

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

- LOKALGATA: Lokaltrafik
- P-PLATS: Parkering
- NATUR: Naturområde

**Kvartersmark**

- BD.H.E: Seniorbostäder samt vård- och äldreomsorgsbostäder. Restaurang eller gemensamhetslokal ska finnas i huvudbyggnadens gatuplan. Se sektion A-A från väster till öster. Pumpstation för spillvatten ska finnas med direktåtkomst utifrån.
- BP: Seniorbostäder. Lokal ska inrymmas i markplan mot allmän plats. Se typsektion seniorbostäder. Garage ska finnas.
- BC: Seniorbostäder och centrumändamål. Ej hotell.
- E: Tekniska anläggningar
- P: Parkering

**Vattenområden**

- W: Öppet vattenområde
- W1: Angöringsbrygga för större båt, passagerartrafik. Bryggan får inte stängas in eller på annat sätt privatiseras.
- W2: Båtbrygga. Bryggan får inte stängas in eller på annat sätt privatiseras.
- W3: Badbrygga. Bryggan får inte stängas in eller på annat sätt privatiseras.

**UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**

- n2: Markbeläggning ska utgöras av plattor eller marksten, av sten eller betong
- +0.0: Föreskriven höjd över nollplanet (höjdsystem RH 2000)

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)**

**Mark och vegetation**

- Vid bergskärningar ska vertikala ytor utföras som murar och beklädd med växtlighet
- n1: Naturvärdesträd. Trädet får ej fällas. Beskärning av grenar och ingrepp i rotzonen kräver marklov. Riskträd får fällas efter särskild prövning.
  - n2: Tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter över marken, belägna 4 meter eller längre från fasad får ej fällas. Marklov får ges om det finns särskilda skäl.
  - n3: Plantering av ekar ska ske
  - n4: Plantering ska finnas. Fördröjning av dagvatten får ske under mark.
  - n5: Dagvattendamm ska finnas. Hantering av utfyllnad se gestaltningsprogram sid 41.
  - parkering: Parkeringsplats ska finnas
  - ej parkering: Parkeringsplats får inte finnas

**UTNYTTJANDEGRAD**

Maximalt tillåtna antal lägenheter är 190

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Mark där byggnad ej får uppföras. Pumpstation för spillvatten får finnas under mark.
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Se sid 29 i planbeskrivningen.

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**Utformning**

- 9.5: Högsta totalhöjd för gavelfasad. Den tänkta linjen mellan gavelfasadena får avvika med maximalt en meter (se illustration som visar möjlig taklinje). Utöver detta får mindre tekniska installationer finnas i begränsad omfattning.
- 13.5: Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Utöver detta får tekniska installationer finnas i begränsad omfattning. Dessa ska i möjligaste mån kläs in i samma material som taket.

**Utseende**

- f1: Ny bebyggelse ska utformas med gröna tak av sedum eller liknande material
- f2: Ny bebyggelse ska utformas med fasader av träspån. Fasaden får ej täckmålats. Se gestaltningsprogram sid 24.
- f3: Sockelfasad mot söder ska utföras i sten liknande sockel på befintlig, angränsande terrassanläggning. Se gestaltningsprogram sid 20-21.
- f4: Ny bebyggelse ska utformas med fasader av trä. Fasaden får ej täckmålats. Se gestaltningsprogram sid 16-17.
- f5: I händelse av brand skall ny byggnad behålla samma volym som äldre befintlig. Formspråket kan vara nutida men hämta karaktärsdrag från ursprungsvillans arkitektoniska egenskaper.
- f6: I händelse av brand skall ny byggnad behålla motsvarande volym som äldre befintlig
- f7: Ny bebyggelse ska utföras med glasade hörn och stora fönsterpartier. Se gestaltningsprogram sid 19.
- f8: Ny bebyggelse ska utföras med veckade gavlar
- f9: Ny vinterträdgård ska utföras med konstruktion som underordnar sig vårdbyggnadens arkitektonisk. Se gestaltningsprogram sid 18-19.
- f10: Nya byggnader får inte ha utanpåliggande balkonger

**Varsamhet (befintlig bebyggelse)**

- k1: Underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Ändring i syfte att återskapa byggnadens ursprungliga utseende är möjligt. Tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.
- k2: Underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.
- k3: Underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.
- k4: Underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad, maximalt 50 kvm, underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.
- k5: Underhåll och ändring av anläggningen ska utföras på ett sådant sätt att utseende, form, material och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för anläggningens tillkomsttid. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.

**Värdefulla byggnader och områden**

- q1: Särskilt värdefull byggnad/byggnadsverk enligt 8 kap 13 § PBL som inte får försvannas. Byggnaden/byggnadsverket får inte rivras.
- q2: Ursprunglig planlösning ska respekteras. Se illustration planlösning huvudbyggnad. I rum 1-5 ska planlösning, originaldetaljer, byggnadsdelar och andra ytskikt bevaras enligt det som är definierat enligt sida 14-15 i planbeskrivningen.
- q3: Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får försvannas. Byggnaden får inte rivras, eller byggas till.

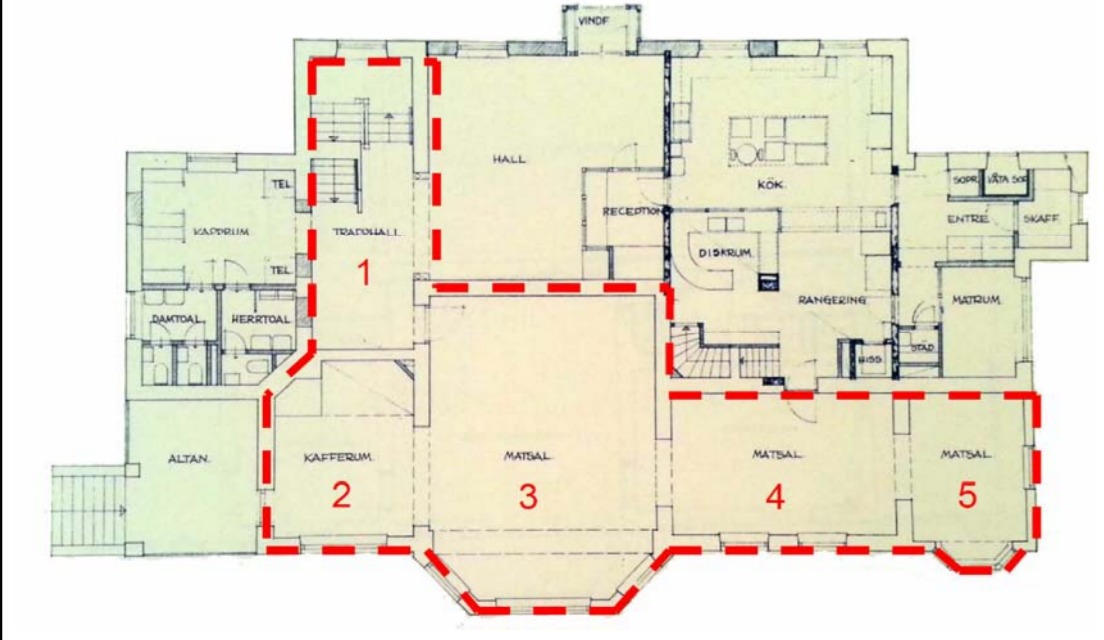
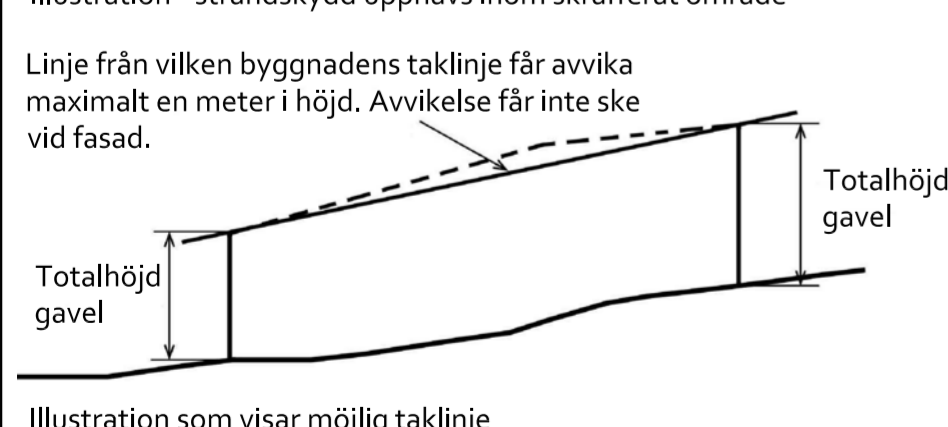
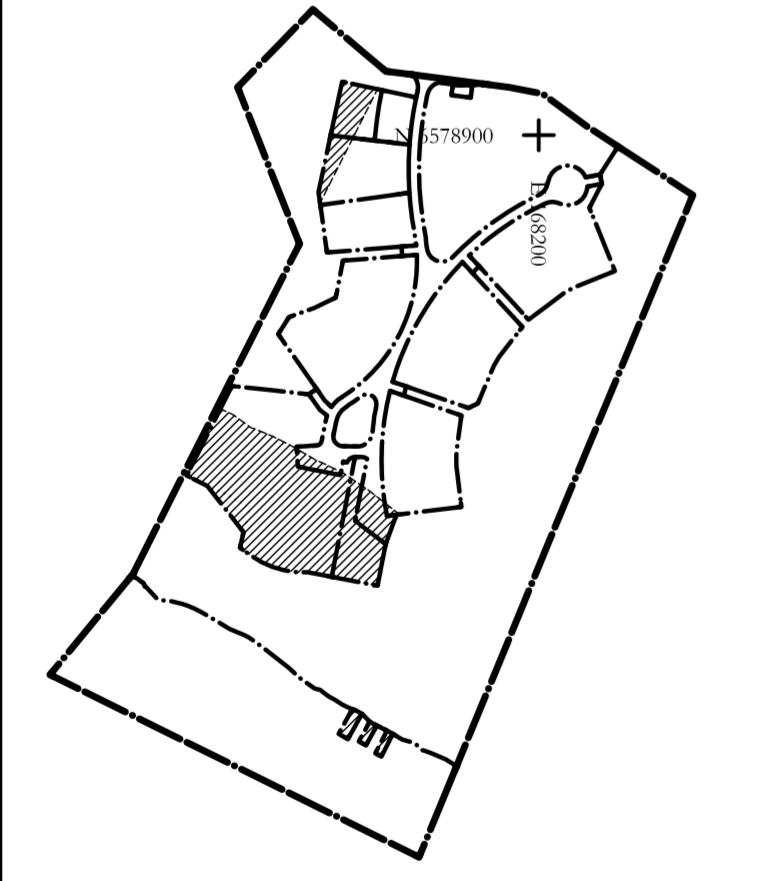
**STÖRNINGSKYDD**

Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster. För enstaka lägenheter kan dock högre ljudnivå accepteras på den bullerämpade sidan, dock högst 55 dB(A). Varje lägenhet ska ha tillgång till en balkong/uteplats eller gemensam uteplats i anslutning till bostäderna med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Bostäder ska utformas så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) och maximal ljudnivå i boningsrum inte överstiger 41 dB(A) mellan klockan 22.00-06.00.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

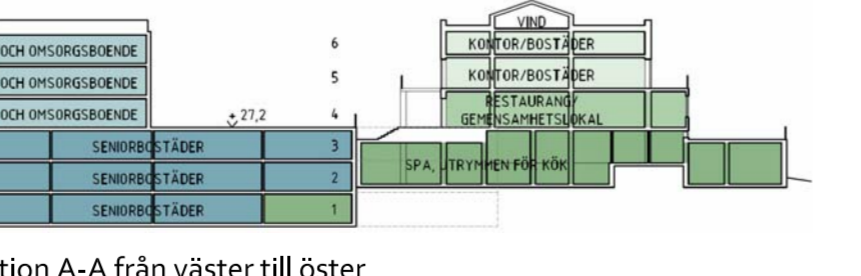
**Genomförandetid**

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

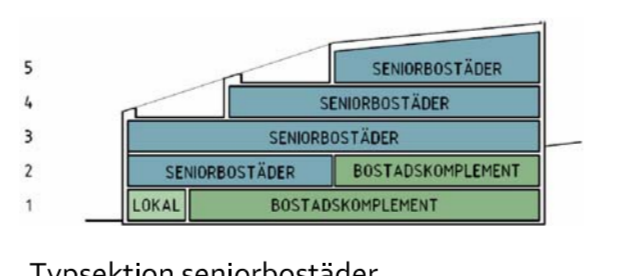


Planlösning huvudbyggnad

- TECKENFÖRKLARING**
- Kommungräns
  - Traktsgräns
  - Fasadgräns
  - Fasadetsbeteckning
  - Gemensamhetsanläggning
  - Servitutsområde
  - Ledningsområde
  - Fordämnings
  - Strandskydd
  - Vägart
  - Tunnel
  - GC-bana
  - Silg
  - Plank
  - Mur
  - Staket
  - Slödmur
  - Häck
  - Träd
  - Höjdukur
  - Dike
  - Stenläggning
  - Vattendrag
  - Huslinje
  - Innert bostadshus
  - Täckt karaktärsbyggnad från prövkartan
  - Trappa



Sektion A-A från väster till öster



Typsektion seniorbostäder

**PLANBESTÄMMELSER, fortsättning**

**Ändrad lovplikt, lov med villkor**  
Marklov för fällning, beskärning eller ingrepp i rotzonen på träd får ges om det finns särskilda skäl, t.ex. risk för liv och egendom. Se planbeskrivning sid 17-19. Vid eventuell fällning ska ved från trädet placeras inom allmän plats, NATUR.

**Huvudmannaskap**  
Kommunen är inte huvudman för allmän plats

**Strandskydd**  
Strandskydd upphävs inom kvartersmark, W, W1, W2, W3 och lokalgata. Se illustration och planbeskrivning sid 50-52.

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationslinje, föreslagen stig
- Illustrationstext

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00 Höjdsystem RH 2000

**Detaljplan för Kil 1:5 före detta Graninge stiftsgård i Boo Nacka Kommun Planenheten mars 2015**  
Rev 2015-06-30  
Justerad 2015-08-28

Angela Jonasson  
tf planchef

Lena Nordenlöw  
Planarkitekt

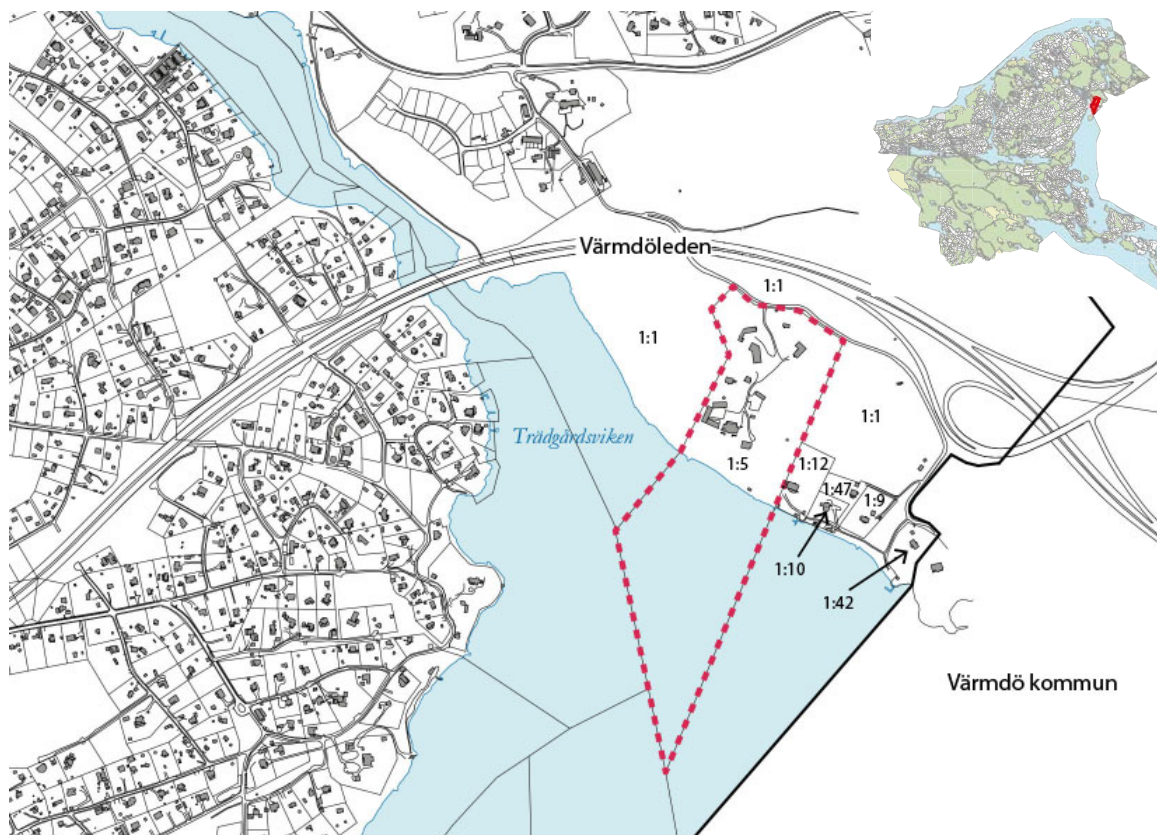
KFKS 2013/751-214  
Projektnr. 9432

Tillstyrkt av MSN 2015-09-16  
Antagen av KF 2015-11-16 §282  
Laga kraft 2015-12-16

**DP 576**

Detaljplanen är upprättad i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900)

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



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

## Planens syfte

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

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

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

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

## Handlingar och innehåll

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

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning inklusive genomförande- och konsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram, daterat 2015-03-27, rev 2015-06-30

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Naturmiljöutredning inför detaljplanläggning av Graninge Stiftsgård, Nacka kommun, Ekologigruppen, granskningsversion daterad 2014-03-26
- Inventering av naturvärdesträd på Graninge stiftsgård juni 2014, Skogsstyrelsen
- Antikvarisk förundersökning Graninge Stiftsgård, Tyréns, daterad 2013-11-29
- Trafikalstrings- och parkeringstalssberäkningar, Lars Halling Trafikkonsult 2014-05-19.
- Trafikbullerberäkningar Graninge, ACAD (Acoustic Consulting and Design), daterad 2014-10-28
- Åtgärd VA-anläggning Kil 1:43, Incoörd, daterad 2014-10-30
- Miljöredovisning tillhörande Detaljplan för Kil 1:43 m.fl. Graninge stiftsgård i kommundelen Boo, Nacka kommun, daterad okt 2014
- Trädhandbok för Uppsala kommun (framtagen 2010)
- Behovsbedömning av detaljplan för Kil 1:5 före detta Graninge stiftsgård i kommundelen Boo, Nacka kommun, daterad okt 2014-10-14
- Arkeologisk undersökning, Almunga AB, genomförd i februari 2015
- Resultat arkeologisk utredning, Länsstyrelsen, daterad 2015-03-02

- Dagvattenutredning, Ekologigruppen, daterad 2014-12-19
- Brandtekniskt utlåtande, Briab, daterad 2015-03-13

## Innehåll

Detaljplan för Kil 1:5 före detta Graninge Stiftsgård i Boo, Nacka kommun .....	1
Planens syfte .....	2
Handlingar och innehåll.....	2
1. Sammanfattning.....	5
Huvuddragen i förslaget.....	5
2. Förutsättningar .....	6
Läge, areal & markägoförhållande.....	6
Översiktlig planering .....	7
Detaljplaner.....	8
Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken .....	8
Strandskydd.....	8
Mellankommunala intressen.....	9
Området idag .....	9
3. Planförslaget.....	23
Ny och bevarad bebyggelse.....	23
Ny bebyggelse – förhållande till terräng och gata.....	24
Vård- och omsorgsboende .....	26
Seniorbostäder.....	29
Användning av bevarad befintlig bebyggelse .....	30
Gator och trafik.....	31
Mark och växtlighet .....	32
Utevistelse och rekreation.....	33
Allmänna gångvägar och stigar .....	34
Tillgänglighet.....	35
Angöring med båt och badplats.....	37
Parkering.....	37
Avfallshantering .....	39
Buller.....	40
Teknisk försörjning.....	42

Byggnadstekniskt brandskydd.....	45
Trygghet och säkerhet.....	45
Enskilt huvudmannaskap.....	45
Målområden för hållbart byggande.....	46
4. Konsekvenser av planen.....	48
Behovsbedömning.....	48
Sammanfattning av till planen hörande miljöredovisning.....	48
Risker.....	50
Strandskydd.....	50
Sociala konsekvenser.....	53
Trafik.....	53
5. Så genomförs planen.....	54
Förslag till tidplan.....	54
Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller.....	54
Ansvarsfördelning.....	54
Fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder.....	55
Tekniska åtgärder.....	55
6. Medverkande i planarbetet.....	56

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

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

Förslaget innehåller bebyggelse för vård- och omsorgsboende där de boende har stort behov av hjälp och ständig tillsyn liksom seniorbostäder. Bostäderna inryms i såväl nya som i befintliga byggnader på fastigheten. Förslaget innehåller totalt 190 lägenheter varav 54 är vårdboende.

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

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

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

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

## 2. Förutsättningar

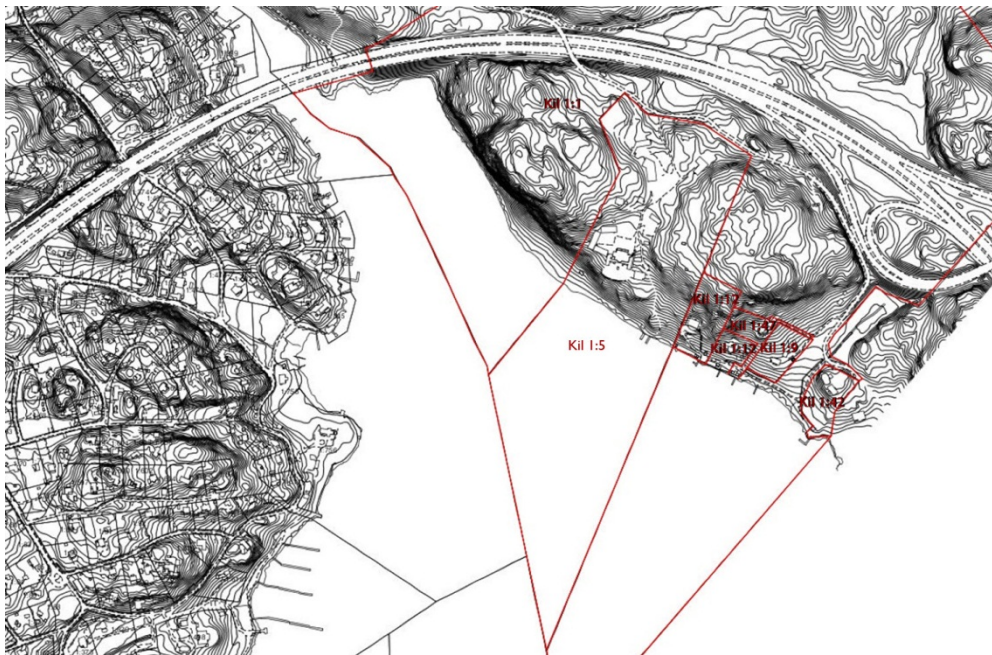
### Läge, areal & markägoförhållande

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



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

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



Fastigheten Kil 1:5 samt kringliggande fastigheter.

## Översiktlig planering

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

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



Verksamhetsområdena Kil och Insjön  
Illustrationsplan med skissad tomtindelning  
Karta 1, Skala 1:100000

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

Norr om Värmdöleden, vid kommungränsen mellan Nacka och Värmdö, ligger ett område som idag är naturmark, men som i översiktsplanen är utpekad som ett arbetsplatsområde, se bild ovan. Programarbete pågår och programmet tas fram gemensamt av Nacka och Värmdö kommuner. Syftet med programmet är att studera förutsättningarna för att utveckla verksamhetsområden som innehåller mark för småindustriell verksamhet, infartsparkering, bussdepå - med SL som huvudman - samt en gemensam kretsloppscentral. Detaljplaneprogrammet var ute på programsamråd under mars-april 2015.



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

## Detaljplaner

Området och även kringliggande mark saknar detaljplan.

## Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

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

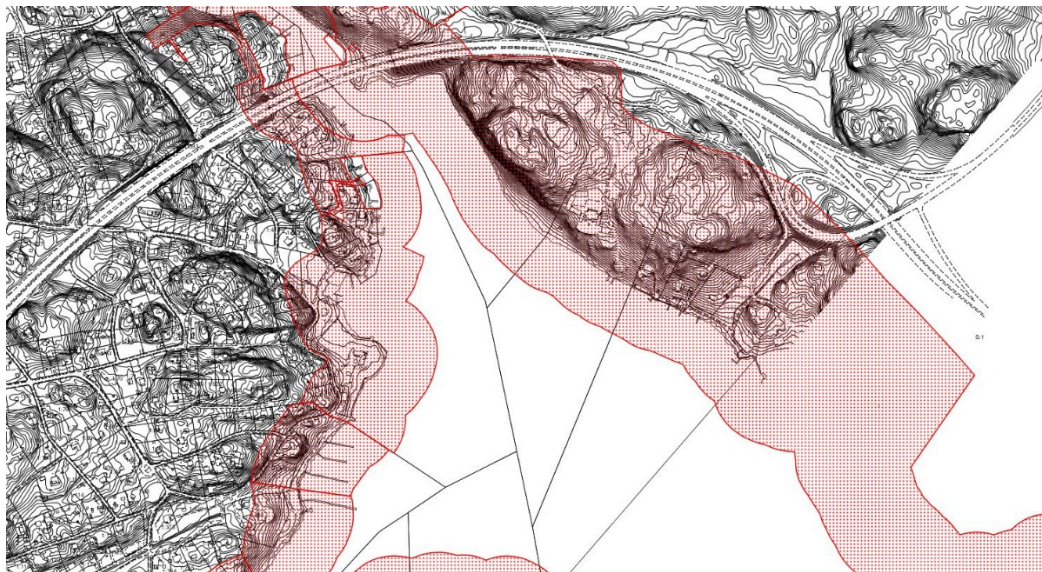
Det andra är Ekobergets naturreservat, av riksintresse enligt 4 kap 8 § Miljöbalken. Området är också ett så kallat natura 2000-område som ingår i EUs nätverk av områden med värdefull natur. Området är av gemenskapsintresse enligt habitatdirektivet och Länsstyrelsen är ansvarig myndighet. Här finns en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



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

## Strandskydd

Planområdet ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet var tidigare 300 meter på land och 100 meter ut i vattnet. Vid årsskiftet 2014/15 ändrades strandskyddet för fastigheten och omfattar numera 100 meter land närmast stranden. Den nordvästra delen av fastigheten kommer fortsatt att omfattas av det så kallade utökade strandskyddet om 300 meter. En process att upphäva strandskyddet på lämpliga delar i planen startas i och med planarbetet. Se motivering under rubriken ”Konsekvenser av planen”.



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

### **Mellankommunala intressen**

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

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

### **Området idag**

#### **Landskapsbild och bebyggelse**

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

Området har skärgårdskaraktär med höjder där stora berghällar med senvuxna tallar dominerar. På den östra sidan står en förfallen klockstapel och längre in i skogen en lekstuga. Gränsen mot Ekobergets naturreservat går relativt nära bebyggelsen i väster. Reservatet sträcker sig vidare upp på höjden och ner mot vattnet. Ett par mindre bostadshus ligger mitt i planområdet. Här finns även en garagelänga för besökare. Nedanför huvudbyggnaden sluttar marken brant nedåt mot vattnet. Här finns ingen bebyggelse förutom den lilla sjöboden vid bryggorna. För att ta hand om höjdskillnaderna har marken framför huvudbyggnaden terrasserats. En liten gångstig med en trappa förbinder byggnaderna med bryggan och vattnet. Från sjösidan upplevs området som grönt och

huvudbyggnaden har fått manifesteras sig i landskapet. Därav kulturmiljöprogrammets benämning på huvudbyggnaden som ett av Baggensfjärdens landmärken.

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

### **Kulturmiljö**

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

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

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

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

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

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

Slutligen finns även ett visst kulturhistoriskt värde knutet till den period då anläggningen var stiftsgård. Stiftsgårdar inrättades med början år 1937. År 1953 hade alla stift åtminstone en stiftsgård. De byggnader som tillkommit under stiftsgårdsperioden har i de flesta fall passats in på platsen dels genom sin placering i terrängen dels genom sin utformning och färgsättning. De är dock nyare och

saknar den patina och den omsorgsfulla arkitektoniska utformningen som finns i de äldre byggnaderna.

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

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

2012 stängdes Graninge Stiftsgård och 2013 köptes den av Brinova.



Byggnaderna på fastigheten är:

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



*Graninge stiftsgård sedd från Baggensfjärden.*



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



*Del av terrasanläggningen. (Byggnad nummer 5)*



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



*Vaktmästarbostaden strax norr om huvudbyggnaden. (Byggnad nummer 7)*



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



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



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



*Kyrkan sydost om huvudbyggnaden. (Byggnad nummer 6)*



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



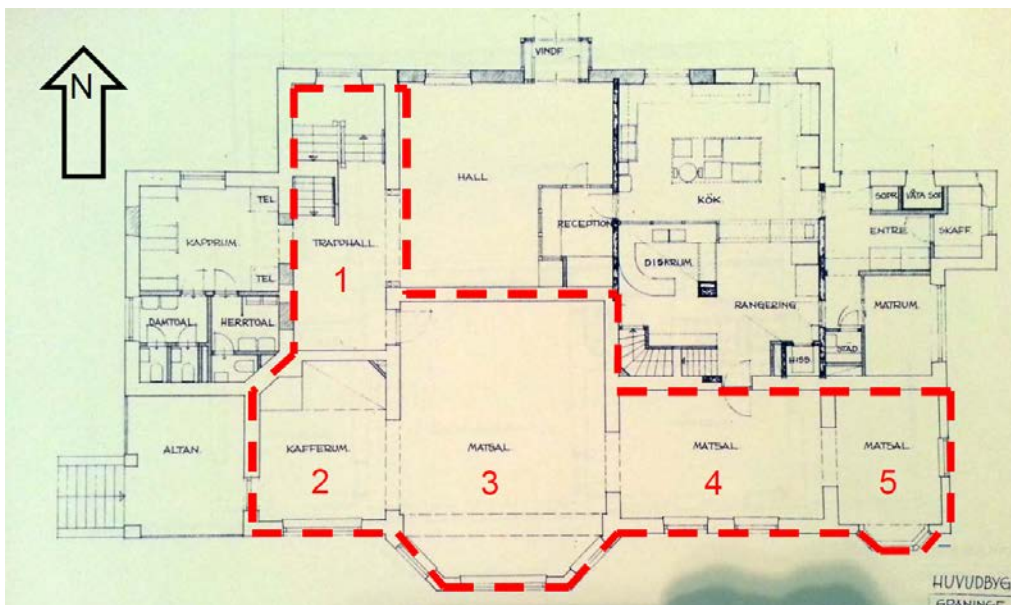
*Kiblstugan som ligger mellan stallet och vaktmästarbostaden.  
(Byggnad nummer 3)*



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

### Huvudbyggnadens kulturhistoriska värden – interiört

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



Planlösning för huvudbyggnaden med rumnummer tillhörande beskrivning nedan.

