

## KALLELSE

### Kommunstyrelsen kallas till sammanträde

Dag	Måndagen den 9 november 2015
Tid	Kl. 15.00
Plats	Nacka stadshus, sammanträdesrummet Orminge
Ordförande	Mats Gerdau
Nämndsekreterare	Görel Petersson
Gruppmöte	Kl. 14.00 Orminge M, FP, C, KD
Gruppmöte	Kl. 14.00 Kummelberget S, MP, V
Gruppmöte	Kl. 14.00 Hasseludden NL

### Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut, anmälan	
	<b>Förslag till kommunfullmäktige</b>	
4.	Två exploateringsavtal för detaljplaneområdet Danvikshem, fastigheten Sicklaön 37:77 och fastigheten Sicklaön 37:42 KFKS 2009/482-251, KSSU §156, KS §223 Minoritetsåterremiss KF 19/10 2015	
5.	Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön – <i>Antagande</i> KFKS 1996/82-214, KSSU §157, KS §224 Minoritetsåterremiss KF 19/10 2015	

Nr	Ärende	Noteringar
6.	<p>Mål och budget 2016-2018 inklusive</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investeringsbeslut och – sammanställning tertial 2 år 2015</li> <li>- program för uppföljning av utförare, taxor samt motioner om</li> <li>- Stadsodling för integration och sociala möten; L Ollivier och S Holm (MP)</li> <li>- Boovägens kulturhistoriska miljö; C Ståldal mfl (NL)</li> <li>- Boende till överkomligt pris; S Holm (MP)</li> <li>- Boenden för nyanlända flyktingar, K Farmanbar mfl (S)</li> <li>- Tillfälliga flyktingbostäder; S Holm (MP)</li> <li>- Återbetalning av och stopp för gatukostnadsersättningar; B Ståldal mfl (NL)</li> <li>- Busskort till ungdomar under sommarlovet, L Zayane (MP)</li> <li>- Upprustning av Långsjöns naturreservat, M Hellströmer mfl (S)</li> <li>- Belysning kring Långsjön, E Myrin (SD)</li> <li>- Utökad fritidstid för förskolebarn, M Lähetkangas och E Bjordal (S)</li> </ul> <p>KFKS 2015/173-040, KS § 259</p>	
7.	<p>Separering av ansvar för vägbelysning KFKS 2015/646-317, NTN 2015/274-317, KSAU § 152</p>	
8.	<p>Förslag om anpassade krav i plan- och byggförordningen för tillfälliga anläggningsboenden <i>Yttrande till regeringen</i> KFKS 2015/702-133</p>	Förslag till yttrande kommer med senare utskick
9.	Övriga frågor	

Kommunstyrelsen

## **Två exploateringsavtal för detaljplaneområdet Danvikshem, fastigheten Sicklaön 37:77 och fastigheten Sicklaön 37:42**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Nacka kommun ska ingå föreslaget exploateringsavtal med HSB Stockholm Ek För och Finnroda Trädgårdar Mark AB för fastigheten Sicklaön 37:77.
2. Nacka kommun ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Stiftelsen Danviks hospital för Sicklaön 37:42.

### **Sammanfattning**

Ärendena för exploateringsavtalen och tillhörande detaljplan för Danvikshem återremitterades i kommunfullmäktige 2015-10-19 § 254 (minoritetsåterremiss). Återremissen syfte har varit att komplettera detaljplanen med en tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende på fastigheten Sicklaön 37:77, via fastigheten Sicklaön 37:42, ska kunna nå befintlig busshållplats vid Danvikshemsvägen samt att denna alternativa gångväg säkerställs i framtagna exploateringsavtal genom en bindande förbindelse från exploatörernas sida. Frågan om tillgänglighet har diskuterats flitigt under detaljplaneprocessens gång. Ett alternativt förslag till den föreslagna trottoaren utmed Östra Finnrodavägen och den tillgängliga kopplingen till busshållplats Östra Finnrodavägen som finns presenterat i föreslagen detaljplan, anses inte praktiskt genomförbart eller rimligt att pröva. En sådan prövning anses förknippad med för stor osäkerhet avseende inte minst genomförbarheten och därtill tid och ekonomi. Att dessutom påtvinga exploatörerna att binda upp sig mot sådan osäker prövning är högst olämpligt.

Återremissen föranleder inte några ändringar av framtagna exploateringsavtal.

## Ärendet

Detaljplaneområdet återfinns på en hög bergsplatå med branta sluttningar och stup på dess sidor. På platån återfinns vårdboendet Stiftelsen Danviks hospital (Danvikshem) samt så tillhandahåller HSB ett boende för seniorer (55+). Föreslagen detaljplan möjliggör en komplettering med 30-60 nya platser i gruppboende och omkring 110 nya seniorlägenheter. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt vatten och avlopp samt gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras.

Till planen hör två exploateringsavtal; ett avtal med HSB Stockholm Ekonomisk förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB som gemensamt äger den nybildade fastigheten Sicklaön 37:77 samt ett avtal med Stiftelsen Danviks hospital, ägare av fastigheten Sicklaön 37:42.

Ärendena för exploateringsavtalen och tillhörande detaljplan för Danvikshem återremitterades i kommunfullmäktige 2015-10-19 § 254 (minoritetsåterremiss). Återremissen syfte har varit att komplettera detaljplanen med en tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende på fastigheten Sicklaön 37:77, via fastigheten Sicklaön 37:42, ska kunna nå befintlig busshållplats på Danvikshemsvägen. Gångvägen ska inte ha den stora lutningen som idag finns på Östra Finnbodavägen, företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet och knyta ihop med Danvikshem samt med en övergång med busshållplatsen på Danvikshemsvägen. Ett vidare syfte är att föreliggande avtal ska kompletteras med en bindande förbindelse från exploatörernas sida som säkerställer att det finns en tillgänglighetsanpassad gångförbindelse mellan seniorhuset och befintliga busshållplatsen vid Danvikshemsvägen, både temporärt under utbyggnadstiden och permanent när den nya bebyggelsen är klar.

