

# Stor-Kalmar 6

## Idéskiss - Rapport

### Uppdragets syfte

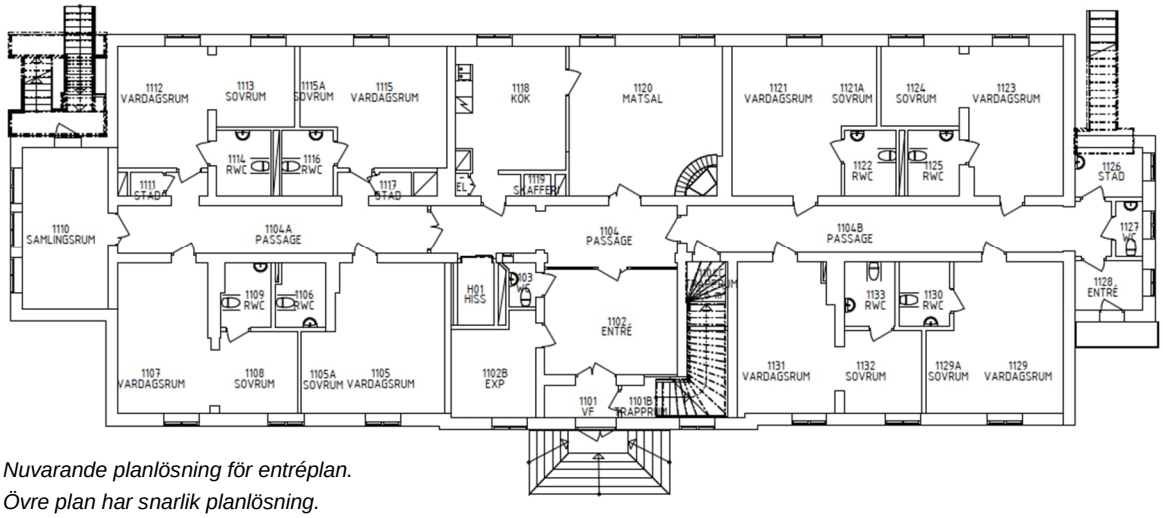
Swecos arkitekter har av Danderyds kommun uppdragits att utföra en tidig utredning avseende ändrad användning av byggnaden på fastigheten Stor-Kalmar 6 på Danderydsvägen 95 i Djursholm. Syftet är att undersöka om byggnaden kan inrymma större bostadslägenheter för seniorer i stället för dagens mindre vårdbostadslägenheter.

### Fastighetsinformation

| | |
|---|---|
| Fastighetsbeteckning: | Stor-Kalmar 6 |
| Adress: | Danderydsvägen 95, Djursholm, Danderyd |
| Land-/ Totalareal: | 3582,0 $m^2$ |
| Lagfaren ägare: | 212000-0126 |

### Bakgrund – befintligt förhållande

Byggnaden på fastigheten uppfördes år 1929 av Benedickska stiftelsen och användes ursprungligen som bostads- och omsorgshem för äldre, ensamstående kvinnor fram till slutet av 1970-talet. När Danderyds kommun förvärvade fastigheten 1996 hade byggnaden använts för kontors- och laboratorieverksamhet under en längre tid och kommunens syfte med förvärvet var att omvandla byggnaden till ett gruppboende för dementa. Efter ombyggnad erhölls 16 små lägenheter med vardagsrum, litet pentry och sovrum eller sovalkov. Verksamheten var i drift fram till 2025 då den lades ner av ekonomiska- och arbetsmiljöskäl.




*Nuvarande planlösning för entréplan.*
*Övre plan har snarlik planlösning.*

Byggnadens exteriör är till synes i gott skick och har inte förändrats i någon större omfattning. Solcellspaneler har installerats på taket och utrymningstrappor har lagts till vid byggnadens gavlar mot baksidan. För närvarande är byggnaden inte tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga. En ramp fanns tidigare vid byggnadens norra ingång, men denna har tagits bort.

