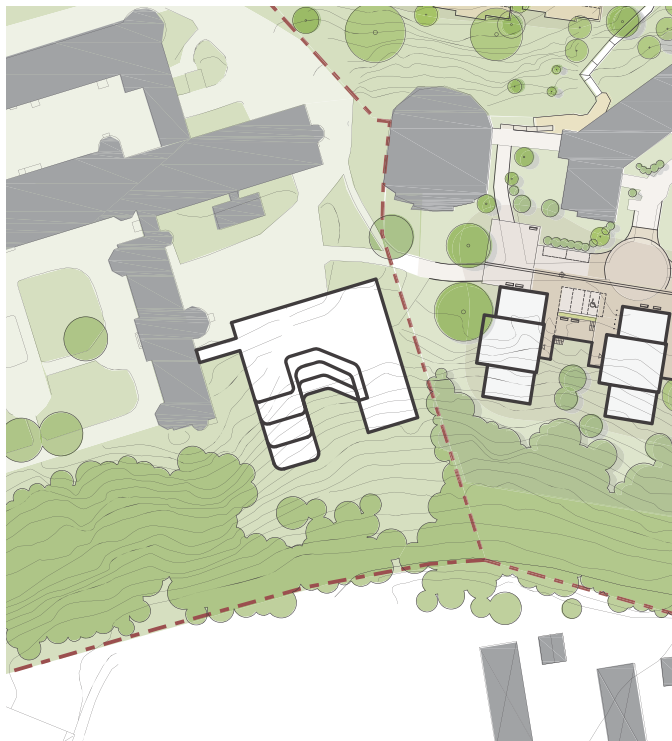


## 4. Södra slänten vårdboende

### Ny bebyggelse

Byggnaden är placerad i slänten mot söder och består av en byggnad som med tre sidor sluter sig runt en gemensam södervänd gård. Mot öster bildar byggnaden en rygg tvärs slänten som anpassar sig till de södra husen, mot väster trappar sig volymerna ned och släpper in ljus på gården och in i huset. Trappningen av byggnaden bildar även generösa terrasser till varje våning. Huset, som byggs i mörkt tegel, har en egen entré och kopplas ihop med Danvikshems huvudbyggnad genom en glasad gångbro. Våningen längst ner utnyttjas för teknikrum.

- Fasader ska utföras i mörkt tegel och glaspartier.
- Ventilationsutrymmen får inte placeras på tak.



Vårdboendets entrésida från norr.



*Vårdboendets gårdsida från söder.*

# Nya bebyggelseområden på Finnbodaberget

SKALA 1:1000  
↑ N

--- Kvarteregräns



## 5. Bebyggelseområden på Finnbodaberget

### Landskapsgestaltning

Utemiljön ska präglas av de naturliga förutsättningarna genom att så mycket som möjligt av natur, klippor och träd sparas. Det finns flera stora ekar som är ett viktigt inslag för utformningen av platsen. Den befintliga vegetationen sluter tätt kring bostadsmiljöerna.

Utemiljön byggs upp kring ett gångstråk som löper genom hela området vid Finnbodaberget. Längs detta stråk skapas ett pärlband av sittplatser, bersåer, boulebanor, odlingsplatser, växthus och utsiktsplatser arrangerade i mer eller mindre dramatiska topografiska lägen. Utemiljön planeras så att det ger möjligheter till utveckling av de aktiviteter och den natur som redan är etablerad i området, så som boule, odling och festplatser.

De befintliga gångstigarna och trapporna kommer att rustas upp för att förbättra framkomligheten mellan befintliga och nya promenadstråk.

Utemiljön ska vid sidan av naturmiljö och odlingar också kännetecknas av blomsterprakt. Dagvatten tas om hand i ett ytligt rännalssystem som löper genom området och bidrar till att skapa karaktär. Möjligheten att spela boule skall vara kvar i den vackra miljön vid den befintliga festplatsen nedanför Seniorhuset.

Odlarentusiasmen är stor i området och det finns många fina lägen för terrassodling. Det finns även fina lägen för utsiktsplatser som förbättras och görs tillgängliga.

- Belysning inom kvartersmark ska vara av parkkaraktär. Armaturer och stolpar ges en mörk färg.
- Trappor ska utföras som blockstegstrappor i granit
- Stödmurar ska ges en rustik granitbeklädnad alternativt uppföras med råkild blocksten i granit.
- Parksoffor, cykelställ och papperskorgar ska ha en robust karaktär.
- Stora befintliga ekar i området ska sparas
- Dagvatten ska ledas i ett ytligt rännalssystem till stenkistor.
- Gångstråk och entréplatser ska ges en markbeläggning av betongmarksten eller marktegel.



*Odlarentusiasmen är stor i området. Gestaltningen tar fasta på detta intresse och att det finns många fina lägen för terrassodling.*



*Möjligheten att spela boule skall vara kvar i den vackra miljön vid den befintliga festplatsen nedanför Seniorhuset.*