## Bakgrund

Seniorboendet med 120 lägenheter byggdes år 1990 av Stiftelsen Danviks hospital som ett som ett tredje steg i vårdkedjan (seniorbostad-ålderdomshem-sjukhem). Äldreformen år 1992 ändrade förutsättningar som medförde att stiftelsen sålde seniorbostäderna till HSB år 2005. Under en övergångsperiod fanns en överenskommelse som innebar att Danvikshem via sin underjordiska förbindelsegång skulle få nyttja klubbhuset (bassäng, bastu och konferenslokal) på Sicklaön 37:77. Förbindelsegången har under övergångsperioden också nyttjats av seniorerna som en förbindelsegång till Danvikshems faciliteter, (tandläkare, fotvård, bibliotek, matsal etc. på Sicklaön 37:42) samt som en väg genom stiftelsens byggnad för att nå busshållplats Danvikshemsvägen.

I samband med den fastighetsregleringen som skedde, inför detaljplanens politiska beslut avseende ett antagande hösten 2014, löstes denne överenskommelse upp mellan parterna och numera nyttjas klubbhuset enbart av HSB. Danvikshem har därefter haft ett stort behov av att utveckla och utvidga sitt äldreboende. Då vårdboendet inte längre hade behov



av sin förbindelsegång valde stiftelsen att i samband med bygglov för ombyggnad stänga av korridoren och integrera denna med övriga utrymmen för att tillskapa erforderliga ytor för möteslokaler och matsal. Detta medförde samtidigt att seniorernas möjlighet att nyttja förbindelsegången också stängdes av.

Vårdboendet har upplevt det problematiskt med att andra än boende och personal har tillgång till huset och har påtalat att man inte har möjlighet att upprätthålla passager för förbigående genom byggnaden. En genomgång i huset kan upplevas störande för Danvikshems egna boende. Med föreslagen utbyggnad med omkring 110 seniorlägenheter bedöms risken för störningar att förstärkas ytterligare. Stiftelsen har även haft problem med olovlig användning av vårdboendets parkeringar, utomstående personer som fastnat i hissar samt stölder. Stiftelsen önskar begränsa dessa problem och att stänga av förbindelsegången har delvis varit ett led i detta. Boende i seniorhuset har dock, under vanliga kontorstider, fortsättningsvis tillträde till Danvikshems faciliteter.

Enligt återremissyrkandet föreslås en tillgänglighetsanpassad gångväg, vilken knyts ihop med Danvikshem, för att de boende ska kunna ta sig till busshållplatsen på Danvikshemsvägen. Att återskapa den tidigare underjordiska förbindelsegången mellan fastigheterna Sicklaön 37:77 och Sicklaön 37:42 ligger inte i fastighetsägarnas intresse. Ej heller att tillskapa en ny underjordisk gång mellan byggnaderna/fastigheterna alternativt mellan fastigheten Sicklaön 37:77 och fram till busshållplats Danvikshemsvägen. Därmed återstår endast alternativet ovan jord.

Boverket har råd, regler och föreskrifter för hur en gångväg ska vara utformad för att klassificeras som tillgänglig. Bland annat fordras att gångvägen lutar högst 1:50 (2 %) i sidled och i längre sträckor i gångriktningen samt att gångvägen, om den återfinns på tomtmark, har en fri bredd om minst 1,5 meter alternativt 1,0 meter med vändplatser på högst 10 meters avstånd. För allmän plats gäller minsta bredd om 1,8 meter med vändzoner på jämna mellanrum. Minimimåtten för vändzon är för tomter 1,5 x 1,5 meter och för allmänna platser 2,0 x 2,0 meter. Vidare regleras att det mellan körbana och trottoar fordras en kantsten som är 6-8 cm hög som markering för personer med nedsatt syn.

När det gäller Östra Finnbodavägen har sträckan två brantare backar varav största lutning uppgår till 10-12 %. Utöver den på allmän platsmark belysta gångbanan som föreslås utmed Östra Finnbodavägen, har två möjliga sträckningar identifierats som alternativ till denna. De alternativa sträckningarna går över fastighet Sicklaön 37:42, ägd av Stiftelsen Danviks hospital.

### **Konsekvenser av en återremiss enligt yrkandet**

Ett av alternativen, till den i detaljplanen föreslagna gångvägen utmed Östra Finnbodavägen, sträcker sig norr om vårdboendet Danvikshem, längsmed gatan mellan

fasad och mur. Vägsträckningen är cirka 150 meter kortare än föreslagen gångväg längs med Östra Finnbodavägen och utgör därmed en ”genväg” för att ta sig från seniorboendet till busshållplatsen på Danvikshemsvägen. Passagen är dock inte tillgänglighetsanpassad ifråga om rekommenderade lutningar. På en delsträcka är lutningen över 10 % och den begränsade bredden mellan Danvikshems fasad och muren om cirka 3,2 meter på vissa delsträckor omöjliggör även en tillgänglighetsanpassad gångbana när det gäller kraven på dess bredd utmed vägsträckan. Stiftelsen Danviks hospital har bedömts utgöra en värdefull kulturhistorisk helhetsmiljö och med byggnader som är q-märkta. Med hänsyn till kulturmiljön och riksintresset för kulturmiljövärden finns inte några möjligheter att bygga om vägsträckningen för att uppnå rekommenderade lutningar och bredder för en tillgänglighetsanpassad gångbana på platsen. Därmed är inte en tillgänglighetsanpassad gångbana möjlig för det första alternativet.

Enligt återremissyrkandet ska den nya tillgänglighetsanpassade gångvägen företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet. Söder om Danvikshems vårdboende ligger ett område med naturmark, där marken kraftigt sluttar mot söder. En tillgänglighetsanpassad gångväg skulle teoretiskt sätt kunna anläggas på sträckan från seniorhuset, längs med Danvikshems södra fasad och fram till kommunal gata och busshållplats på Danvikshemsvägen. Detta motsvarar cirka 220 meter (utan att följa terrängen), vilket är kortare än föreslagen allmän gångbana i befintligt planförslag. På grund av den dramatiska topografin överstiger dock delar av sträckan rekommenderade lutningar för en tillgänglighetsanpassad gångväg. För att tillgänglighet ska vara möjlig att uppnås för föreslagen gångväg kommer det krävas mycket omfattande ingrepp i naturområdet, i form av betydande sprängningsarbeten för att få bort partier av brant lutning, men även för att det ska vara möjligt att bygga upp gångvägen i den branta lutningen mot söder. En tillgänglighetsanpassad gångbana är teoretiskt möjligt enligt detta alternativ dock anses det praktiskt olämpligt att genomföra.