Vid ombyggnaden till demensboende har ett flertal ingrepp gjorts invändigt i fastigheten, exempelvis igensättning av vissa dörrhål och upptagning av nya. Delar av vissa bärande väggar har rivits för att skapa större rum. En hiss, troligen installerad vid ombyggnaden på 1970-talet, går mellan källare och övre plan och pentryn, badrum och storkök har tillkommit.

Byggnadens vind är oisolerad, men har en generös höjd med ca 2,7 m till hanbjälken. Vinden är endast tillgänglig via en trappa från övre plan och är outnyttjad förutom för fläktrum och kanaldragningar. Det finns ingen möjlighet att nyttja vindsvåningen för bostadsändamål på grund av begränsningen av våningsantal angiven i plankartan.

**Planförutsättningar**

Kvarteret Stor-Kalmar, tidigare Kv. Hermod, avgränsas av Danderydsvägen i öster, Hermodvägen i söder och Fafnervägen i väster. Ursprungligen sträckte sig Benedickska stiftelsens fastighet mellan Danderydsvägen och Fafnervägen.

Under 1975 påbörjas ett arbete med förslag till ändring av stadsplanen för *Kv. Stor Kalmar mm*, i syfte att förtäta området med en grupphusbebyggelse. Vi antar att Benedickska stiftelsens fastighet här får sin nuvarande utformning och benämns Stor-Kalmar 6.

Den nya stadsplanen S378 vinner laga kraft i oktober 1977 och gäller i sin helhet för fastigheten. All mark illustreras med punktprick och byggnaden betecknas med Q II.

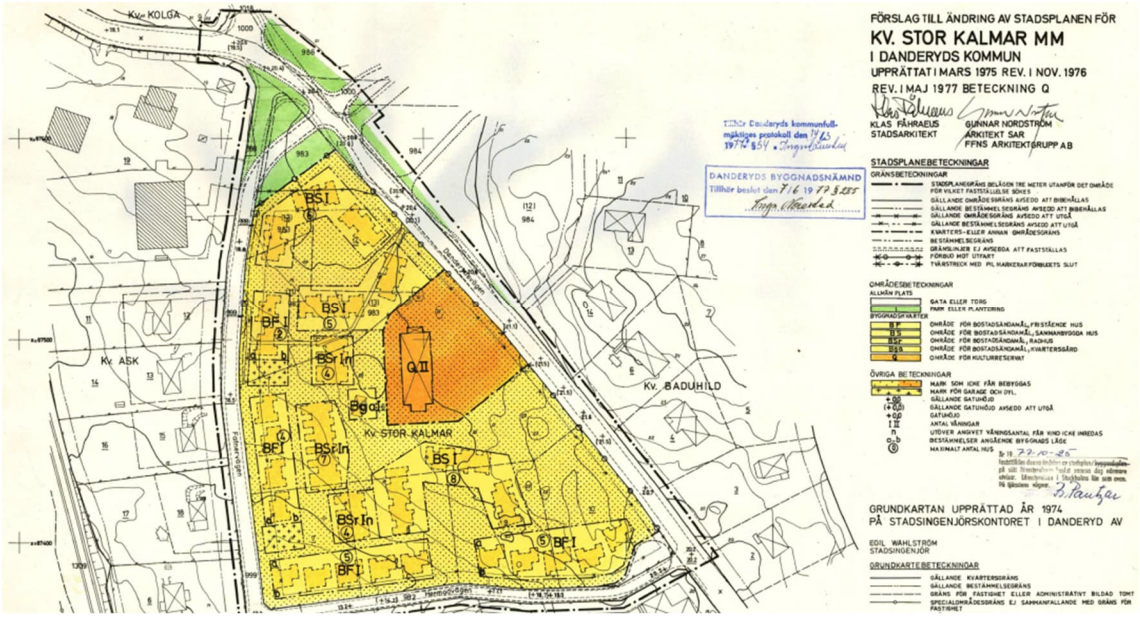
*Förklaring enligt planbeskrivning:*

| | |
|---|---|
| Punktprickad mark | *Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas* |
| Q | *Med Q betecknat område skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistorisk värdefull bebyggelse* |
| II | *På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger* |