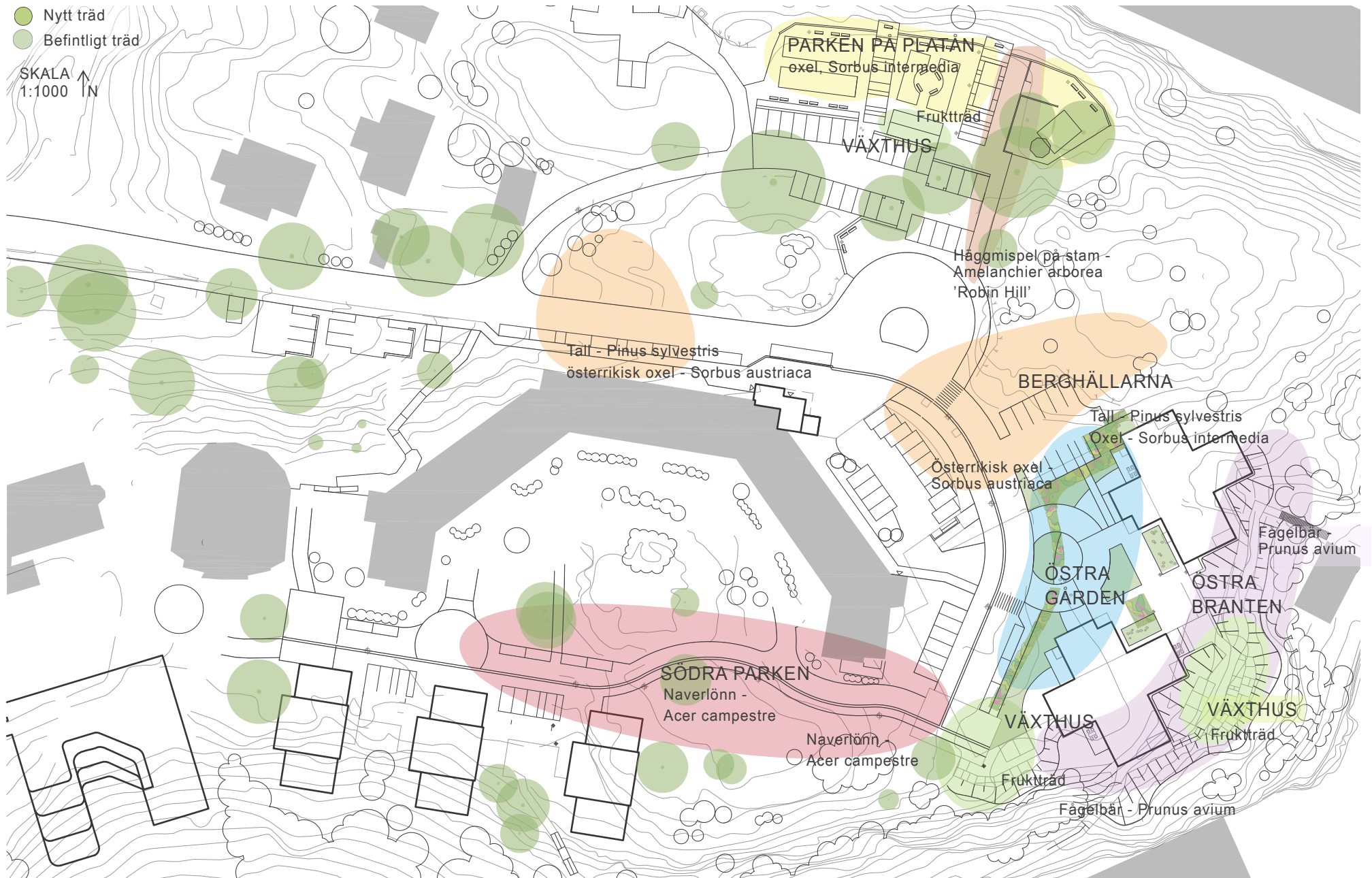


*Det finns fina lägen för utsiktsplatser som utvecklas vidare i gestaltningen av området..*

# Vegetationsplan för Finnbodaberget

- Nytt träd
- Befintligt träd

SKALA ↑  
1:1000 ↑ N



## Vegetation

När man rör sig genom området ska man passera och uppleva olika arter och uttryck. Växtvalet anpassas till platsens förutsättningar och bygger vidare på befintliga vegetationskaraktärer.

Vid parkeringen längs Östra Finnbodavägen upp mot Seniorhuset kompletteras den befintliga växtligheten med ett större karaktärsfull träd som markerar entrén, t.ex. kärrek (*Quercus palustris*).

I parken på plattan förstärks karaktären av trädgård och klippig skärgårdsterräng med friväxande syréner (*Syringa vulgaris*), pimpinellros ”Roslagsros” (*Rosa pimpinellifolia* ’Plena’) och doftande schersmin (*Philadelphus* ’Mont Blanc’).

Vid bussvändplatsen, boulevarden och utsiktsplatsen planteras mindre eller medelstora blommande träd, exempelvis häggmispel på stam (*Amelanchier arborea* ’Robin Hill’). Det knyter an till den vilda vegetationen men har ett mer formellt och prydligt växtsätt med genomgående stam och smal krona. Rik blomning och höstfärger.

Kring **växthuset** och odlingsytor i området planteras fruktträd av kända och pålitliga sorter.

Nedför **berghällarna**, framför seniorhuset och vid passagen norr om östra husen, föreslås träd som till sin karaktär anknyter till berghällarnas vilda vegetation. En mer smalkronig oxel som österrisk oxel (*Sorbus austriaca*) kan användas som gatuträd. Vanlig oxel (*Sorbus intermedia*) och tall (*Pinus sylvestris*) är exempel på träd som passar i gränsen mot naturmarken.

I **östra branten** nedför de östra husen planteras snabbväxande medelstora träd med en naturlig karaktär. Fågelbär (*Prunus avium*) och bergskörbär (*Prunus sargentii*) ger rik blomning och fina höstfärger.

Den **östra gården** ovanför det nya garaget utformas som ett öppet rum med gräsytor och en rikligt blommande småträd, busk- och perennplantering utmed trottoar och parkering.

Utmed den nya vägen till de södra husen, genom den **södra parken**, kompletteras med grupper av träd, t.ex. naverlönn (*Acer campestre*) - ett mindre träd som växer bra i lite bergigare terräng och formerar sig bra med sin kompakta krona intill de befintliga stora ekarna.



Naverlönn, *Acer campestre*



Oxel, *Sorbus intermedia*



Häggmispel, *Amelanchier* ’Robin Hill’



”Roslagsros”, *Rosa pimpinellifolia* ’Plena’



Syrén, *Syringa vulgaris*



Schersmin, *Philadelphus* ’Mont Blanc’



Exempel på perennplantering med riklig blomning.

Fågelbär,  
*Prunus avium*



## Markbeläggning

Ett samlande gångstråk knyter samman de olika delarna i området. Markbeläggningen består av flera olika typer, anpassat efter respektive plats, funktion och uttryck.

I området finns på flera ställen små torg som utformas med en beläggning som förmedlar en intimare trädgårdskänsla, t.ex. mörkbrunt marktegel (1).

Gångbanan som löper längs vägen får en slitstark beläggning i ett mönster som passar att läggas i radier, till exempel en rektangulär ofasad betongmarksten i blandade färgnyanser som ljusgrått och sandfärg (2).

