

## **PLANBESKRIVNING**

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

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

### **HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningprogram

### **PLAN- OCH BYGGLAGSTIFTNING**

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag PBL (2010:900). Enligt övergångsbestämmelserna i den nya lagen skall bestämmelserna i den tidigare plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10) tillämpas för planärenden som påbörjats före den nya lagens införande. Denna detaljplan påbörjades tidigare varför ÄPBL tillämpas.

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

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



När planen är genomförd har området kompletterats med ca 100 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+, 8 lägenheter i parvillor och 30 nya platser i gruppboende. Dessutom finns en framtida utbyggnadsreserv om ytterligare 30 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen har rustats upp och byggts ut med kommunalt VA och gångbana. Befintligt parkeringsgarage under mark har byggts ut och ytor för kommunikation och rekreation har utvecklats och förbättrats. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild har skyddats och bevarats. Fastigheten Sicklaön 37:46 bekräftas även i fortsättningen få användas för kontors- och konferensverksamhet.

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

## PLANDATA

### Läge

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

## Areal

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

## Markägoförhållanden

Huvudfastigheten Sicklaön 37:42 ägs tillsammans av Stiftelsen Danvikens Hospital, HSB Bostad AB och HSB Stockholm Ekonomisk förening. Sicklaön 37:46 ägs av Kenora KB. Sicklaön 37:17 som utgörs av vägmark ägs av Nacka kommun. Dessutom ingår två små markområden inom planområdet, del av Sicklaön 37:22 som ägs av Stiftelsen Danviks Hospital och del av Sicklaön 37:41 som ägs av Finnboda Industrilokaler H/B.

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Detaljplan

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

### Översiktsplaner

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

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

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

### Program för planområdet

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

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

### **Riksintresse för kulturmiljövården**

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

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

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

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

### **Riksintresse för farled**

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

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

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

Enligt Trafikverket kan störningar under byggtiden av en eventuell trafikled pågå under många år och är framför allt av tre slag; störningar från framdrivning av tunnel genom berget, störningar från arbete med anläggande av sänktunnlar vid strandkanten och transporter till och från området. Under 2012 påbörjade Trafikverket en åtgärdsvalstudie för att först säkerställa val av trafikslag. Trafikverkets mycket preliminära bedömning är att ett byggande av en Östlig förbindelse kan påbörjas tidigast 2020.

### **Nationalstadsparken**

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

### **Strandskydd**

Strandskydd gäller generellt 100 meter upp på land från stranden. Sicklaön 37:46 och den östra delen av Sicklaön 37:42 omfattas av strandskydd. För de delar av planområdet som tidigare planlagts har strandskyddet upphävts. Eftersom strandskyddet har upphävts i samband med att en ny detaljplan togs fram (Dp6) sker enligt reglerna om strandskydd ingen omprövning av strandskyddet vid ny planläggning. Strandskyddet förblir upphävt.

### **Kulturmiljöprogram**

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

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

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

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

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

### **Danvikslösen**

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

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Områdets bebyggelse och användning

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

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

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

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

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

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

### Kulturmiljö och landskapsbild

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

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

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

### Mark och vegetation

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

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

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

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

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

### Service

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

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

### **Lek och rekreation**

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

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

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

### **Gator och trafik**

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

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

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

### **Parkering**

I områdets västra del finns personal- och besöksparkering i anslutning till sjukhemmet, totalt 58 bilplatser. I områdets östra del finns ett parkeringsgarage med 21 platser intill seniorbostadshuset samt 52 platser i form av markparkering. 2006 tillkom även 10 parkeringsplatser ovanpå befintligt garage. De tre tjänstemannavillorna har markparkering i anslutning till villorna. Kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 har en tillfällig parkering inom fastigheten Sicklaön 37:42. Parkeringen som rymmer ca 30 bilplatser upphör dock att gälla i samband med att en ny detaljplan tas fram. Det är på



grund av det stora behovet av besöksparkering och topografin som parkering inte rymms inom kontorsfastigheten.