Prickmarken i den äldre stadsplanen ska inte tolkas på exakt samma sätt som prickmark i nyare detaljplaner. Bestämmelsen *”Mark som icke får bebyggas”* innebär som huvudregel att byggnader inte får placeras på marken. Detta måste tas hänsyn till när utemiljön utformas. Ett miljöhus kan eventuellt godtas som en mindre avvikelse, om det behövs för verksamheten, men kommunen måste bedöma detta i det enskilda fallet. Vid en komplettering av befintligt miljöhus bör frågan stämmas av med bygglovsenheten.

Bestämmelsen Q är en äldre planbestämmelse som innebär att den befintliga bebyggelsen ska bevaras eftersom den har kulturhistoriskt värde. När ett område endast är betecknat med Q anges ingen särskild användning, till exempel bostäder eller kontor. Det innebär att byggnaden i princip kan användas för olika ändamål, så länge användningen är förenlig med bevarandet av byggnadens kulturhistoriska värden och med annan relevant lagstiftning. Om planen i stället skulle begränsa användningen till ett visst ändamål, skulle detta normalt anges med en ytterligare bokstav före Q. Exempelvis innebär BQ att området får användas för bostadsändamål och samtidigt ska bevaras som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

*Slutsats:*
*Det bedöms möjligt att ändra byggnadens användning från äldreboende till bostäder.*



*Utdrag från plankarta S378 (se fullständig plankarta i ritningsbilaga)*

**Kulturmiljö**

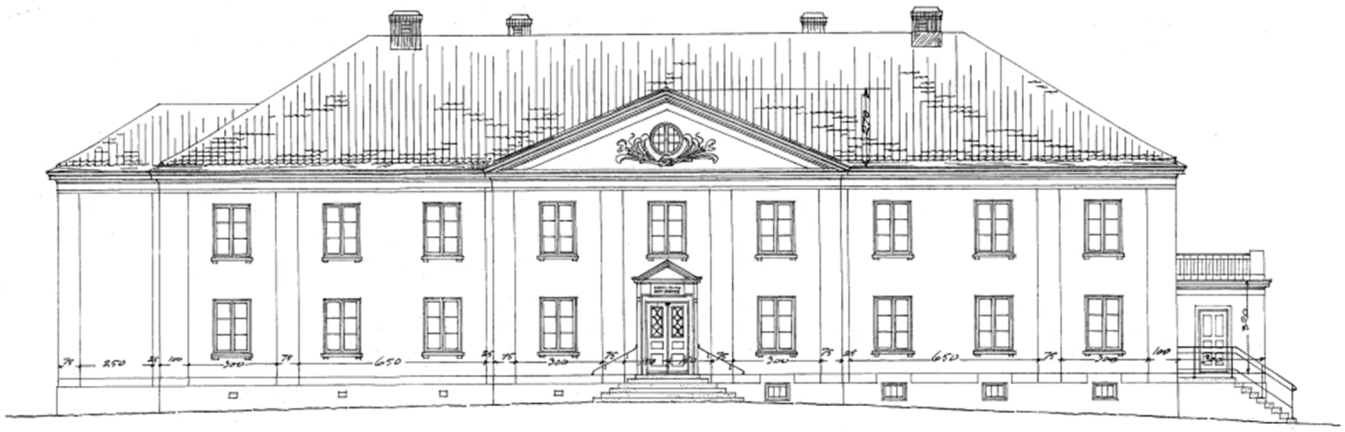
Byggnaden på fastigheten Stor-Kalmar 6 är angiven i Danderyd Kommuns kulturmiljökarta som särskilt värdefull, vilket innebär att stor aktsamhet ska tas vid ombyggnadsåtgärder och att dessa ska ske på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