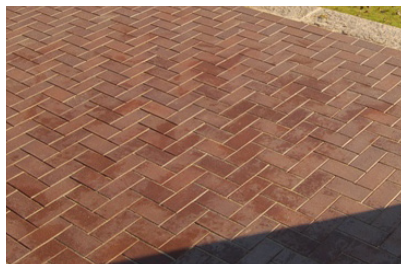
Torgytorna, som även skall fungera för vändning av fordon får en mörkgrå eller blandad beläggning av ofasad marksten som läggs i fiskbensmönster (3).

Vissa parkeringsytor beläggs med asfalt (4).

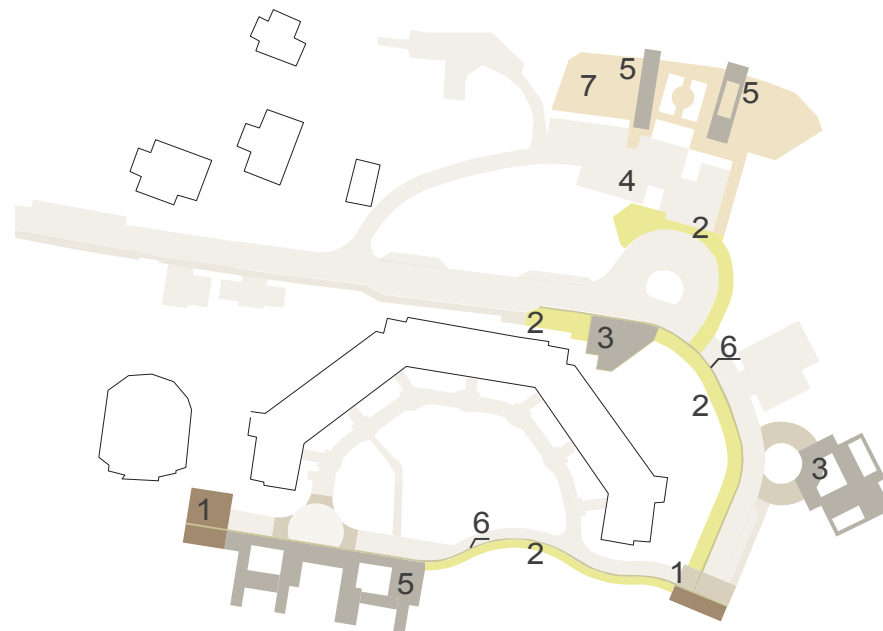
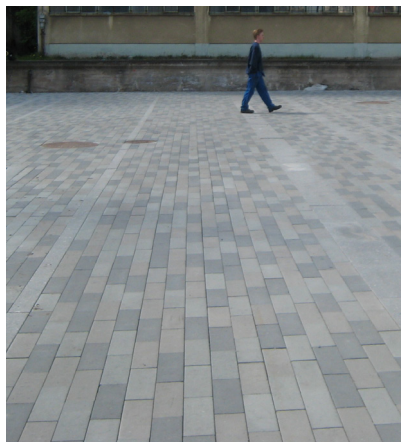
Ytorna kring södra husen får en beläggning som passar för såväl trottoarer och gemensamma uteplatser mellan husen, till exempel en ofasad betongmarksten som läggs i fiskbensmönster - större delen mörkgrå, med inslag av sandfärgad och ljusare betongsten (5).

En rännal av tre rader storgatsten (6) markerar gränsen mellan körbana och gångbana och länkar samman de olika ytorna.

Ytorna kring boulebanor och växthus får en beläggning av grus (7)



Exempel på mörkbrunt marktegel.



### Förslag på markbeläggningar

1. marktegel, mörkbrunt
2. betongmarksten, liten ofasad i ljusgrått och sandfärgad
3. betongmarksten, ofasad i ljusgrått
4. asfalt, trafikyta
5. betongmarksten, mörkgrå i fiskbensmönster
6. storgatsten, rännal och fris
7. grus



Exempel på promenad belaggd med ofasad betongsten, kv Kölnan, Hammarby sjöstad.



Exempel på beklädnadsmur och trappa i granit som påminner om områdets berggrund.

## Belysning

Fram till vändplanen vid busshållplatsen som utgörs av allmän gata finns vägbelysning anpassad för blandad trafik. Belysning på allmän plats anläggs i enlighet med kommunens belysningsprogram. Längs övriga vägar och platser är det fastighetsägarens/exploatörens ansvar att anlägga och sköta belysningen.

Inom kvartersmark eftersträvas en belysning av parkkaraktär. Där föreslås en armatur med bred ljusbild som passar bra för både vägar och parkmark, till exempel Kipp (Louis Poulsen). Den har en bred ljusbild som gör att armaturerna inte behöver sitta så tätt. Armaturer och stolpar ges en mörkgrå färg, t.ex. RAL 7015 för att inte vara alltför framträdande i miljön.

Promenadstråket och torgytor kompletteras med pollarbelysning som kan riktas längs med gångstråken. Här föreslås en LED-pollare, Pathway (Nordic Led), som har anpassningsbar ljusbild.

## Möblering

Området utrustas med robusta soffor anpassade för en offentlig parkmiljö, förslagsvis Veksö Comfort med armstöd. De kompletteras på några ställen med tillhörande bord.

Cykelparkering anordnas med enkla pollare som passar på öppna platser, till exempel Blenda från Nola.

Papperskorgar föreslås vara av ett robust utförande försedda med lock och passande i den parklika miljön, t.ex. Ruben NF2465 från Nifo-Lappset.

## Växthus

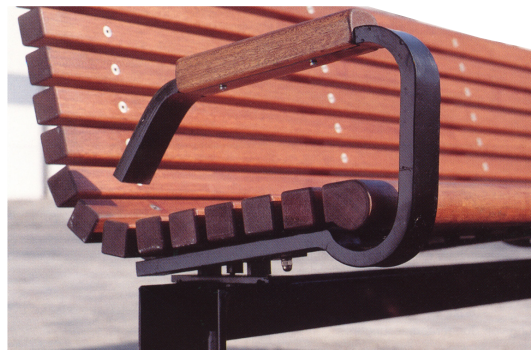
På tre platser byggs växthus med traditionella proportioner och i utförande med sadeltak, t.ex. från Sweden Green House. Omkring växthusen skapas plats för sittplatser och odlingsytor.



Exempel på cykelpollare Blenda (Nola).



Exempel på stolparmatur (Kipp, Louis Poulsen) och belysningspollare (Pathway, Nordic Led).