Utöver möjligheten att fysiskt anlägga en tillgänglighetsanpassad gångväg måste även förutsättningarna att skapa den rättsliga åtkomsten till marken prövas.

Stiftelsen Danviks hospital har tidigare förklarat och tydliggjort att vårdboendet handhar vård av äldre som är i stort behov av en lugn miljö. Utöver patienternas behov medför fastighetens beskaffenhet med dess byggnader att fastighetsägaren inte anser det vara lämpligt att säkerställa passage för förbipasserande gående över fastigheten Sicklaön 37:42. Fastighetsägaren motsätter sig därför såväl en lösning via servitut som ett förslag på en gångväg upplåten med allmän platsmark.

Detta innebär att föreslagen gångväg måste ske tvingande, via detaljplanen och med hjälp av allmän platsmark alternativt via ett servitut. Om det ska ske via allmän platsmark fordras att proportionalitetsprincipen uppfylls, dvs. att nyttan av att tillskapa gångvägen överväger konsekvenserna detta beslut får för Stiftelsens Danviks hospital enskilda intresse. Att hävda

att gångvägen utgör ett intresse för allmänheten kan vara svårmotiverat då det ytterst till synes främst gynnar de enskilda boendena inom fastigheten Sicklaön 37:77. Därmed är det motstående enskilda intressen som skall vägas mot varandra och då är det likväl besvärligt att hävda att Sicklaön 37:77 har mer nytta av gångvägen än vad Sicklaön 37:42 antas besväras av sådan åtgärd.

Om markåtkomsten för att bilda gångvägen rättsligen skall tryggas genom ett tvångsvis bildande av servitut fordras att såväl båtnadsvillkoret som väsentlighetsvillkoret uppfylls. Båtnadsvillkoret liknar den proportionalitetsprincip som uttryck i plan- och bygglagen. Båtnadsvillkoret regleras i fastighetsbildningslagen och innebär i korthet i detta fall att eventuell nytta av fastighetsregleringen för det enskilda intresset hos fastigheten Sicklaön 37:77, att erhålla gångväg på fastigheten Sicklaön 37:42, måste överstiga den skada detta kan anses åsamka för fastigheten Sicklaön 37:42. Vid den prövning som skall göras skall endast beaktas sådana fördelar som är att hänföra till fastighetsindelningen eller till markanvändningen, och önskemål från mera allmänna synpunkter eller fastighetsägarens personliga önsknings skall inte inverka.

Väsentlighetsvillkoret innebär i korthet att ett efterfrågat servitutet ska vara av väsentlig betydelse för den fastighet som erhåller rätten till servitutet. För Sicklaön 37:77 är det väldigt svårt att hävda väsentlighet då fastigheten, utöver nybyggd gångbanan utmed Östra Finnbodavägen, kommer att erhålla tillgängliga gångstråk. Från de tilltänkta husen inom Sicklaön 37:77 kommer det finnas tillgängligt gångstråk från de östra och de södra husen till övre delen av garaget där gående via hiss kan fortsätta till nedre planet som ansluter till busshållplats Östra Finnbodavägen. Från busshållplatsen ordnas även tillgängliga gångstråk med godtagbar lutning mellan busshållplats och rekreationsytor i norr.

Sammantaget anser exploateringsenheten att det mot fastighetsägarens vilja inte finns några lämpliga vägar för att anordna en tillgänglighetsanpassad gångväg för de boende i seniorhuset över fastigheten Sicklaön 37:42 och fram till busshållplats Danvikshemsvägen. Den servicelinje (buss 469) som syftar till att fungera som ett alternativ till traditionell färdtjänst, speciellt anpassad för äldre och funktionshindrade, och som stannar vid busshållplats Danvikshemsvägen stannar även vid busshållplats Östra Finnbodavägen. Därav, för att uppnå tillgänglighet till bussförbindelser från området, kvarstår tidigare förslag.

Då det har konstaterats praktiskt omöjligt att utföra en tillgänglig gångbana vore det högst olämpligt att via avtal tvinga exploatörerna till sådan överenskommelse.

Återremissen föranleder inte några ändringar av framtagna exploateringsavtal.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Exploateringsavtalet med HSB Stockholm Ekonomisk förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB reglerar att utbyggnaden av allmänna anläggningar, kommunens interna kostnader

för genomförandet av projektet samt medfinansiering av övergripande trafikinfrastruktur bekostas av exploatören. Exploatören lämnar en säkerhet om 26 miljoner kronor för genomförandet av detta. Detta medför att projektet inte belastar kommunens ekonomi annat än med ökad framtida driftkostnad.

Detaljplanearbetet har hitintills kostat exploatörerna mer än 5 miljoner kronor. Ett omtag av detaljplanen i syfte att tillskapa en ny tillgänglighetsanpassad gångväg kommer att belasta främst exploatörernas ekonomi men kan också komma att belasta den kommunala ekonomin ytterligare i form av ökade driftkostnader. Kostnaderna för att pröva föreslagen gångbana över fastigheten Sicklaön 37:42 är mycket svåra att beräkna. Markinlösen för gångbanan samt anläggandet av densamma uppskattas till 7-siffrigt belopp. Därtill tillkommer arbetet med ny utställning och nytt antagande samt osäkerheten kring att nå en lagakraftvunnen detaljplan. Vid överklagan föreligger stor risk att detaljplanen upphävs och konsekvenserna av det är ytterligare kostnader för ett ytterligare omtag. Troligen innebär en omarbetning enligt återremissens förslag en tidsförskjutning på minst ett år samt en ytterligare fördyrning om minst ett par miljoner kronor.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Richard Hallman  
Projektledare/Exploateringsingenjör

## Bilagor

- 1 Avtal med HSB Stockholm Ek För och Finnboda Trädgårdar Mark AB, med bilagor
- 2 Avtal med Stiftelsen Danviks hospital, med bilagor



19 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

§ 254

Dnr KFKS 2009/482-251

## Två exploateringsavtal för detaljplaneområdet Danvikshem, fastigheten Sicklaön 37:77 och fastigheten Sicklaön 37:42

### Beslut

Med stöd av reglerna om minoritetsskydd i 5 kap 36 § kommunallagen återremitteras ärendet enligt följande.