Förutom plankartans bestämmelser kan läsas i Danderyds kommuns ansökan om lagfart för fastigheten från 1996 att: *//”Enligt gällande detaljplan är byggnaden på fastigheten Q-märkt vilket innebär att byggnadens exteriör inte får förvanskas.”//*

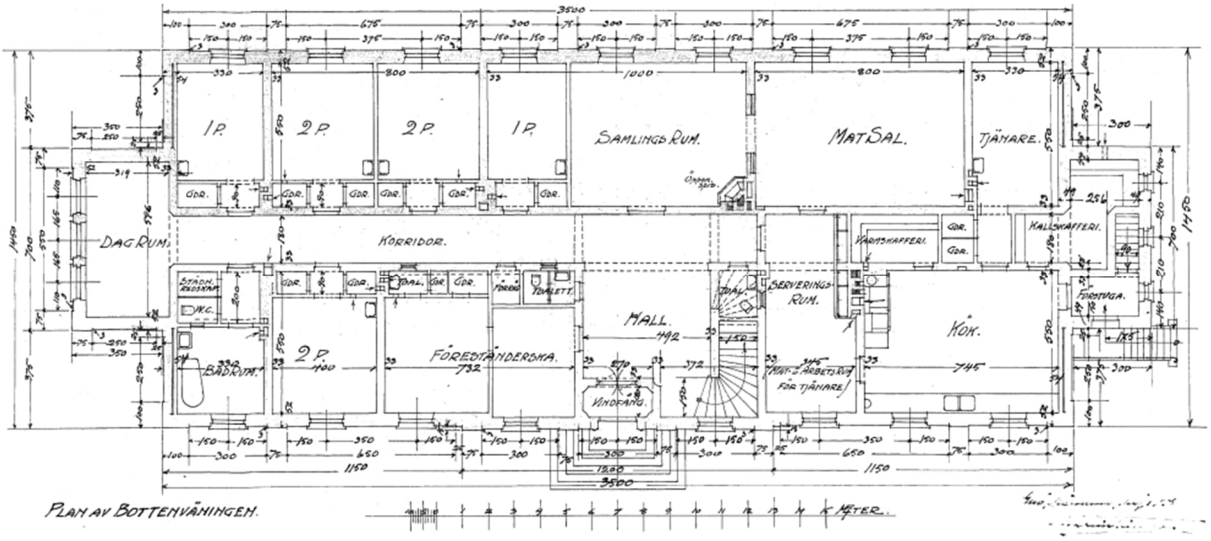
Byggnaden är ett välbevarat exempel på 1920-talsklassicism och den bedöms vara i gott skick exteriört. Inga tillägg såsom takkupor, balkonger och ramper bör göras. De utrymningstrappor som lagts till vid byggnadens båda gavlar bör tas bort om de ej har en funktion att fylla. Även interiört ska varsamhet iakttas och här återfinns flera originaldetaljer såsom bröstpaneler, trappräcken och spegeldörrar som bör bevaras i

största möjliga mån. Även bostadskorridorens gestaltning med rytmiskt utplacerade spegeldörrar bör bevaras. De invändiga dekorationsmålningarna i 1920-talsstil kan vara ett tidsdokument och det bör undersökas om de är ursprungliga.