Exempel på Parksoffa Veksö Comfort

Exempel på växthus med tillhörande vistelseytor (modell från Sweden Green House).



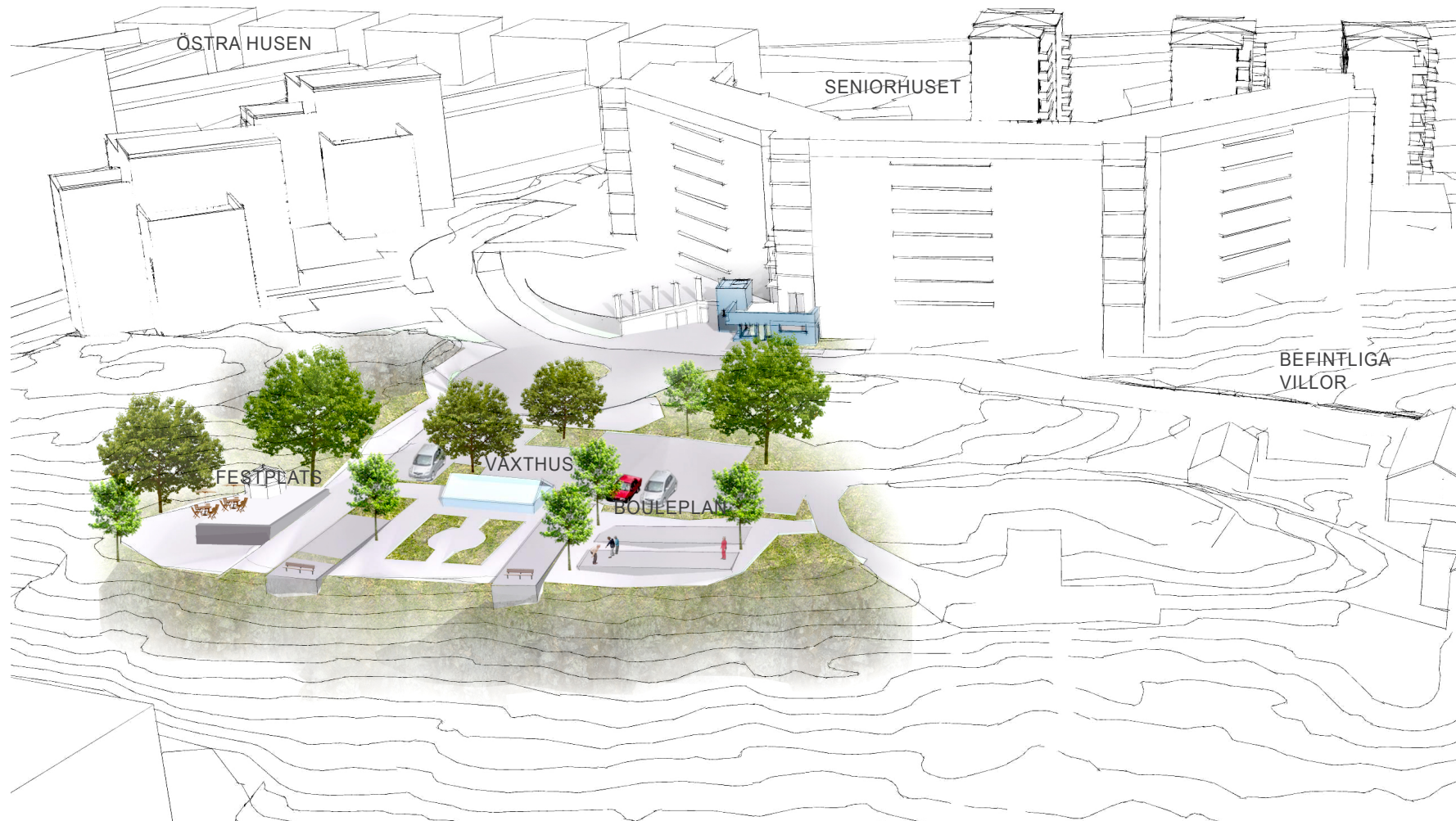
## Ny belysningssituation

Vägbelysning fram till busshållplats tillkommer.

1. stolparmatur
2. pollare
3. fasadbelysning vid entré



## 5.1 Parken på platån



*Parken på platån från norr.*

Parken på platån

SKALA  
1:500

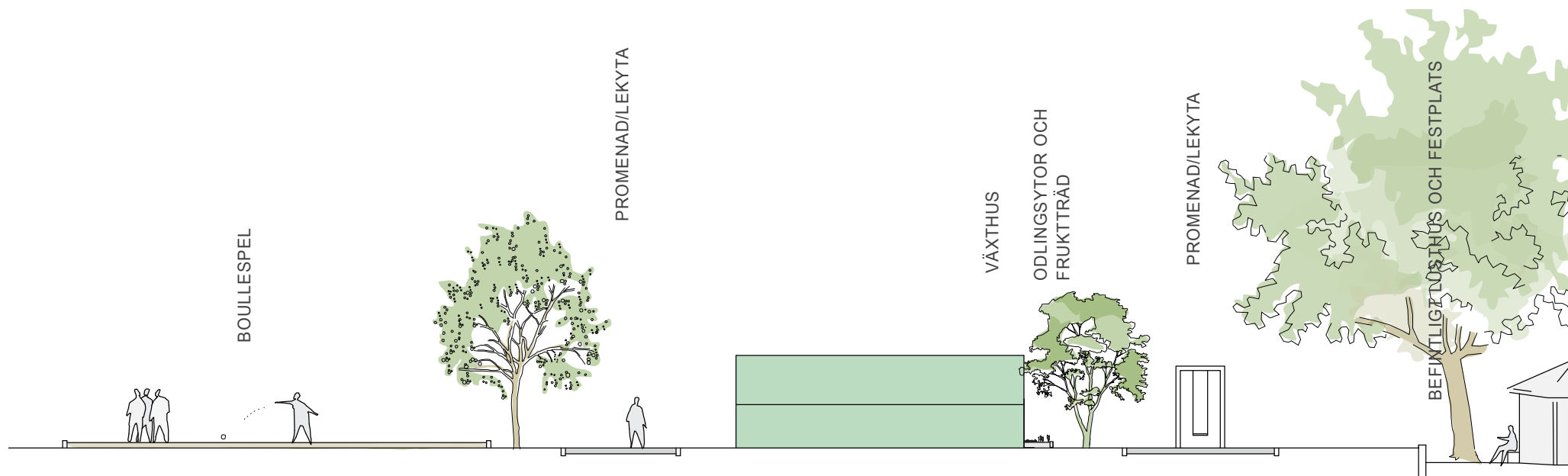


## Landskapsgestaltning för platån och området kring busshållplatsen

Ett promenadstråk leder förbi bussvändplanen och vidare ut mot branten med utsikt över Stockholms inlopp.