- Ärendet återremitteras för att komplettera detaljplanen med tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende ska kunna ta sig till bussarna
  - som inte har den stora lutningen som idag finns på Finnbodavägen
  - företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet och Danvikshem
  - Knyts ihop med Danvikshem samt med en övergång med busshållplatsen på Danvikshemsvägen
- Föreliggande avtal ska kompletteras med en bindande förbindelse från exploatörernas sida som säkerställer att det finns en tillgänglighetsanpassad gångförbindelse mellan seniorhuset och befintliga busshållplatsen vid Danvikshemsvägen, både temporärt under utbyggnadstiden och permanent när den nya bebyggelsen är klar.

### Ärendet


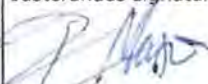

Syftet med detaljplanen för Danvikshem är att kunna komplettera området med ca 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt vatten och avlopp samt gångbana.

Till planen hör två exploateringsavtal, ett avtal med Stiftelsen Danviks Hospital, ägare av fastigheten Sicklaön 37:42 och ett avtal med HSB Stockholm Ekonomisk Förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB som gemensamt äger den nybildade fastigheten Sicklaön 37:77.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 28 september 2015 § 223

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 19 augusti 2015

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--





19 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

Avtal med HSB Stockholm Ekonomisk Förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB, med bilagor

Avtal med Stiftelsen Danviks Hospital, med bilagor

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsen den 28 september 2015 § 223

Kommunstyrelsen föreslog kommunfullmäktige besluta följande

1. Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med HSB Stockholm Ekonomiska Förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB för fastigheten Sicklaön 37:77.
2. Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Stiftelsen Danviks Hospital för fastigheten Sicklaön 37:42.

## Yrkanden

Cathrin Bergensträhle yrkade, med instämmande av Hans Peters, Jan-Erik Jansson och Mats Gerda, bifall till kommunstyrelsens förslag med följande tillägg.


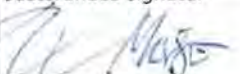

”Kommunfullmäktige noterar att det finns en avsiktsförklaring mellan HSB och Danvikshem som säger att vägen utmed Danvikshems tekniska förråd ska kunna användas för gående. Det är bra och förpliktigar för båda parter att detta vidmakthålls långsiktigt. Kommunfullmäktige förutsätter att man i det vidare arbetet med att genomföra detaljplanen särskilt beaktar tillgänglighetsaspekterna till och från seniorlägenheterna, till exempel genom värmeslingor i marken och räcke utmed vägen vid sluttande partier. Kommunfullmäktige noterar också med tillfredsställelse de övriga åtgärdsförslag som redovisas av HSB i tjänsteskrivelsen och kommer även fortsättningsvis att följa hur tillgängligheten kan underlättas framöver.”

Helena Westerling yrkade, med instämmande av Sidney Holm, Camilla Carlberg, Eric Myrin och Khashayar Farmanbar, att ärendet skulle återremitteras för att komplettera detaljplanen med tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende ska kunna ta sig till bussarna

- som inte har den stora lutningen som idag finns på Finnbodavägen
- företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet och Danvikshem
- knyts ihop med Danvikshem samt med en övergång med busshållplatsen på Danvikshemsvägen

Cathrin Bergensträhle yrkade avslag på Helena Westerlings yrkande om återremiss.

Stefan Saläng yrkade, med instämmande av Christina Ståldal, att ärendet skulle återremitteras. Återremiss med följande uppdrag: Föreliggande avtal ska kompletteras med

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--



19 oktober 2015

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunfullmäktige

en bindande förbindelse från exploatörernas sida som säkerställer att det finns en tillgänglighetsanpassad gångförbindelse mellan seniorhuset och befintliga busshållplatsen vid Danvikshemsvägen, både temporärt under utbyggnadstiden och permanent när den nya bebyggelsen är klar.

Mats Gerdau yrkade avslag på Stefan Salängs yrkande om återremiss.

### Beslutsgång

Ordföranden ställde proposition på Helena Westerlings yrkande om återremiss mot Cathrin Bergenstråhles yrkande om avslag på detsamma och fann att Cathrin Bergenstråhles yrkande hade bifallits. Votering begärdes och verkställdes. Vid voteringen avgavs 30 röster för Cathrin Bergenstråhles yrkande och 27 röster för Helena Westerlings yrkande om återremiss. Fyra ledamöter avstod. Med stöd av reglerna om minoritetsskydd i 5 kap 36 § kommunallagen, hade kommunfullmäktige således beslutat att återremittera ärendet i enlighet med Helena Westerlings yrkande.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

- Voteringslista 1

Ordföranden ställde därefter proposition på Stefan Salängs yrkande om återremiss mot Mats Gerdaus yrkande om avslag på detsamma och fann att Mats Gerdaus yrkande hade bifallits. Votering begärdes och verkställdes. Vid voteringen avgavs 29 röster för Mats Gerdaus yrkande och 25 röster för Stefan Salängs yrkande om återremiss. Sju ledamöter avstod. Med stöd av reglerna om minoritetsskydd i 5 kap 36 § kommunallagen, hade kommunfullmäktige således beslutat att återremittera ärendet i enlighet med Stefan Salängs yrkande.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

- Voteringslista 2




### Protokollsanteckningar

Stefan Saläng (FP) antecknade för egen del följande.

”Den enklaste och mest rationella lösningen för att säkerställa en trygg och tillgänglighetsanpassad gångförbindelse mellan seniorhuset och befintliga busshållplatsen vid danvikshemsvägen är att Nacka kommun i de nu aktuella exploateringsavtalen ställer krav på ett servitut mellan berörda fastigheter. Redan i det ursprungliga köpeavtalet mellan stiftelsen och HSB förutsattes ett sådant servitut.”

Hans Peters antecknade följande för Centerpartiets fullmäktige-grupp.