*I utredningen har en Byggnadsantikvarie endast varit rådgivare. En antikvarisk utredning bör utföras innan eventuella ombyggnadsarbeten påbörjas.*



*Ursprunglig fasad mot öster*




*Ursprunglig fasad mot öster*

**Förslagen – Alternativ A, B och C**

Vi har skissat på möjligheten att omvandla fastigheten till ett flerbostadshus utan att göra alltför kostnadsdrivande ingrepp i konstruktionen och har varit restriktiva med att göra avkall på byggnadens ursprungliga kvaliteter. Byggnadens layout med enkelsidiga rum med en mittenkorridor och en hiss styr utformning i hög grad. Det innebär att de nya lägenheterna också blir enkelsidiga och att det endast är i gavellägen som det är möjligt att få lägenheter med fönster mot två väderstreck. Så långt det går har vi behållit de befintliga badrummen som uppfyller dagens krav på tillgänglighet, men har i vissa lägen kompletterat med nya wc eller wc/dusch-rum, samt med nya kök som ersätter dagens pentryn. Ett begränsat antal håltagningar i bärande väggar behöver göras, vissa lättväggar behöver rivas och nya tillkommer.

Rumshöjden är generös på entréplan och övre plan, ca 2,9 m medan rumshöjden i källarvåningen är lägre, ca 2,3 m. En befintlig hiss kan transportera de boende mellan samtliga våningar. Hissen uppfyller dock inte dagens krav på tillgänglighet varför avsteg från tillgängligheten med hänvisning till byggnadens kulturvärden troligen behöver göras.

Eftersom byggnadens kulturvärden begränsar möjligheten att göra huvudentrén på entréplanet till byggnadens tillgängliga entré, föreslår vi att tillgängliggöra entrén vid källarvåningens södra gavel, dit det redan idag leder en sluttande nedfart. För att denna lösning ska fungera och för att personer med nedsatt rörelseförmåga ska kunna komma till byggnaden på likvärdiga villkor, behöver nedfartens lutning mätas in och justeras om nödvändigt. Entréns kvalitet behöver också höjas med ny entrédörr, god belysning och uppgraderad markbehandling, samt att den utvändiga platsen görs välkomnande med exempelvis växter och möbler. Även invändigt i källarvåningen är det viktigt att en välkomnande entré skapas avseende belysning, ytskikt och inredning.

På övre plan finns idag en inglasad ”vinterträdgård” på den ursprungliga balkongen mot norr. I förslagen föreslår vi att denna omvandlas till del av en bostad. Det bör dock undersökas om detta är möjligt utifrån byggnadens kulturmiljöklassning.

I anslutning till huvudtrappan på övre plan finns också en yta om ca 20 $m^2$ som inte är möjlig att utnyttja som boarea på grund av vindstrappans placering. Vi föreslår att det utreds om vindstrappan kan byggas om, exempelvis till en U-trappa, för att tillgängliggöra ytan som bostad.

Val av upplåtelseform, bostadsrätt eller hyresrätt, bedöms inte påverka bostädernas utformning ur ett funktions- och gestaltningsperspektiv.

Vi kallar förslagen *Alternativ A - Mindre lägenheter, Alternativ B - Större lägenheter och Alternativ C - Trygghetsboende*, se ritningsbilaga.

***Alternativ A – Mindre lägenheter***

I Alternativ A utnyttjar vi utrymmen i korridorens båda ändar, dels för en ökning av boarea men också för att få lägenheter med utblick åt två väderstreck. På båda bostadsvåningarna, entréplan och övre plan, ryms 6 st lägenheter vardera om 1 till 3 rum och kök i varierande storlek.

På övre plan i anslutning till huvudtrappan finns en yta som kan användas exempelvis till Co-working, uthyrningsrum eller samvarorum.

I källaren inrättas 2 st lägenheter om 2 rum och kök. Notera att fönsterbröstningen är hög och att rumshöjden är lägre. Här finns också tvättstuga, lägenhetsförråd och förråd för rullstol/barnvagn och cyklar. Det finns också ett mindre utrymme som kan inrättas som ett mindre gym med exempelvis träningscykel och löpband. Troligen är det möjligt att inrätta hobbyrum/ verkstad i något av teknikutrymmena som är väl tilltagna i storlek.

Totalt finns 14 lägenheter i förslaget.