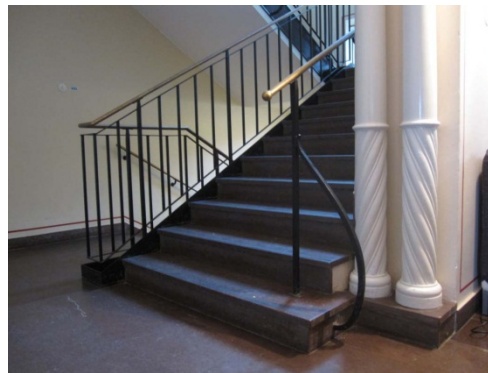
- Rum 1 Trapphall: Kalkstensgolv. Valv till trapphall som på båda sidor flankeras av dubbla kolonner med spiralstrumpor. Trappa med smidesräcke, mässingshandledare och plåtklädda vagnar.

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

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



*Hallen från entrén. Kalkstensgolv och senare tillkommen reception.*



*Valvet till trappballen och trappan.*



*Matsal, rum nr 3.*



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



### Byggnadsspecifika karaktärsdrag

- Vaktmästarbostad (byggnad nummer 7)  
Byggnadsstil: Nationalromantik med svaga drag av jugend.  
Byggnadsform: Hög naturstenssockel. Rektangulär huvudvolym. Sadeltak med brant lutning.  
Tak: Murad skorsten. Röda tvåkupiga takpannor. Kontursågade vindsquivor.  
Fasader: Fasspontpanel (Liggande i entréplan/stående i vindsplan). Småspröjsade fönster placerade i fasadliv. Knutbrädor. Sockellist.  
Kulör: Rödmålad fasadbeklädnad och vitmålade fönster- och snickeridetalyer.
- Kyrkan (byggnad nummer 6)  
Byggnaden har en sparsmakad gestaltning med få detaljer.  
Byggnadsform: Rektangulär huvudvolym med sidoskepp. Flackt pulpettak.  
Tak: Bemålad ståndfalsad plåt. Tydlig takfot.  
Fasader: Ljus puts med tydlig grå sockel. Småspröjsade fönster placerade i fasadliv.
- Stallet (byggnad nummer 4)  
Byggnadsstil: Nationalromantik och nyklassicism.  
Byggnadsform: Rektangulär huvudvolym med frontespis mot gårdsplan. Vinklad sidoflygel. Sadeltak med brant lutning på huvudvolym och lägre lutning på sidoflygel.  
Tak: Tvåkupiga tegelpannor.  
Fasader: Grov spritputs på huvudvolym och sidoflygel med träpanel. Markerad takfotsgesims.  
Övriga detaljer på huvudvolym: Flera skorstenar. Små takkupor med runda fönster.  
Spröjsade fönster placerade i fasadliv.  
Övriga detaljer på sidoflygel: Pelare. Rusticerade pilastrar. Rustika portar.  
Kulör: Ljusbul fasad med vitmålade fönster- och byggnadsdetalyer. Grå sockel.
- Lekstugan (byggnad nummer 14)  
Byggnadsstil: Nationalromantik och nyklassicism.  
Byggnadsform: Rektangulär huvudvolym med öppen veranda. Sadeltak.  
Tak: Murad skorsten. Tvåkupiga tegelpannor.  
Byggnadsteknik/fasader: Knuttimrad med omålade fasader.  
Övriga detaljer: Grönmålade fönsterluckor. Smidda fönster- och dörrbeslag. Vindsquivor, verandastolpar och gavelprydnader med rikt utskuren dekor och rödmålade snittytor.
- Sommarvillan (huvudbyggnaden, byggnad nummer 5)  
Byggnadsstil: Nyklassicism med svaga drag av jugend. Byggnaden har en sparsmakad gestaltning.  
Byggnadsform: Rektangulär huvudvolym med flyglar. Frontespis mot sjösidan.  
Asymmetriskt placerat torn.  
Tak: Bemålad ståndfalsad plåt med flack lutning. Kvadratiska skifferplattor på balkonger.  
Fasader: Ljusbul puts med vita detaljer och grå sockel. Markerad taklist. Fönster placerade i fasadliv.  
Övriga detaljer: Ovala attikafönster.
- Terrassanläggningen  
Stil: 1920-tals klassicism.  
Utformning: Symmetrisk komposition. Tre trappor. Tre fönsterpartier med småspröjsade och välvda överbågar. Stödmurar i grovhuggen kalksten. Smäckert smidesstaket. Postament av huggen kalksten.

### Naturmiljö och vegetation

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

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



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

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

### Delområden med naturvärden

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



*Skogsstyrelsens indelning i 5 delområden med olika markförhållanden.*

#### Delområde 1

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

#### Delområde 2

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

#### Delområde 3

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

#### Delområde 4

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

#### Delområde 5

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

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

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

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

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

Naturvärdesträden kan delas in i delområden med följande klassificering:

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

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

## Service

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

Närmaste busshållplats är Kihls Gård som ligger vid Värmdövägen cirka 700 meter norr om planområdet (ca 900 meter från huvudbyggnaden), en promenad på cirka 10 minuter. Här trafikerar bussarna 422, 445 och 492. Buss 422 går med halvtimmetrafik mellan Slussen och Gustavsberg via både Ektorps centrum, Orminge centrum och Nacka Forum. Buss 445 är en motorvägsbuss mellan Slussen och Gustavsberg och går med halvtimmetrafik på vardagarna. Nattbussen 492 går mellan Centralen och Hemmesta vägskäl på Värmdö.

## Gator och trafik

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



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

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

## Friytor

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

Från huvudbyggnaden leder en stig ned till stranden mot Baggensfjärden. Stigen ner mot vattnet har sannolikt anlagts i samband med att huvudbyggnaden färdigställdes eller strax därefter. Stigen utmed

vattnet kan vara en rest från tidigare användning, i kanten som vetter mot vattnet har den sidostöd i form av stora stenblock. Det finns även en stödmur intill sjöboden. Stigen utmed vattnet är mycket knölig och svår att gå på och sträckan upp mot huset är mycket brant. Stigen är inte tillgänglig för rörelsehindrade.



*Stigen längs med Baggensfjärden och Trädgårdsviken.*



*Bryggor i slutet av den asfalterade stigen.*

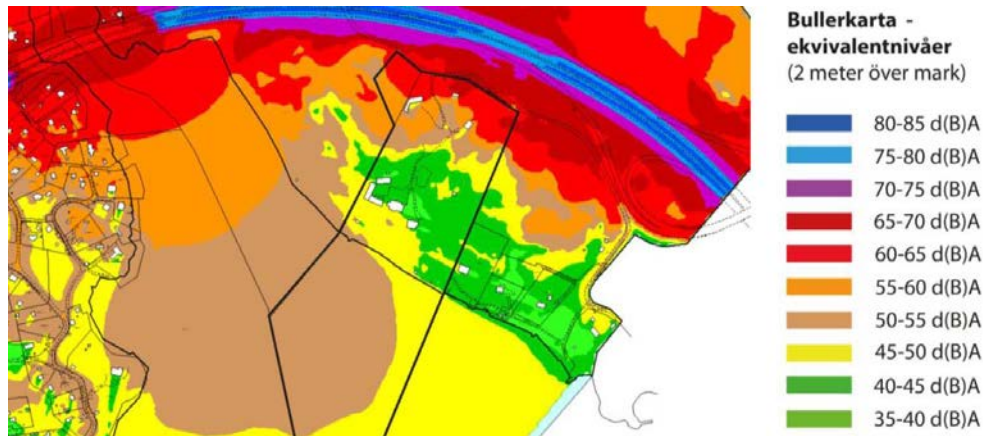


*Grillplats som ligger en bit upp från stranden längs med den asfalterade stigen.*

### **Buller från Värmdöleden**

Planområdet ligger nära Värmdöleden och utsätts därmed för buller från trafiken. I de delar av planområdet som ligger närmast Värmdöleden överstiger bullervärdena Naturvårdverkets riktvärden för buller utomhus vid nybyggnation av bostäder. I tät bebyggelse finns möjlighet att göra avstegsfall

från riktvärdena men i Graninge som utgörs av gles blandad bebyggelse enligt översiktsplanen finns egentligen inte några sådana möjligheter.



*Bullersituationen 2007/2008.*

### **Teknisk försörjning**

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät via privata sjöledning till en förbindelsepunkt i Eriksvik. Anslutningspunkten för tappvatten till fastigheten är placerad i en mätarbrunn i Liljevalchsvägen. (Se *Liljevalchsvägens läge i del 3, Planförslaget, under rubriken Teknisk försörjning på sid 42.*) Från brunnen är en tryckledning förlagd i mark och vidare på Kilsvikens botten till fastigheten. Den totala ledningslängden från mätarbrunn till anslutningspunkt i fastigheten är cirka 1100 meter. Höjdskillnaden mellan anslutningspunkt och fastighetens dito är cirka - 4 meter.

Inom fastigheten Kil 1:5 pumpar en pumpstation spillvatten i en tryckledning förlagd på Kilsvikens botten till en släppunkt på det kommunala nätet vid korsningen Gösta Ekmans väg/Liljevalchsvägen. (Se *Gösta Ekmans väg/Liljevalchsvägens läge i del 3, Planförslaget under rubriken Teknisk försörjning på sid 42.*) Den totala ledningslängden från pumpstationen till släppunkten är cirka 1200 meter. Höjdskillnaden mellan pumpstationen och släppunkten är cirka 5 meter.

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

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

### 3. Planförslaget

#### Ny och bevarad bebyggelse

Förslaget innehåller seniorbostäder liksom bebyggelse för vård- och omsorgsboende där de boende har stort behov av hjälp och ständig tillsyn. Bostäderna inryms i såväl nya som i befintliga byggnader, vilka tidigare använts av Stockholms stift. Förslaget innehåller totalt 190 lägenheter varav 54 stycken är vårdboende.

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

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

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

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



*Platsens topografiska karaktärsdrag.*



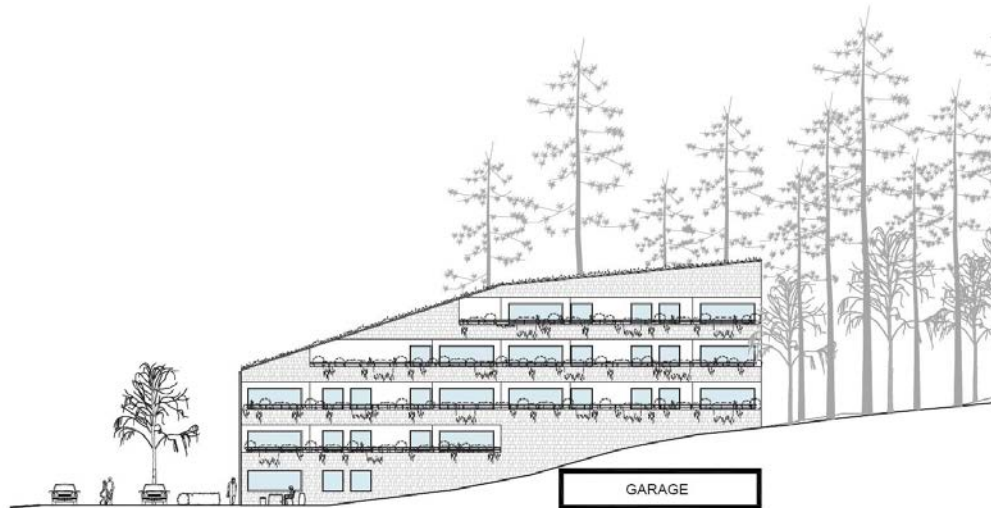


*Situationsplan med föreslagen ny bebyggelse och befintlig bebyggelse som sparas.*

### **Ny bebyggelse – förhållande till terräng och gata**

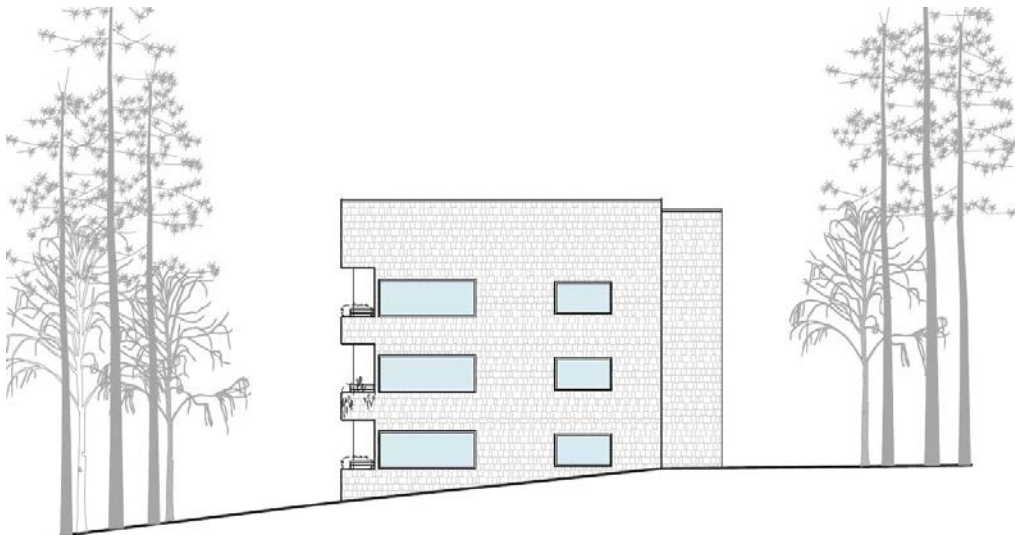
De nya byggnaderna läggs i huvudsak längs med gatan och placeras med gavlarna mot gatan. De förankras i terrängen genom att de är ”inkilade” i sluttningarna eller ”timglasets” sidor. För att

anpassa byggnaderna till platsen samt tydliggöra och framhäva terrängens karaktärsdrag har taken med sin ”knäckta” form utformats så att de följer terrängen.



*Principsektion som visar byggnadernas förhållande till terrängen.*

I den norra delen ligger de föreslagna nya byggnaderna (byggnad 1 och 2) mer fristående, de ligger längs med höjdkurvorna och inte förankrade i terrängen på samma sätt som byggnaderna längs med gatan. Byggnaderna i norr bidrar till en tydlig avgränsning av området och tillsammans med den övriga bebyggelsen skapas ett större ”parkrum”.



*Principfasad mot skogen.*



*Principfasad mot lokalgata. I bottenvåning ses entrén till byggnaden, lokalen mot gatan och garageinfarten.*

## Vård- och omsorgsboende

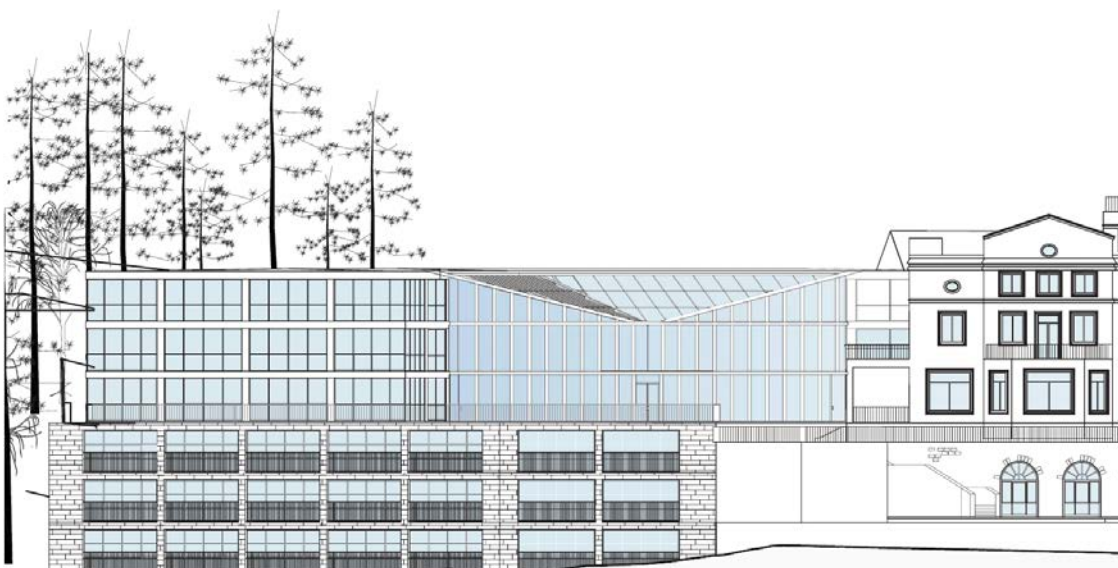
I den södra delen föreslås det befintliga gästhemmet och byggnaden Baggen ersättas med en ny större byggnad placerad på samma ställe. Den nya byggnaden ska innehålla ett vård- och omsorgsboende. Byggnaden delar lokaler med huvudbyggnaden och föreslås, för att underlätta samnyttjandet, ha en underjordisk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

Huvudbyggnaden ska även i fortsättningen vara det som präglar upplevelsen vid angoring från norr liksom vid angoring från söder via Baggensfjärden. Placering och utformning av vårdbyggnaden skapar en offentlig plats framför huvudbyggnaden samt ett område som blir de boendes trädgård. Till skillnad från huvudbyggnadens ljusa, tunga putsade tegelmurar föreslås vård- och omsorgsbyggnaden vara en uppbruten volym med fasadmateriell i cederträ och stora fönsterpartier, vilket regleras i planen med bestämmelse. Vårdbyggnadens gavlar ska vara veckade och ha glasade hörn och stora fönsterpartier för att ge ett lätt och smalt intryck. Detta regleras i planen med bestämmelser. Mot gården föreslås en vinterträdgård uppföras i tre plan. Konstruktionen ska vara lätt och luftig så att vårdbyggnadens volym framhävs genom glaset. Volymen ska vara lägre än

vårdbyggnaden och underordna sig vårdbyggnaden arkitektoniskt. Detta regleras i planen med bestämmelser.



*Huvudbyggnaden och vård- och omsorgsboendet med mellanliggande gård.*

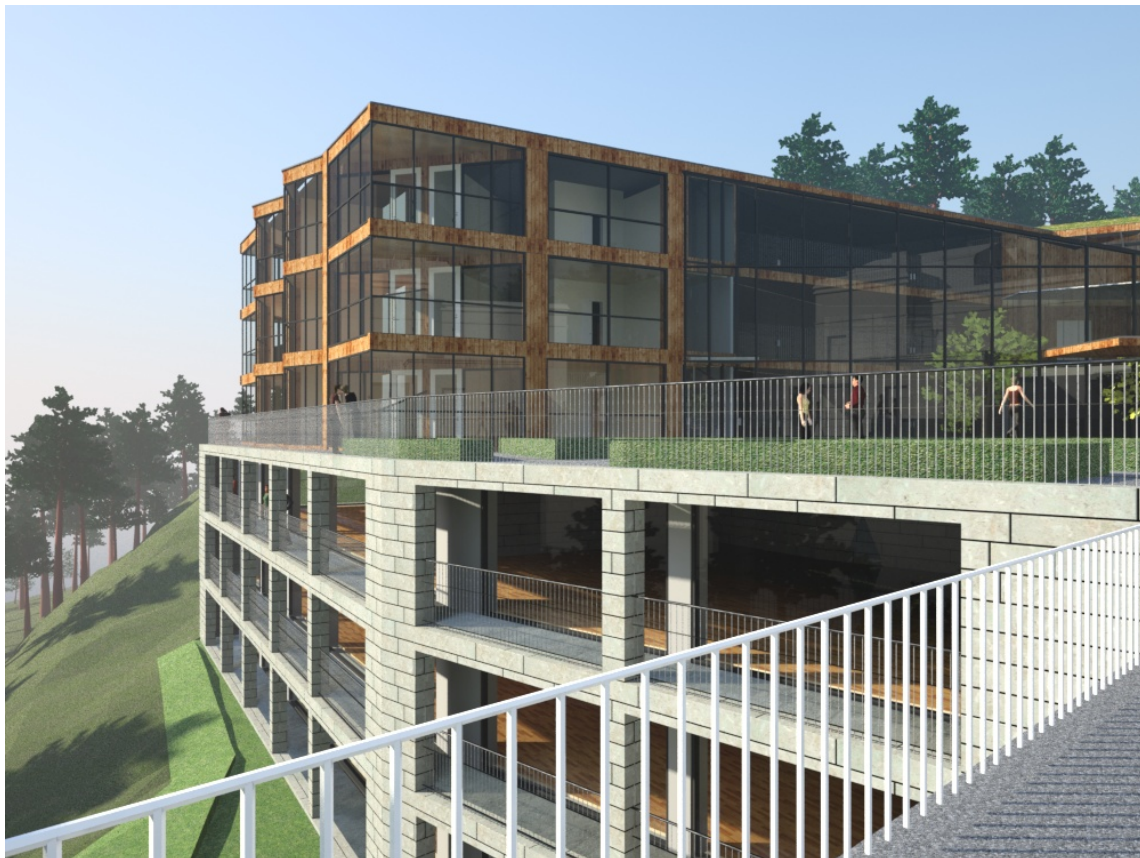


*Huvudbyggnadens och vårdboendets fasad mot söder (mot Baggensfjärden).*

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

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

Vårdbyggnadens bredd är knappt 20 meter och utbredningen begränsas med en byggrätt 0,25 meter utanför fasad. Höjden på byggnaden regleras med en bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd. Takens utformning och fasadmaterialet regleras genom bestämmelser som anger att takmaterialet ska utgöras av sedumtak eller liknande, även på tekniska installationer om det är möjligt. Fasadmaterialet ska utgöras av omålat trä. Gröna tak ger fördröjning av dagvatten samt avdunstning. Taken kan till exempel anläggas med arter kopplade till den befintliga och värdefulla naturtypen hållmark för att också bidra till den biologiska mångfalden i närområdet.

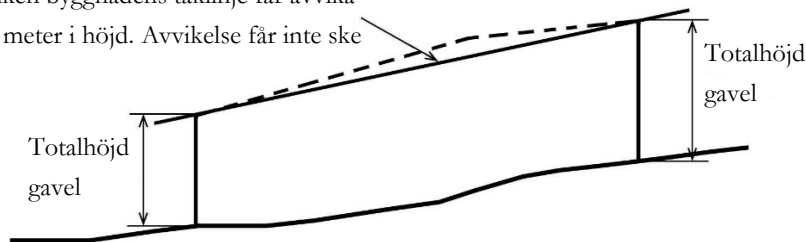


*Seniorbostäder i sockeln mot vattnet, vy mot väster.*

## Seniorbostäder

De nya seniorbostäderna är i huvudsak lokaliserade längs gatan som löper genom området. Husen placeras med gavlarna mot gatan. Entréer, balkonger, fönster och uteplatser i anslutning till gatan är tänkta att bidra till liv och variation i gaturummet. I lägenheterna vetter entréer och kök mot norr och boningsrum mot söder, den solbelysta och tysta sidan. Varje hus föreslås ha en lokal mot gatan som är tänkt att utgöra ett livgivande tillskott i gatumiljön. Dessa lokaler kan inrymma exempelvis övernattningslägenhet, föreningslokal eller tvättstuga. Entré till bostäder, lokal och garage sker på gavlarna mot gatan. Kommunikation från hiss och trappa till varje lägenhet sker genom loftgångar. Husens utbredning begränsas med en på plankartan, för varje enskild byggnad, markerad byggrätt. Husen längs lokalgatan som innehåller seniorbostäder är cirka 12 meter breda och som princip har egenskapsgränsen för byggrätterna lagts 0,25 meter utanför fasad. Husens höjd begränsas i planen av högsta tillåtna totalhöjd för husens gavlar. Takkonstruktionen får avvika maximalt 1 meter från en tänkt rät linje mellan höjdbestämmelserna för gavlarna för att möjliggöra ett lutande tak med en eller flera ”knäckar”. Endast mindre tekniska installationer får sticka upp ovan taket. Takens utformning och fasadmaterialet regleras genom bestämmelser som anger att takmaterialet ska utgöras av sedumtak eller liknande och att fasadmaterialet ska utgöras av trä.

Linje från vilken byggnadens taklinje får avvika maximalt en meter i höjd. Avvikelse får inte ske vid fasad.



*Princip för hur planbestämmelsen för byggnadens höjd är konstruerad.*

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



*Seniorboende bus 4.*

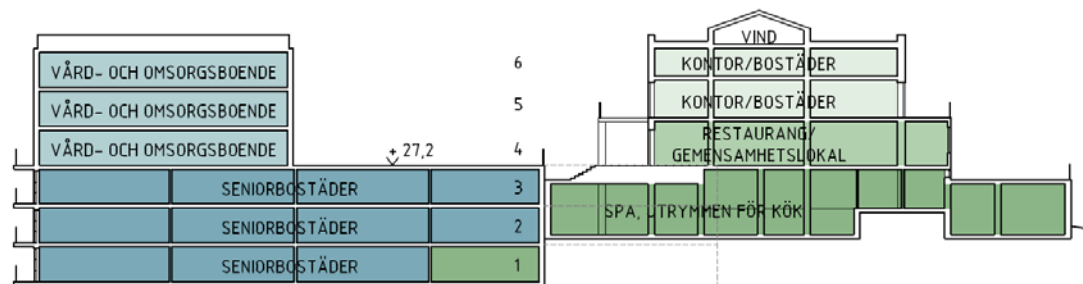


*Uteplats vid seniorboende bus 4.*

## Användning av bevarad befintlig bebyggelse

Huvudbyggnadens offentliga karaktär säkerställs genom att en restaurang eller gemensamhetslokal föreslås i entréplanet. Förslaget innebär att huvudbyggnadens restaurang, reception och andra umgängesrum görs tillgängliga för boende, anhöriga, personal och restauranggäster. Hit ska även andra utomstående vara välkomna. De ovanliggande våningarna kan inrymma kontor eller bostäder, som är den ursprungliga användningen.

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



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

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

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

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

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

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

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

Kulörer och material beskrivs utförligare i gestaltningsprogrammet tillhörande detaljplanen. Se sidan 28-31 i gestaltningsprogrammet.



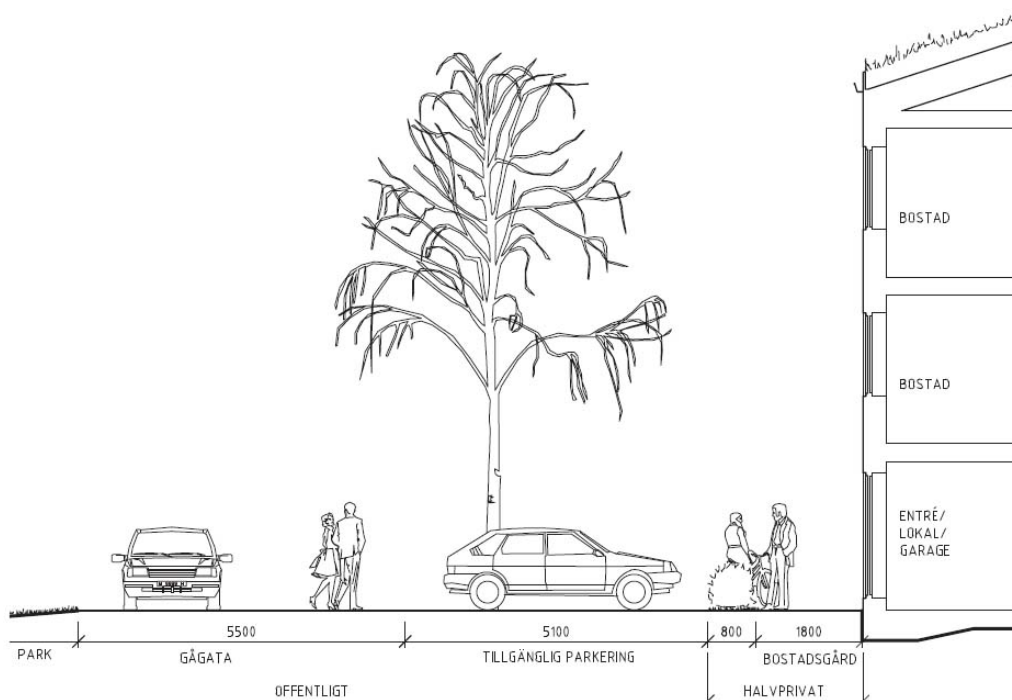
*Huvudbyggnaden med vård- och omsorgsboende till vänster sedd från Baggensfjärden.*

### **Gator och trafik**

Från områdets entré vid Graningevägen genom området fram till huvudbyggnaden föreslås en gångfartsgata kring vilken byggnader och parker ansluter. Längs gatan som följer terrängen rör sig gående, cyklister och bilister i gånghastighet på de gåendes villkor. Att det är de gåendes villkor som styr tydliggörs genom markbeläggning och gatans utformning med en trädallé, parkerade bilar, intilliggande parker och genom att den med hjälp av häckar är tydligt avgränsad från bostadsgårdarna. Gatumarken inklusive parkeringsytan längs med gatan utgörs av allmän plats. Markmaterial på gatan regleras till grå betongmarksten eller liknande, se utförligare beskrivning på sidan 32 i gestaltningsprogrammet tillhörande detaljplanen.

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





Principsektion genom gångfartsgata-tvårvälld parkering och förgårdsmark till bostadsbus.