”Det är viktigt att tillgängligheten för de boende i HSB-husen blir så bra som möjligt. Det är dock inte möjligt för kommunen att formellt tvinga fram en överenskommelse mellan Danvikshem och HSB gällande framkomlighet mm. Frågan ligger egentligen utanför

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--





19 oktober 2015

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
 Kommunfullmäktige

kommunens ansvarsområde. Däremot är vi angelägna om att parterna sätter sig ned och förhandlar om långsiktiga lösningar för att säkerställa så att de boende kan komma till busshållplats mm. väster om Danvikshems byggnader. Centerpartiet ser gärna att Nacka kommun tar initiativ till överläggningar mellan Danvikshem och HSB och dessutom bidrar med det som ryms inom sitt uppdrag som kommun. För oss är det viktigt att en överenskommelse som gynnar båda parter nås.”

Jan-Eric Jansson antecknade följande för Kristdemokraternas fullmäktige-grupp.

”De hinder som funnits för att säga ja till Danvikshemsplanen har efter hand undanröjts.

Det handlar framför allt om parvillorna på den viktiga norra platån som nu är borta ur planen. Det ger allmänheten ett avsevärt förbättrat tillträde till platån.

På platån kan nu också en rosenträdgård anläggas. Ett projekt som ytterligare skulle kunna höja värdet av denna plats och göra den till en besökspärla på en av Nackas vackraste platser.

Det är mycket angeläget att äldreboendet Övre Varis byggs. Det behövs fler platser på äldreboende. Det kan nu komma igång genom den här planen. Det är också värdefullt att bostäderna för 55-plussare byggs. Det handlar i praktiken om trygghetsboende, en mycket efterfrågad boendeform.

Men det finns smolk i beslutsbägaren. Smolk som egentligen inte hör till beslutet.

Danvikshem vill av allt att döma försvåra för de boende i Seniorhuset att enkelt ta sig till bussen på Västra Finnbodavägen och till restaurangen i Danvikshem.

Till bussen har dock en väg anvisats. En mindre bra väg, men det är i alla fall en möjlig väg. Det är ett starkt kuperat område som får svåra konsekvenser för personer som behöver en god tillgänglighet.

Till restaurangen tycks man däremot medvetet vilja hindra Seniorhusets boende att komma. Flera enkla vägar dit har byggts igen. Det är obegripligt, men inte skäl till att stoppa detaljplanen. Kommunen ska inte använda planmonopolet för att tvinga andra parter att samarbeta.

Då det gäller möjligheten för Seniorhusets boende att nå bussförbindelser, så ger detaljplanen en annan bra lösning. De boende i Seniorhuset skulle kunna ges rätt att gå igenom de tillkommande södra husen och ta deras hiss ner till Kvarnholmsvägens nivå. Där nere finns plan och allmäntillgänglig mark för en enkel gångväg till bussen på Kvarnholmsvägen. Detta är en närmare väg till buss än att ta sig till Västra Finnbodavägen. Det förefaller rimligt att HSB låter boende i ett HSB-hus få möjlighet att gå igenom och ta hissen i ett annat HSB-hus och sedan gående passera i närheten av ytterligare andra HSB-hus.”

Sidney Holm antecknade följande för Miljöpartiets fullmäktige-grupp.

”Det är helt oacceptabelt med de försämrade möjligheterna för de boende i seniorhusen att ta sig till busshållplatsen i förslaget till detaljplan. Detta måste lösas innan planen antas, annars ger kommunen upp sin möjlighet att påverka och får helt förlita sig på byggherrarnas goda vilja. Vi i Miljöpartiet anser att det är kommunens ansvar att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande





NACKA  
KOMMUN

19 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

tillgängligheten till kollektivtrafik inte försämras när Nacka bygger stad. Som styrande politiker kan man i det här fallet inte bara luta sig tillbaka och hoppas att någon annan löser problemet.”

Eric Myrin antecknade följande för Sverigedemokraternas fullmäktige-grupp.

”Sverigedemokraterna ser mycket positivt på att det byggs fler trygghetsboenden och andra former av särskilda boenden för äldre, exempelvis 55+-boenden. Vi tycker därför förslaget i det stora hela är bra. I det här fallet är det dock beklagligt med den situation som uppstått med den begränsade tillgängligheten som uppstod för de boende i seniorhuset i och med att gångtunneln sattes igen. Med anledning av det är det av största vikt att kommunen tar sitt ansvar och tillser att tillgängligheten på något sätt kan tryggas innan detaljplanen beslutas. Därför yrkar vi på en återremiss av ärendet.”

Camilla Carlberg antecknade följande för Vänsterpartiets fullmäktige-grupp.

”Det är ett politiskt ansvar att se till att tillgängligheten i ett område, i detta fall detaljplaneområdet Danvikshem, tillgodoses. Här är det mycket backigt och många invånare har svårt att röra sig på grund av hög ålder. Till detta kommer att Danvikshem är en stor arbetsplats och tillgängligheten behöver säkerställas även för personal av olika slag. Det går inte att lägga över ansvaret för tillgängligheten på fastighetsägare. Eftersom en gångtunnel som tidigare fanns nu är stängd behövs att ett nytt omarbetat förslag tas fram där tillgängligheten är tillgodosedd.”

Gunilla Grudevall Steen antecknade följande för samtliga i Folkpartiets fullmäktige-grupp utom Stefan Saläng.




Folkpartiet Liberalerna välkomnar de nya vårdplatserna som tillskapas Danvikshem och de nya seniorhusen som HSB ska uppföra. Vi vet att dessa behövs i Nacka.

De nya omarbetade förslaget är ett bra exempel på boendeinflytande. Det är bl.a. tack vare att man lyssnade på de boende som de tänkta parvillorna utmed Norra kusten togs bort. Den nya planen betyder en förtätning i området, vilket kommer innebära ett bättre underlag för busstrafik. Det är viktigt då tillgängligheten är en utmaning i området.

Via en avsiktsförklaring mellan HSB och Danvikshems stiftelse, har man också försäkrat sig om att de boende i såväl befintliga som nya hus ska kunna ta sig till busshållplatsen på Danvikshemsvägen via norra sidan av Danvikshem. Det är den väg som används idag, efter att den gång som man kunnat passera igenom under Danvikshems fastighet stängdes.