### **Vatten- och spillvatten**

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

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

### **Dagvatten**

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

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

### **Värme**

Huvuddelen av området försörjs idag med fjärrvärme från Fortum.

### **El, tele**

Befintlig transformator vid Östra Finnbodavägen finns öster om tjänstemannavillorna, men kommer att flyttas. Befintlig transformator finns även strax utanför området vid korsningen Östra Finnbodavägen/Danvikshemsvägen. Transformatorns effekt är belastad till ca 50 %. Exploatören bör uppmärksamma att det finns ett internt ledningsnät för el inom och i anslutning till Danvikshem. De finns bl.a. elledningar som

förbinder sjukhemmet Danvikshem med det gamla ”snickeriet” vid stranden. Ledningarna korsar platsen för ett vårdboende vid Övre Varis och Östa Finnbodavägen, vilket måste beaktas vid byggande.

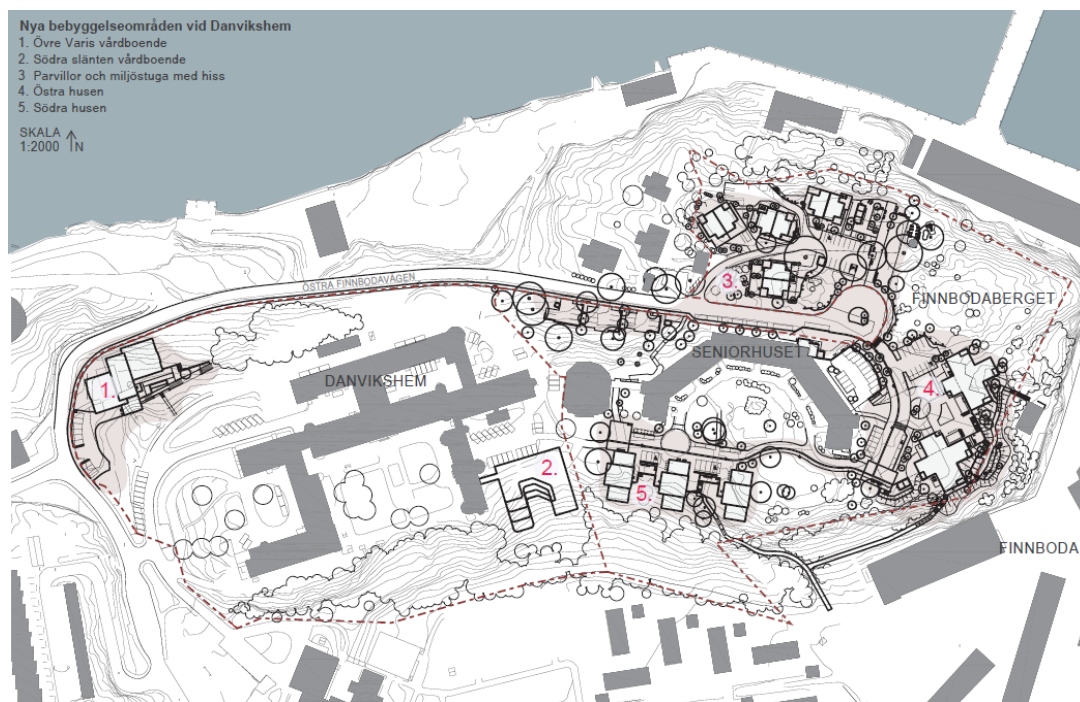
I det befintliga sjukhemmet finns det ett telestativ (fördelningsplats) med ca 50 lediga par. Kapaciteten är dock inte tillräcklig för den nya bebyggelsen på Finnbodaberget. Ledningar för tele/data för Övre Varis kan anslutas till ett kopplingsskåp i korsningen Östra Finnbodavägen/Danvikshemsvägen.

### **Avfall**

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

Seniorbostäderna har källsortering och är utrustade med sopsug för hushållssopor. Kontorshuset har sin sophantering från Finnbodaområdet.