***Alternativ B – Större lägenheter***

Alternativ B skiljer sig från Alternativ A endast genom lägenhetssammansättningen. På båda bostadsvåningarna, entréplan och övre plan, ryms 4 st lägenheter vardera, samtliga om 3 rum och kök. I källaren inrättas 2 st lägenheter om 2 rum och kök.

Totalt finns 10 lägenheter i förslaget.

***Alternativ C – Trygghetsboende***

Ett trygghetsboende är en anpassad boendeform för äldre som vill ha mer gemenskap och trygghet än i en vanlig hyres- eller bostadsrättslägenhet. Bostäderna ska vara funktionella och tillgängliga och kan exempelvis utföras utan trösklar, med kontrasterande kulörer och förberedda hjälpmedel i badrum. Där kan också finnas olika tekniska lösningar som underlättar en äldres vardag och det kan även finnas en bovärd på plats under vissa tider.

I Alternativ C behåller vi det ursprungliga korridormotivet från 1929 som öppnar upp sig mot söder och den soliga verandan/allrummet. Vi bedömer att samvarorum i soliga lägen är en extra fin kvalitet i ett boende för äldre, där de boende ska kunna njuta av årstidernas växlingar även om de inte orkar gå ut. På båda bostadsvåningarna, entréplan och övre plan, ryms 5 st lägenheter om 2 till 3 rum och kök.

På övre plan i anslutning till huvudtrappan finns ytterligare en yta för samvaro.

I källare finns en liten övernattningslägenhet som gör det möjligt för de boende att ha långväga släktingar på besök. Här inrättas också förutom tvättstuga, lägenhetsförråd och förråd för rullstol och cyklar, även ett samvaro- och hobbyrum. Det finns också ett mindre utrymme som kan inrättas som ett mindre gym med exempelvis träningscykel och löpband.

Totalt finns 10 lägenheter i förslaget.

*Observera att när lägenheter och övernattningsrum inrättas i källarvåningen behöver ledningar för varm- och kallvatten etc som är belägna nära ytterfasad dras om.*

**Brand och utrymningsvägar**

Seniorboende och trygghetsboende på den ordinarie bostadsmarknaden, där de boende hyr eller äger vanliga lägenheter och inte har biståndsbeslut eller vård-/omsorgsbehov, betraktas normalt som **vanliga bostäder**.

Det innebär i normalfallet:

- **verksamhetsklass 3A** (inte 3C som gäller för behovsprövat vård- och omsorgsboenden)
- de boende förväntas kunna sätta sig själva i säkerhet,
- åldersgränsen i sig medför inte krav på vårdboendestandard eller särskilda utrymningslösningar

Swecos bedömning är därför att de tidigare utrymningstrapporna för vårdboendet kan utgå och att bostäderna på entréplan och övre plan i samtliga alternativ kan utrymmas via fönster och via det centrala trapphuset. Bostäder i källaren kan utrymmas via utgång mot norr och söder, samt via det centrala trapphuset upp mot utgången på plan 10. Extra brandcellsindelning av bostadskorridor kan krävas på samtliga våningsplan ifall avståndet från bostaden och till säker plats anses vara för lång.

Tvättstuga och gemensamhetslokal i källaren är inte en del av de privata bostäderna utan bör bedömas som ett separat gemensamt utrymme i egen brandcell. De behöver därför behandlas separat i brandskyddsprojekteringen.

*Det är nödvändigt att visa att byggnaden ger tillfredsställande utrymningssäkerhet varför vi rekommenderar att en utredning ska göras av brandkonsult innan vidare arbeten påbörjas. I det fall en annan bedömning görs än ovan kan de befintliga utrymnings-trapporna behöva behållas och den del av de lägenheter som utnyttjar ett gavelläge kan behöva utgå.*

### Hållbarhet och återbruk

Innan ombyggnation av fastigheten bör en status- och återbruksinventering göras. En stor del av byggnadens värde utgörs av dess historia och det är viktigt att byggnadens karaktär bevaras och att ursprungsdetaljer sparas och återbrukas i största möjliga mån.