## Mark och växtlighet

Planförslaget tar hänsyn till de höga naturvärdena genom att kvartersmarken för bostadsbebyggelse har begränsats till att endast omfatta nödvändig markyta för att möjliggöra uppförandet av föreslagna bebyggelse. En stor del av naturmarken inom planområdet föreslås vara allmän plats. Vidare har så mycket naturmark som möjligt inom kvartersmarken sparats runt byggnaderna genom att platserna där byggnader får uppföras har preciserats. Nya byggnader föreslås också anpassas till befintliga vegetationsförhållanden, genom att begränsa möjligheterna att ta ned tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 0,3 meter, 4 meter eller mer från fasad (n<sub>2</sub>), förutom i en zon närmast gatan. Längs gatan ska plantering finnas (n<sub>4</sub>).

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

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

träden efter kondition, storlek och relation till normal livslängd för aktuellt trädslag. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning.

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

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

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

Plantering av ekar ska ske inom det område som är markerat som (n<sub>3</sub>). Syftet med bestämmelsen är att ersätta befintliga stora ekar som försvinner. Befintliga ekar bedöms vara naturvärdesträd med höga naturvärden.

### **Utevistelse och rekreation**

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

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

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

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



*Tänkbar utformning av trädgården vid vårdboendet.*

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

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

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

### **Allmänna gångvägar och stigar**

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

### **Gångväg mot vattnet**

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

### **Gångstig mot reservatet**

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

### **Gångstig från parkeringen mot reservatet, på höjden**

Från parkeringen leds besökare via en gångstig mot reservatets platå. Stigen föreslås bli en cirka 1 meter bred stig med stenmjöl eller barkflis. Tanken är här att även sätta upp en informationstavla om naturreservatet.

### **Övriga stigar inom området**

Stigarna föreslås bli cirka 1 meter breda och beläggas med stenmjöl eller barkflis.

### **Tillgänglighet**

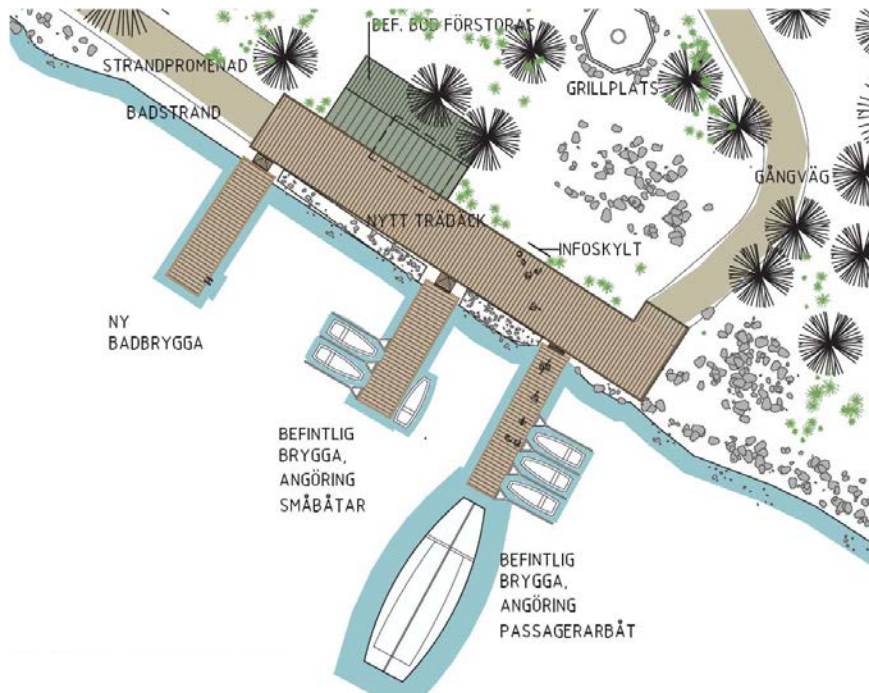
Eftersom boendet i området främst vänder sig till seniora personer är behovet av god tillgänglighet extra stort. God tillgänglighet möjliggörs genom att gångbanorna ligger i den timglasformade dalen i området. Kyrkobyggnaden och parken söder om Graninge Stiftsgård ligger flera meter ner från övriga gångbanor,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



Bild som visar tillgängligheten inom planområdet med olika lutningar skräddersade i olika färger där mörkgrönt är minst lutning och orange är mest lutning. En lutning som är 1:50 betyder att marken böjer sig en meter över sträckan 50 meter.

## Angöring med båt och badplats

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

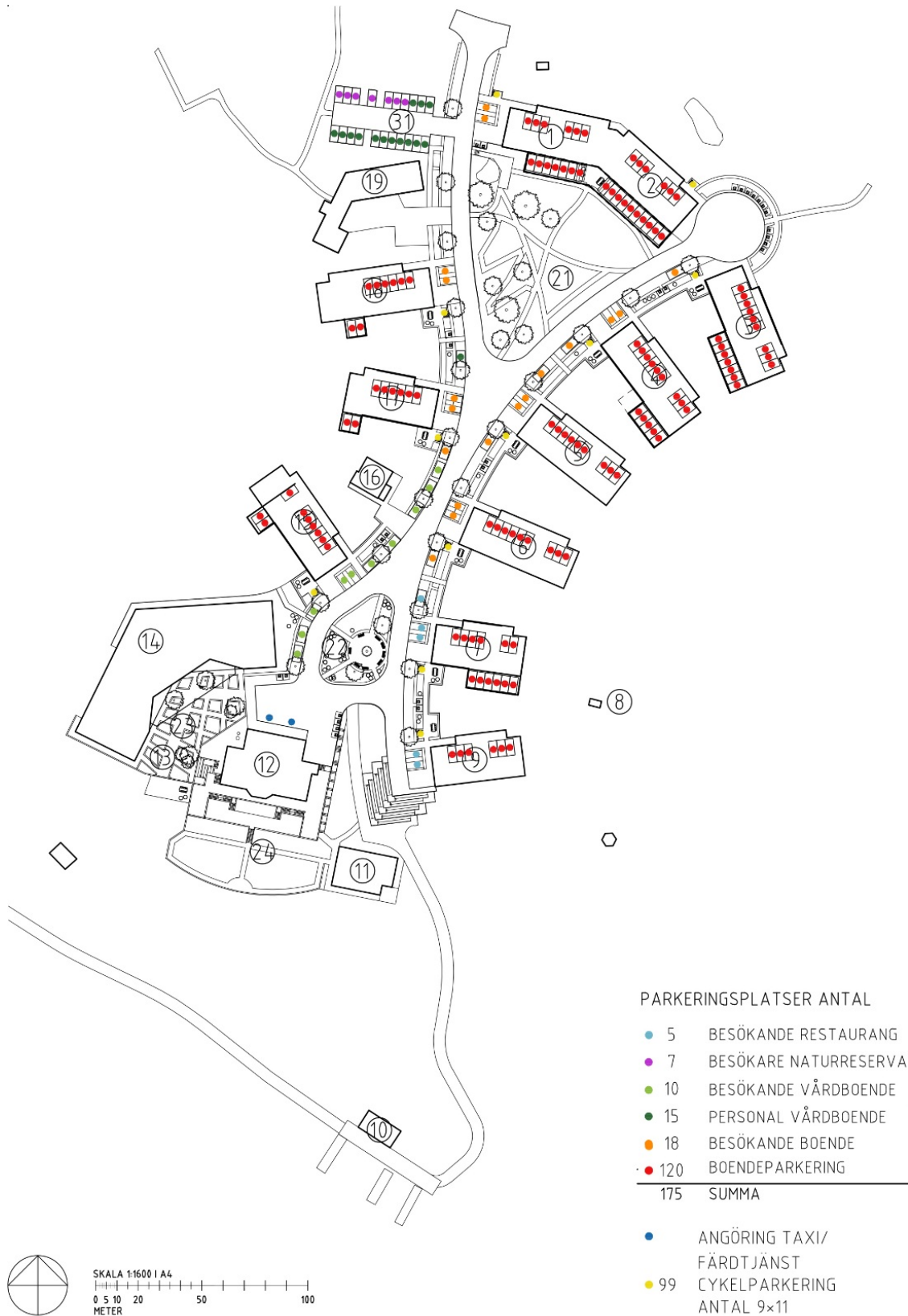


*Tänkbar utformning av båtplatser och bryggor.*

## Parkering

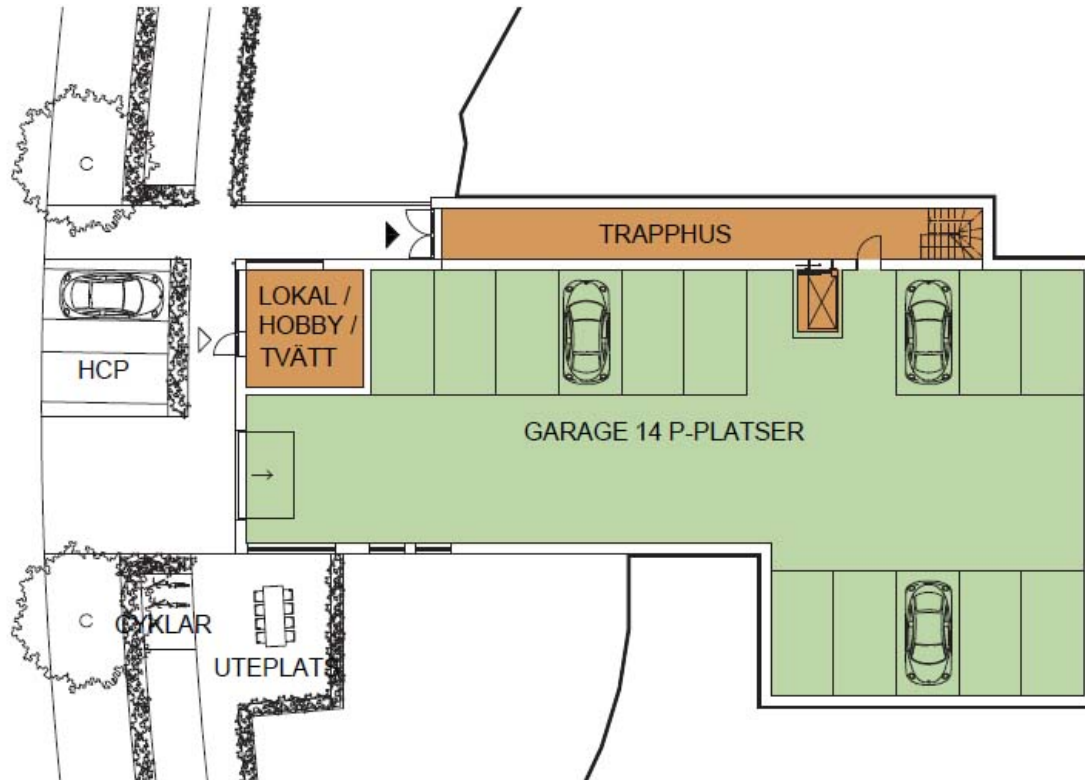
Behovet av bilparkering bedöms som högt då det kommer att saknas kollektivtrafik till området. Med 136 seniorbostäder och 120 parkeringsplatser avsedda för dessa bostäder uppnås ett parkeringstal på 0,88. De boende bedöms i stor utsträckning använda sig av bil för att ta sig till och från området. Utöver de boende är det personal på vård- och omsorgsboendet och restaurangen samt besökare till boende, naturreservatet och restaurangen som behöver erbjudas parkeringsmöjligheter. Totalt finns inom planområdet 175 parkeringsplatser omfattande, förutom boendeparkering, även besöksparkering till de boende i seniorbostäderna och vårdboendet, personalparkering, besöksparkering till naturreservatet och restaurang i huvudbyggnaden. De boende på vård- och omsorgsboendet använder inte egen bil utan kommer att nyttja taxi- och färdtjänst. Dessa fordon får möjlighet att angöra vid entrén till vård- och omsorgsboendet.

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



SKALA 1:1600 | A4  
0 5 10 20 50 100  
METER

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

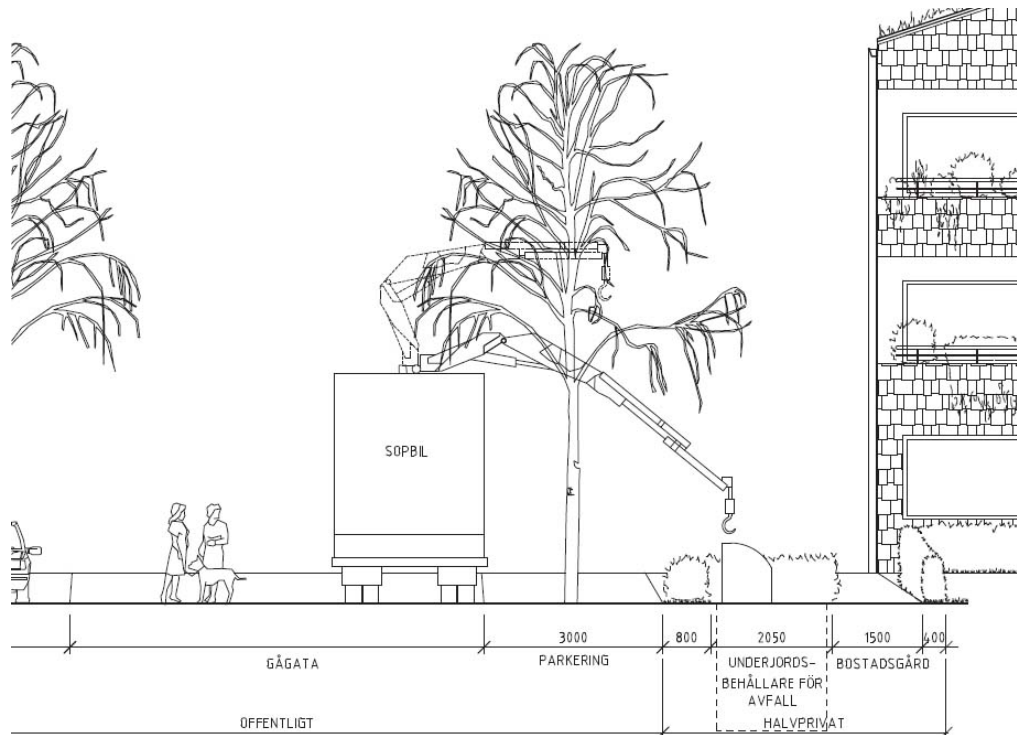


*Princip för parkeringslösning i garage och längs med gångfartsgatan.*

### **Avfallshantering**

Tanken är att avfallsfraktionerna matavfall, restavfall, plast, papper, tidningar, metall, ofärgat glas och färgat glas skall sorteras. Med källsortering följer krav på att sortera avfallet i flera behållare vilket kan bli utrymmeskrävande. Bebyggelsen ska göra ett så litet avtryck som möjligt i den omgivande naturen och källsorteringen föreslås därför ske med hjälp av självkomprimerande underjordsbehållare vilket minimerar markytan som behöver tas i anspråk. Denna lösning ger också en tätt försluten konstruktion som minimerar risken för dålig lukt med mera. Behållare för mat- och restavfall placeras ut i området så att inget hushåll har längre än 50 meter till avfallsbehållarna från sin entré, resterande fraktioner för de boende samlas vid vändplanen i norra delen av området. Behållarna är placerade på ett sådant sätt att inga gångvägar eller parkerade bilar skall befinna sig mellan sopbilen och underjordbehållarna vid tömningen. I likhet med seniorbostäderna har restaurangen och vård- och omsorgsboendet underjordsbehållare för mat- och restavfall. Övriga fraktioner förvaras i soprum inomhus. Se gestaltningsprogram sidorna 44-45.





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

## Buller

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

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

## Avsteg från kvalitetsmålen

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

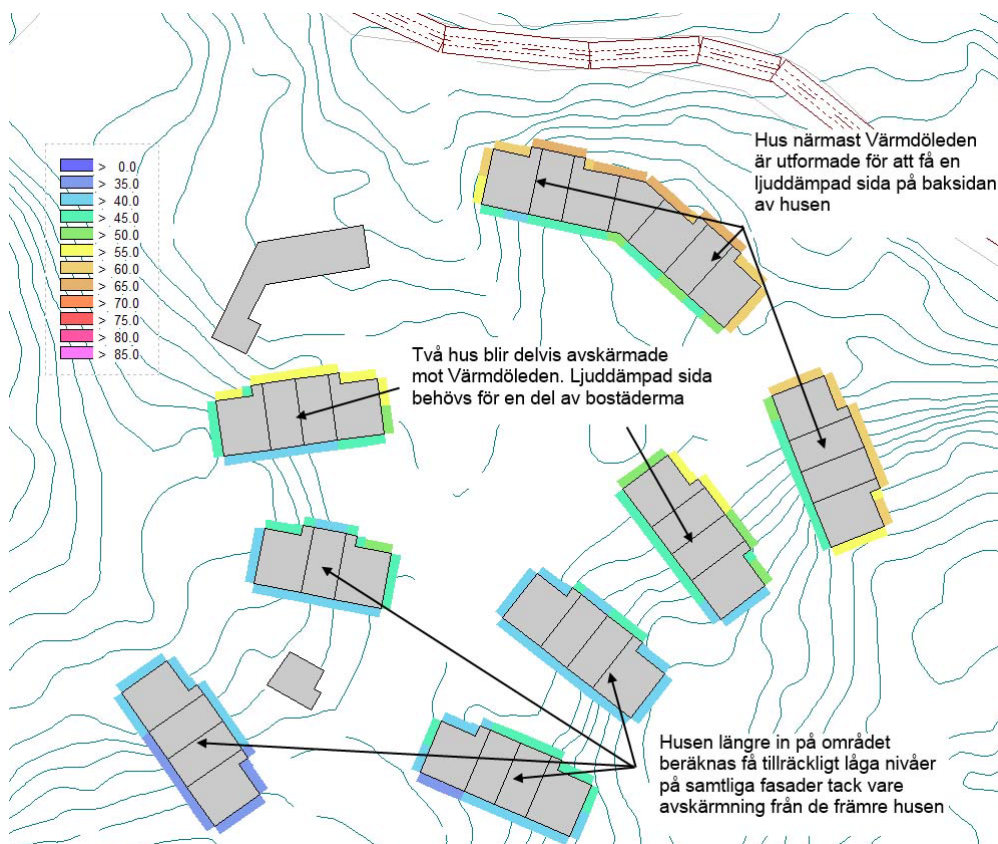
Den norra delen av området är utsatt för högt buller från Värmdöleden. De mest utsatta fasaderna för de tre lamellhusen närmast Värmdöleden beräknas få ekvivalenta ljudnivåer kring 65 dB(A). Bakomliggande hus kommer delvis bli avskärmade från buller tack vare husen närmast Värmdöleden. Vissa fasader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

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

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

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

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



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

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kommer såsom befintlig bebyggelse redan är att vara ansluten till det kommunala VA-nätet, via privata sjöledning i anslutningspunkt i Eriksvik. Den mängd spillvatten som kommunens nät kan ta emot från den nya exploateringen avser en exploateringsgrad om 190 lägenheter på fastigheten.

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



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

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

Befintlig pumpstation måste ersättas med en ny eftersom den ligger mycket otillgängligt till nedanför branten i söder och nära vattnet med risk för utsläpp av orenat spillvatten vid bräddning. En ny pumpanläggning för spillvatten placeras vid hus 12 för att trycka spillvatten till kommunens anslutningspunkt. Angöring sker via hus 12 men lucka i mark ska finnas så att pumpar kan lyftas upp direkt och inte behöver forslas via huvudbyggnadens entré.

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

### **Elförsörjning**

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

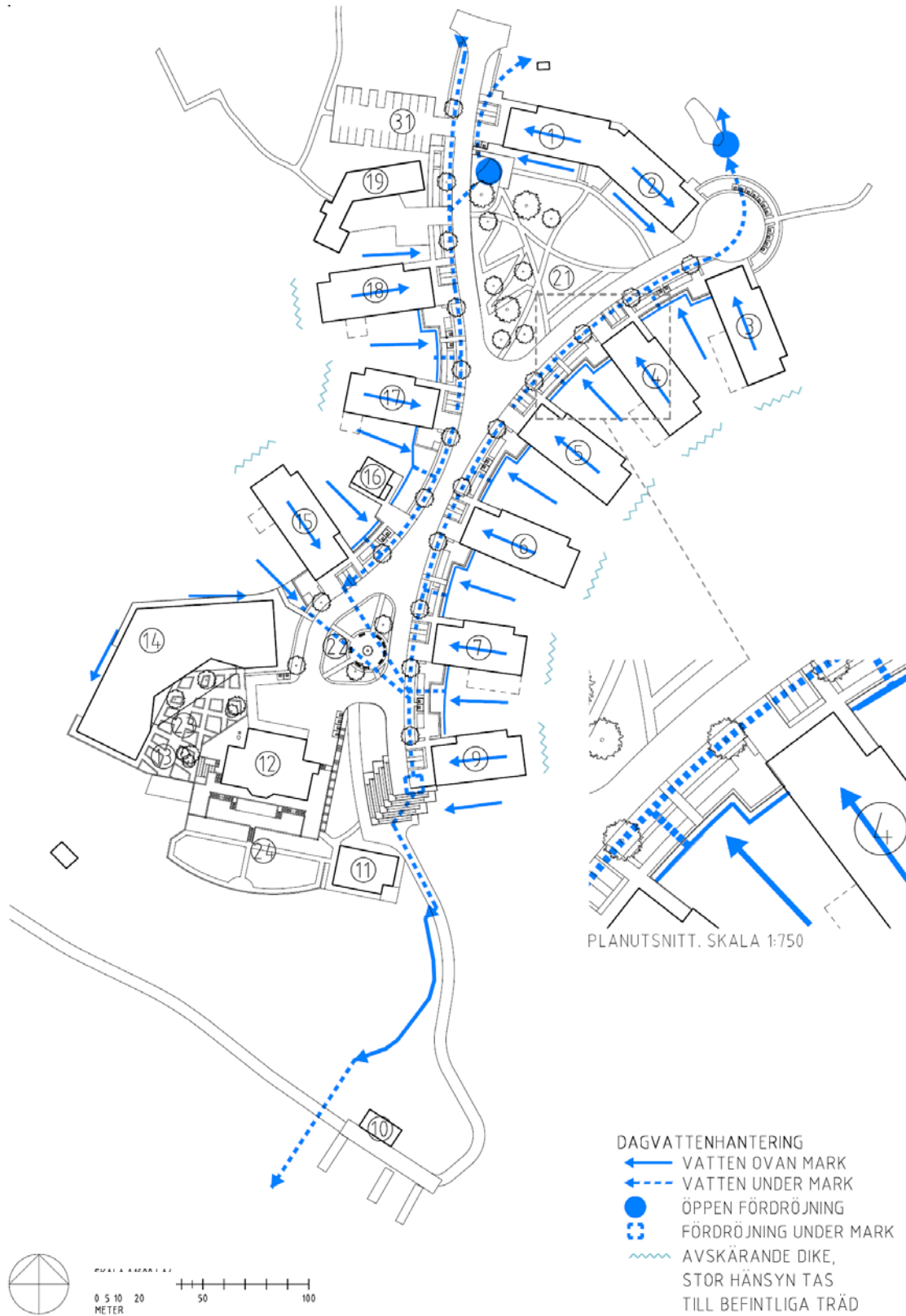
### **Dagvattenhantering**

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

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

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

Dagvatten från de omgivande naturslänterna och takvatten leds av tillgänglighetsskäl under mark till kulvert under långsgående parkering. Dagvatten från hårdgjorda ytor, tak och omgivande naturslänter leds till dagvattendamm i aktivitetsparken, till våtmarken bakom hus 1 och 2, samt till ett fördröjningsmagasin under mark vid hus 9.



*Principerna för dagvattenhantering inom planområdet.*

## **Byggnadstekniskt brandskydd**

Utifrån gestaltungsprogram med status granskningshandling, daterat 2015-03-27 och upprättat av Wåhlin arkitekter, bedöms byggnaderna och deras lokalisering i området kunna uppfylla det krav på säkerhet i händelse av brand som anges i 8 kap. 4 § första stycket plan- och bygglagen (SFS 2010:900) respektive de egenskapskrav avseende säkerhet i händelse av brand enligt 3 kap 8 § i Plan- och byggförordning (SFS 2011:338). Detta innebär att byggnaderna bedöms kunna projekteras och utföras på ett sätt som innebär att:

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

En förutsättning för byggnadernas brandtekniska dimensionering är att räddningstjänstens insattid till området är över tio minuter. Inom området planeras en strategiskt placerad brandpost för släckvatten.

## **Trygghet och säkerhet**

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

## **Enskilt huvudmannaskap**

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

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

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

## **Målområden för hållbart byggande**

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

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

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

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

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

- **En god ljudmiljö**

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

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

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

- **En levande kulturmiljö**

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

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

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

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

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



## **4. Konsekvenser av planen**

### **Behovsbedömning**

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

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

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

### **Sammanfattning av till planen hörande miljöredovisning**

#### **Landskapsbild och kulturmiljö**

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

#### **Naturvård, mark och vegetation**

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

#### **Rekreation, friluftsliv och gång- och cykelstråk**

Naturmarken på höjderna, vägarna inom området och stigen mot vattnet och vidare mot naturreservatet utgörs av allmän plats och ska vara öppna för allmänheten. Hur allmäntillgängligt området kommer att upplevas är beroende av utformningen av stråket samt hur marken sköts. Boende i området kommer att erbjudas goda möjligheter till rekreation. De som inte kan ta sig ner till stranden eller upp på bergen kan istället använda vistelseytorna mellan husen som utformas som

parkmiljöer. Den övre delen av området är relativt plan vilket innebär goda förutsättningar att skapa en tillgänglig miljö kring bostäderna och verksamheterna. Gångvägen mot vattnet kommer dock att bli mycket brant med inslag av trappor.

### Dagvatten och ytvatten

En dagvattenutredning har tagits fram. Åtgärder kommer att vidtas så att vattenstatusen i Baggensfjärden inte påverkas negativt.

### Miljö kvalitetsnormer för luft

Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

### Buller

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

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

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

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

*Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53*

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

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

För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximalnivå.

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

För att i detaljplanen säkerställa en god ljudmiljö föreslås följande planbestämmelser:  
Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster. För enstaka lägenheter kan dock högre ljudnivå accepteras på den bullerdämpande sidan, dock högst 55 dBA.

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

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

### **Risker**

Norr om planområdet passerar väg 222, Värmdövägen. Eftersom vägen är primär transportled för farligt gods, har Trafikverket riktlinjer för hur ny bebyggelse nära vägen ska hanteras.

Riktlinjerna är följande:

- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportleden.
- Tät kontorsbebyggelse närmare än 40 meter från vägkant bör undvikas.
- Sammanhållen bostadsbebyggelse eller personintensiva verksamheter närmare än 75 meter från vägkant bör undvikas.
- Vid bebyggelse närmare vägen än 100 meter ska risksituationen bedömas.

Avsteg från riktlinjer kan eventuellt göras beroende på:

- Vilken typ av bebyggelse som ligger i anslutning till vägen.
- Hur bebyggelsen är utformad.

Eftersom den planerade byggnaden närmast Värmdövägen kommer cirka 75 meter från vägkanten ska risksituationen bedömas. Den planerade bebyggelsen bedöms dock inte ha förhöjda risker att bli utsatt vid en olycka där transporter med farligt gods är inblandade på grund av att planområdet ligger cirka 10 meter högre än Värmdövägen.

### **Strandskydd**

Strandskyddet för området har tidigare varit 300 meter men har i länsstyrelsens beslut 2014-01-24 blivit 100 meter på stora delar av fastigheten, dock ej i den nordvästra delen. I områdets norra del, där 300 meters strandskydd fortfarande gäller, tas en mindre del natur i anspråk för en parkering. Syftet med parkeringen och motivet att häva strandskyddet är att öka tillgängligheten till intilliggande naturreservat. I de södra delarna av planområdet föreslås strandskyddet upphävas inom blivande kvartersmark, lokalgata och inom ett begränsat vattenområde. Dessa områden anges på plankartan

med B<sub>1</sub>D<sub>1</sub>H<sub>1</sub>E<sub>1</sub>, B<sub>1</sub>C, B<sub>1</sub>P, lokalgata och är skrafferade samt bryggorna markerade med W<sub>1</sub>, W<sub>2</sub> och W<sub>3</sub>. Motiveringen att upphäva strandskyddet för delar av den blivande kvartersmarken och allmän plats (lokalgatan) är att området redan idag är ianspråktaget för bostadsändamål och senare som stiftsgård. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c § punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strand-skyddets syften”. Strandskyddet bibehålls på allmän platsmark i övrigt, det vill säga för större delen av natur, och gångvägar liksom inom ”W”-betecknade vattenområden. Området närmast Baggensfjärden är planlagt som naturområde där strandskyddet fortfarande gäller. Bild på sidan 52 visar var strandskyddet föreslås upphävas.

Idag finns två befintliga bryggor på fastigheten. Planen föreslår ytterligare en brygga. Upphävande av strandskydd för bryggorna gäller dels för de två befintliga bryggorna samt för den föreslagna nya bryggan, strax nordväst om de befintliga bryggorna. Tanken är att de två befintliga bryggorna ska fungera som ankoringsbryggor för båtar, den ena för större båtar i reguljärtrafik och den andra för mindre båtar. Med dessa bryggor möjliggörs ankorning till området även med båt och därmed förhoppningsvis även ett minskat bilberoende till området. Den nya bryggan som föreslås är tänkt som badbrygga. Alla bryggorna kommer att vara tillgängliga för allmänheten genom att dessa inte får stängas in. Detta förtydligas i planbestämmelsen, där texten kompletteras med ” eller på annat sätt privatiseras.”