## **PLANFÖRSLAGET**



### Stadsbild

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

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

Inom kvartersmark, nordväst om sjukhemmet Danvikshem, byggs ett gruppboende vid **Övre Varis** med ca 30 vårdplatser. En framtida utbyggnadsreserv om ytterligare ca 30 vårdplatser placeras i anslutning till Danvikshems sydöstra flygel i den **Södra slänten**. På platån uppe på Finnbodaberget byggs fyra stycken **parvillor** med 8 lägenheter norr om seniorbostadshuset, ca 40 nya lägenheter i de **Östra husen** och ca 60 nya lägenheter i de **Södra husen**. De Östra husen och Södra husen utgör flerbostadshus för åldergruppen 55+. Vidare tillkommer en ny byggnad intill seniorhuset med källsortering och hiss i anslutning till busshållplatsen.

Det befintliga sjukhemmet Danvikshem bekräftas som ett vårdboende. Befintliga tre tjänstemannavillor bekräftas som bostäder och befintligt kontorshus som kontor och konferenslokal.

### Kulturmiljö och landskapsbild

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

### Mark och vegetation

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

Befintlig vegetation och befintliga träd uppe på Finnbodaberget ska också bevaras i möjligaste mån när ny bebyggelse tillkommer, gärna tätt intill de föreslagna husens fasader och mellan gårdar där det är möjligt. Särskilt värdefulla träd (ofta stora ekar) har markerats med en n2-bestämmelse som ger ett bevarandeskydd och krav på återplantering om skador skulle ske. För att säkra att värdefulla träd inte kommer att skadas under utbyggnadstiden kommer särskilda krav på skydd även ställas i exploateringsavtal. Under utbyggnadstiden

ska värdefulla träd plankas in och efter utbyggnaden ska träden beskäras av arborist. Träden kommer även beläggas med vite.

När det gäller den mycket stora eken mitt på platån, som är mycket värdefull, säkras ett skyddsavstånd mellan eken och den södra parvillan genom att tomten nordöstra hörn har prickmarkerats och fått en n1-bestämmelse, dvs. inom denna del av tomten får inga anläggningsarbeten eller bebyggelse tillkomma utan marken ska bevaras. Det innebär att det blir ett skyddsavstånd om minst 7 meter mellan eken och en låg mur runt parvillan som behövs för att man ska kunna gå runt huset. Avståndet mellan eken och hushörn blir ca 9,5 meter.

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

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

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

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

Eventuell radonförekomst bör undersökas och åtgärder vidtas om det behövs.

## **Befintlig bebyggelse**

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

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

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

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

Fastigheten Sicklaön 37:46 bekräftas även i fortsättningen få användas som kontor och konferenslokal. Kontorsbyggnaden har en q-bestämmelse vilket innebär att byggnaden inte får rivas samt att byggnadens exteriör inte får förvanskas. Vidare ska åtgärder vid underhåll väljas i överensstämmelse med originalutförande. Utökat bygglov gäller för omfärgning av fasad, byte, ändring av dörrar, fönster eller andra fasaddetaljer.

Kontoret får behålla befintlig vaktmästarbostad samt de personalutrymmen, i form av två rum, som finns i byggnaden idag. Vid bygglovprövning bör förtydligas hur bostaden uppfyller handikappkrav och brandutrymning.

### **Ny bebyggelse**

#### **Övre Varis**

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

Byggnaden placeras i slutningen mot norr och består av tre sammankopplade huskroppar i tre våningar som anpassar sig till terrängen och vägen nedanför. De två bostadsvolymer på sidorna får mörka fasader som är murade i tegel. Mittparti med gemensamma funktioner, entréparti samt korridorslut har fasader i glas och mörk stål. Mittparti mot norr ska glasas in helt men samtidigt fungera som öppningsbar veranda/balkong. Tak utförs som svagt lutande pulpettak. Husens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltningsprogram. Genom planbestämmelse tillås endast angivna utformningsregler enligt gestaltningsprogram. Slutningsvåning utnyttjas för teknik- och personalutrymmen.