Vissa justeringar för att få den vägen än mer tillgänglig kommer göras. Vi från Folkpartiet Liberalerna kommer inte att släppa frågan - tillgänglighet är viktigt för allas frihet och självständighet. Vi står bakom det yttrande som Alliansen, tack vare Folkpartiet, föreslog fullmäktige, där vi säger att vi fortsättningsvis ska följa hur tillgängligheten kan underlättas framöver.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

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

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta planförslaget.

### **Sammanfattning**

Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med cirka 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras. Ärendet återremitterades i kommunfullmäktige 2015-10-19 § 255 (minoritetsåterremiss). Återremissen syfte har varit att komplettera detaljplanen med en tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende på fastigheten Sicklaön 37:77, via fastigheten Sicklaön 37:42, ska kunna nå befintlig busshållplats vid Danvikshemsvägen. Frågan om tillgänglighet har diskuterats flitigt under detaljplaneprocessens gång. Detaljplaneförslaget föreslår en gångbana utmed Östra Finnbodavägen, samt en tillgänglig koppling till busshållplats *Östra Finnbodavägen*. Ett alternativt förslag enligt återremissyrkandet anses inte praktiskt genomförbart eller rimligt att pröva. En sådan prövning anses förknippad med för stor osäkerhet avseende inte minst genomförbarheten och därtill tid och ekonomi. Att dessutom påtvinga exploatörerna att binda upp sig mot sådan osäker prövning är högst olämpligt. Planenheten föreslår att detaljplanen antas i sin nuvarande utformning.

### **Ärendet**

Planområdet är beläget på västra Sicklaön och omfattar Danvikshem och dess närområde. Detaljplaneområdet återfinns på en hög bergsplatå med branta sluttningar på dess sidor. Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med cirka 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras.

Ärendet återremitterades i kommunfullmäktige 2015-10-19 § 255 (minoritetsåterremiss). Återremissen syfte har varit att komplettera detaljplanen med en tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende på fastigheten Sicklaön 37:77, via fastigheten Sicklaön 37:42, ska kunna nå befintlig busshållplats på Danvikshemsvägen. Gångvägen ska inte ha den stora lutningen som idag finns på Östra Finnbodavägen, företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet och knyta ihop med Danvikshem samt med en övergång med busshållplatsen på Danvikshemsvägen.

Boverket har råd, regler och föreskrifter för hur en gångväg ska vara utformad för att klassificeras som tillgänglig. Bland annat fordras att gångvägen lutar högst 1:50 (2 %) i sidled och i längre sträckor i gångriktningen samt att gångvägen, om den återfinns på tomtmark, har en fri bredd om minst 1,5 meter alternativt 1,0 meter med vändplatser på högst 10 meters avstånd. För allmän plats gäller minsta bredd om 1,8 meter med vändzoner på jämna mellanrum. Minimimåtten för vändzon är för tomter 1,5 x 1,5 meter och för allmänna platser 2,0 x 2,0 meter. Vidare regleras att det mellan körbana och trottoar fordras en kantsten som är 6-8 cm hög som markering för personer med nedsatt syn.

När det gäller Östra Finnbodavägen har sträckan två brantare backar, varav största lutning uppgår till 10-12 %. Utöver den på allmän platsmark belysta gångbanan som föreslås utmed Östra Finnbodavägen, har två möjliga sträckningar identifierats som alternativ till denna. De alternativa sträckningarna går över fastighet Sicklaön 37:42, ägd av Stiftelsen Danviks hospital.

### **Bakgrund**

Seniorboendet med 120 lägenheter byggdes år 1990 av Stiftelsen Danviks hospital som ett tredje steg i vårdkedjan (seniorbostad-ålderdomshem-sjukhem). Äldreformen år 1992 ändrade förutsättningar som medförde att stiftelsen sålde seniorbostäderna till HSB år 2005. Under en övergångsperiod fanns en överenskommelse som innebar att Danvikshem via sin underjordiska förbindelsegång skulle få nyttja klubbhuset (bassäng, bastu och konferenslokal) på Sicklaön 37:77. Förbindelsegången har under övergångsperioden också nyttjats av seniorerna som passage till Danvikshems faciliteter, (tandläkare, fotvård, bibliotek, matsal etcetera, på Sicklaön 37:42) samt som en väg genom stiftelsens byggnad för att nå busshållplats Danvikshemsvägen.

I samband med den fastighetsregleringen som skedde, inför detaljplanens politiska beslut avseende ett antagande hösten 2014, löstes denne överenskommelse upp mellan parterna och numera nyttjas klubbhuset enbart av HSB. Danvikshem har därefter haft ett stort behov av att utveckla och utvidga sitt äldreboende. Då vårdboendet inte längre hade behov av sin förbindelsegång valde stiftelsen att i samband med bygglov för ombyggnad stänga av korridoren och integrera denna med övriga utrymmen för att tillskapa erforderliga ytor för möteslokaler och matsal. Detta medförde samtidigt att seniorernas möjlighet att nyttja förbindelsegången också stängdes av.



Vårdboendet har upplevt det problematiskt med att andra än boende och personal har tillgång till huset och har påtalat att man inte har möjlighet att upprätthålla passager för förbigående genom byggnaden. En genomgång i huset kan upplevas störande för Danvikshems egna boende. Med föreslagen utbyggnad med omkring 110 seniorlägenheter bedöms risken för störningar att förstärkas ytterligare. Stiftelsen har även haft problem med olovlig användning av vårdboendets parkeringar, utomstående personer som fastnat i hissar samt stölder. Stiftelsen önskar begränsa dessa problem och att stänga av förbindelsegången har delvis varit ett led i detta. Boende i seniorhuset har dock, under vanliga kontorstider, fortsättningsvis tillträde till Danvikshems faciliteter.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte detaljplanen den 24 juni 2015 § 120 inför antagande. Nämnden beslutade även om ett tilläggsyrkande där nämnden uppmanar kommunstyrelsen att tillsammans med berörda fastighetsägare söka lösa tillgängligheten för de boende i seniorhusen, i syfte att underlätta för äldre personer att ta sig fram och tillbaka till sina bostäder.