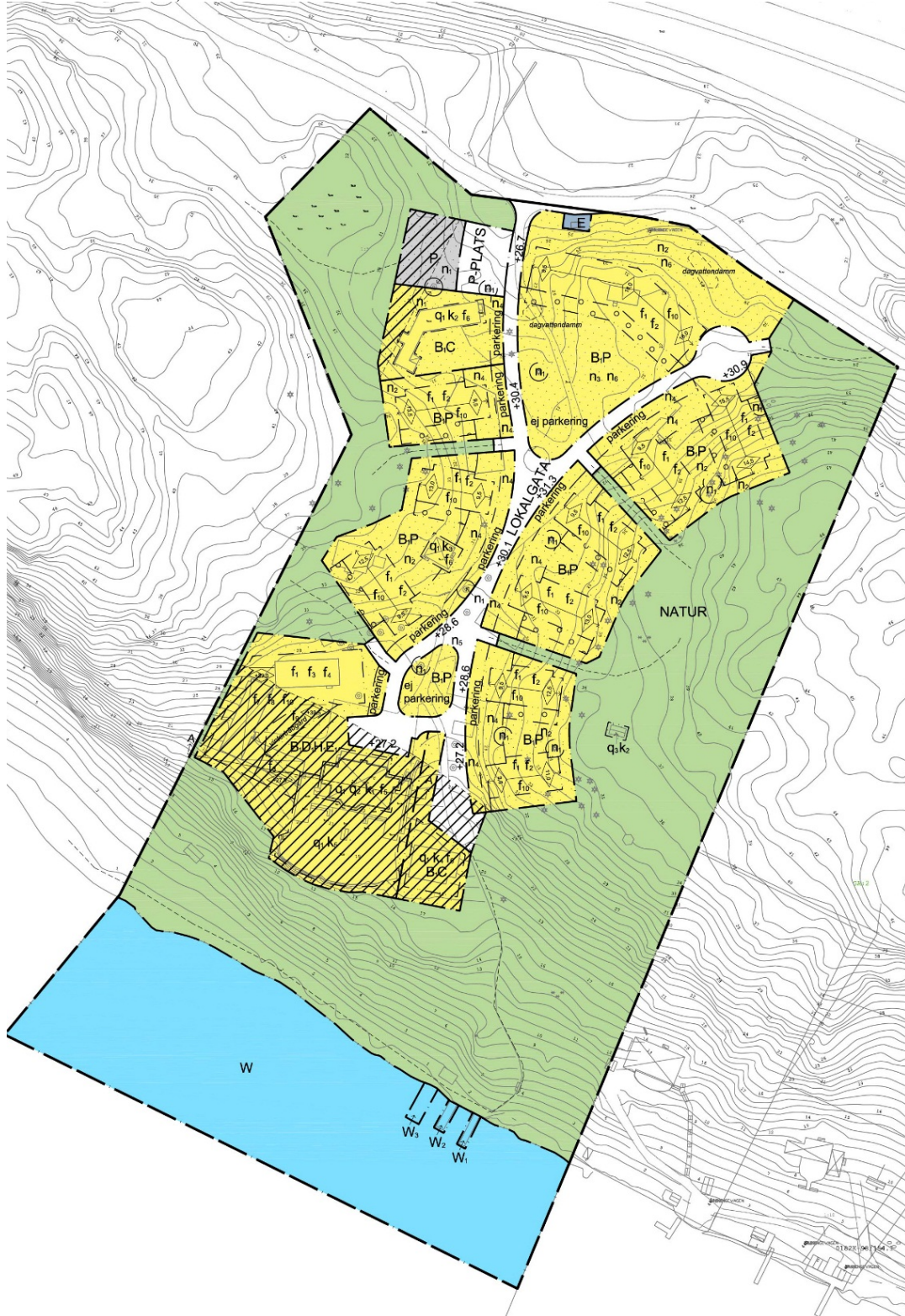
Strandzonen består av grova stenar och sand. Kuststräckan är mycket utsatt för den förhärskande vindriktningen - sydvästlig vind. Vid sydvästlig vind kan det vid det aktuella strandområdet bli kraftig sjö. Därför är inte en långvarig förtöjning vid bryggorna något som rekommenderas. Bottnarna i det område där strandskyddet föreslås upphävas består av erosionsbottnar och har ett begränsat växt- och djurliv.

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Planförslaget innebär att området kommer att öka allmänhetens tillgänglighet till stranden och påverkan på växt- och djurlivet kommer att bli begränsat. Som särskilt skäl för den nya bryggan åberopas MB 7 kap 18 c § pkt 3 att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. Det innebär att inga ökade flöden kommer att uppstå från planområdet. Dagvatten som avrinner söderut kommer att kulverteras när dagvattnet passerar den befintliga vägen ner mot vattnet liksom den befintliga strandpromenaden. Syftet med denna begränsade kulvertering är att öka tillgängligheten för allmänheten till strandområdet genom att förhindra att denna del av strandpromenaden blir vattensjuk.

För det markområde som gränsar till bryggorna, illustration sidan 37, behöver dispens från strandskyddet sökas. Området är redan ianspråktaget, här finns idag både en mindre byggnad liksom en grillplats. Tanken är att platsen framöver ska utgöra ankorning med båt från vattensidan och en

välkomnande entré. Allmänhetens tillgänglighet till området är därför viktig. Utformningen måste således understödja detta.



*För skräfferade ytor på bilden ovan föreslås strandskydd upphävas liksom för de tre bryggorna. Fram till årsskiftet 2014/15 gällde 300 meters strandskydd, men vid tidpunkten för planerat antagande har strandskyddet på land justerats till 100 meter på den södra delen av fastigheten och fortsatt utökad strandskydd om 300 meter på den nordvästra delen av fastigheten, vilket är det som redovisas ovan.*

### **Sociala konsekvenser**

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

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

Tillgängligheten till naturreservatet ökar vilket är positivt.

### **Trafik**

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

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

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

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

## 5. Så genomförs planen

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

### Förslag till tidplan

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

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

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under första kvartalet 2016 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Ansökan om bygglov inför byggstart kan ske först när detaljplanen vunnit laga kraft.

### Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

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

### Ansvarsfördelning

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

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

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

### **Fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder**

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

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

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

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

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

### **Tekniska åtgärder**

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

Hela utbyggnaden kommer att ske i privat regi och på privat mark. VA-försörjningen kommer fortsatt att ske via fastighetens privata sjöledning som ansluts i Eriksvik till det kommunala nätet. Uppgradering av VA-anläggningen, liksom andra tekniska upprustningar i området, åligger exploatör att åtgärda och bekosta. Kommunen åtar sig att i anslutningspunkten i Eriksvik kunna ta emot spillvatten för beräknad exploateringsgrad om maximalt 190 lägenheter. Ersättning för detta utgår med för varje tidpunkt gällande VA-taxa. Exploatören ansvarar för att befintlig maxkapacitet av spillvatten i kommunens anslutningspunkt inte överskrids.



## 6. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

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

### Övriga:

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

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad Planchef

Lena Nordenlöw  
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2015-11-16, § 282. Laga kraft 2015-12-16.

Thérèse Widmark  
projektkoordinator

# GESTALTNINGSPROGRAM

DETALJPLAN FÖR KIL 1:5 FÖRE DETTA GRANINGE STIFTSGÅRD I BOO, NACKA KOMMUN



*2015-03-27, REVIDERAD 2015-06-30*

*PROJEKT 9432*

*KFKS 2013/751-214*

## **DP 576**

Antagen av Kommunfullmäktige 2015-11-16, § 282.  
Laga kraft 2015-12-16.

# PROJEKTORGANISATION

Gestaltningssprogrammet för Graninge är framtaget av Wåhlin Arkitekter för Brinova Omsorg och Nacka kommun.

## MEDVERKANDE

Projektgrupp Nacka kommun:

Helena Fältén, projektledare, exploateringsingenjör

Lena Nordenlöw, delprojektledare plan, arkitekt

Anna Ek, landskapsarkitekt

Birgitta Held Paulie, miljöstrateg

Erik Isacson, planarkitekt (Tengbom)

Helena Joseph, kommunikatör

Hannu Rauhala, trafikplanerare

Maria Legars, kommunantikvarie

Per Johnsson, VA-ingenjör

Per Sundin, bygglovhandläggare, arkitekt

Victor Strömberg, lantmätare

Projektgrupp exploatör:

Per Wåhlin, arkitekt, Wåhlin arkitekter

Torbjörn Lundell, arkitekt, Wåhlin arkitekter

Krister Sernbo, samhällsekolog, Ekologigruppen

Eleonor Martinsson, landskapsarkitekt, Ekologigruppen

Johan Allmér, biolog, Ekologigruppen

Lennart Karlén, akustiker, Acad

Henrik Anréus, akustiker, Acad

Peter Joseph, bebyggelseantikvarie, Tyréns

Lars Halling, trafikplanerare, Lars Halling Trafikkonsult

Sten Heidmark, civilingenjör, Incoord

Johan Brock, civilingenjör, Incoord

Henry Fors, beställarombud, Brinova Omsorg AB, fastighetsägare

Mats Sundbom, hyresgäst, Silver Life AB, vård- och omsorgsboende

Detta dokument är i original i format A4.

**wåhlin**  
ARKITEKTER



**Silver Life**

# INNEHÅLL

## INLEDNING 4

BAKGRUND	4
VISION	4
MÅLSÄTTNING	4
OMRÅDETS AVGRÄNSNING	4
OM DETTA PROGRAM	4

## GRANINGE IGÅR 6

HISTORIK	6
----------	---

## GRANINGE IDAG 8

TOPOGRAFI	8
NATUR	8
MARKANVÄNDNING	8
STRANDSKYDD	8
MILJÖ	8
BEFINTLIGA BYGGNADER	10
HUR OMRÅDET NÅS	12

## GRANINGE IMORGON 14

UTGÅNGSPUNKTER	14
EFTERSTRÄVADE KVALITETER	14
VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE	16
SENIORBOSTÄDER MOT VATTNET	20
SENIORBOSTÄDER	24
HUVUDBYGGNADEN	28

TERRASSANLÄGGNINGEN	28
STALLET	30
VAKTMÄSTAREBOSTADEN	30
LEKSTUGAN	31
KYRKAN	31
GÅNGFARTSOMRÅDE	32
AKTIVITETSPARKEN	34
KLOSTERTRÄDGÅRDEN	35
FINPARKEN	36
BEFINTLIG PARK	37
BOSTADSGÅRDAR	38
BELYSNING / LJUSSÄTTNING	40
HÖJDSKILLNADER	41
DAGVATTENHANTERING	42
AVFALL	44
TILLGÄNGLIGHET	46
PARKERING, ANGÖRING	48
MODELLBILDER	50

# INLEDNING

## BAKGRUND

Tanken med detaljplanen är att skapa möjlighet att uppföra ett vård- och omsorgsboende om 54 stycken vårdplatser samt seniorbostäder inom fastigheten Nacka Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård. En viktig faktor har varit att bevara och säkerställa de viktiga kulturvärdena, visa stor hänsyn till befintliga naturvärden samt tillföra en social miljö där såväl boende som allmänhet kan vistas på ett hänsynsfullt sätt.

## VISION

Visionen är att skapa ett av Sveriges mest attraktiva bostadsområden för en senior befolkning.

## MÅLSÄTTNING

Fastighetsägarens målsättning är att i samverkan med Nacka kommun och vårdoperatör utveckla och skapa ett högkvalitativt boende för seniorer med fokus på aktiviteter och livsinnehåll. Konceptet ”livsboende” omfattar seniorboende under de aktiva åren och boende med mer vård och omsorg den dag behov uppstår. Genom att varsamt utveckla fastigheten för seniorbostäder och verksamheter, säkerställs allmänhetens tillgång till Graninge för lång tid framöver.

## VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE

Inom en snar framtid är två miljoner människor i Sverige 65 år eller äldre. Många kommer inte att nöja sig med det utbud och den kvalitet på vård- och omsorg som tidigare generationer har accepterat. Mot denna bakgrund skapas ett stort behov av nya och moderna vård- och omsorgsboenden i attraktiva lägen.

Ett vård- och omsorgsboende i Graninge tillför inte bara ett nytt synsätt på boende för seniorer utan även arbetstillfällen till Nacka kommun i en utvecklande arbetsmiljö.

Genom att placera ett nytt vård- och omsorgsboende vid befintlig huvudbyggnad med utsikt över Baggensjärden skapas förutsättningar för en omsorgsverksamhet där miljön både skapar harmoni i boendet och ger möjligheter till ett rikt utbud av aktiviteter i en naturlig ”sinnenas trädgård”.

## SENIORBOSTÄDER

Planen möjliggör ett antal nya bostäder, med olika upplåtelseformer, utvecklade för seniorer. Gemensamt för dessa är tillgången till hav och natur, trivsamt gårdsmiljö samt ett utbud av god vård- och omsorg, den dagen behov uppstår.

## LOKALER

Förutom vård- och omsorgsboendet och seniorbostäder kommer även ett mindre antal lokaler att finnas i området varav ett antal i huvudbyggnaden. I denna kommer restaurang, rehabilitering, motion med mera att bedrivas vilket säkerställer att huvudbyggnaden får en offentlig karaktär. Vår bedömning är att lokalerna kan nyttjas av såväl boende i området som allmänheten. Det skapas härmed ett naturligt utflyktsmål i Graninge.

## OMRÅDETS AVGRÄNSNING

Detaljplan för Graninge omfattar fastigheten Nacka Kil 1:5 (tidigare Kil 1:43 samt 1:5).

## OM DETTA PROGRAM

Gestaltningssprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projektering och granskning. Plankartan hänvisar i bestämmelser till gestaltningssprogrammet avseende utformning och utförande.

Gestaltningssprogrammet har upprättats av Wåhlin arkitekter i samarbete med planerheten, Nacka kommun och fastighetsägaren Brinova Omsorg AB samt hyresgästen Silver Life AB. Programmet redovisar en gemensam, mellan parterna, överenskommen ambitionsnivå för projektets fortsatta bearbetning och genomförande.

Generellt har underlag och illustrationer av byggnader utvecklats av Wåhlin arkitekter. Vidare har analyser och studier tagits fram inom olika discipliner; akustik av Acad, antikvarisk förstudie av Tyréns, trafikutredning av Lars Halling Trafikkonsult, VA av Incoord, naturvärden och indelning privat-offentligt av Ekologigruppen.

De viktigaste underlagen i gestaltningssprogrammet har varit Anvisningar för dagvatten i Nacka kommun 2011-06-27, Grönprogram 2011, Kulturmiljöprogram 2011, Kustprogram 2011, Riktlinjer för gatustandard i Nacka kommun, Översiktsplan Nacka 2012, Skogsstyrelsens Skogens Pärlor, SOU 2013:57 Samordnade bullerregler för att underlätta bostadsbyggandet.



Foto: Nacka kommun



SKALA 1:1600 | A4  
0 5 10 20 50 100  
METER

--- FASTIGHETSGRÄNS

Området före utbyggnad. Skala 1:1600.

# GRANINGE IGÅR

## HISTORIK

1908 Bankdirektör Mauritz Philipson köper jordbruksfastigheten Graninge, 37607 kvadratmeter, av Ebba Cronstedt för 35500 kronor. Med köpet följer rätt till fiske och att använda gångstigen till Ulfviks ångbåtsbrygga.

1909 Mauritz Philipson låter bygga en sommarvilla (huvudbyggnaden, för bild se även sida 10) som en present till sin fru. Huset ritas av den kände arkitekten Ferdinand Boberg. Hans kontor får även i uppdrag att rita vaktmästarebostaden.

1912 Philipsson köper till ett i öster angränsande markstycke.

1916 På den nya tomtdelen i öster byggs en lekstuga efter ritningar av arkitekten Olof Deas-Olsson.

1918 Byggs i nordvästra delen av tomten en stall- och garagebyggnad med personalbostad, Stallet, efter ritningar av arkitekterna Fritz & Ivar Gripe.

1918 Köper Philipsson ännu ett stycke mark, denna gång angränsande till nordvästra delen av tomten. På denna uppförs en byggnad, eventuellt en lada, som numera är riven.

1926 Byggs huvudbyggnaden till med en omfattande terrassanläggning mot söder. En liknande terrassanläggning hade ritats av Boberg redan 1909 men den byggs nu efter ritningar av arkitekten Ivar Tengbom.

1933 Säljer Philipson Graninge till amiral Charles Léon de Champs.

1946 Köper Stockholms stift Graninge för 200 000 kronor och den 16/6 1946 invigs den som stiftsgård.

1946-7 Garage- och stallbyggnaden byggs om efter ritningar av Per-Olof Olsson.

1947 En klockstapel köps in från Waxholmsutställningen och placeras på en höjd på östra delen av tomten.

1960 Uppförs en kyrka sydost om huvudbyggnaden efter ritningar av Nils Tesch.

1966 Byggs huvudbyggnaden om och samtidigt byggs gästhemmet väster om huvudbyggnaden, allt efter ritningar av Nils Tesch. Huvudbyggnaden och gästhemmet kopplas samman med en förbindelsegång i suterrängplanet.

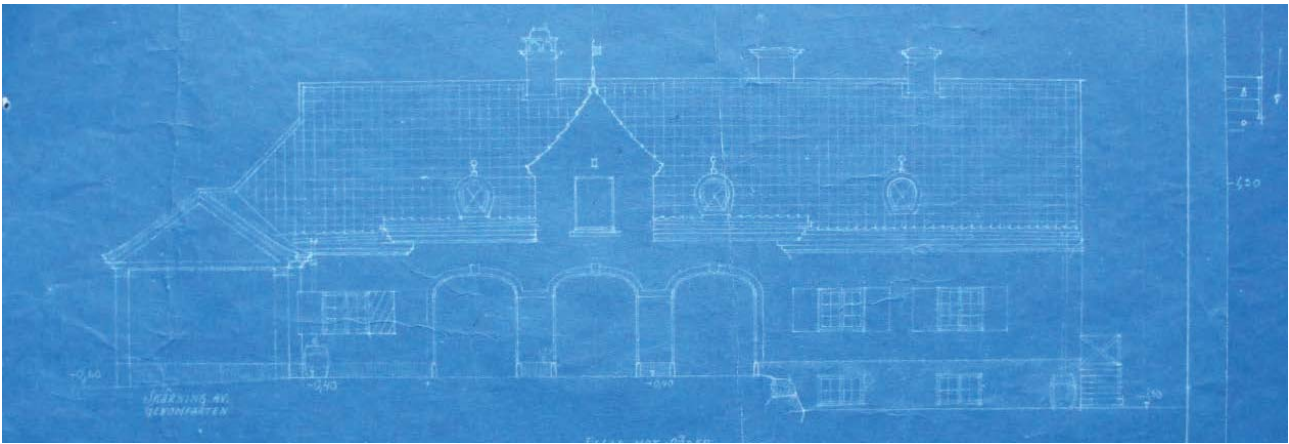
1975 Uppförs förläggingsbyggnaden Baggen efter ritningar av SektionsByggarna.

1995 Uppförs Kihlstugan och Boostugan byggs till med sovsal, kök och hörsal.

2012 Stängs Graninge Stiftsgård.

2013 Köps Graninge Stiftsgård av Brinova.

Hänvisning: På sidan 10-11 finns de olika husen presenterade.



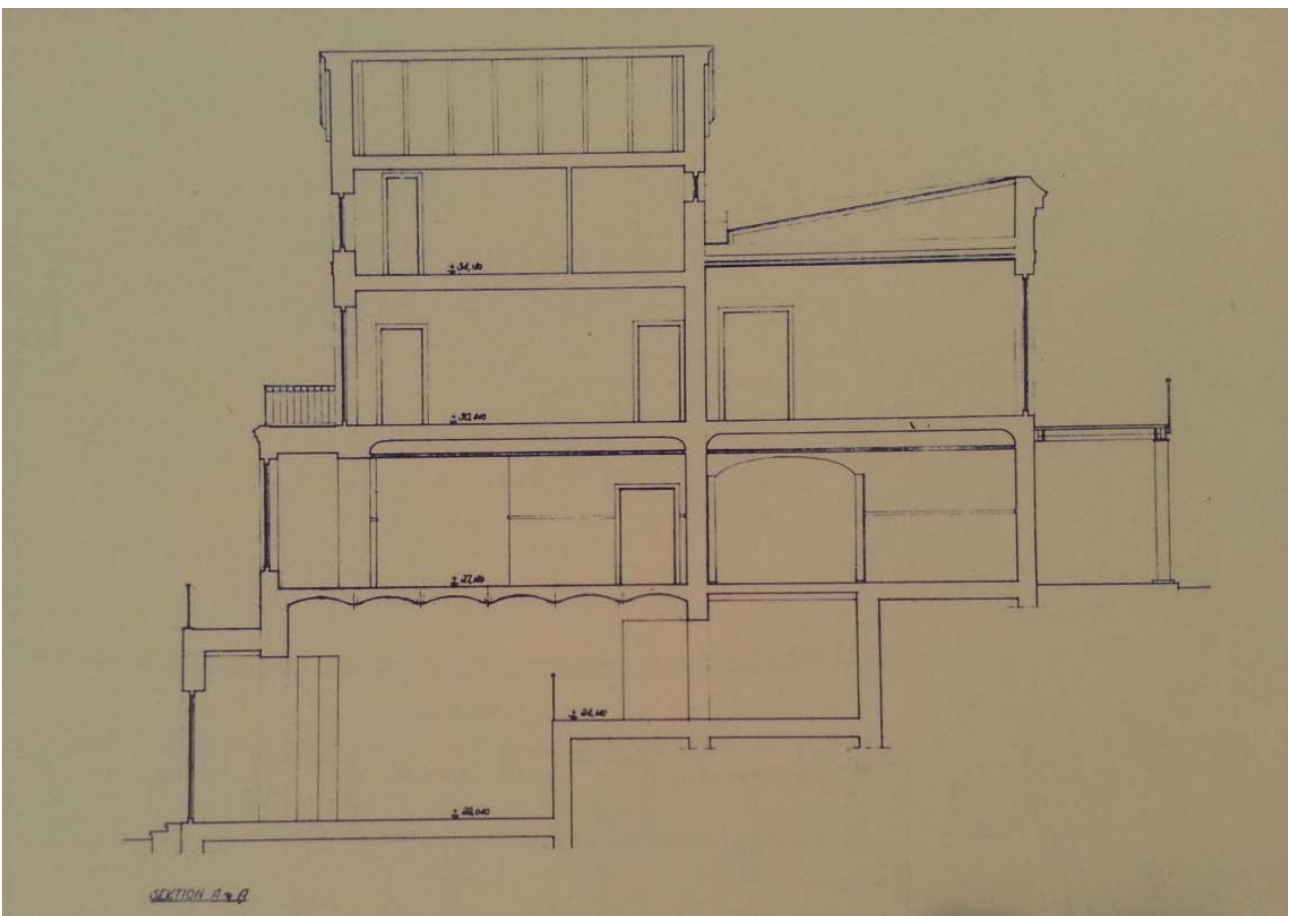
Stall, fasad mot söder.

Ritning: Fritz & Ivar Gripe



Huvudbyggnad före 60-talets ombyggnad.

Foto: Okänd



Sektion genom huvudbyggnad.

Ritning: Ferdinand Boberg



# GRANINGE IDAG

## TOPOGRAFI

Terrängen i planområdet kan delas in i tre karaktäristiska områden: I söder den branta slänten ner mot Baggensfjärden, i öster och väster sluttningar upp mot två mindre berg och centralt i planområdet ett timglasformat planare område.

## NATUR

Planområdet utgörs huvudsakligen av gles tallskog, till större delen på hållmarker. Naturmarken runt bebyggelsen utgörs av öppna gräsytor med inslag av framförallt ek. Även en del gamla tallar står inom den parkartade gårdsmiljön.

I Graninge finns, enligt en kommande svensk standard för naturvärdesinventering (NVI), områden med naturvärden motsvarande värdeklass 4 (visst naturvärde), 3 (påtagligt naturvärde) och 2 (högt naturvärde). Det som avgör om ett område blir naturvärdesklassat är vilka biologiska arter eller artgrupper som noterats, lämpliga substrat (underlag för liv) samt biotoper (omgivning med naturliga gränser). Inga naturvärden av värdeklass 2 berörs av förslaget.



## MARKANVÄNDNING

Befintlig bebyggelse är mestadels belägen i det planare timglasformade parkområdet mellan de två tallbeksädda bergen: Stall, vaktmästarbostad, huvudbyggnad samt kyrka och andra byggnader från tiden då Graninge var kursgård för Stockholms stift.

## STRANDSKYDD

Området berörs i dagsläget av strandskydd de 300 metrarna närmast vattnet. En ansökan om att minska strandskyddet, till 100 meter för alla delar av fastigheten utom de som är belägna i dess nordvästra hörn, har skickats till länsstyrelsen. Se även illustration sidan 9.

## MILJÖ

Väg 222/Värmdöleden löper norr om området. Området närmast vägen utsätts för mest buller. Ljudet klingar av närmare vattnet.



*Befintlig markanvändning.*



Lutningsförhållanden. Mörk skuggning=Stark lutning.



Natur. Gul-orange områden=Naturvärden.



Strandskyddsområden: Blå=Föreslaget strandskydd, grönt=ianspråktagen mark.



Buller. Röda områden >55dBA 10 meter över marknivå.

## BEFINTLIGA BYGGNADER

Graninge ligger cirka 15 kilometer från Stockholms centrum, från Graningevägen leder en stickväg upp mot anläggningen. Besökaren möter först stall- och garagebyggnaden men passerar på sin väg fram mot utsikten/huvudbyggnaden, i turordning, Kihlstugan, Boostugan, Vaktmästarbostaden med flera byggnader. Terrängen är kuperad och skogbevuxen. Byggnaderna är fritt placerade. Röd träpanel och tegeltäckta sadeltak dominerar. Undantaget är den herrgårdsliknande huvudbyggnaden som är ljusare i sin färgsättning med gulgrå toner.

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

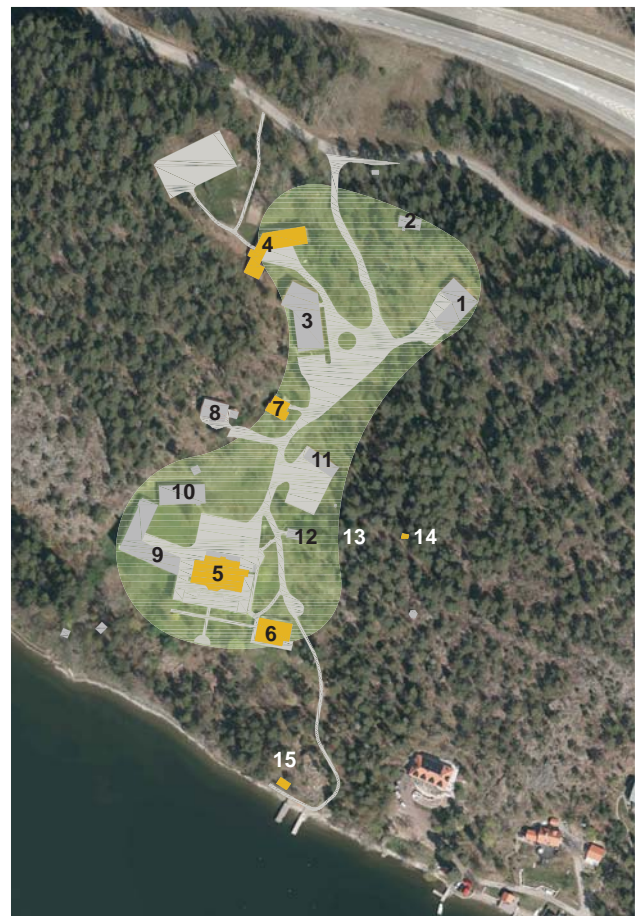
Utbyggnads- och ombyggnadsperioder för de båda funktionerna är åren 1909 till 1926 samt 1947 till 1995. I de flesta fall har namnkunniga arkitekter anlåtats för dessa arbeten. De kulturhistoriska värdena är knutna till dessa båda tidsperioder. Den första perioden är typisk för Nacka/Värmdö där ett stort antal, ofta större, sommarnöjen uppfördes av välbeställda familjer från Stockholm. Likaså är den andra perioden typisk för denna typ av bebyggelse då dessa stora villor ofta omvandlades till pensionat och kursgårdar.

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

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

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

Slutligen finns även ett visst kulturhistoriskt värde knutet till den period då anläggningen varit stiftsgård. Stiftsgårdar inrättades med början år 1937 och år 1953 hade alla stift åtminstone en stiftsgård. De byggnader som tillkommit under stiftsgårdsperioden har i de flesta fall passats in på platsen dels genom sin placering i terrängen dels genom sin utformning och färgsättning. De är dock nyare och saknar den patina och den omsorgsfulla arkitektoniska utformning som finns i de äldre byggnaderna.



Orange skuggning=Byggnader med antikvariska värden.



4. Stallet

Foto: Tyréns



14. Lekstugan

Foto: Tyréns



7. Vaktmästarbostaden

Foto: Tyréns



6. Kyrkan

Foto: Tyréns



Utsikt mot Baggensfjärden



15. Sjöboden

Foto: Tyréns



Huvudbyggnaden från Baggensfjärden

Foto: Tyréns



5. Huvudbyggnaden

## HUR OMRÅDET NÅS

### MED BIL

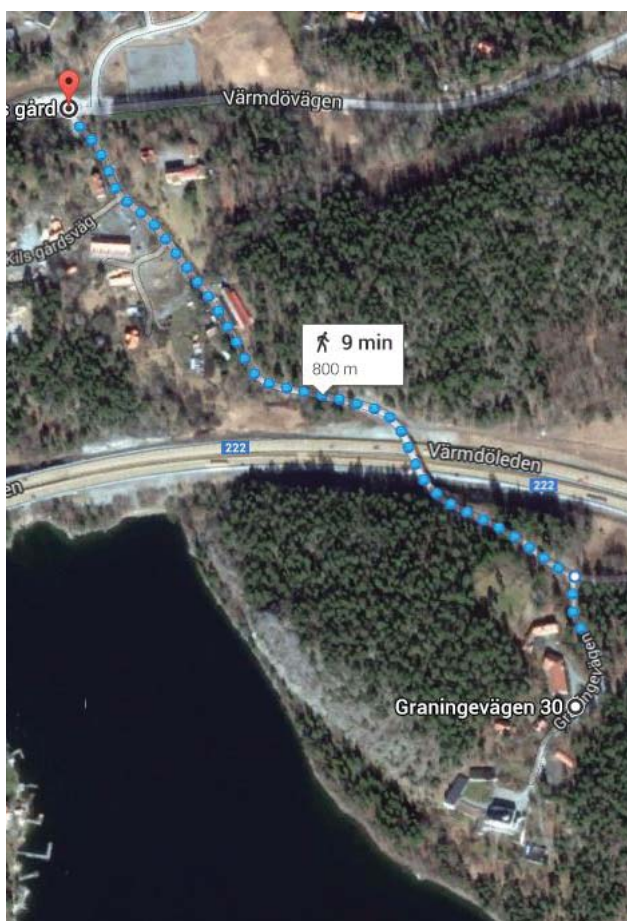
Med bil nås området primärt från länsväg 222, avfart Trafikplats Insjön. Därefter följer Gamla Skärgårdsvägen, Värmdövägen och Graningevägen via Kils gård. En trafikmätning utförd i maj 2014 visar att trafiken på Graningevägen har en omfattning om cirka 80 fordon/dygn (årsmedeldygnstrafik) i ett snitt väster om infarten till stiftsgården. Öster om detta snitt är omfattningen cirka 25 fordon/dygn.