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

Enligt detaljplanen medges att mark mellan huvudbyggnaden och Övre Varis får byggas under med en förbindelsegång. Förbindelsegången utformas som en kulvert från huvudbyggnadens nordvästra hörn, vidare västerut längs med gatans södra sida för att ansluta Övre Varis i höjd med planerad gångbro. Viktigt är att förbindelsegången ska vara placerad helt och hållet under mark. Det innebär att den inte heller får vara synlig i snittet

mellan Övre Varis entré och bergknallen strax söder därom. Bergknallen ska bevaras och får inte sprängas sönder vid anläggandet av kulverten.

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

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

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

### **Parvillor**

På Finnbodaberget norr om befintligt seniorbostadshus placeras fyra parvillor med 8 lägenheter. Parvillornas placering i terrängen har noggrant anpassats till förutsättningarna på platsen med hänsyn till befintliga berghällar, träd och väg samt till möjligheten att få utblickar. Varje hus utnyttjar sitt unika läge genom anpassning till entréplacering, uteplatser och fönstersättning. För att den omgivande miljön, bl.a. exponerat mot sjöfronten, inte ska "privatiseras" görs tomterna små och anläggs med terrasser fram till tomtgräns där så är möjligt.

Parvillornas husform och volym ska anknyta till de intilliggande äldre villorna. Fasader ska vara av trä och tak utföras som sadeltak, mindre delar får utföras med valmat tak. Tak ska utföras i mörk plåt. Husens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltningsprogram. Genom planbestämmelse tillås endast angivna utformningsregler enligt gestaltningsprogram.

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

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

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

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

### **Östra husen**

På östra sidan om seniorbostadshuset, ovan på garaget, på kanten av Finnbodaberget placeras två flerbostadshus med sammanlagt ca 40 lägenheter för åldersgruppen 55+.

Husen är utformade med en korsformad plan där de olika armarna har olika höjd, mellan tre och fem våningar.

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

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

### **Södra husen**

På södra sidan om seniorhuset, sydöst om Danvikshem, uppförs tre långsmala flerbostadshus i sex våningar, med indragen slutningsvåning. De tre flerfamiljshusen innehåller sammanlagt ca 60 lägenheter för åldersgruppen 55+.

Husen placeras på den övre nivån men i anslutning till den skogsbevuxna branten. De utformas som smala trespännare som står med gavlarna vinkelrätt mot branten för att få utblickar och ljus mellan husen. Flerbostadshuset underordnar sig befintligt seniorhus i höjd. Husens bredd får vara högst 12 meter, undantaget balkonger i mittparti.

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

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

### **Byggnadsteknik**

Lägsta schaktdjup vid byggande och anläggande av nya bostäder och nytt garage har angivits på detaljplanekartans del 2. Med lägsta schaktdjup avses att schaktning, sprängning, borrhning m.m. inte får ske på lägre plushöjd än de som angivits på plankartan. Begränsningen rör två delområden. Schaktdjupet är begränsat på Finnbodaberget på grund av det framtida reservatet för trafikunnel (Österleden) genom berget. Schaktdjupet är även begränsat under det nya vårdboendet vid Övre Varis på grund av en befintlig dagvatten- och avloppstunneln från/till Stockholm.

Då flerbostadshusens lägenheter ut mot branterna inte nås med räddningstjänstens stegutrustning vid utrymning över balkong/fönster förses husen med brandsäkert trapphus Tr2, dvs. utförs enligt 5:246, BBR19. Detta innebär bland annat att trapphuset

är brandtekniskt avskilt från hisshallarna och att trapphuset leder direkt ut till det fria i markplanet.

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

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

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

### **Service**

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

### **Rekreation och utemiljö**

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

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

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



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

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

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

Ett större närrekreationsområde bildas kring berget i öster. Väster om berget ska befintliga bouleanor och festplats befästas som ett gemensamt område för rekreation och olika aktiviteter. Detta närrekreationsområde ska vara gemensamt för alla som bor i den östra delen av området, likaså det kommunikationsstråk som löper genom bostadsbebyggelsen. En annan plats för rekreation utgör klubbhuset med bad, motion m.m. Klubbhuset ska kunna nyttjas gemensamt av alla boende inom hela planområdet.