Efter Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslut har berörda fastighetsägare Danvikshem och HSB skrivit under en avsiktsförklaring parterna emellan, i syfte att fortsatt underlätta för boende i seniorhuset att ta sig fram och tillbaka till sina bostäder. Avsiktsförklaringen är inte kopplad till detaljplanen, utan utgör en civilrättslig överenskommelse fastighetsägarna emellan. Enligt avsiktsförklaringen kommer vägen längs med Danvikshems tekniska avdelning (Sicklaön 37:42) att tillsvidare kunna användas för gående. Vägen används för transporter nödvändiga för Danvikshems verksamhet såsom tvätt, sophantering, ambulans samt transporter vid kommande byggnationer. De fysiska förutsättningarna (utrymmet mellan huset och den längsgående muren) gör att vägen inte är tillräckligt bred, trottoar saknas och sikten är bitvis dålig. Enligt skrivelsen är vägen av ovanstående skäl inte optimal för gångtrafikanter och försiktighet måste iakttas. Vidare har fastighetsägarna en ambition att i framtiden se över om det finns alternativ som erbjuder en mer optimal lösning ur trafiksäkerhetssynpunkt.

HSB bostad har även tagit fram ett antal åtgärder fastighetsägaren ämnar att arbeta vidare med, utanför detaljplanens omfattning. Fastighetsägaren ämnar att ombesörja upprustning av befintliga trapplöp som angör Finnboda för att därmed bereda nyttjande av servicefunktioner i Finnboda för boende inom planområdet. HSB ämnar även att i möjligaste mån upprätthålla en öppen och snöröjd passage via befintlig väg ned till kajen och strandpromenaden via "Gröna Foten". Fastighetsägaren arbetar även med lösningar för utökad serviceutbud för 55+ boende. Vid kommande projektering av Östra Finnbodavägen och dess nya gångbana ska HSB tillsammans med kommunen även studera hur lämpliga viloplats kan anordnas utefter sträckan fram till gatans korsning med Danvikshemsvägen.



### **Konsekvenser av en återremiss enligt yrkandet**

Enligt återremissyrkandet föreslås en tillgänglighetsanpassad gångväg, vilken knyts ihop med Danvikshem, för att de boende ska kunna ta sig till busshållplatsen på Danvikshemsvägen. Att återskapa den tidigare underjordiska förbindelsegången mellan fastigheterna Sicklaön 37:77 och Sicklaön 37:42 ligger inte i fastighetsägarnas intresse. Ej heller att tillskapa en ny underjordisk gång mellan byggnaderna/fastigheterna, alternativt mellan fastigheten Sicklaön 37:77 och fram till busshållplats Danvikshemsvägen. Därmed återstår endast alternativen ovan jord.

Ett av de studerade alternativen, till den i detaljplanen föreslagna gångbanan utmed Östra Finnbodavägen, sträcker sig norr om vårdboendet Danvikshem, längsmed gatan mellan fasad och mur. Vägsträckningen är cirka 150 meter kortare än föreslagen gångbana längs med Östra Finnbodavägen och utgör därmed en ”genväg” för att ta sig från seniorboendet till busshållplatsen på Danvikshemsvägen. Passagen är dock inte tillgänglighetsanpassad ifråga om rekommenderade lutningar, på en delsträcka är lutningen över 10 %. Den begränsade bredden mellan Danvikshems fasad och mur, om cirka 3,2 meter på vissa delsträckor, omöjliggör även en tillgänglighetsanpassad gångbana, i fråga om erforderlig bredd. Stiftelsen Danviks hospital har bedömts utgöra en värdefull kulturhistorisk helhetsmiljö och med byggnader som är q-märkta. Med hänsyn till kulturmiljön och riksintresset för kulturmiljövården, finns inte några möjligheter att bygga om vägsträckningen för att uppnå rekommenderade lutningar och bredder för en tillgänglighetsanpassad gångbana på platsen. Därmed är inte en tillgänglighetsanpassad gångbana möjlig för detta alternativ.

Enligt återremissyrkandet ska den nya tillgänglighetsanpassade gångvägen företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet. Söder om Danvikshems vårdboende ligger ett område med naturmark, där marken kraftigt sluttar mot söder. En tillgänglighetsanpassad gångväg skulle teoretiskt sätt kunna anläggas på sträckan från seniorhuset, längs med Danvikshems södra fasad och fram till kommunal gata och busshållplats på Danvikshemsvägen. Sträckan motsvarar cirka 220 meter (utan att följa terrängen), avståndet är kortare än föreslagen gångbana längs med Östra Finnbodavägen. På grund av den dramatiska topografin överstiger dock delar av sträckan rekommenderade lutningar för en tillgänglighetsanpassad gångväg. För att åtgärda detta krävs mycket omfattande ingrepp och sprängningsarbeten i naturområdet, för att få bort partier av brant lutning, men även för att det ska vara möjligt att bygga upp gångvägen i den branta lutningen mot söder. En tillgänglighetsanpassad gångbana är teoretiskt möjlig enligt detta alternativ, men bedöms praktisk olämplig att genomföra.

Utöver möjligheten att fysiskt anlägga en tillgänglighetsanpassad gångväg måste även förutsättningarna att skapa den rättsliga åtkomsten till marken prövas.

Stiftelsen Danviks hospital har tidigare förklarat och tydliggjort att vårdboendet handhar vård av äldre som är i stort behov av en lugn miljö. Utöver patienternas behov medför fastighetens beskaffenhet med dess byggnader att fastighetsägaren inte anser det vara lämpligt att säkerställa passage för förbipasserande gående över fastigheten Sicklaön 37:42. Fastighetsägaren motsätter sig därför såväl en lösning via servitut som ett förslag på en gångväg upplåten med allmän platsmark.

Detta innebär att föreslagen gångväg måste ske tvingande, via detaljplanen och med hjälp av allmän platsmark alternativt via ett servitut. Om det ska ske via allmän platsmark fordras att proportionalitetsprincipen uppfylls, det vill säga att nyttan av att tillskapa gångvägen överväger konsekvenserna detta beslut får för Stiftelsen Danviks hospitals enskilda intresse. Att hävda att gångvägen utgör ett intresse för allmänheten kan vara svårmotiverat då det ytterst till synes främst gynnar de enskilda boendena inom fastigheten Sicklaön 37:77. Därmed är det motstående enskilda intressen som skall vägas mot varandra och då är det likväl besvärligt att hävda att Sicklaön 37:77 har mer nytta av gångvägen än vad Sicklaön 37:42 antas besväras av sådan åtgärd.