### MED BUSS

Busshållplatser i vardera riktningen finns vid avtagsvägen. På vägen mot den före detta stiftsgården passerar Graningevägen över länsväg 222 på en bro. Söder om bron möter Graningevägen skogen och naturreservatet Ekoberget. Från Graninge till busshållplatsen är avståndet cirka 800 meter.

### FRÅN VATTNET

Graninge kan också nås med båt genom sitt läge vid norra delen av Baggensfjärden. En befintlig brygganläggning medger angöring även med mindre passagerarbåtar.



Promenad till busshållplats.

Foto: (Google Maps 2014-09-23)

**Kihls gård**  
Sverige

[Vägbeskriv...](#)
[Spara](#)

[reseplanerare.resrob...](#)

---

**Bussar från den här stationen:**

422	Gustavsberg centrum	17:19	17:51
	Slussen T-bana	17:38	18:08
445	Insjön	17:18	17:35
	Slussen T-bana	17:23	18:23
492	Vattugatan	01:42	04:08
	Hemmesta vägskäl	01:48	03:01

Kollektivförbindelser.

Tabell: (Google Maps 2014-09-23)



Busshållplats Kihls gård.

Foto: (Google Maps 2014-09-23)



Befintliga bryggor.



Graningevägen, infart till området i fonden.

Foto: (Google Maps 2014-09-23)

# GRANINGE IMORGON

## UTGÅNGSPUNKTER

### TOPOGRAFI

Det timglasformade området i fastighetens mitt är det mest tillgängliga. Här är marken relativt plan och lätt att röra sig på. Detta är en av anledningarna till att infrastruktur, parker och entréer till bostäder, garage och övriga lokaler lokaliserats hit.

### NATURVÄRDEN

Påtagliga naturvärden, enligt Skogsstyrelsen värdeskala, omgärdar det timglasformade området i flera riktningar. Om ny bebyggelse tillåts växa ut över naturmarken försvinner dessa värden. Om ny bebyggelse istället placeras i "timglasets" kommer all öppen yta att upptas av hus. En tredje väg är att förlägga husen till gränzonen mellan park och natur. De nya husen skjuts försiktigt in med minsta möjliga passmån i bergslutningarna.

### BEFINTLIG BEBYGGELSE

Alla hus från epoken då Graninge var sommarnöje sparas. Mellan de äldre byggnaderna, som är elegant utförda i olika arkitekturstilar kilas de nya, diskreta men väl bearbetade, slutningshusen in. De senare tar, med sin slutningsanpassning och sina omålade träfasader och sedum-/ängstak, starka intryck av naturen omkring.

### STRANDSKYDD

Förutom en liten del av vård- och omsorgsboendet föreslås ingen ny bebyggelse inom strandskyddat område.

### BULLER

För att minska påverkan från trafikbullret orienteras husen i huvudsak i öst-västlig riktning. Lägenheterna disponeras så att entréer och kök vetter mot norr och boningsrum mot den solbelysta och tysta södra sidan. Genom placeringen av byggnaderna som skärmar, tvärs bullret, skapas även en tystare miljö i utemiljön.

## EFTERSTRÄVADE KVALITETER

### ATTRAKTIVT FÖR BOENDE OCH BESÖKARE

Graninge ska erbjuda trivsamma miljöer för de boende men även uppfattas som välkomnande för besökare till vård- och omsorgsboendet, naturreservatet och restaurangen. Detta görs möjligt genom att området delas in i zonerna privat, halvprivat och offentligt (se illustration denna sida). Till de halvprivata områdena hör bostadsgårdar medan gator och parker hör det offentliga till.

### LIVLIGT GATURUM

Gångfartsområdet genom området ska vara en livlig plats. Därför kanaliseras trafik av alla slag till detta område och därför ligger byggnader, parker och bostadsgårdar utmed denna.

Även husen ska utformas med målet att skapa ett livligt gaturum. Bostadsentré och garage vetter direkt mot gångfartsområdet och detsamma gör entrén till lokalen som återfinns i framkant av varje seniorbostadshus.

### STÄRKT KOPPLING TILL VATTNET

Kopplingen till vattnet ska bevaras och förstärkas. Därför ska huvudbyggnadens terrass även fortsättningsvis vara allmänt tillgänglig och därför ska stigen ner mot vattnet och brygganläggningen förbättras.

### ÖKAD TILLGÄNGLIGHET TILL RESERVATET

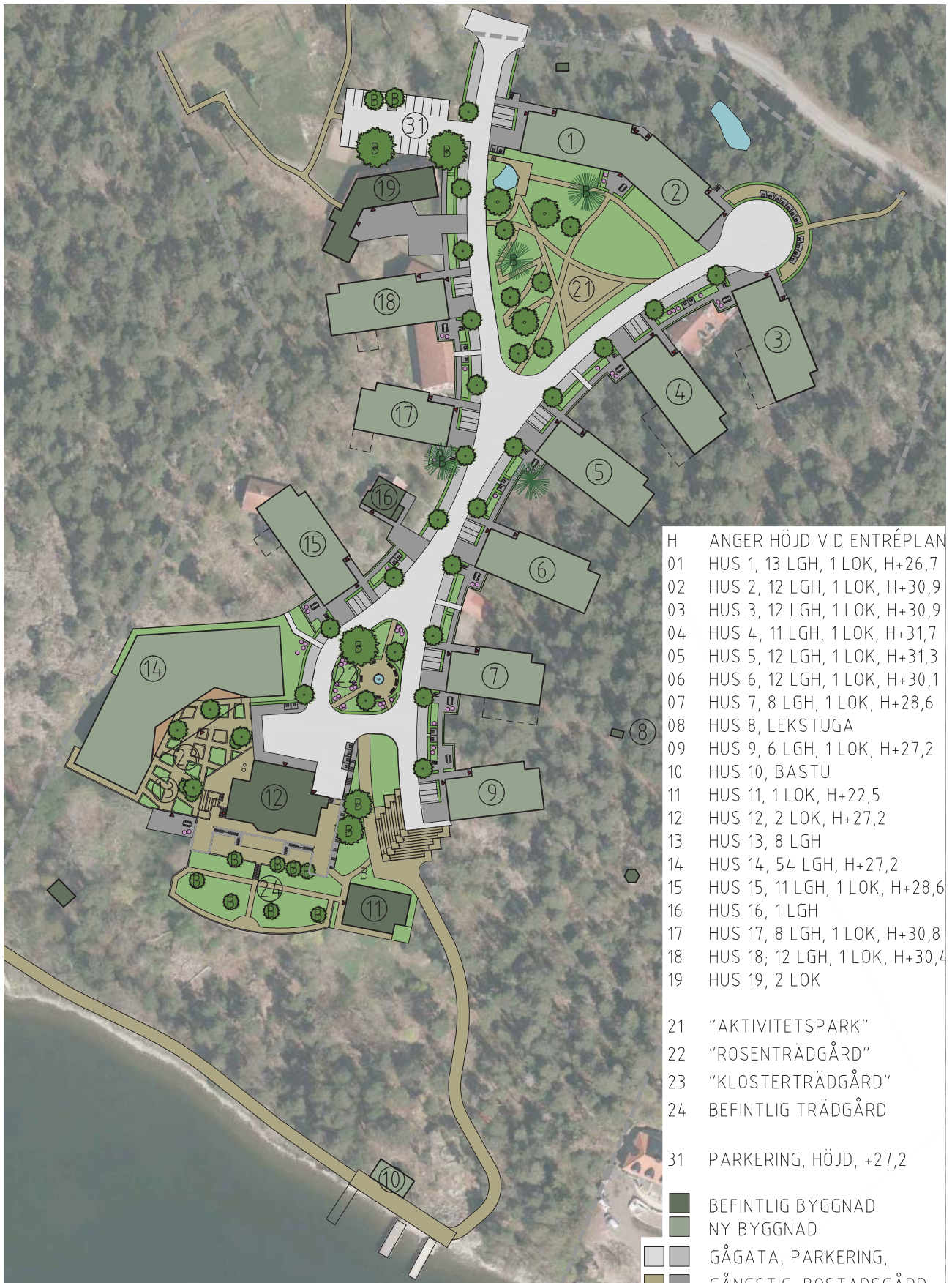
Intill Graninge ligger Ekobergets naturreservat. Tillgängligheten till detta ska stärkas genom att en ny parkering för besökande till reservatet anläggs och genom bättre angöring för båtar. I detaljplanen stadfästs också allmänhetens rätt att röra sig genom Graninge.

### UTEMILJÖ ANPASSAD FÖR SENIORER

Graninge ska attrahera en socialt aktiv senior befolkning. Därför ska området vara tillgängligt för handikappade, erbjuda rekreativsmöjligheter men också utformas så att människor kan mötas och knyta nya kontakter.



Zonering: Grå=Privat (byggnader), brun=halvprivat, gul=offentligt.



SKALA 1:1600 | A4  
 0 5 10 20 50 100  
 METER

Situationsplan. Skala 1:1600.



## VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE

Det nya vård- och omsorgsboendet delar lokaler med huvudbyggnaden och har, för att underlätta samnyttjandet, en underjordisk förbindelse med denna. Ovan mark ska dock de båda byggnaderna vara två skilda volymer med olika karaktärsdrag.

För att åstadkomma detta är vårdbyggnaden placerad så långt västerut och norrut som fastighet och topografi möjliggör. Till skillnad från huvudbyggnadens ljusa, tunga putsade tegelmurar är dock vård- och omsorgsbyggnaden utförd som en uppbruten volym i varm och lätt cederträpanel med stora fönsterpartier.

Både placeringen och utformningen handlar om att skapa en harmonisk helhet där huvudbyggnaden även i fortsättningen ska vara ett huvudnummer både vid angöring från norr genom Graningeområdet liksom vid angöring från söder/Baggensfjärden. Placering och utformning av vårdbyggnaden skapar även en offentlig plats framför huvudbyggnaden samt en yta som kan användas av de boende i vård- och omsorgsboendet.

### TAK

Taket ska inte ha större byggnadsdelar över angivna höjder bortsett från tekniska installationer. Dessa ska utföras i samma kulör som fönsterpartier eller täckas med sedum. Intrycket av taket ska vara att det är sedumtäck.

### MATERIALNYCKEL VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE

<b>Sockel u. +27,2:</b>	Kalksten Borghamn, plattor tjocklek 40 millimeter höjd 300 millimeter, fallande längder, mekaniska förankringar, luftspalt, öppna fogar.
<b>Sockel ö. +27,2:</b>	Puts, målad kulör NCS S 4000-N (grå).
<b>Vägg, balkongsidor:</b>	Cederträpanel, vattenfast brandimpregnering.
<b>Tak:</b>	Sedum. Tekniska installationer lackerade kulör NCS S 9000-N (svart) eller täcks med sedum.
<b>Fönster, dörrar, glaspartier:</b>	Aluminium, lackerad kulör NCS S 9000-N (svart).



Trädgård, utsikt mot väster.

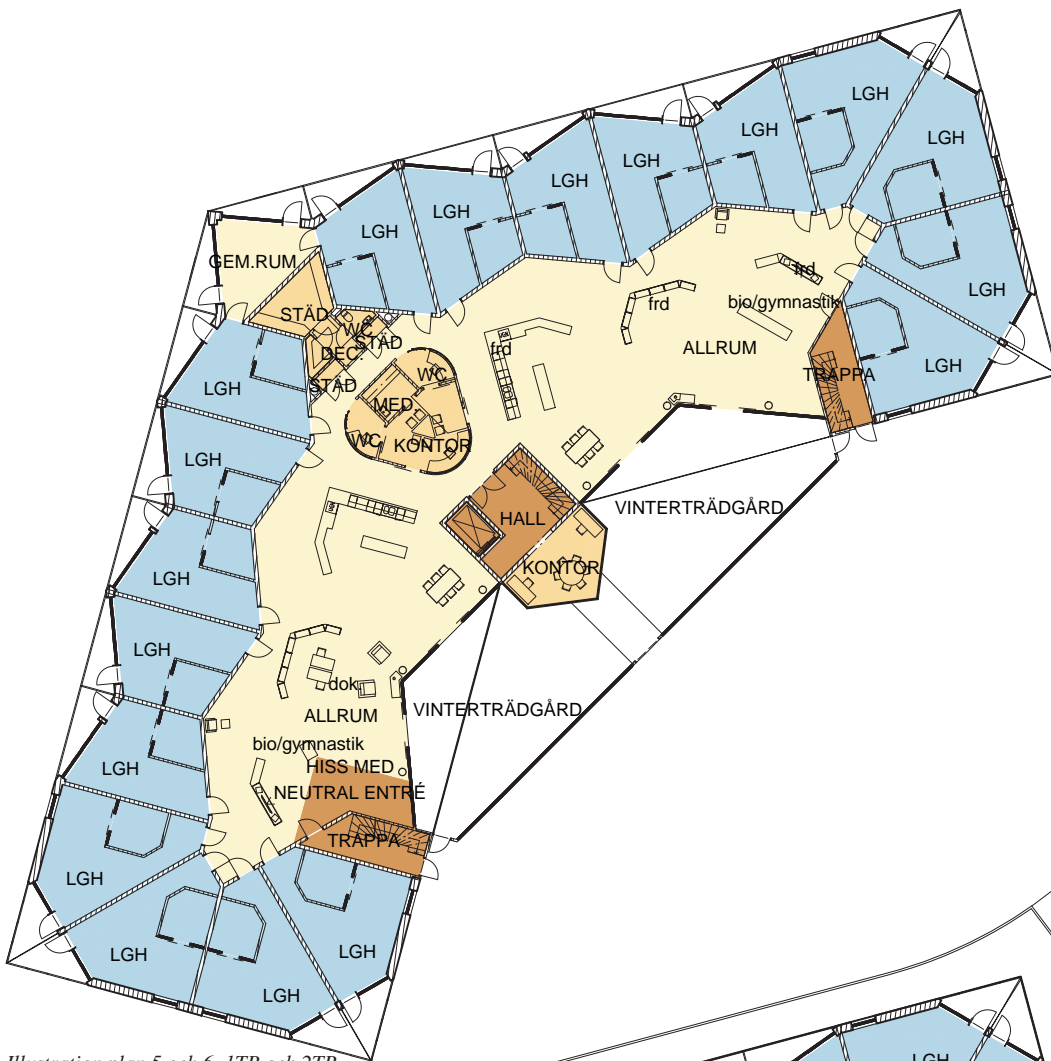


Illustration plan 5 och 6, 1TR och 2TR,  
skala 1:400



Illustration plan 4, Entré,  
skala 1:400.

## VINTERTRÄDGÅRD

Mot Klosterträdgården uppförs en vinterträdgård i tre plan. Denna möjliggör trädgårdsupplevelser även den tid på året då utomhusvistelse inte är möjligt för de boende.

Gestaltningmässigt är vinterträdgården en invändig fortsättning på Klosterträdgården med sina träd, buskar och örter. Även funktionen som rehabiliteringsträdgård är densamma som för den utanförliggande Klosterträdgården. Det betyder riklig växtlighet med starka blomfärger och taktila kvaliteter. För att få ett långsiktigt hälsosamt klimat för byggnad, växter och människor måste projektering av vinterträdgården och dess grönska samordnas.

Genom att vinterträdgården nås från den balkong som ligger i direkt anslutning till allrummet i alla sex boendeavdelningarna bidrar den till en känsla av livlighet och gemenskap för boende och personal i huset. Det är i vinterträdgården man möts.

För omgivningen ska vinterträdgården te sig som en lätt och luftig konstruktion så att vårdbyggnadens huvudvolym framhävs innanför glaset. Stor omsorg ska ägnas åt detaljutformningen av de glasade delarna. Vinterträdgårdens volym ska vara lägre än vårdbyggnadens volym och underordna sig denna.

## MATERIALNYCKEL VINTERTRÄDGÅRD

<b>Golv:</b>	Bundet, ljust, tillgängligt grus.
<b>Vegetation:</b>	Träd ur fikussläktet, buskar ur chefflerasläktet, mindre växter med starka blomfärger och taktila kvaliteter.
<b>Sockel:</b>	Byggnadsdelen är i marknivå.
<b>Vägg och tak:</b>	Aluminiumglassystem, profiler lackerade kulör
<b>Fönster och dörrar:</b>	NCS S 9000-N (svart). Aluminiumglassystem, profiler lackerade kulör NCS S 9000-N (svart).



Vinterträdgård, vy från vård- och omsorgsboendets allrum.



Vy vård- och omsorgsbostäder från sydost.



Sektion genom vinterträdgård.

### GAVLAR

Vårdbyggnaden ska ha glasade hörn och stora fönsterpartier för att ge ett lätt och smalt intryck från Baggensfjärden. Gavlarna ska vara veckade och omsorgsfullt gestaltade för att minska intrycket av en stor volym och harmoniera med såväl huvudbyggnad som seniorbostäderna.

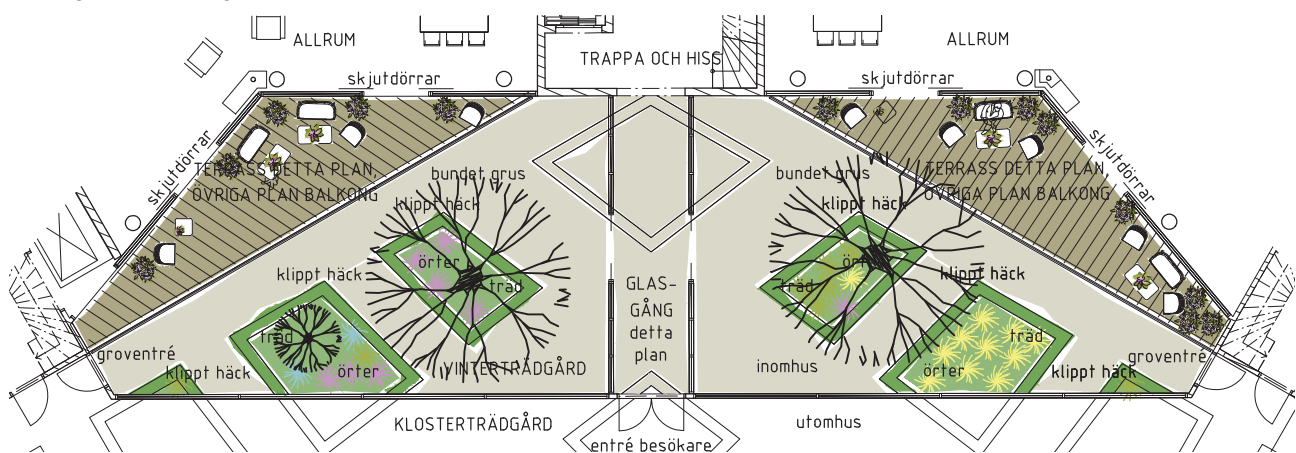


Illustration vinterträdgård på entréplan.

## SENIORBOSTÄDER MOT VATTNET

Den nya vårdbyggnaden placeras på en sockel beklädd med kalksten, lika befintlig terrassanläggning, fast utförd på modernt sätt med tunnsten och mekaniska förankringar. Sockeln rymmer seniorbostäder i tre plan med utsikt över Baggensfjärden där det nedersta planet innehåller en gemensamhetslokal med terrass på marken i ett varmt och soligt hörn som vetter mot sydväst

Seniorbostäderna är helt skilda från vård- och omsorgsboendet men de boende kan, genom byggnadens belägenhet, enkelt använda restaurang med flera gemensamma funktioner i huvudbyggnaden.



### MATERIALNYCKEL SENIORBOSTÄDER MOT VATTNET

<b>Sockel under +18,2:</b>	Markföljande, puts, målad kulör NCS S 4000-N (grå).
<b>Vägg:</b>	Kalksten Borghamn, plattor tjocklek 40 millimeter höjd 300 millimeter, fallande längder, hyvlad, mekaniska förankringar, luftspalt, öppna fogar.
<b>Tak:</b>	Se Klosterträdgård.
<b>Fönster:</b>	Aluminium, lackerad kulör NCS S 9000-N (svart).
<b>Dörrar:</b>	Aluminium, lackerad kulör NCS S 9000-N (svart).



Seniorbostadshusets gemensamma terrass.

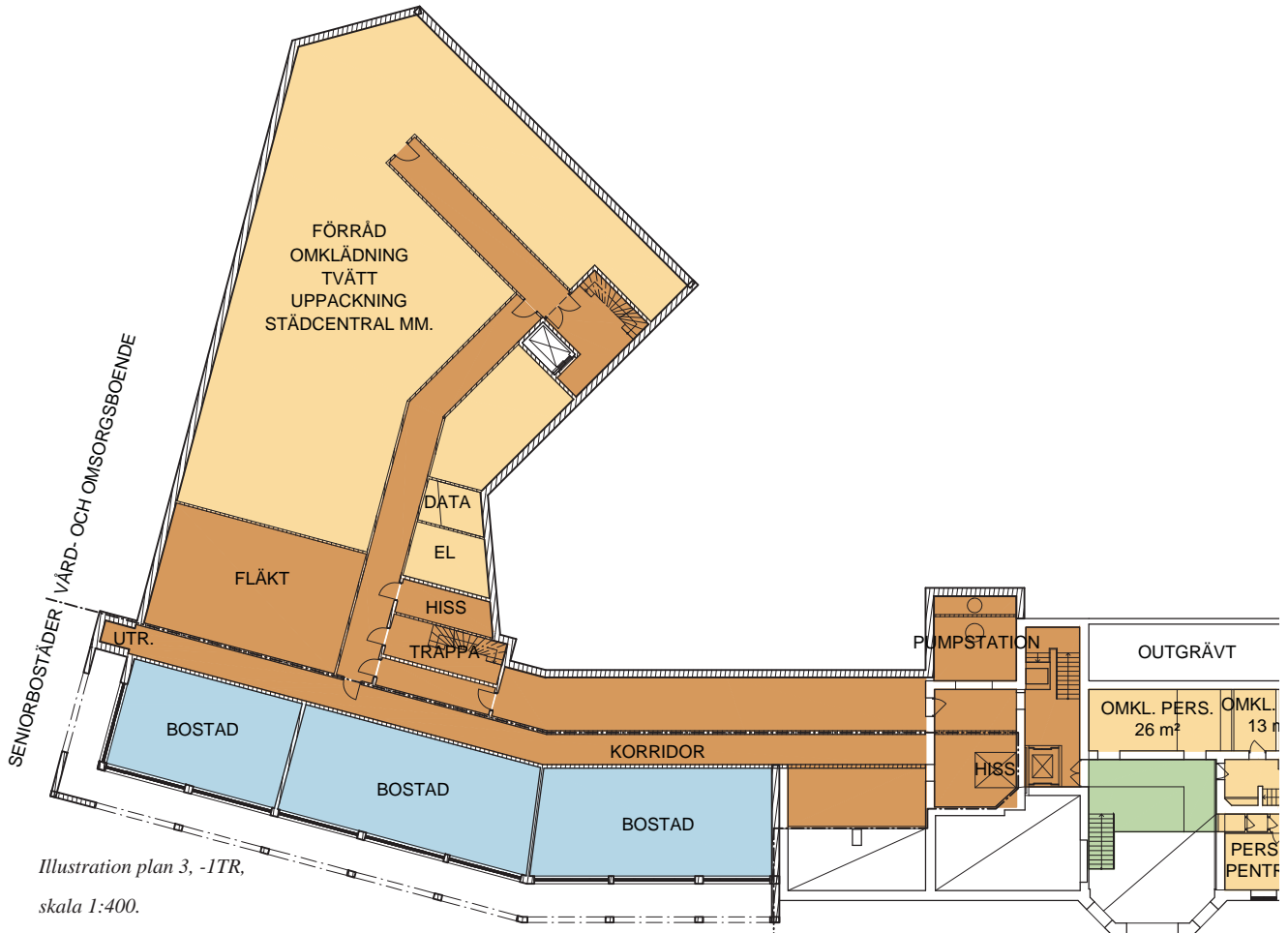


Illustration plan 3, -1TR,  
skala 1:400.

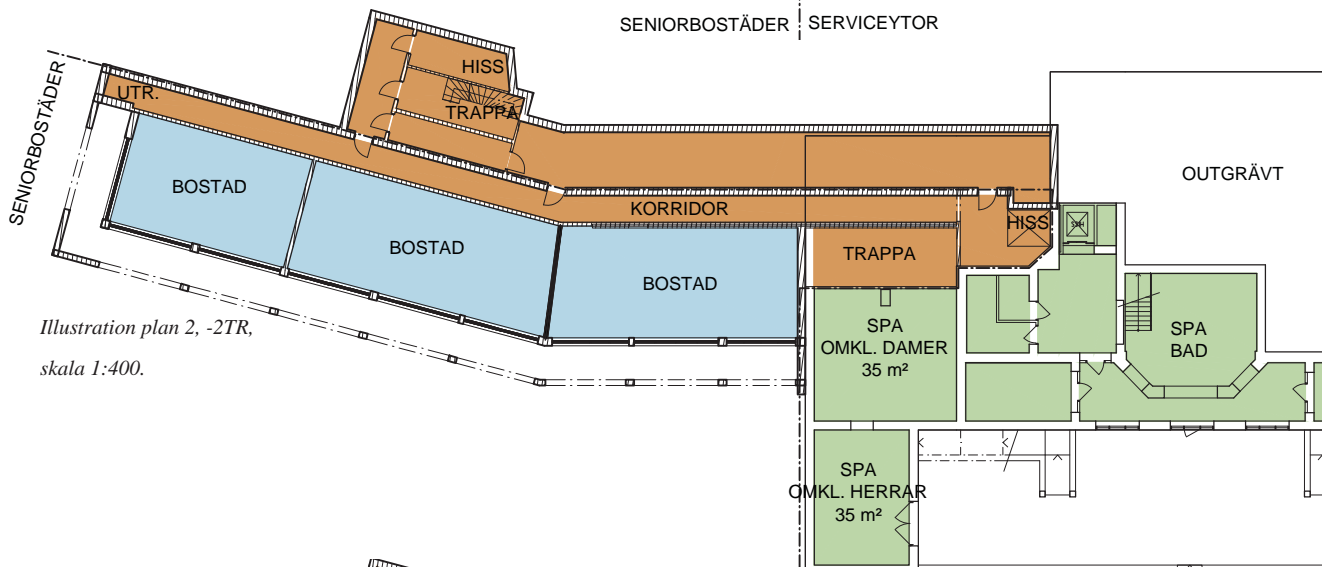


Illustration plan 2, -2TR,  
skala 1:400.