### **Tillgänglighet**

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

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

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

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

### Gator och trafik

En ny infart till Övre Varis anordnas från Danvikshemsvägen.

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

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

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

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

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

Lokalgatan förses med ny belysning i enlighet med kommunens belysningsprogram.

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

En ny gårdsgata anläggs med början från vändslingan för buss. Gårdsgatan ska vara ca 3,5 meter bred och trafiken ska föras fram på de gåendes villkor. Gårdsgatan breddas med överkörningsbara ytor/torg som fungerar som mötesplatser eller angöring till bostäderna. Gårdsgatan avslutas på en vändyta vilket gör det möjligt att vända med bil. Gårdsgatan har även utformats för att sopbil ska kunna angöra soprummen i anslutning till flerbostadshusen. Längs med gårdsgatan löper ett brett promenadstråk.

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

Eftersom kontorshuset saknar direkt angöring från allmän gata ska vägen mellan Östra Finnbodavägen och parkeringsytan söder om Sicklaön 37:46 användas som angöring. Angöringsgatan ska vara gemensam för kontorshuset, parvillorna och befintlig tjänstemannavilla närmast Saltsjön. Kontorslokalerna nås via en trappa från parkeringsytan. För att sopbilen som hämtar sopor vid parhusen inte ska behöva backa får sopbilen köra ut på bussvändplan via de nya parhusens parkeringsyta.

## Parkering

### Parkering för bil

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

Kontorsfastigheten har för sin konferensverksamhet uppskattat parkeringsbehovet till 30 bilplatser, ungefär lika många som de har servitut på idag. Eftersom befintlig parkeringsyta ska bebyggas behöver kontorshusets parkering ersättas. På grund av svårigheten att ordna parkering inom fastigheten har behovet begränsats till ca 20 bilplatser, enligt kommunens använda norm 15 bilplatser/1 000 kvadratmeter kontor. För Sicklaön 37:46 anordnas därför ca 17 parkeringsplatser i anslutning till Östra Finnbodavägen nedanför klubbhuset och 4 parkeringsplatser direkt norr om fastigheten på befintlig vändplan. Parkeringarna bör vara kopplade till kontorsfastigheten genom fastighetsbildning, dvs. att Sicklaön 37:42 utökas med dessa ytor.

Befintligt antal parkeringsplatser för seniorbostadshuset anses tillräckligt även i framtiden, 21 bilplatser i garage och 52 bilplatser på mark, totalt 73 bilplatser. Parkeringsbehovet för nya flerbostadshus har bedömts till 0,8 bilplatser/lägenhet, d.v.s.  $90 \times 0,8 = 72$  bilplatser. Parkeringsbehovet för parvillor har bedömts till 1,5 bilplatser/lägenhet, d.v.s.  $8 \times 1,5 = 12$ .

Parkeringsplatser som ska finnas/anordnas är följande:

Befintlig parkering:

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

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

Tillkommande parkering:	
Nytt vårdhem Övre Varis	9 bilplatser
Nytt vårdhem Södra slänten	9 bilplatser
Nya parvillor, 8 lgh	12 bilplatser
Nya lägenheter i östra och södra husen, 90 st	72 bilplatser
<b>Totalt behov av nya parkeringsplatser</b>	<b>102 bilplatser</b>

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

Under östra vändplanen ska befintligt garage med 21 bilplatser byggas ut med ytterligare 71 bilplatser. Infarten till garageanläggningen ligger vid vändplanen. Garageanläggningen ska utformas så att den främjar trygghet och säkerhet. Garagen ska vara väl upplysta, indelade i mindre sektioner och ha ett enkelt och säkert låssystem. Uppgångar med hiss från garagen leder direkt upp till lägenheterna i de tre östra husen. **Det ger sammantaget ca 92 bilplatser i garage.**