Befintligt lusthus och festplats kompletteras med växthus, plats för odlingar, sittplatser och grusytor lämpade för boulespel. På platån planeras dessutom små lektytor, med naturliga materialval, varsamt anpassat till terrängen.

Områdets stora befintliga ekar kompletteras med andra träd som bidrar till en sammanhängande grön miljö mellan vändplanen och vistelseytorna i norr.

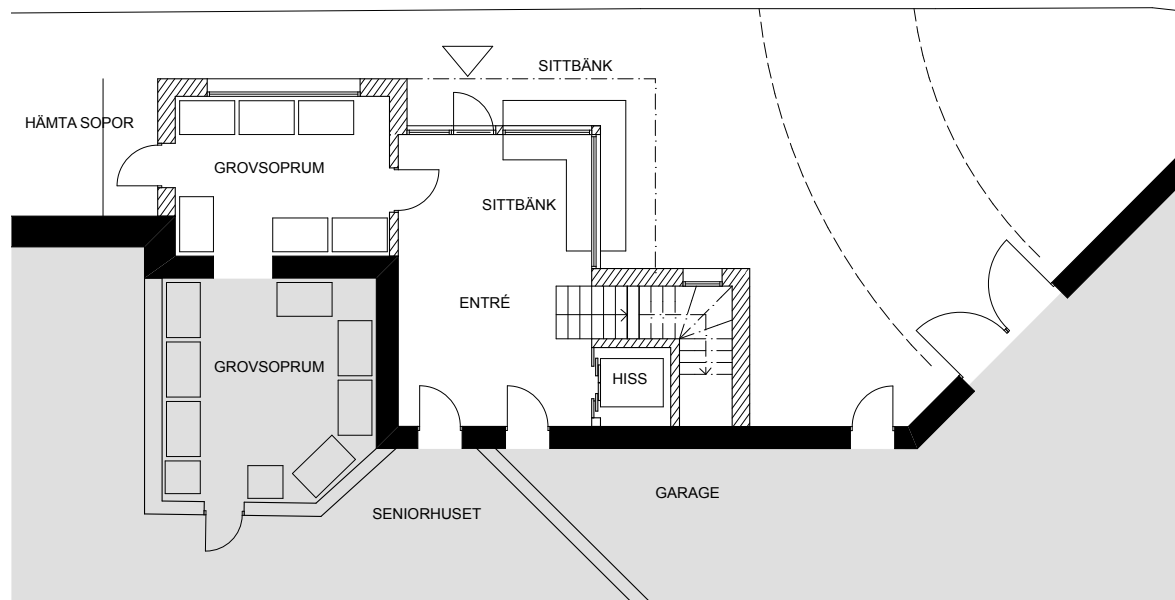


Sektion A-a.

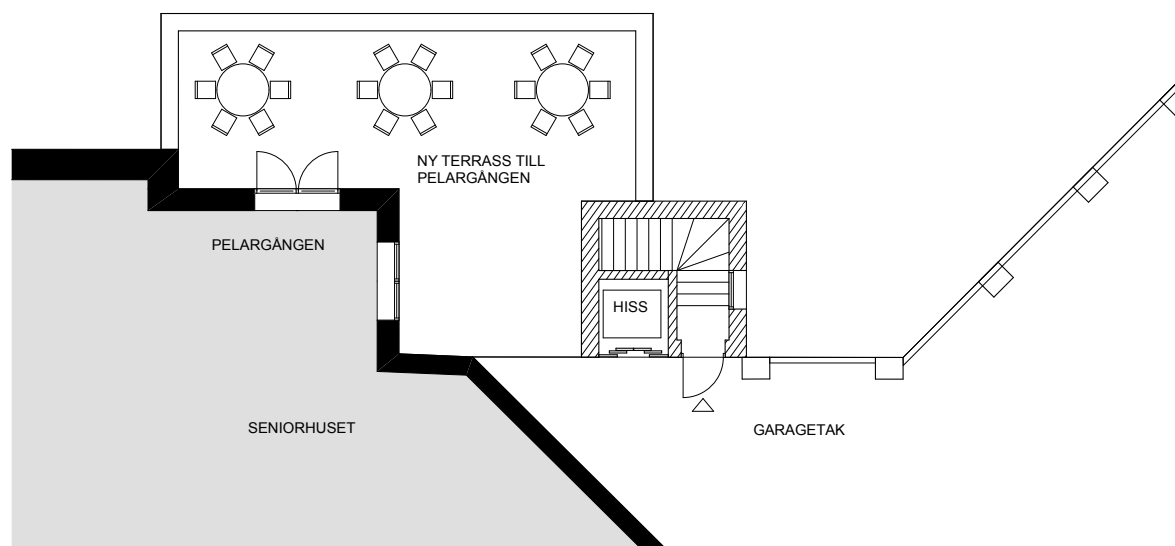
### Källsortering och hiss invid seniorhuset.

Vid busshållsplatsen kommer seniorhuset att byggas till. Byggnaden kommer att innehålla källsortering för seniorhuset samt hiss och trappa till den övre nivån på garagebyggnaden. Byggnaden ger även möjlighet att vänta på bussen inne eller ute.

Tillträde till garaget via byggnaden ordnas också. Tillträde till seniorhuset får endast de som bor i huset.



Förslag entréplan.



Förslag plan 1.



*Östra husen från nordväst.*

- Fasader ska utföras i ljus puts, dock inte i vit färg som är bländande. Synliga fogar mellan prefabricerade element får inte förekomma.
- Vid balkonger och mot terrasser ska fasaden kläs i trä.