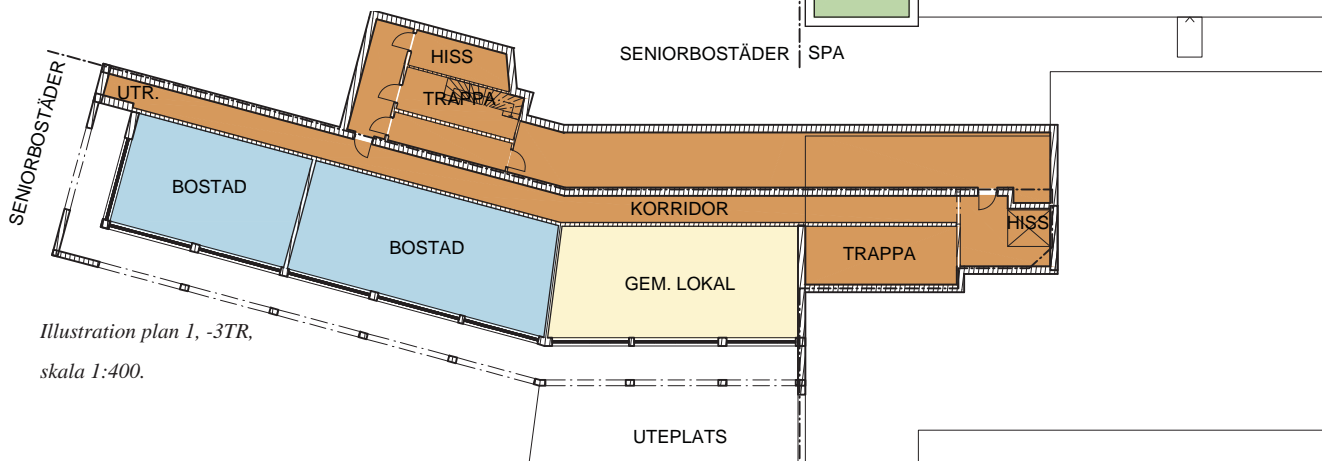
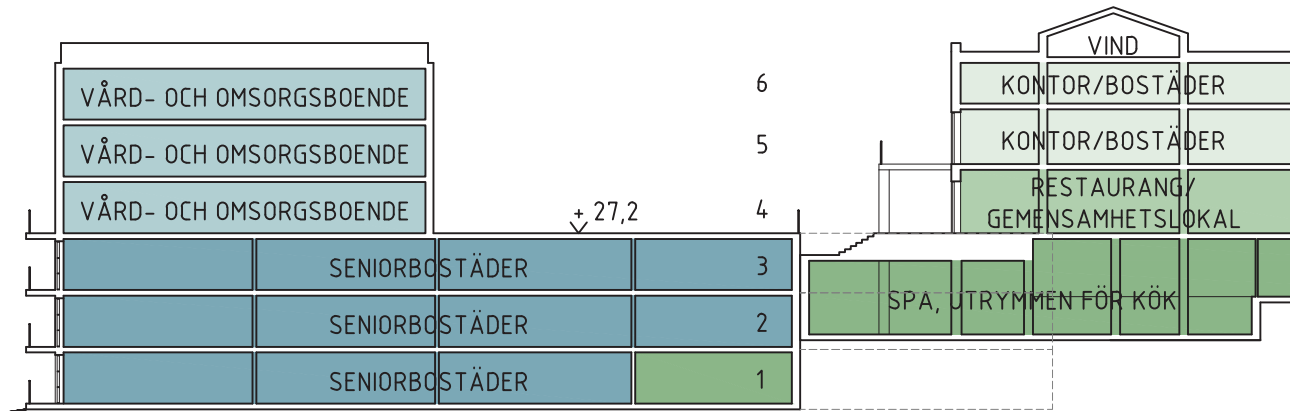
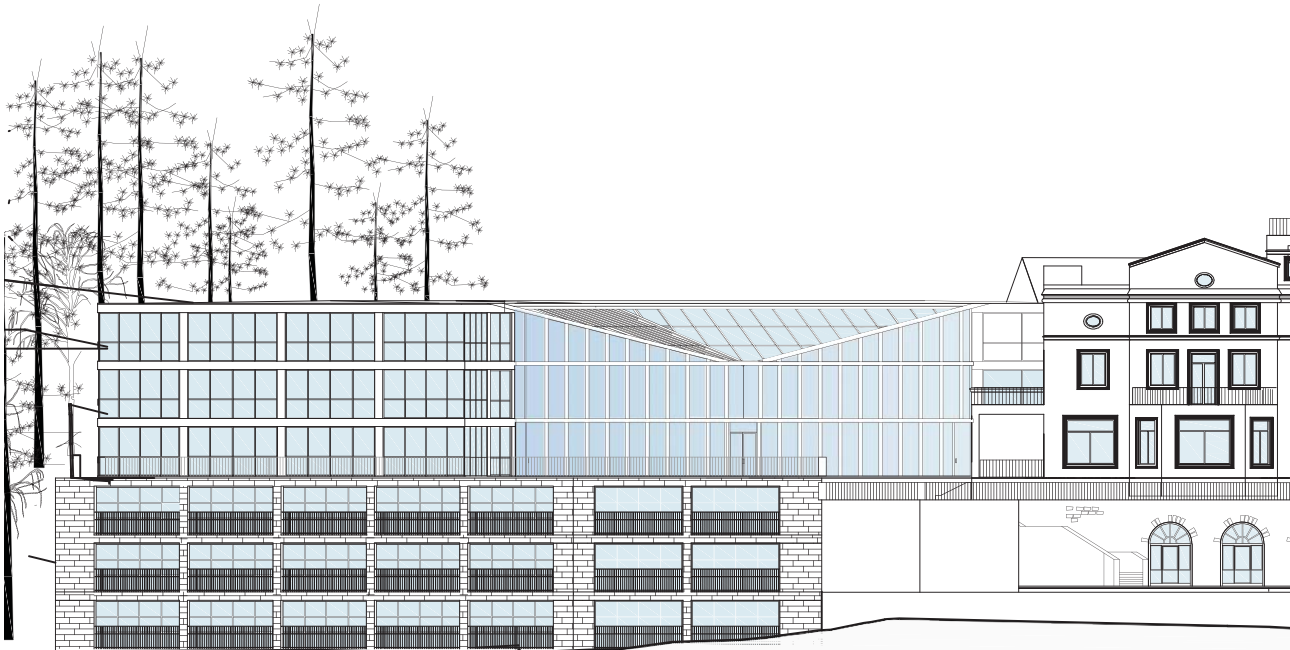


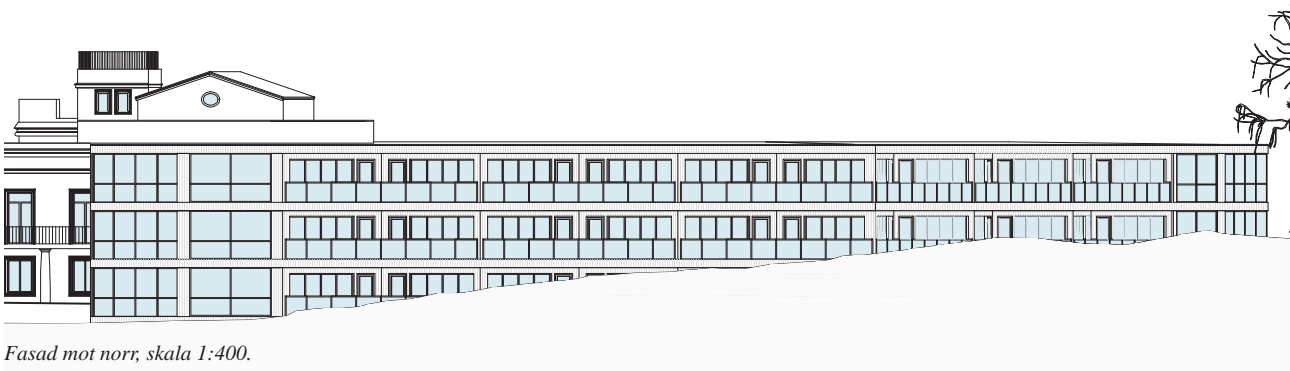
Illustration plan 1, -3TR,  
skala 1:400.



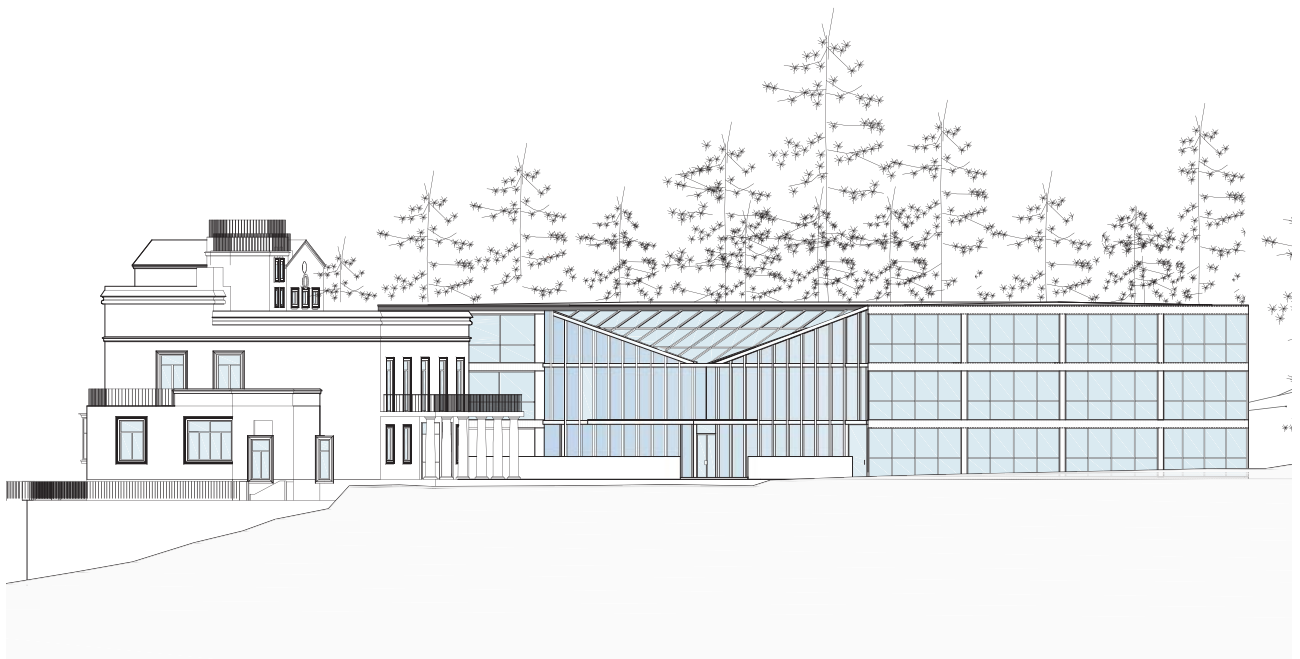
Sektion från väster till öster: Användning.



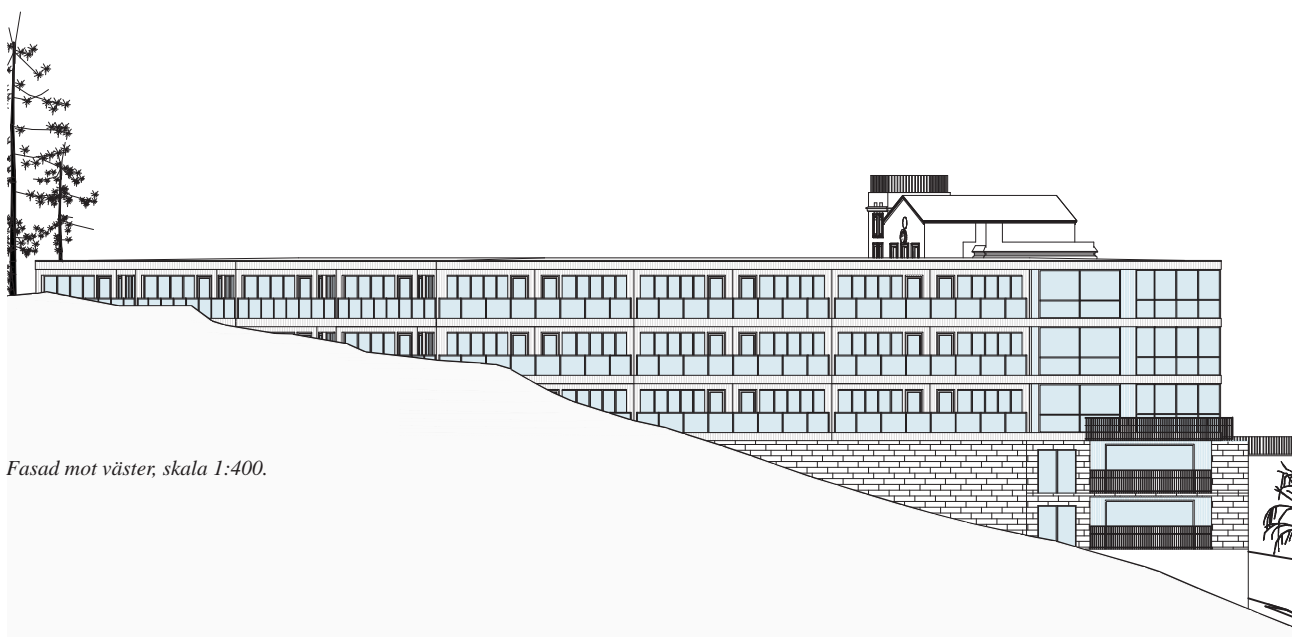
Fasad mot söder (Baggensfjärden), skala 1:400.



Fasad mot norr, skala 1:400.



Fasad mot öster, skala 1:400.



Fasad mot väster, skala 1:400.



## SENIORBOSTÄDER

### RELATION TILL GÅNGFARTSOMRÅDE

Byggnadens gavlar och entrévåningar ska gestaltas så att höga socklar och döda ytor undviks. Entréer, balkonger, fönster och uteplatser i anslutning till gångfartsområdet skapar liv och variation i gaturummet, vilket i sin tur gör området såväl attraktivt som tryggt.

### ENTRÉER

Höjdskillnaden mellan gångfartsområde och hus är minimal för god tillgänglighet. Entré till bostäder, lokal och garage sker på gaveln mot gångfartsområdet. Det skapar möjligheter för människor att mötas och minimerar intrånget i omgivande natur.

### MATERIAL

Fasader utförs i cederträspån. Beklädnaden kommer till en början att vara rödaktig men får med tiden en silvergrå patina.



### MATERIALNYCKEL SENIORBOSTÄDER

<b>Sockel:</b>	Markföljande, puts, målad kulör NCS S 4000-N (grå).
<b>Vägg:</b>	Cederträspån, behandlad med vattenfast brandimpregnering. Trä ska vara kvistfritt, helt utgöras av kärnvirke samt monteras så att spånen tillåts torka ut mellan uppfuktningar.
<b>Tak:</b>	Sedum. Tekniska installationer lackerade kulör NCS S 9000-N (svart).
<b>Fönster:</b>	Aluminium, lackerad kulör NCS S 9000-N (svart).
<b>Dörrar:</b>	Aluminium, lackerad kulör NCS S 9000-N (svart).
<b>Garageport:</b>	Ytskikt lika fönsterpartier.



Hus 4, entré till skogsområde öster om bebyggelse.

Tak utförs som sedumtak med nordiska växter. Produkter ska vara beprövade och godkända ur brand-, erosions- och vindbelastningssynpunkt.

Taken ska inte ha större byggnadsdelar över angivna höjder bortsett från tekniska installationer. Mindre tekniska installationer kan accepteras, dessa ska utföras i samma kulör som fönsterpartier och garageportar. Alla övriga byggnadsdelar ovan yttertak täcks med sedum eller målas i samma kulör som fönsterpartier.

Sammantaget ska intrycket av taken vara att de är sedumtäckta varför inte installationer och andra byggdelar får ta överhanden.



Hus 4, uteplats, hus 5 i bakgrunden.

## DISPOSITION

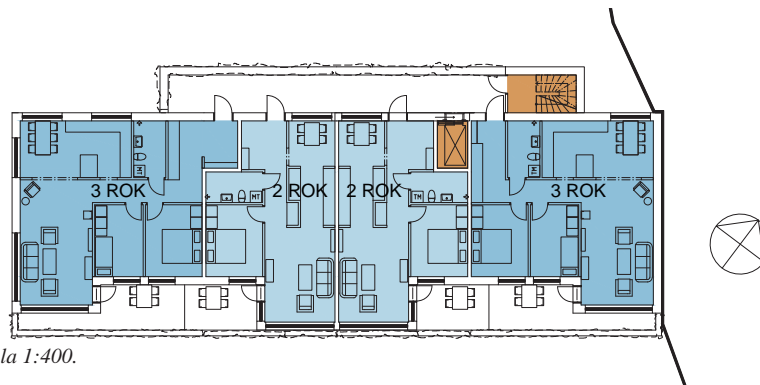
Byggnader utförs med garage i entréplan. Antalet parkeringsplatser varierar med antalet bostäder i huset och lokala topografiska förutsättningar.

I samma plan finns en lokal som vetter mot gångfartsområde. Denna kan rymma exempelvis övernattningslägenhet, föreningslokal eller tvättstuga. Lokalen är tänkt att utgöra ett tillskott i gatumiljön i byggnadernas entréplan.

Ovanliggande plan rymmer lägenheter. Dessa disponeras så att entréer och kök vetter mot norr och boningsrum mot

den solbelysta och tysta södra sidan. Balkonger ska vara integrerade i huvudvolymen och ej utanpåliggande,

Kommunikation från hiss och trappa till varje lägenhet sker över korta loftgångar (de största husen har fyra lägenheter på varje plan).



Illustration, hus 4, plan 2, 1TR, skala 1:400.

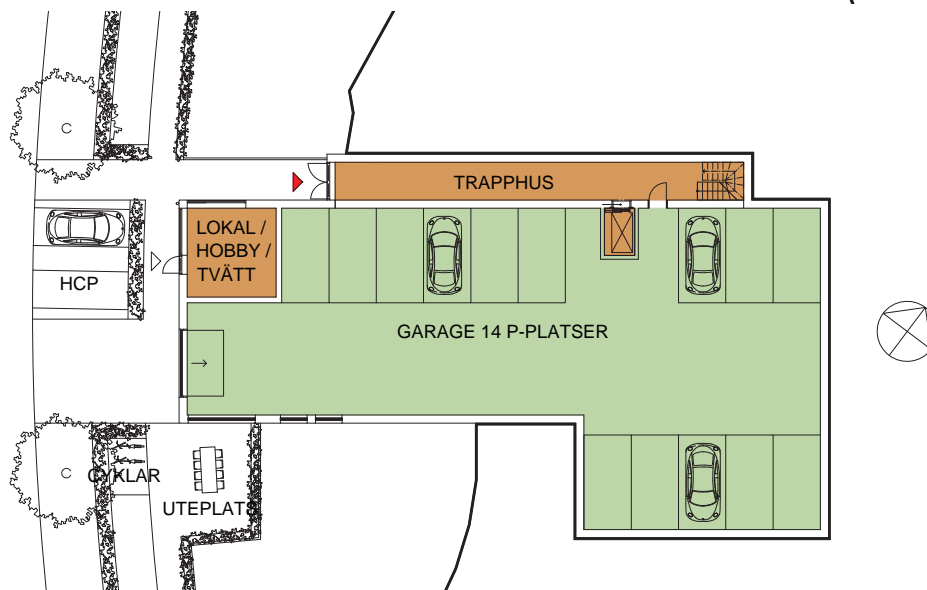
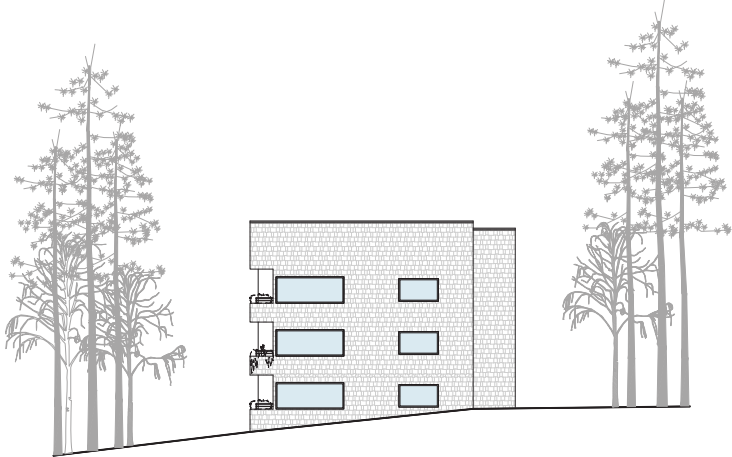


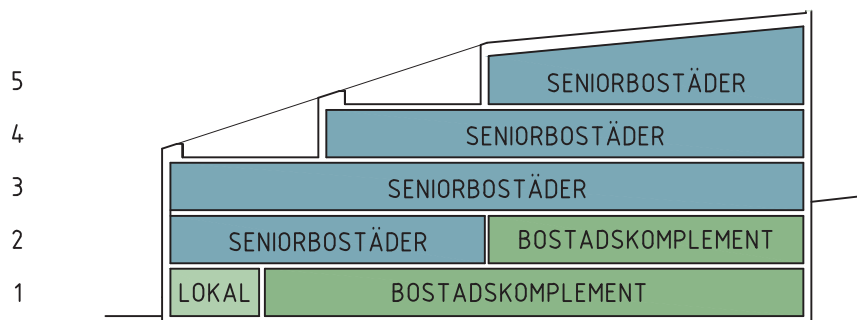
Illustration hus 4, plan 1, Entréplan, skala 1:400.



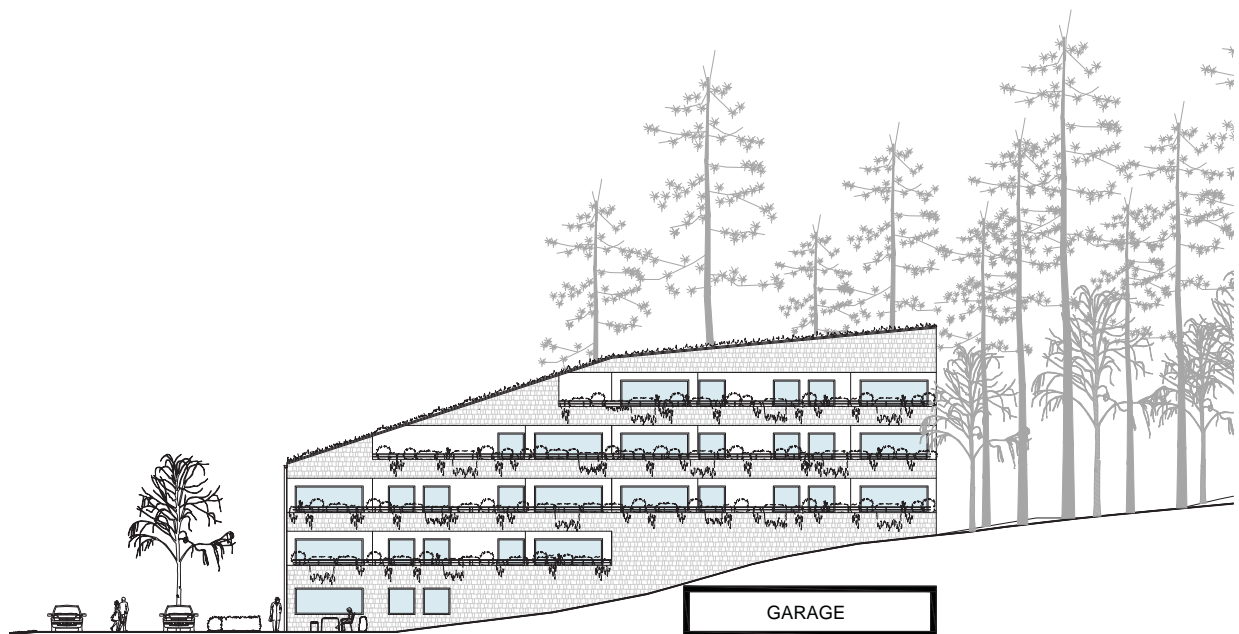
Hus 4, fasad mot väster.



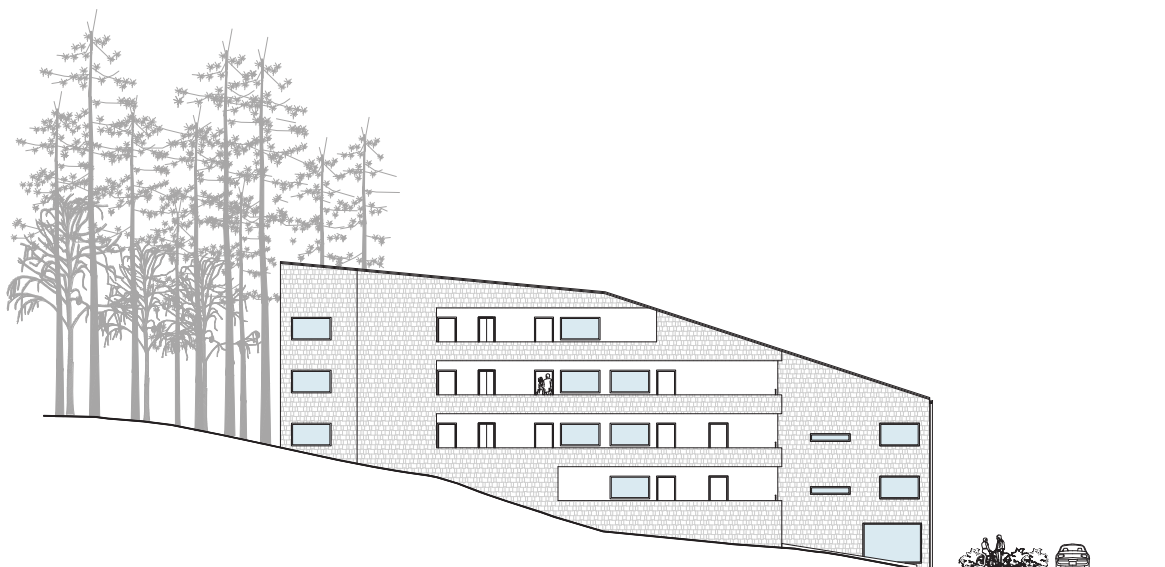
Hus 4, fasad mot öster.



Sektion från väster till öster: Användning.



Hus 4, fasad mot söder.



Hus 4, Fasad mot norr.

## HUVUDBYGGNADEN

Placeringen av det nya vård- och omsorgsboendet i anslutning till "Boberghuset" möjliggör nyttjande av huvudbyggnadens restaurang, reception och andra umgämesrum. Placeringen ger även boende, anhöriga, personal och restauranggäster möjlighet att vistas i de historiska lokalerna och njuta av utsikten över Baggensfjärden.

Entréväning ska enligt ovan vara tillgänglig för allmänheten som vill besöka restaurangen. En välkomnande plats för alla som besöker Graninge.

De ovanliggande planen kommer troligtvis att rymma kontor eller som ursprungligen - bostäder.



### MATERIALNYCKEL HUVUDBYGGNADEN (BEFINTLIG)

<b>Sockel:</b>	Puts, målad kulör NCS S 4000-N (grå)*.
<b>Vägg:</b>	Puts, målad kulör NCS S 0505-Y40R (ljusgul), med detaljer NCS S 1000-N (vit)*.
<b>Tak:</b>	Ståndfalsad plåt målad NCS S 9000-N (svart)*. På balkonger kvadratiska skifferplattor.
<b>Fönster:</b>	Trä, målade NCS S 1000-N (vit)*.
<b>Dörrar:</b>	Trä, målade NCS S 1000-N (vit)*.

\*Eller enligt antikvarisk undersökning.



## TERRASSANLÄGGNINGEN

Huvudbyggnaden vilar på en u-formad terrassanläggning bestående av ett mellanplan med serviceytor och tekniska utrymmen samt under detta, ett souterrängplan.

Souterrängplanet, beläget under huvudbyggnaden samt i slutningen söder om huvudbyggnaden är delvis outgrävt. Utgrävda delar utgörs av förrådsytor, varav vissa inte är tempererade, samt kommunikationsytor. Till de senare hör en hiss som gör den närliggande kyrkobyggnaden tillgänglig för rörelsehindrade.

Mellanplanet kommer även i framtiden att behövas för köksändamål. Souterrängplanet däremot ska utvecklas för de nya användningsområdena rehabilitering och spa.

Detta möjliggörs genom att terrassanläggningens i söder utstickande armar i sin helhet grävs ut och ges inomhusklimat. Även en eventuell tillbyggnad av ett orangeri i anslutning till huvudbyggnadens terrass övervägs, under förutsättning att den inte påverkar huvudbyggnadens kulturhistoriska värden.



### MATERIALNYCKEL HUVUDBYGGNAD TERRASS (BEFINTLIG)

<b>Sockel:</b>	Puts, målad kulör NCS S 4000-N (grå)*.
<b>Vägg:</b>	Kalksten staplade skivor, troligtvis Borghamn, klippt frontyta, fallande längder, bruk kulör lika sten.*
<b>Tak:</b>	Mark: Bundet, ljust, tillgängligt grus.*
<b>Fönster:</b>	-
<b>Dörrar:</b>	Trä, målade NCS S 1000-N (vit)*.

\*Eller enligt antikvarisk undersökning.



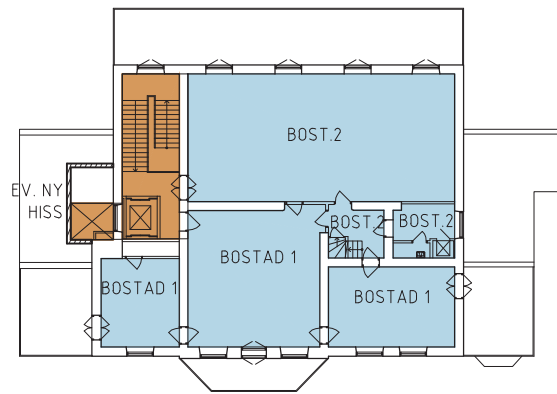


Illustration hus 12, plan 5, ITR

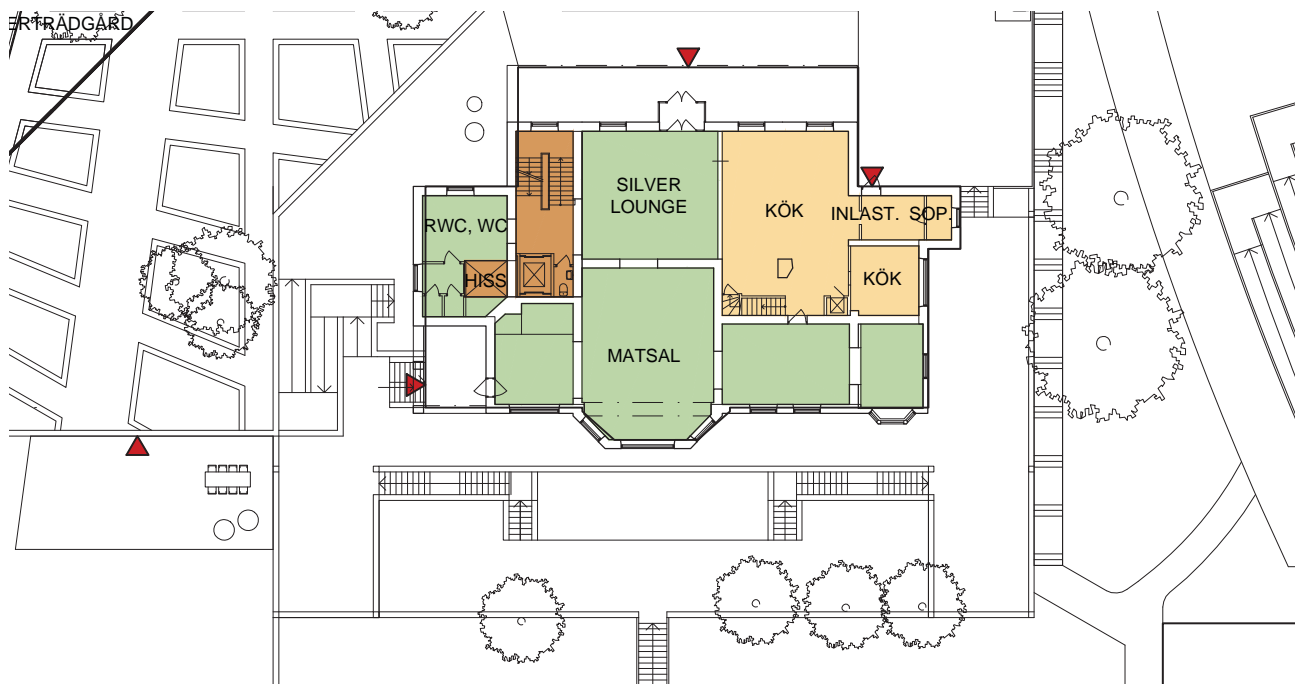


Illustration hus 12, plan 4, Entré

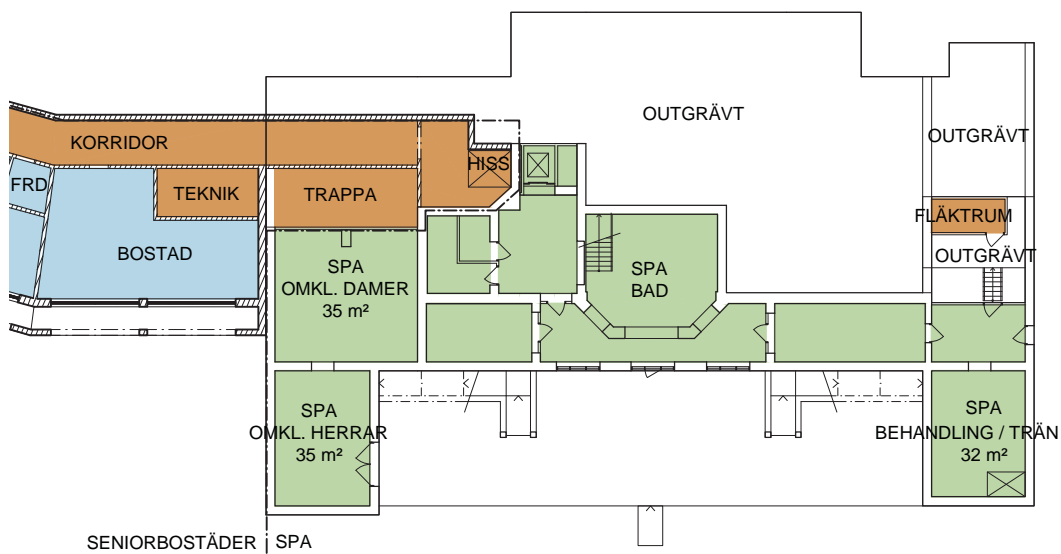


Illustration hus 12, plan -2, -2TR

## STALLET

Byggnaden, med sin strategiska placering nära områdets entré och sin väl utformade yttre gestaltning, har sedan ungefär 100 år utgjort ett välkomnande igenkänningstecken vid angoring från Graningevägen.