Markparkering anordnas på ett flertal platser i anslutning till ny bostadsbebyggelse, ca 15 bilplatser vid parvillorna, ca 14 bilplatser i ovanpå infarten till garaget, ca 22 bilplatser vid de östra husen och ca 13 bilplatser vid de södra husen. **Det ger sammantaget ca 64 nya bilplatser på mark i anslutning till befintliga och nya bostäder.**

#### **Parkering för cykel**

Cykelparkering bör finnas med 2 cykelplatser per lägenhet (2 per 100 BTA), varav en cykelplats per boende nära bostadens entré och en cykelplats per boende i förrådsutrymme i anslutning till bostaden. På grund av att en stor andel boende är äldre inom området kan denna cykelnorm ses som en målsättning. Det ska dock finnas minst en cykelparkering utomhus, med några stycken platser, intill varje bebyggelsegrupp. I gestaltningsprogrammet redovisas en cykelparkering utomhus vid bussvändplan, en vid de Östra husen samt två vid de Södra husen. Cykelparkering för parhusen sker inom tomten.

#### **Vatten och spillvatten**

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

Ny bebyggelse, parvillor, Östra husen och Södra husen ansluter till det nya kommunala vatten- och spillvattennätet i Östra Finnbodavägen. Seniorhuset och befintliga

tjänstemannavillor som tidigare varit anslutna till Danvikshems privata ledningsnät ansluts istället direkt till kommunens nät i Östra Finnbodavägen.

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

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

Brandposter för de nya bostäderna planeras vid bussvändslingan och vid parvillorna.

### **Dagvatten**

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

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

### **Värme**

Uppvärmning av vårdboende vid Övre Varis och Södra slänten samt av nya flerbostadshus sker genom anslutning till befintligt fjärrvärmenät. De nya parvillorna föreslås utredas om de ska få en lösning med luftvärmepump som ett alternativ till fjärrvärme.

### **EI**

Befintlig transformatorstation på den övre platån tas bort och ersätts av en ny som förläggs i anslutning till parkeringen i svackan längs Östra Finnbodavägen.

### **Avfall**

Övre Varis får ett soprum för hushållssopor i nära anslutning till entrén. De nya flerbostadshusen får soprum för hushållssopor i anslutning entréer. Vid parvillorna finns ett gemensamt sophus placerat i anslutning till markparkeringen inom området. Källsortering för parhusen och seniorhuset kommer att finnas i en miljöstuga vid busshållplatsen.

### Upphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas för de delar av Sicklaön 37:46 som omfattas av tomt för kontorsbyggnad samt för trappor. Kontorsbyggnaden och anslutande trappor har funnits på platsen sedan 1920-30 – talet, vilket innebär att marken sedan länge är ianspråktagen. För övriga delar av fastigheten behålls strandskyddet.

Strandskyddet föreslås även upphävas inom Sicklaön 37:42,2 och 37:41 längs en smal remsa längs Östra Finnbodavägen norra väggkant där en befintlig mur fungerar som stöd för vägen. Den befintliga muren innebär att området redan är ianspråktaget.

Strandskyddet behålls i den östligaste delen av Sicklaön 37:42, i den del som saknar detaljplan och ligger inom 100 meter från stranden. Platsen utgör en av planområdets högsta punkter, en bergsklippa mot Saltsjön, som lämpar sig väl som utsiktsplats.

### Miljöredovisning

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

### Gestaltningssystem

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

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Huvudmannaskap

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

### Genomförandetid

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

### Tidplan

Samråd	september-oktober 2011
Utställning	december 2012
Antagande	juni 2012

## MEDVERKANDE

### Medverkande tjänstemän

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

### Medverkande exploatörer

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

### Medverkande konsulter

Jonas Björkman	Bergkrantz Arkitekter AB
Marika Lundberg	Bergkrantz Arkitekter AB
Håkan Johnsson	Topia Landskapsarkitekter AB
Olof Engdahl	Topia Landskapsarkitekter AB
Allan Jensen	Topia Landskapsarkitekter AB
Hannu Rauhala	Ramböll Sverige AB
Annika Arvidsson	Ramböll Sverige AB
Lars Skåhlberg	Ramböll Sverige AB

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Angela Jonasson  
Planarkitekt