- Vissa fönster, balkonginglasning och träfasader vid terrasser ska ha en tydlig ramomfattning.
- Balkonger som är skurna ur hörn, ska glasas in. Inglasning utförs utan profiler.

- Det högsta taket på varje byggnad utförs som svagt lutande pulpet tak.
- Ventilationsutrymmen får inte placeras på taken.

## 5.2. Östra husen

Ovanpå garaget och på kanten av Finnbodaberget med utsikt över Stockholms inlopp placeras två flerbostadshus med cirka 24 lägenheter i varje. De är utformade med korsformad plan där de olika armarna har olika höjd. Volymuppbyggnaden gör att husen underordnar sig Seniorhuset och anpassar sig till terrängens bergknallar. Fasaderna är ljusa med större partier av trä vid balkonger och kring grupper av fönster. Planformen ger de flesta lägenheter utblickar åt tre väderstreck. De översta lägenheterna får stora terrasser och i markplan och souterräng blir det uteplatser på mark.

### Garaget

Garaget med cirka 71 nya platser är placerat under mark mellan Östra husen och Seniorhuset. Infart till det nya garaget sker genom det befintliga garaget som ska vara tydligt markerad. Detta innebär att ingen ny infart och ramp krävs. Garaget nås från Seniorhusets nya hiss-byggnad samt med hiss från de två östra husen. Ovanpå garaget ligger en torgyta med tydliga entréer till husen med utblick mot inloppet mellan husen.

### Disponentvillan

Den kulturhistoriskt värdefulla "Disponentvillan" planeras att renoveras. Eftersom disponentvillan nyligen planlagts inom ett angränsande planområde blir utgångspunkten vad som är tillåtet i gällande detaljplan för Finnbodaområdet. Området har användningen HKBC och byggnaden har en q-bestämmelse som innebär att byggnadens karaktär inte får ändras eller rivas. Det spektakulära läget och ändringar i närmiljön genom åren har gjort att tillgängligheten till huset är starkt begränsad, även vid en framtida renovering. För att nå huset planeras en trappa från torgytan mellan de östra husen. Dessutom kan man komma ut genom parkeringsgaraget på en lägre nivå, eller via brandutrymningsväg från bostadshusen ytterligare en våning lägre ner. Angöringen görs inte rullstolstillgänglig eftersom radikala ingrepp krävs som skulle påverka omgivningen negativt.



Östra husen från sydöst.



Fotomontage som visar den nya bebyggelsen sett från sjösidan i öster.

Östra Husen

SKALA 1:500  
N



## Landskapsgestaltning vid de östra husen

De östra husen placeras kring ett centralt entrétorg. Här finns utrymme för angöringstrafik såsom taxi, likväl som sopbiltransporter. Torget rymmer också perennplanteringar, cykelparkering och sittplatser med utsikt. På östra sidan anordnas ett gångvägssystem som ansluter till en befintlig gångväg ner mot Finnboda varvs nya bostadsområde.

Gångstråket samordnas också med kolonilotter och växthus för de boendes egna odlingar. En gångpassage med avvikande beläggning ansluter entrétorget till gångstråket som löper genom hela bostadsområdet. Lokalgatan och bostadsgården avskiljs med en generös perennplantering.

Gatan avslutas med en vändplan som utformas som ett litet utsiktstorg med sittplatser. Nedanför detta torg i slänten ner mot Finnboda anordnas terrasser och växthus för de boendes egna odlingar. Ytterligare ett utsiktstorg och

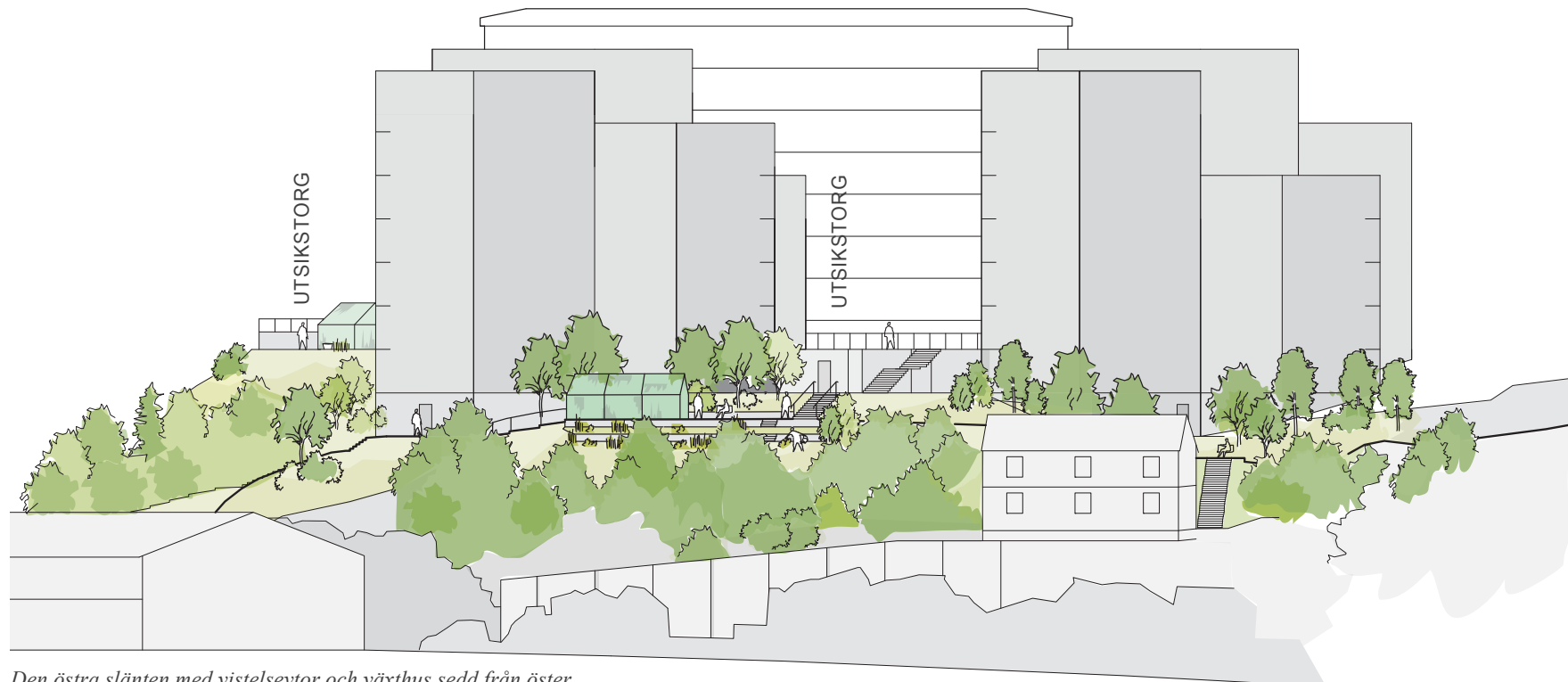
vändplan med odlingmöjligheter i slänten nedanför skapas i avslutningen av gatan på den västra sidan av husen. Den här delen av området är byggt på ett garage. Utanför kanten på det underliggande garaget planteras träd och buskar typiska för biotopen, t.ex. olika sorters körsbär och hägg.