Huset består av en huvuddel med souterrängplan, entréplan och vindsplan i tre plan och en sidoflygel i ett plan. Mellan de båda delarna löper en täckt passage. Huvuddelen rymde ursprungligen bland annat bostäder och sidoflygeln rymde ursprungligen bland annat vagnbod och vedskjul.

Stallets huvuddel ska ha användningen bostad eller kontor. Anpassningar till dessa verksamheter ska göras med ursprunglig utformning som utgångspunkt. Exempelvis kan dörrar mot ursprungligt stall och garage åter tas upp i fasad och utföras som träglaspartier.

Sidoflygeln, som ursprungligen rymde funktioner med lägre klimatkrav, ska användas för förvaring av exempelvis maskiner och redskap för trädgårdsskötsel.



## VAKTMÄSTARBOSTADEN

Byggnaden är centralt belägen i området och hade ursprungligen en omsorgsfullt utformad exteriör i nationalromantisk stil. I det framtida Graninge kommer det rödmålade huset fortsätta att spela en roll i berättelsen om områdets tidigare historia som sommarnöje.

Huset är byggt som bostad och dess användning ska även framöver vara bostadsändamål. Moderniseringar kan ske med utgångspunkt i ursprunglig utformning.



### MATERIALNYCKEL STALLET (BEFINTLIG)

<b>Sockel:</b>	Puts, målad kulör NCS S 4000-N (grå)*.
<b>Vägg:</b>	Puts (huvuddel) respektive träpanel (flygel), målad NCS S 0505-Y40R (ljusgul) med detaljer NCS S 1000-N (vit).*
<b>Tak:</b>	Lertegel, dubbelkupigt, rött. Takkupor, stuprör: Plåt, målad NCS S 9000-N (svart)*.
<b>Fönster:</b>	Trä, målade NCS S 1000-N (vit)*.
<b>Dörrar:</b>	Trä, målade NCS S 2500-N (ljusgrå)*.
<b>Garageportar:</b>	Trä, målade NCS S 9000-N (svart)*.

\*Eller enligt antikvarisk undersökning.



### MATERIALNYCKEL VAKTMÄSTARBOSTADEN (BEFINTLIG)

<b>Sockel:</b>	Granit, kryssmur.*
<b>Vägg:</b>	Träpanel, målad NCS S 5040-Y70R (ljusröd) med detaljer NCS S 1000-N (vit)*.
<b>Tak:</b>	Betongpannor, röda.*
<b>Fönster:</b>	Trä, målade NCS S 1000-N (vit)*.
<b>Dörrar:</b>	Trä, målade NCS S 1000-N (vit)*.

\*Eller enligt antikvarisk undersökning.



## LEKSTUGAN

Lekstugan ligger i skogen utanför det timglasformade, ianspråkta området på fastigheten. Byggnaden är omsorgsfullt utformad men underhållet är mycket eftersatt.

Det nya Graninge får en inriktning mot seniorer och särskild omsorg läggs därför på att skapa god tillgänglighet i området. Därför kan byggnaden flyttas till plats där den kan få en betydande funktion för besökande barn i området, speciellt om den sätts in i ett sammanhang med annan lekutrustning.



## KYRKAN

Byggnaden ligger i slänten ner mot Baggensfjärden, öster om huvudbyggnaden. Den består av ett före detta kyrkorum, vindfång och sakristia. Läget, med utsikten över fjärden, är magnifikt vilket gör byggnaden attraktiv för boende. Ändrad användning kräver dock vissa ändringar, till exempel att nya fönster tas upp.

Framtida användning ska vara bostad eller kontor. Utformning ska ske med dess tidigare användning och ursprungliga karaktär som utgångspunkt. Det är viktigt att den ursprungliga volymen är tydligt avläsbar även i framtiden.





## GÅNGFARTSOMRÅDE

Från områdets entré vid Graningevägen genom området fram till huvudbyggnaden sträcker sig ett gångfartsområde kring vilken byggnader och parker ansluter och på vilken alla gående, cyklister och bilister rör sig i gånghastighet.

Gångfartsområdet är offentlig och detta signaleras genom dess material, trädallé, parkerade bilar, intilliggande parker och genom att den tydligt avgränsas från bostadsgårdarna med häckar. Pelarformade träd, exempelvis pyramidek stärker gaturummet och underlättar orienteringen. Entrén från Graningevägen ska utformas som öppen, välkomnande och offentlig.

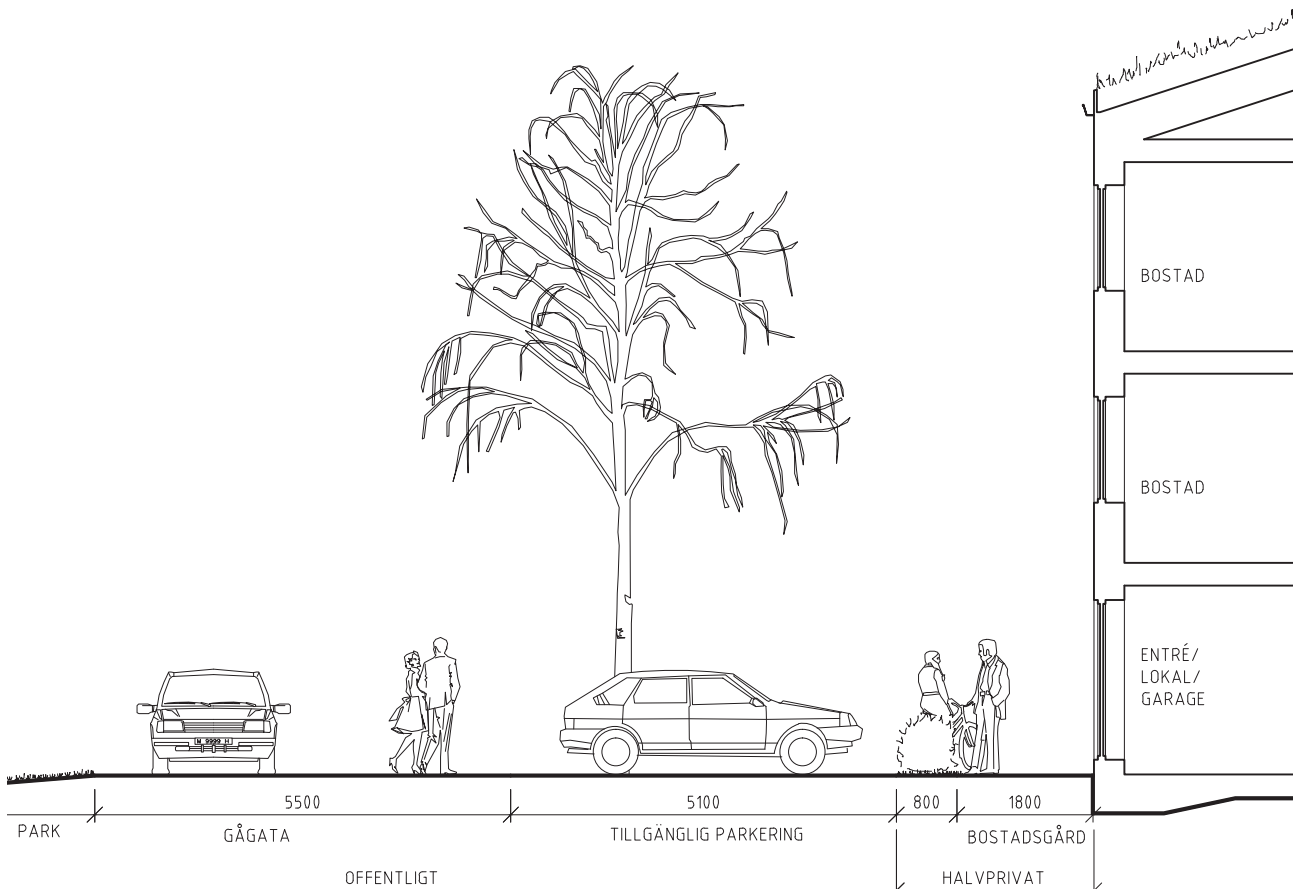


### MATERIALNYCKEL GÅNGFARTSOMRÅDE

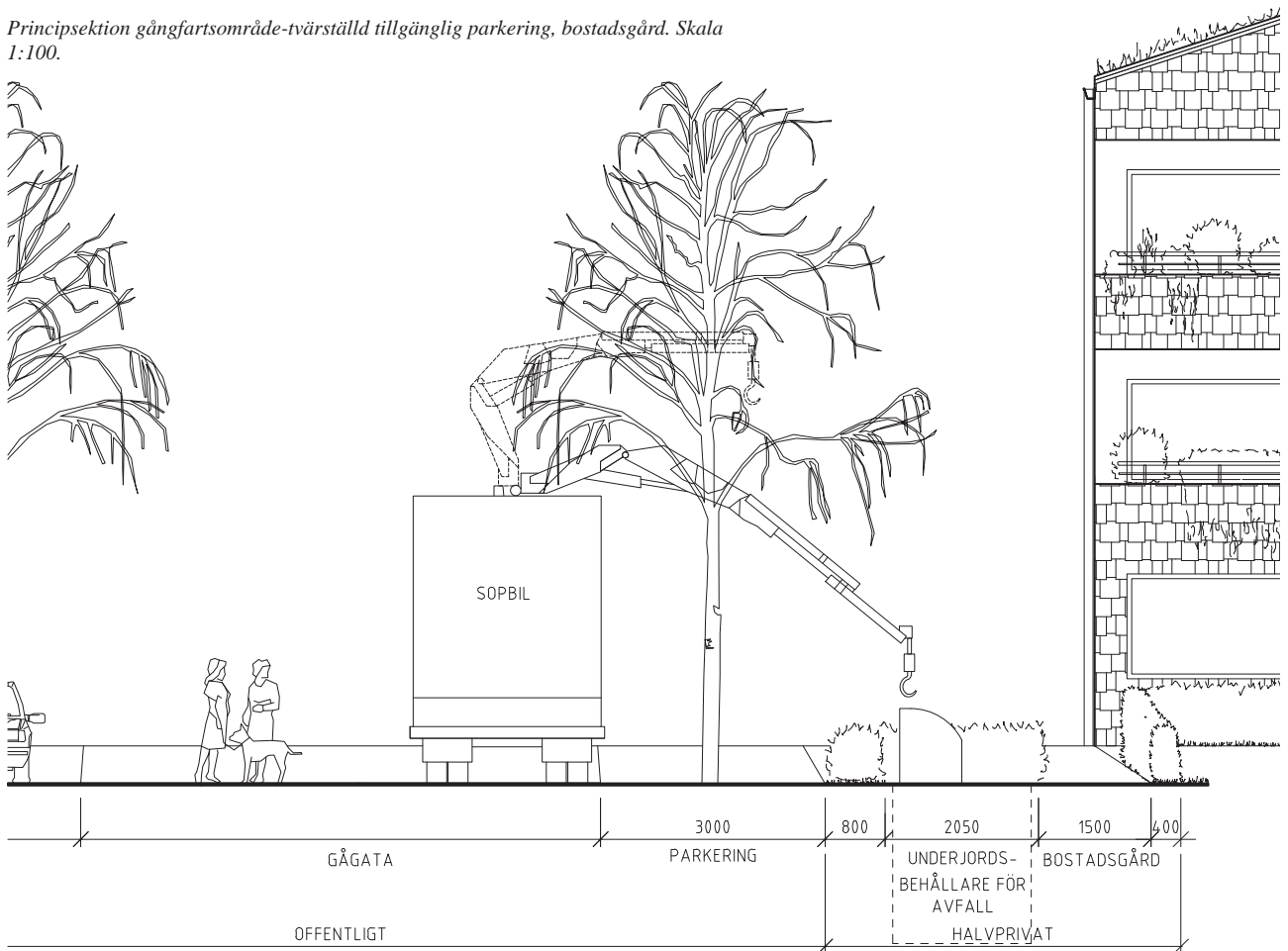
- Mark:** Köryta betongmarksten, grå 210x140x50 millimeter. Parkeringsyta betongmarksten, antracit 210x140x50 millimeter.
- Vegetation:** Pelarformiga gatuträd med exotisk bladfärg eller form exempelvis pelarek. Formklippta häckar exempelvis avenbok.



Gatumiljö.



Principsektion gångfartsområde-tvårvälld tillgänglig parkering, bostadsgård. Skala 1:100.



Principsektion gångfartsområde-sopbil-avfallskärl-bostadsgård. Skala 1:100.

## AKTIVITETSPARKEN

I Graninges norra del skapas ett stort parkrum för fysisk aktivitet. Här anläggs kortare gångstråk, öppna gräsytor och hårdgjorda ytor med plats för evenemang, spel, gymnastik och utegym.

Träd och buskar i olika nivåer skapar lummighet och gör att besökare får uppleva många aspekter av grönska.

Tillgängligheten i aktivitetsparken kommer att vara hög, gångvägar görs tillgänglighetsanpassade för både rullstolsburna och synskadade. Redskap i utegym och sittplatser kommer också tillgänglighetsanpassade.



Plan aktivitetsparken. Skala 1:400.

### MATERIALNYCKEL AKTIVITETSPARKEN

- Mark:** Bundet, ljust, tillgängligt grus. Gräsytor.
- Vegetation:** Ek, avenbok, bok, och utvalda befintliga tallar. Perenner med frodig grönska såsom funkia och kaukasisk förgätmigej samt större perenner som kan vara rumsbildande, exempelvis bergbambu och rosenflockel.
- Utrustning:** Utegym och annan parkutrustning ska vara anpassad till omgivande miljö, tillgänglig och av hög kvalitet. Exempel: Soffan Frank från Nola.



Foto: <http://www.ci.northfield.mn.us>



## KLOSTERTRÄDGÅRDEN

Vid vårdboendet i Graninges sydvästra hörn skapas en rehabiliteringsträdgård med klosterträdgårdskaraktär för boende på vård- och omsorgsboendet. Här ska finnas möjlighet att vistas i solen och möjlighet att sitta ned.

Klosterträdgården ska ha växter med starka blomm färger och mycket doft. Det ska även finnas växter som avger ljud i vinden och växter med taktila kvaliteter.

Tillgängligheten i Klosterträdgården blir hög. Markmaterialet kontrasterar mot sin omgivning för att öka tillgängligheten för till exempel synskadade. Möbler där man kan slå sig ner och vila kommer att vara helt tillgänglighetsanpassade.



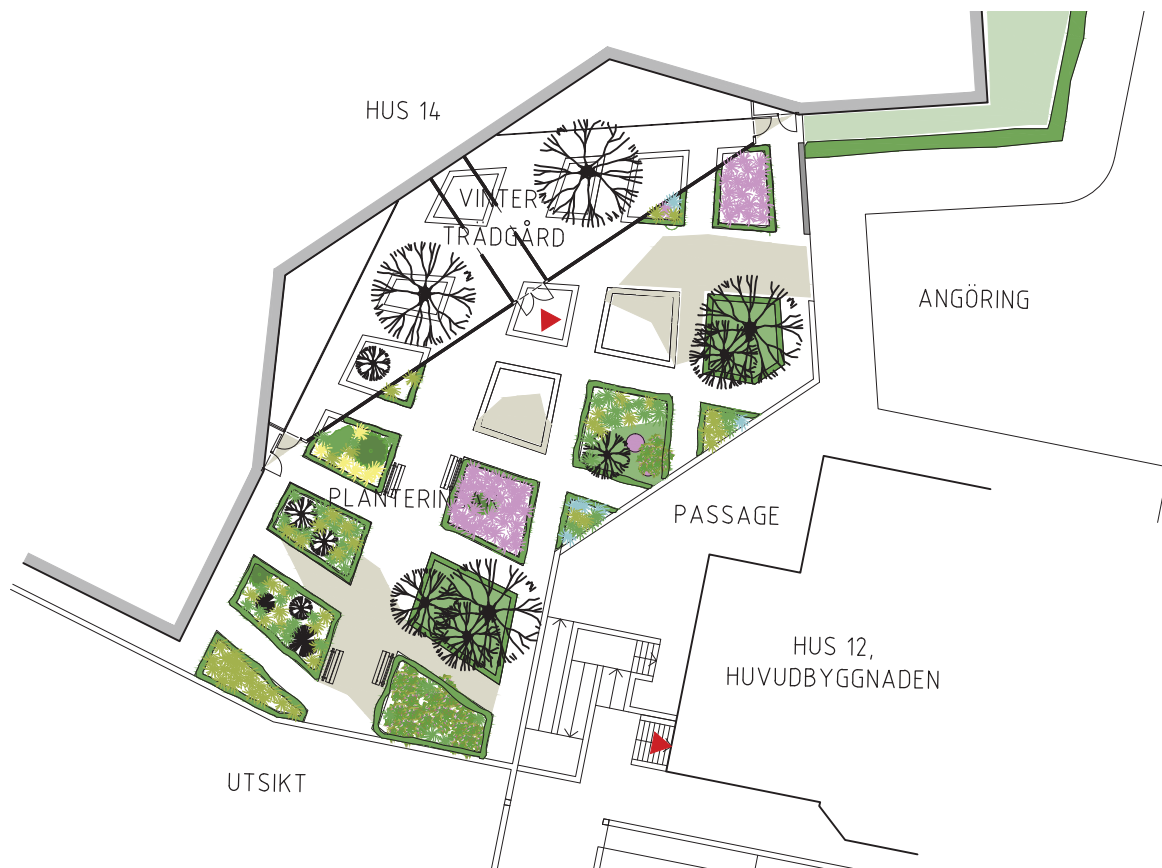
Verrikala vior

Mark

MATERIALNYCKEL KLOSTERTRÄDGÅRDEN	
<b>Mark:</b>	Bundet, ljust, tillgängligt grus.
<b>Vegetation:</b>	Rosor, vallmo, stockros, lammöra, gräs, buxbom.
<b>Utrustning:</b>	Möbler ska vara anpassade till omgivande miljö, tillgängliga och av hög kvalitet. Exempel: Sofgan Nonstop Talking från Lappset.



Foto: Tony Huntington



Plan klosterträdgården. Skala 1:400.

## FINPARKEN

Norr om huvudbyggnaden skapas en rehabiliteringsträdgård med finparkskaraktär för boende och besökare. Parken blir liten och väl avgränsad mot omgivningen.

Finparken ska ha växter med starka blomm färger och mycket doft. Det ska även finnas växter som avger ljud i vinden och växter med taktila kvaliteter. Här ska finnas möjlighet att vistas i solen och möjlighet att sitta ned.

Tillgängligheten i Finparken är hög. Möbler där man kan slå sig ner och vila kommer att vara helt tillgänglighetsanpassade.



### MATERIALNYCKEL FINPARKEN

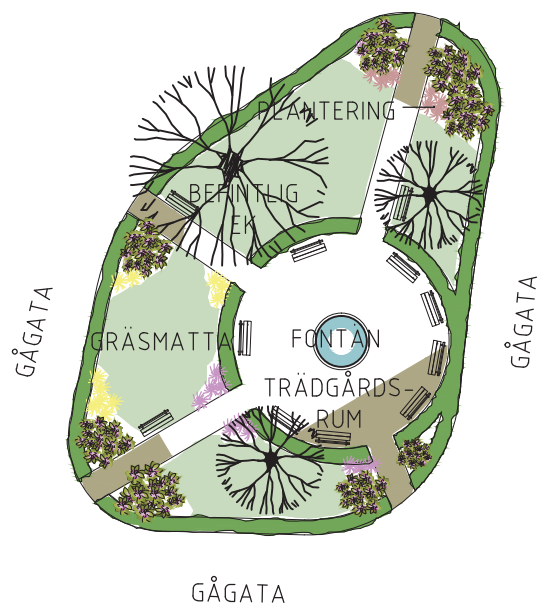
**Mark:** Bundet, ljust, tillgängligt grus.  
**Vegetation:** Tät grön häck mot gångfartsområde exempelvis avenbok. Rosor, vallmo, stockros, lammöra, gräs.  
**Utrustning:** Parkutrustning ska vara anpassad till omgivande miljö, tillgänglig och av hög kvalitet. Exempel: Soffan Frank från Nola.



Vertikala ytor

Mark

Foto: Vera Bogaerts



Plan finparken, skala 1:400.

## BEFINTLIG PARK

På huvudbyggnadens södra sida finns en befintlig terrass med utsikt över fjärden. Parken har eftersatt underhåll och ska utvecklas till en park med karaktär av tidigt 1900-tal.

### MATERIALNYCKEL TERRASS HUVUDBYGGNAD

**Mark:** Bundet, ljust, tillgängligt grus.  
**Vegetation:** Prydnadsväxter och perenner.  
**Utrustning:** Parkutrustning ska vara anpassad till omgivande miljö, tillgänglig och av hög kvalitet. Exempel: Soffan Frank från Nola.



Vertikala vitor

Mark

Foto: <http://www.hilltowntreeandgarden.com/>



Plan befintlig park, skala 1:400.

## BOSTADSGÅRDAR

Vid varje seniorbostadshus ska det finnas halvprivata bostadsgårdar med uteplats. Gård, utom vid seniorbostäder mot vattnet, avgränsas mot gångfartsområdet med en häck och mot naturen med en stödmur med varierande höjd.

Gårdarna ska vara utformade för umgängesliv med grannar och gäster. Gårdar ska ha sittgrupp, plats för grill, odling och dekorativa planteringar. Karaktären på gårdarna ska vara trädgårdslig med mycket grönska.

Bostadsgårdarna ska vara i marknivå, i samma nivå som både gångfartsområde och entré till husen.



### MATERIALNYCKEL BOSTADSGÅRDAR

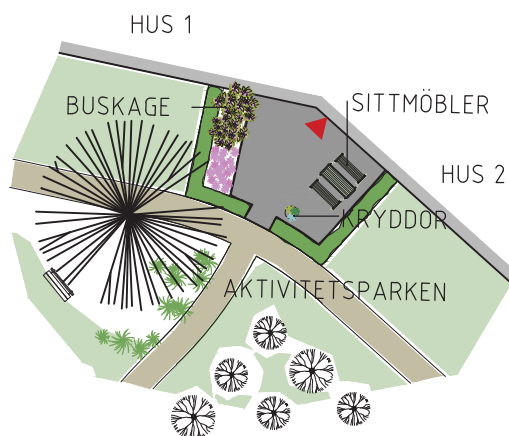
**Mark:** Tillgängligt mörkbrunt/svart marktegel.  
**Vegetation:** Röd solhatt, krollilja, olika kryddväxter och andra ätbara odlingsväxter. Vid murarna kan klängväxter såsom Hortensia och murgröna planteras.  
**Utrustning:** Möbler ska vara anpassade till omgivande miljö, tillgängliga och av hög kvalitet. Exempel: Soffan Tuben från Nola.



Vertikala ytor

Mark

Foto: <http://www.johnstowngardencentre.ie/>



Plan bostadsträdgård vid hus 4, skala 1:400.



Plan bostadsträdgård vid hus 4. Skala 1:400.



Plan bostadsträdgård vid hus 13/seniorbostäder mot vattnet, skala 1:400.



## BELYSNING / LJUSSÄTTNING

God belysning är viktigt för bland annat orientering i mörker och av säkerhets- och trygghetsskäl. Bra belysning kan försköna platser och detaljer samt förstärka årstidernas växlingar. Mörkerseendet avtar med åldern varför det i Graninge är extra viktigt att belysningen ägnas stor omsorg. Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karakteristiska detaljer/miljöer och underlätta orienteringen.

Det centrala stråket genom området ska vara väl ljussatt. För belysning längs stråket används parkarmaturer på stolpar med cirka 4 meters höjd till armaturen.

Parker ska ljussättas. Vissa träd och buskar och vatten i dagen ska ges särskild omsorg. Gångvägar belyses med pollare.

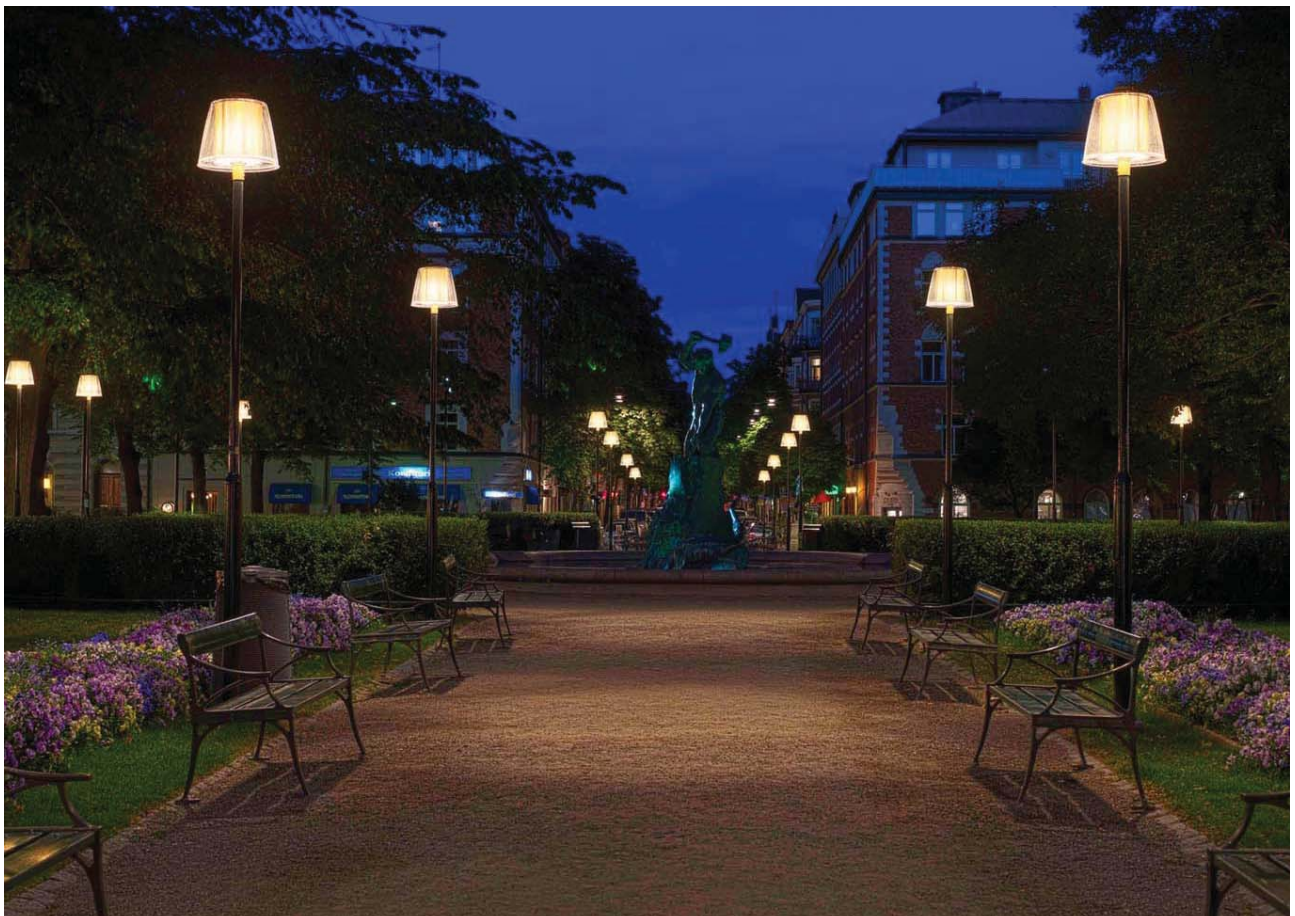
Entréer punktbelyses och fasader mot centralt stråk belyses. Särskild omsorg läggs kring belysning av de äldre byggnaderna för att framhäva deras kvaliteter. Mörka hörn belyses.

Samtliga armaturer inom kvarteret bör ha en enhetlig karaktär för att upplevelsemässigt hålla samman området. Ljuskällor ska ha god färgåtergivning och neutral färgtemperatur. Armaturer ska vara väl avskärmade så att de inte bländar.



Ulriksdals trädgård på Kivik..

Foto: Phosforos Ljusdesign



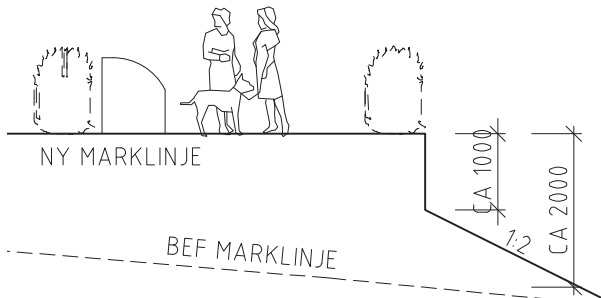
Mariatorget, Stockholm.