### Källsortering/ sophantering

Vid infarten finns idag en mindre byggnad för källsortering. Byggnaden har bygglov men en slutanmälan har ännu inte inkommit till Bygglovavdelningen, så det saknas slutbesked i ärendet. Vid en förändrad användning av Stor-Kalmar 6 kommer en ny avfallsutredning att behöva göras som påvisar att byggnaden uppfyller gällande krav på tillgänglighet, arbetsmiljö och att tillräckligt många kärl och fraktioner får plats. Vid en komplettering av befintligt miljöhus bör frågan stämmas av med bygglovsenheten innan arbete påbörjas.

### Parkering

På den yttre gården vid infarten till fastigheten finns plats för ca 8-12 parkeringsplatser. Reserverad parkering för rörelsehindrade och angöring för färdtjänst, ambulans od ska inrättas inom 25 meter från bostadsentré, varför plats för dessa behöver planeras på den inre gården.

### Kollektivtrafik

Till busshållplats på Danderydsvägen är det ca 100 meter och till Roslagsbanans hållplats vid Bråvallavägen är det ca 650 meter.

### Natur, park, rekreation, service

Fastigheten Stor-Kalmar 6 ligger centralt i Djursholms villaområde med närhet till flera grönområden. Fastighetens areal om 3 582 $m^2$ ger goda möjligheter till daglig utevistelse i egen trädgård, men såväl Altorpsskogen som Ekebysjöns naturreservat nås inom 500 meter. Service som dagligvaror, apotek och husläkarmottagning återfinns inom 2 km vid Djursholms centrum.

### Sammanfattning

Att bygga om Stor-Kalmar till vanliga bostadsrätter eller seniorboende ger bostäder med stora potential. Effektiviteten i BOA/BTA*) är förhållandevis låg men kan uppvägas av byggnadens unika kvaliteter i form av dess 1920-talskaraktär med hög rumshöjd och bevarade originaldetaljer, ytor för samvaro och arbete och bra och rymliga biytor för förvaring och hobby. Den stora trädgården medger plats för såväl sociala aktiviteter som avskildhet. Det finns plats för soliga och skuggade sittplatser, odlingslådor, fruktträd och

aktivitetsytor. Läget i ett uppvuxet och vackert villaområde samt närheten till kollektivtrafik och natur är ytterligare kvaliteter som sammantaget bidrar till att Stor-Kalmar 6 kan bli ett socialt och biologiskt hållbart boende med karaktär och kvalitet.

Fördjupade utredningar som bör utföras:

- Avstämning med bygglovavdelningen
- Tillgänglighetsutredning
- Antikvarisk utredning
- Brandskyddsutredning
- Status- och återbruksinventering
- Utredning av källsortering/ sophantering

*) BOA: Bostadsarea – den del av byggnadens area som används för boende och utgör bostadens användningsbara yta, mätt från insida av bostadens omslutande väggar. Skåpinredning som garderober och köksinredning ingår.

BTA: Bruttoarea – summan av alla våningsplans mätvärda area, mätt till ytterväggars utsida. Väggar ingår liksom mätvärda utrymmen under mark.

BOA/BTA: Förhållandet mellan BOA och BTA används ofta för att bedöma hur effektivt en byggnad är planerad och hur stor del av byggnadens totala yta som kan användas eller hyras ut som bostad.

*2026-10-16/ Sweco Sverige AB*

**Bilagor:**

Idéskiss, Ritningsbilaga




*Vy över Kv Stor-Kalmar mm (Källa: Google)*

## Interiörbilder



*Korridor med väggmålningar och valv*



*Öppen spis och bröstpaneler*



*”Vinterträdgården” på övervåningen mot norr*



*Solig allrum i söder*



*Originalräcke och trappa*



*Spegeldörr i original*



*Befintligt wc-/ duschrum*



*Exempel på håltagning i bärande vägg*