På utsiktstorgen finns murar som ger ett skydd mot gatumiljön. De kläs i mörkbrunt tegel eller granit för att uppfattas som en del av torget. Stödmuren mot den befintliga slänten och växthuset får en granitbegräddnad. Det skapar en tydlig åtskillnad mot bostadshusen och garaget och förknippas istället med befintliga stenmurar på andra platser vid Danvikshem.

Skyddsräcken utförs i järnsmide och svartmålas. Stödmurar nedanför odlingsytorna vid växthusen byggs i material från befintliga murar som rivs i området alternativt sprängsten från platsen.



*Perennplanteringar ger en vacker inramning till miljön mellan seniorhuset och de nya husen*



*Den östra slänten med vistelseytor och växthus sedd från öster*



*Södra husen från söder.*

## 5.3 Södra husen

De tre husen i den södra slänten har 7 våningar plus souterrängvåning i söder. Husen är smala och placerade tvärs lutningen och öppnar därför för genomblickar och ljus mellan husen. Husens material är ljus puts som blandas med avvikande kulörer på partier runt fönster och entréer.

- Fasader ska utföras i ljus puts, dock inte vit färg som är bländande.
- Sockeln ska vara indragen minst 0,7 m mot söder under souterrängvåning.
- Balkongfronter utförs i lackerad plåt, ca 50% hålarea eller glas. Räckesfronten ska täcka av balkongplattans framkant och gå upp till handledaren.
- Ventilationsutrymmen får inte placeras på taken.



*Södra husens souterrängsida..*



*Södra husen från väst, marknivå.*

Situationsplan södra husen

SKALA 1:500  
↑ N



## Landskapsgestaltning vid de södra husen

Husen placeras i den gröna trädbevuxna sydslutningen ner mot Vilans skola och Finnboda. Mot norr anläggs en gata med bred gångbana i nivå med entréerna. Här finns en del nya träd, andra delar med stora befintliga träd. En vändplan gestaltas som en mindre torgyta med en sammanhängande beläggning.

Ett gångstråk av offentlig karaktär utformas mellan två av husen och leder via en trappa ner till ett befintligt gångstråk nedanför bebyggelsen.

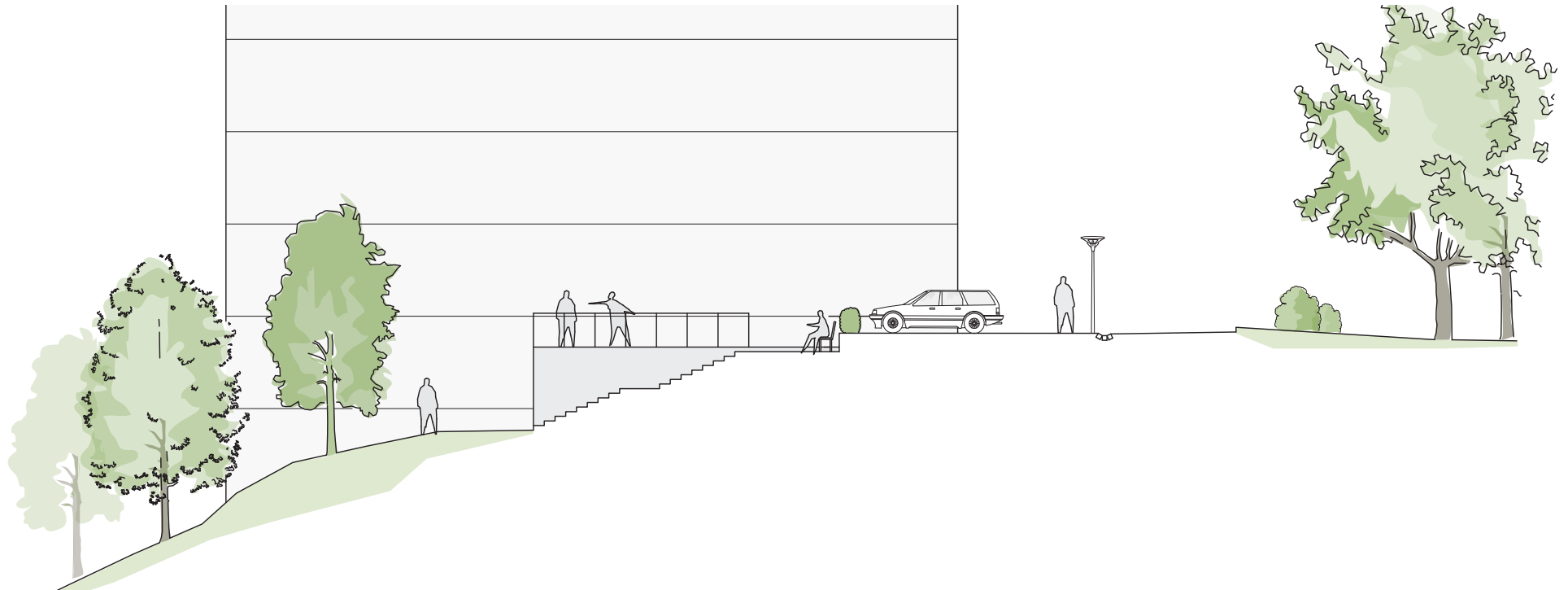
Mellan husen anordnas några parkeringsplatser som är särskilt lättåtkomliga från entréerna. Nedanför dessa skapas små gemensamma uteplatser tydligt avskilda från parkering, balkonger och enskilda uteplatser.