Foto: Ljusarkitektur

## HÖJDSKILLNADER

Gångfartsområde, gångvägar och bostadsgårdar är placerade i Graninges mer lättillgänga delar. Ändå kommer bergskärningar behöva göras. Där så sker ska vertikala ytor utföras som murar med riklig växtlighet.

Höga murar undviks genom terrassering - som vid kyrkan i områdets sydöstra hörn - eller - som vid källsorteringen i områdets nordöstra hörn - genom att en kombination av stödmur och slänt används.



Sektion A (vid källsortering i områdets nordöstra hörn): Höjdskillnad tas delvis ut med mur, delvis med slänt. Sektion tagen vid plats för största höjdskillnad.



Skärningar med stödmurar och slänter.

### MATERIALNYCKEL MURAR

**Vertikala ytor:** Stödmur av betong med beklädnadssten av granit liknande lokal sten, till exempel Flivik- och/eller Kullagranit. Vertikala ytor utförs med plattor höjd 300 millimeter, längd fallande, tjocklek 30 millimeter i kvadmönster, synliga sidor flammade. Avtäckning utförs med plattor tjocklek 60 millimeter, längd fallande, bredd 300 millimeter, flammad ovansida, synliga kantsidor råkilade med tillsatta raka kanter.

**Vegetation:** Murgröna eller annan städsegrön klätterväxt.



HÖJDSKILLNADER  
 STÖDMUR  
 SLÄNT

## DAGVATTENHANTERING

Dagvatten är vatten som tillfälligt rinner på markytan. Oftast menar man vatten från hårdgjorda ytor så som hustak, vägar och parkeringsplatser. Det mesta av dagvattnet är regnvatten eller smältvatten från is och snö. Hustak, vägar och andra hårdgjorda ytor hindrar vatten att infiltrera i marken. Detta medför att avrinning och vattenflöden från bebyggda områden ökar, vilket kan medföra problem som översvämningar och skador på hus och vägar. De hårdgjorda ytorna medför även att den naturliga reningen som sker i grönområden inte längre kan ske. På hårdgjorda ytor samlas ofta tungmetaller och svårnedbrytbara organiska ämnen som kommer från trafik.

Dagvatten tas under naturliga förhållanden upp av växter och renas när det rinner genom marken ut i sjöar, vattendrag och hav. Det går att i hög grad efterlikna naturlig rening, infiltration och fördröjning i samband med byggnation.

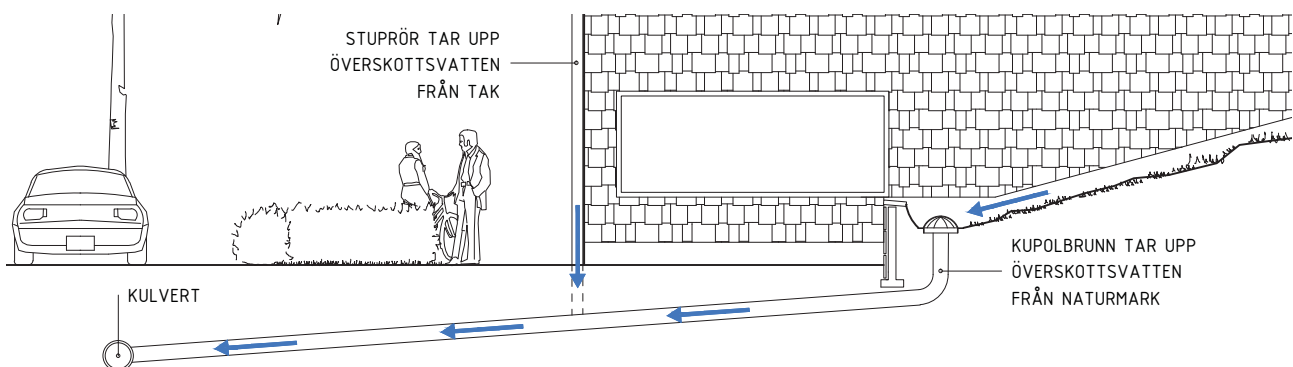
Dagvattnet omhändertas lokalt och ska återföras till sitt naturliga kretslopp så tidigt som möjligt. Hänsyn tas till Baggensfjärdens känslighet för organiska föroreningar och tungmetaller. Med föreslagna åtgärder ska vattenstatusen för Baggensfjärden inte påverkas.

### PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR DAGVATTEN

En dagvattenutredning har upprättats för projektet. Området är kuperat och koncentrerat till en dalgång. I dalgången finns en vattendelare som leder cirka halva områdets vatten ner mot Baggensfjärden och cirka halva områdets vatten mot Graningevägen och väg 222.

### DAGVATTENGESTALTNING

Utemiljön gestaltas så att dagvattnet bidrar till estetiska värden i utemiljön genom materialval, utformning och växtval. Vatten görs synligt i anläggningen för att bidra till att kommunicera områdets miljöprofil. Vatten skapar också en koppling till den omgivande naturen.



Typsektion för hantering av dagvatten från de omgivande naturslänterna och hustak.

Dagvatten leds i delvis ytliga system för att ge ökade förutsättningar för rening, avdunstning och infiltration.

Körytor utförs med material som kan infiltrera vatten. Körytorna ska ligga i nivå med omgivande ytor så att vattnet kan rinna av körytan utan att dagvattenbrunnar behöver anläggas.

Träd inom område med Naturanvändning sparas i största möjliga utsträckning. Träden hjälper till att bibehålla grundvattennivån.

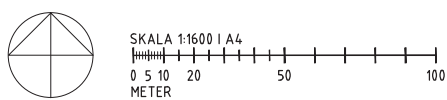
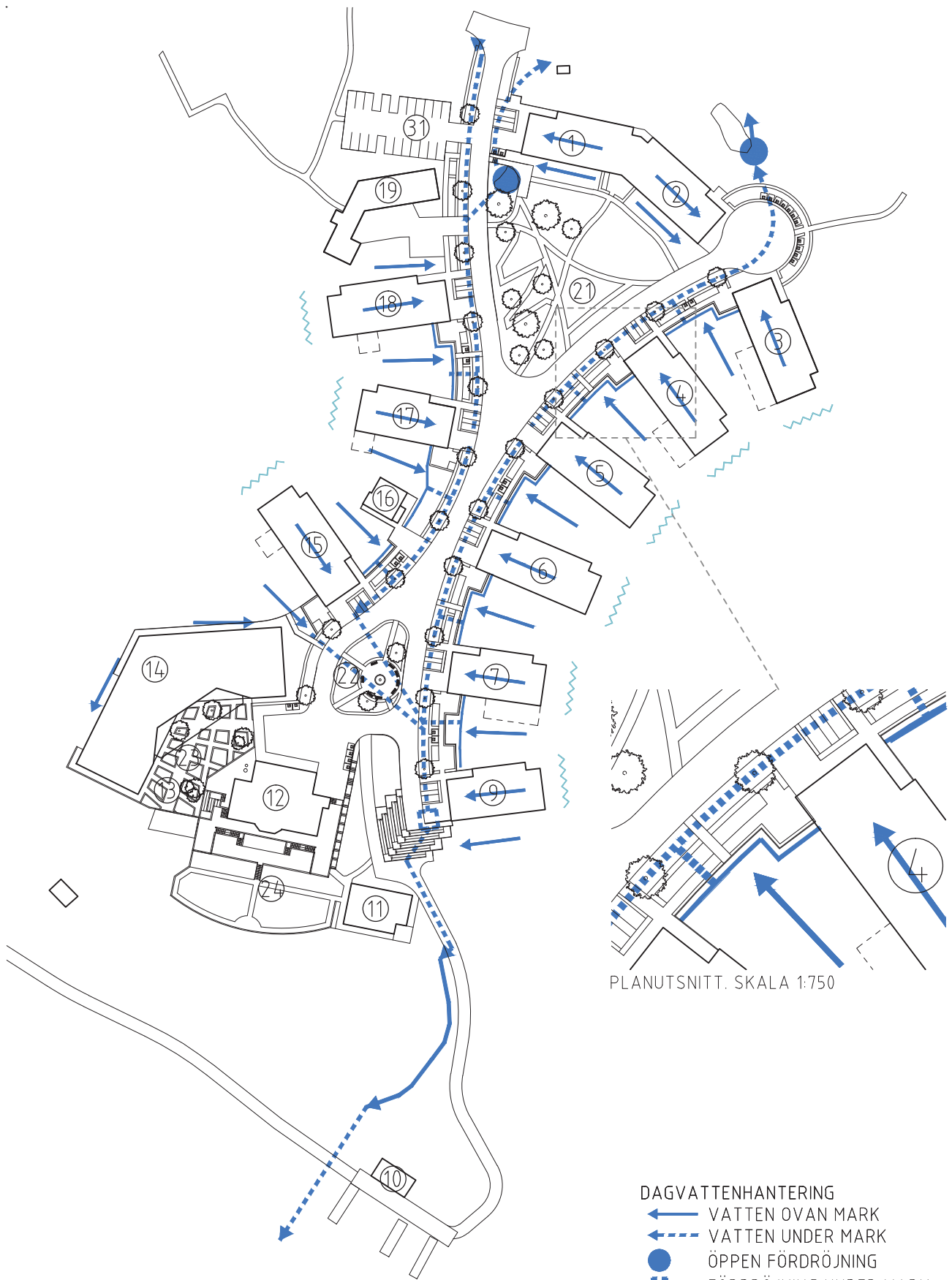
Gröna tak ger fördröjning av dagvatten samt avdunstning.

Dagvatten från de omgivande naturslänterna och takvatten leds av tillgänglighetsskäl under mark till kulvert under längsgående parkering. Se figur nederst denna sida.

Dagvatten från hårdgjorda ytor, tak och omgivande naturslänter leds till dagvattendamm i aktivitetsparken, till våtmarken bakom hus 1 och 2, samt till ett fördröjningsmagasin under mark vid hus 9. Oljeavskiljare ska finnas.

Våtmarken norr om hus 2 kan förädlas med kompletterande växter för att tillföra biologisk mångfald till platsen.

Dammar gestaltas så att de både utgör vackra tillskott till utemiljö och renar dagvatten samt bidrar till den biologiska mångfalden på platsen. Dammen i aktivitetsparken utförs med bryggor eller stensatt kant för att göra vattenspegeln tillgänglig. Den andra sidan ges en rik blomprakt så att den drar till sig fjärilar och trollsländor och andra viktiga pollinerande insekter. Vattnet från det underjordiska fördröjningsmagasinet vid hus 9 leds vidare i ett öppet dike som utformas som en bäck. Bäckloppet kan bitvis ledas under stora klippblock för att minska erosion i branta partier och ge ett naturligare uttryck.



Dagvattenhantering.

DAGVATTENHANTERING

- ← VATTEN OVAN MARK
- - - VATTEN UNDER MARK
- ÖPPEN FÖDRÖJNING
- FÖDRÖJNING UNDER MARK
- ~~~~ AVSKÄRANDE DIKE,  
STOR HÄNSYN TAS  
TILL BEFINTLIGA TRÄD

## AVFALL

I Graninge ska avfallsfraktionerna matavfall, restavfall, plast, papper, tidningar, metall, ofärgat glas och färgat glas sorteras. Med källsortering följer krav på att sortera avfallet i flera behållare vilket kan bli mycket utrymmeskrävande. I området ska bebyggelsen göra ett så litet avtryck som möjligt i den omgivande naturen och källsorteringen ska därför ske med hjälp av underjordsbehållare som är självkomprimerande, vilket ytterligare minskar markytan som behöver tas i anspråk. Denna lösning ger också en tät försluten konstruktion som minimerar risken för dålig lukt, och problem med smågnagare.

Behållare för mat- och restavfall placeras ut i området så att inget hushåll har längre än 50 meter till avfallsbehållarna från sin entré. Resterande fraktioner samlas vid vändplanen i norra delen av området. Behållarna är placerade på ett sådant sätt att inga gångvägar eller parkerade bilar ska befinna sig mellan sopbilen och underjordsbehållarna vid tömning.

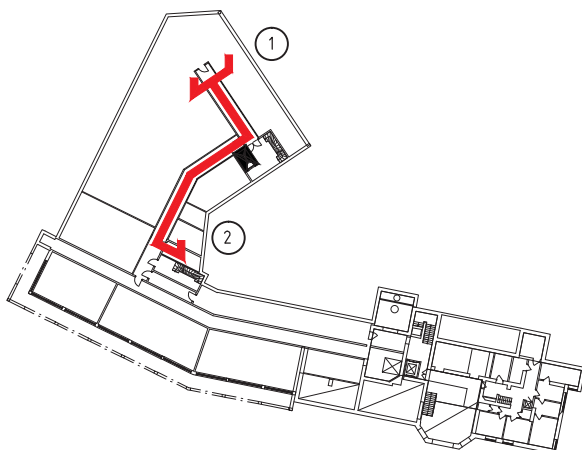
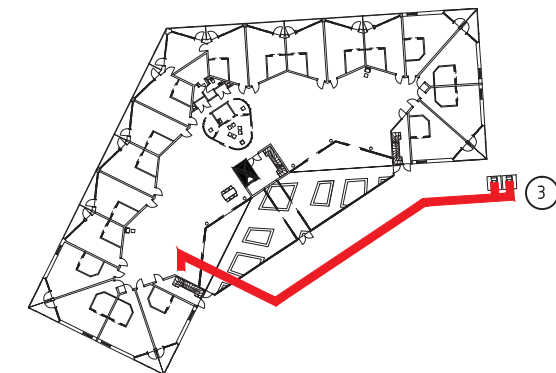
I likhet med seniorbostäderna har restaurangen och vård- och omsorgsboendet underjordsbehållare för mat- och restavfall. Övriga fraktioner förvaras i soprum inomhus.

## HÄMTNING

Avfallsbehållare har placerats så att dimensionerande fordon LOs (Trafikverkets typfordon "oljebil och sopbil") utrustad med tiometerskran kan nå dem.

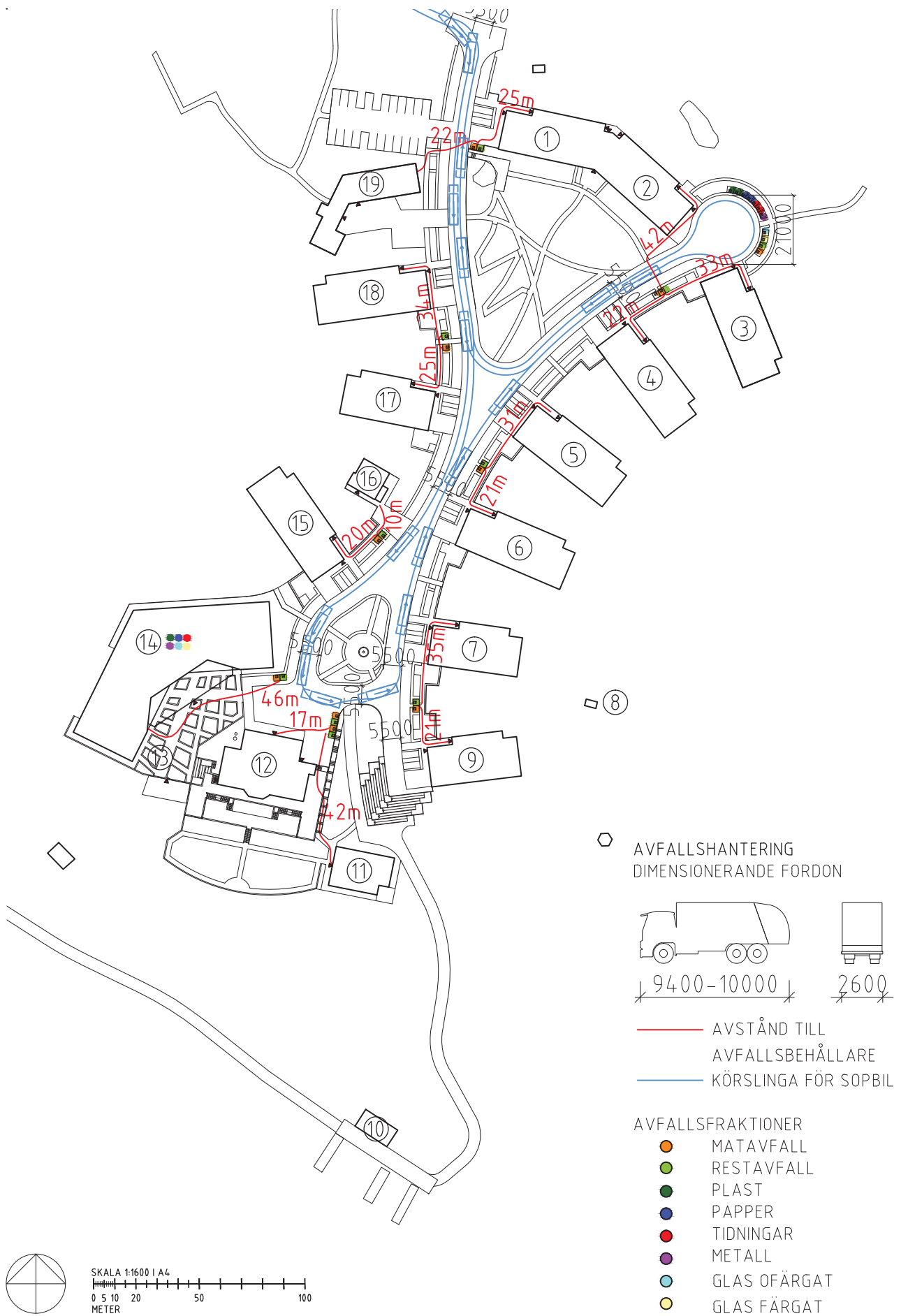
## HANTERING INOM VÅRD- OCH OMSORGSBYGGNADEN

Avfallsflöde skiljs från flöde besökare och personal exempelvis som i diagram nedan.



- ① SOPKARUSELL
- ② HISS FRÅN KÄLLARE TILL ENTRÉPLAN
- ③ DJUPBEHÅLLARE

Avfall, flöde i vård- och omsorgsboendet.



Avfallshantering.

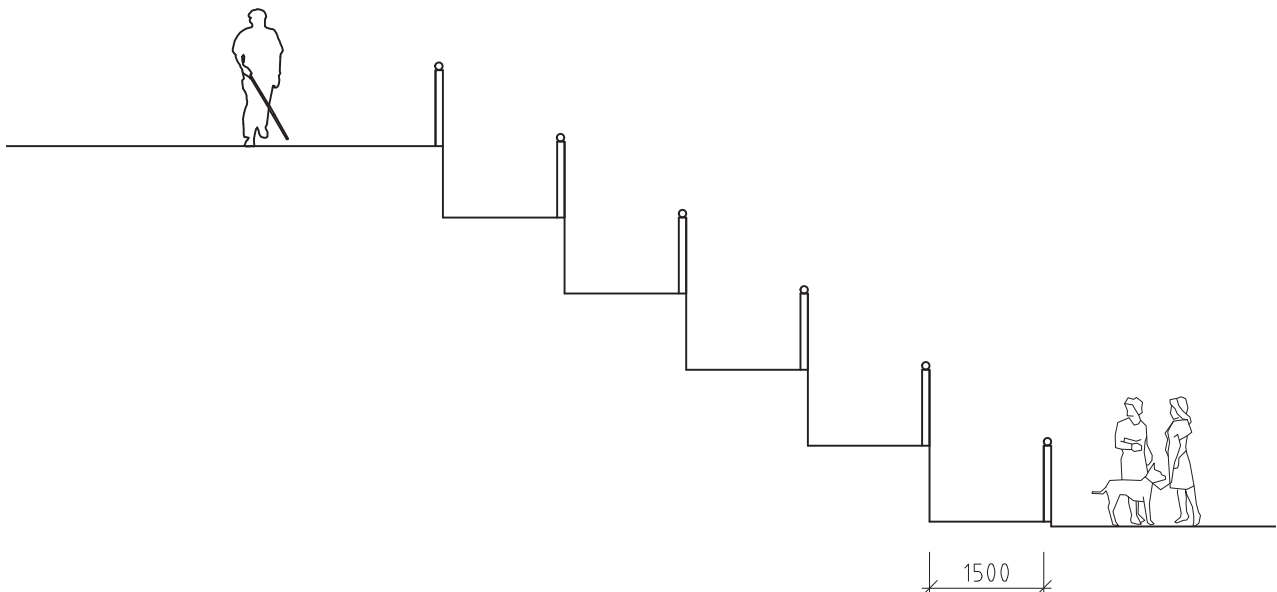
## TILLGÄNGLIGHET

Eftersom Graninge är ett område som främst vänder sig till seniorer är behovet av god tillgänglighet extra stort. God tillgänglighet möjliggörs genom att gångbanorna ligger i den timglasformade, låglänta delen i områdets mitt.

Kyrkobyggnaden och befintlig park söder om Graninge Stiftgård ligger dock cirka 5 meter nedanför övriga gångbanor, dessa tillgängliggörs genom en serie sluttande terrasser i anslutning till hus nio. Kyrkobyggnaden och befintlig park nås också via hiss från huvudbyggnaden.

För att underlätta framkomligheten inom området ligger gångbanor och körbanor i samma nivå för att undvika svåröverkomliga kanter.

Rörelsehindrade boende med bil kan dra nytta av möjligheten att förvara fordonet i det egna huset, med hissförbindelse mellan garage och övriga plan.



*Sektion A (genom ramp i områdets sydöstra hörn): Höjdskillnad tas upp med ramp som möjliggör högre tillgänglighet till vad som tidigare var kyrka och befintlig trädgård.*

Förklaring av höjdangivelser motstående sida: 1:50 betyder att vägen höjs med 1 meter på 50 meter i vägens längdriktning.



SKALA 1:1600 | A4  
 0 5 10 20 50 100  
 METER

Tillgänglighet.

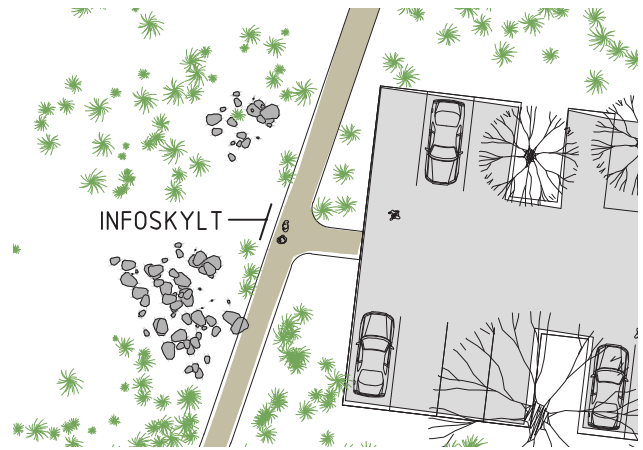


## PARKERING, ANGÖRING

Behovet av bilparkering i Graninge kommer att bli relativt högt då det kommer att saknas kollektivtrafik ända fram till området.

De boende i seniorbostäderna kommer i stor utsträckning att använda sig av bil för att ta sig till och från området. Utöver dem är det personalen på vård- och omsorgsboendet och restaurangen samt besökare till seniorbostäderna, naturreservatet och restaurangen som behöver erbjudas parkeringsmöjligheter. Däremot använder inte de boende på vård- och omsorgsboendet egen bil utan kommer att nyttja taxi- och färdtjänst. Dessa fordon får möjlighet att angöra vid entrén till vård- och omsorgsboendet inne på gården.

Parkeringsplatserna är fördelade i parkeringsgarage i seniorbostädernas bottenvåningar, en parkeringsplats vid områdets entré samt i trädallén utmed gångfartsområdet.

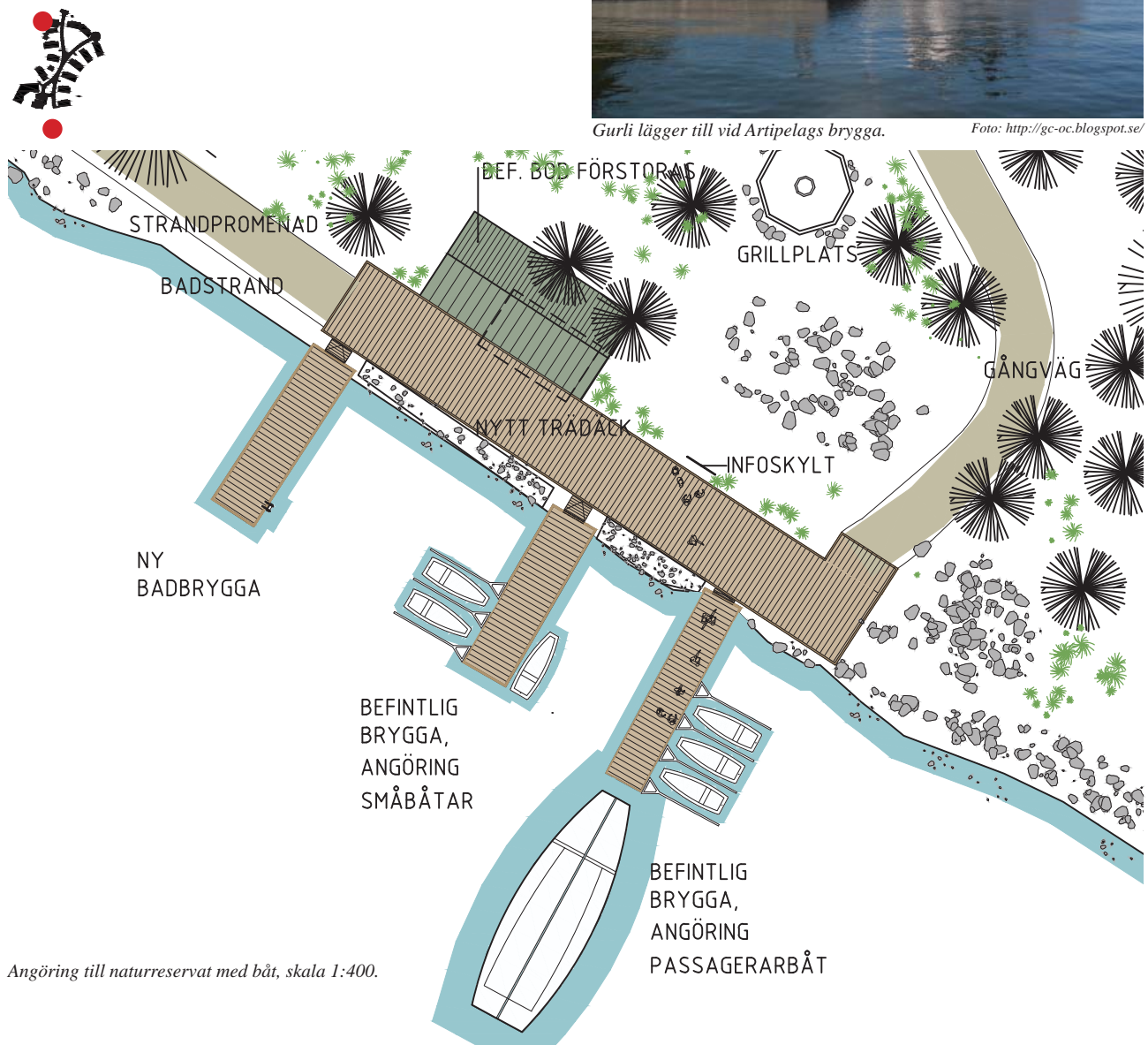


Angöring till naturreservat med bil, skala 1:400.



Gurli lägger till vid Artipelags brygga.

Foto: <http://gc-oc.blogspot.se/>



Angöring till naturreservat med båt, skala 1:400.

REVIDERAD 2015-06-30



PARKERINGSPLATSER ANTAL

● 5	BESÖKANDE RESTAURANG
● 7	BESÖKARE NATURRESERVA
● 10	BESÖKANDE VÅRDBOENDE
● 15	PERSONAL VÅRDBOENDE
● 18	BESÖKANDE BOENDE
● 120	BOENDEPARKERING
175	SUMMA

●	ANGÖRING TAXI/ FÄRDTJÄNST
● 99	CYKELPARKERING ANTAL 9x11



SKALA 1:1600 | A4  
0 5 10 20 50 100  
METER

Parkering.

## MODELLBILDER

### FYSISK MODELL

Inför plansamråd framställdes en fysisk presentationsmodell.



*Graninge, från luften från sydväst.*



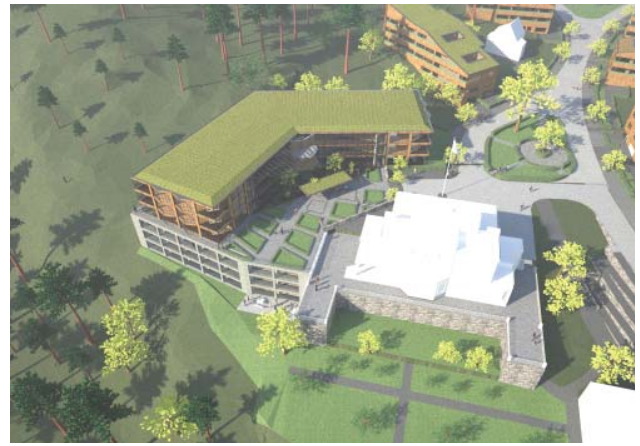
*Graninge från luften från sydväst.*



*Graninge från luften från sydost.*

*DIGITAL MODELL*

Tidigt i programskedet framställdes en digital modell över Graninge som därefter utvecklats i takt med projektet.



*Vård- och omsorgsboende från luften från sydost.*



*Vård- och omsorgsboende från luften från nordväst.*



*Vård- och omsorgsboende från luften från nordost.*



*Graninge från luften från sydväst.*



*Graninge från luften från sydost.*



*Graninge från luften från nordväst.*



*Graninge från luften från nordost.*



Vård- och omsorgsboendet och huvudbyggnaden.



Huvudbyggnaden och vård- och omsorgsboendet.



Vård- och omsorgsboendet.



Klosterträdgården mot utsikt.



Aktivitetsparken och hus 1 och 2.



Utsikt från hus 1 och 2.



Bostadsgård och hus 4 och hus 5.



Aktivitetsparken, hus 18 och stallet.



*Graninge från vattnet från sydväst.*



*Graninge från luften från söder.*