Stödmurar mot den befintliga slänten ges en rustik granitbeklädning så att de tydligt skiljer ut sig från husens socklar. Trappor ner mot den befintliga stigen ner för berget utförs som blockstegstrappor i granit. En häck skapar ytterligare avgränsning mot parkeringsplatserna. Skyddsräcken utförs i järnsmide och svartmålas.



*Norr om husen behålls miljön med stora ekar, buskar och gräsytor. I branten nedanför husen tilläts en vildare växtlighet.*

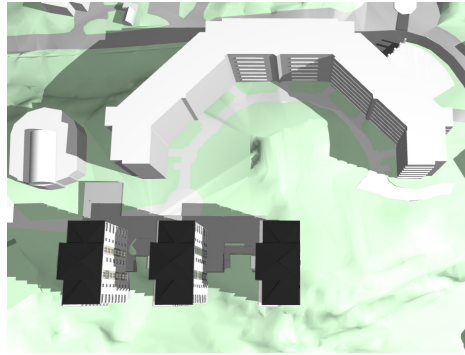
*Sektion som visar den gemensamma marken mellan de södra husen med uteplatser och trappa ner mot Finnboda varv.*



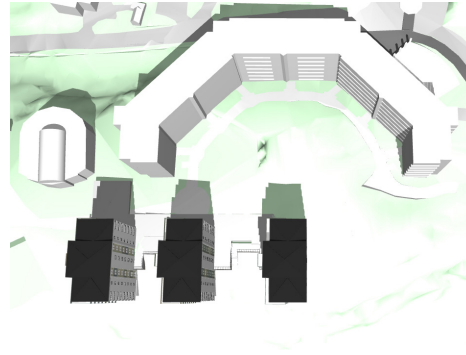


*Utblick mellan Södra husen..*

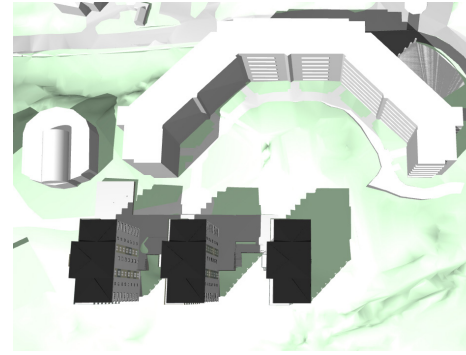
## Solstudier av Södra husen



Sommarsolstånd (21 juni) 09.00

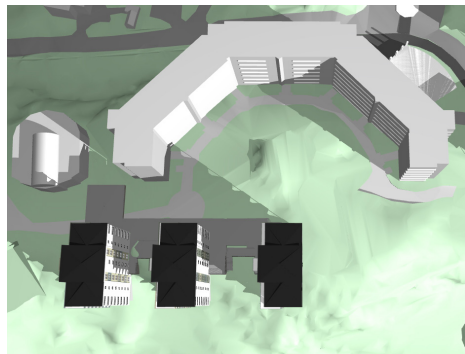


Sommarsolstånd (21 juni) 12.00

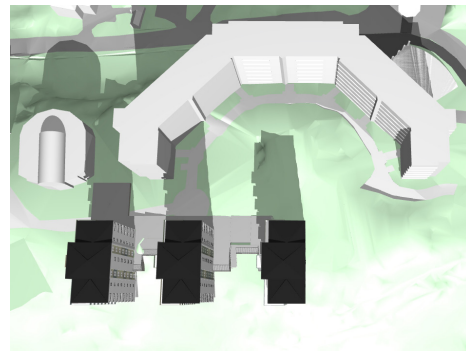


Sommarsolstånd (21 juni) 15.00

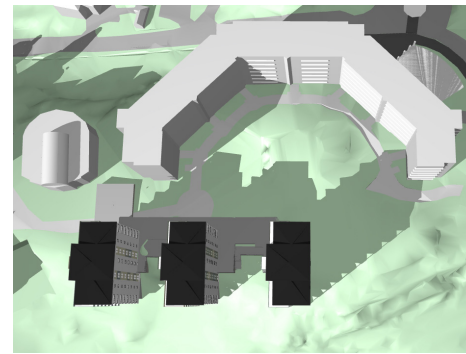
När solen står som högst, vid sommarsolståndet, skuggar inte de södra husen seniorhuset.



Vår/ höstdagjämning (20 mars/ 22 sept) 09.00

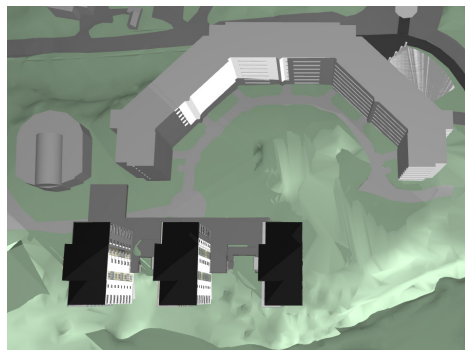


Vår/ höstdagjämning (20 mars/ 22 sept) 12.00

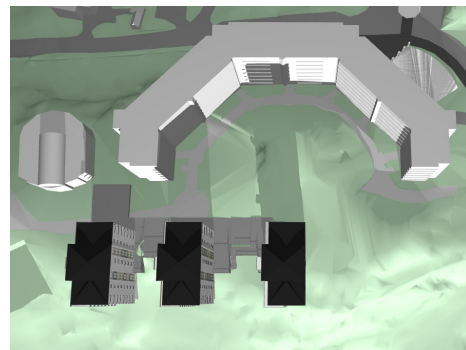


Vår/ höstdagjämning (20 mars/ 22 sept) 15.00

Vid höst- och vårdagjämningen, när solen står lägre på himlen, når skuggorna från de södra husen just fram till seniorhuset och skuggar några av lägenheter i de lägre våningar av den västra delen under förmiddagen. På eftermiddagen når skuggan fram till de lägsta lägenheterna i östra delen av seniorboendet.



Vintersolstånd (21 dec) 09.00



Vintersolstånd (21 dec) 12.00



Vintersolstånd (21 dec) 15.00

Vintersolståndets korta dagar och lågt stående sol medför att skuggorna rör sig ganska högt på seniorhusets sydfasad.