Om markåtkomsten för att bilda gångvägen rättsligen skall tryggas genom ett tvångsvis bildande av servitut fordras att såväl båtnadsvillkoret som väsentlighetsvillkoret uppfylls. Båtnadsvillkoret liknar den proportionalitetsprincip som uttryck i plan- och bygglagen. Båtnadsvillkoret regleras i fastighetsbildningslagen och innebär i korthet i detta fall att eventuell nytta av fastighetsregleringen för det enskilda intresset hos fastigheten Sicklaön 37:77, att erhålla gångväg på fastigheten Sicklaön 37:42, måste överstiga den skada detta kan anses åsamka för fastigheten Sicklaön 37:42. Vid den prövning som ska göras ska endast beaktas sådana fördelar som är att hänföra till fastighetsindelningen eller till markanvändningen, och önskemål från mera allmänna synpunkter eller fastighetsägarens personliga önskningar skall inte inverka.

Väsentlighetsvillkoret innebär i korthet att ett efterfrågat servitutet ska vara av väsentlig betydelse för den fastighet som erhåller rätten till servitutet. För Sicklaön 37:77 är det väldigt svårt att hävda väsentlighet då fastigheten, utöver nybyggd gångbanan utmed Östra Finnbodavägen, kommer att erhålla tillgängliga gångstråk. Från de tilltänkta husen inom Sicklaön 37:77 kommer det finnas tillgängligt gångstråk från de östra och de södra husen till övre delen av garaget där gående via hiss kan fortsätta till nedre planet som ansluter till busshållplats *Östra Finnbodavägen*. Från busshållplatsen ordnas även tillgängliga gångstråk med godtagbar lutning mellan busshållplats och rekreationsytor i norr.

Sammantaget anser kommunen att det mot fastighetsägarens vilja inte finns några lämpliga vägar för att anordna en tillgänglighetsanpassad gångväg för de boende i seniorhuset över fastigheten Sicklaön 37:42 och fram till busshållplats Danvikshemsvägen. Tillgängligheten är god inom bostadsområdet enligt planförslaget. Den servicelinje (buss 469) som syftar till att fungera som ett alternativ till traditionell färdtjänst, speciellt anpassad för äldre och

funktionshindrade och som stannar vid busshållplats *Danvikshemsvägen* stannar även vid busshållplats *Östra Finnbodavägen*. Därav, för att uppnå tillgänglighet till bussförbindelser från området, kvarstår befintligt planförslag.

En komplettering av planförslaget enligt återremissyrkandet, skulle innebära ett omtag av detaljplanen med en ny utställning. Planprocessen har varit lång och innefattat två samråd, samt två utställningar. De förbättringar av tillgängligheten som befintligt planförslag möjliggör, såsom exempelvis en belyst gångbana längs med Östra Finnbodavägen, eller anordnandet av en hissförbindelse vid seniorhuset, innebär en förbättring av tillgängligheten i förhållande till befintlig situation. En försening av detaljplanens genomförande innebär att situationen för befintliga boende blir oförändrad en ytterligare tid.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Projektet belastar inte kommunal ekonomi. Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar och utbyggnader inom kvarteretsmark. I övrigt regleras kostnaderna för genomförandet i exploaterings- och genomförandeaftal med exploatören.

Detaljplanearbetet har hitintills kostat exploatörerna mer än 5 miljoner kronor. Ett omtag av detaljplanen i syfte att tillskapa en ny tillgänglighetsanpassad gångväg kommer att belasta främst exploatörernas ekonomi men kan också komma att belasta den kommunala ekonomin ytterligare i form av ökade driftkostnader. Kostnaderna för att pröva föreslagen gångbana över fastigheten Sicklaön 37:42 är mycket svåra att beräkna. Markinlösen för gångbanan samt anläggandet av densamma uppskattas till 7-siffrigt belopp. Därtill tillkommer arbetet med ny utställning och nytt antagande samt osäkerheten kring att nå en lagakraftvunnen detaljplan. Vid överklagan föreligger stor risk att detaljplanen upphävs och konsekvenserna av det är ytterligare kostnader för ett ytterligare omtag. Troligen innebär en omarbetning enligt återremissens förslag en tidsförskjutning på minst ett år samt en ytterligare fördröjning om minst ett par miljoner kronor.

### **Handlingar i ärendet**

1. Denna tjänsteskrivelse
2. Utlåtande
3. Detaljplanekarta, 2 delar
4. Planbeskrivning
5. Genomförandebeskrivning
6. Miljöredovisning
7. Gestaltningprogram
8. Bilaga miljöredovisning – PM genomförande

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:



[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/sickla\\_karta/danvikshem/Sidor/default.asp](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/danvikshem/Sidor/default.asp)  
[x](#)

## Tidplan

Utställning                      april-maj 2015  
Antagande                        kvartal 4 2015

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Tove Mark  
Planarkitekt





19 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

§ 255

Dnr KFKS 1996/82-214

## Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön

### Beslut

Med stöd av reglerna om minoritetsskydd i 5 kap 36 § kommunallagen återremitteras ärendet enligt följande.

- Ärendet återremitteras för att komplettera detaljplanen med tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende ska kunna ta sig till bussarna
  - som inte har den stora lutningen som idag finns på Finnbodavägen
  - företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet och Danvikshem
  - Knyts ihop med Danvikshem samt med en övergång med busshållplatsen på Danvikshemsvägen

### Ärendet

Förslaget till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med cirka 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 28 september 2015 § 224  
Planenhetens tjänsteskrivelse den 19 augusti 2015, reviderad 17 september 2015  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 24 juni 2015 § 120  
Utlåtande  
Detaljplanekarta, 2 delar  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Miljöredovisning  
Gestaltningprogram  
Bilaga miljöredovisning – PM genomförande

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/sickla\\_karta/danvikshem/Sidor/default.asp](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/danvikshem/Sidor/default.asp)

x

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



19 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsen den 28 september 2015 § 224

Kommunstyrelsen tillstyrkte planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

### Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 24 juni 2015 § 120

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslog att kommunfullmäktige skulle anta planförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppmanade kommunstyrelsen att tillsammans med berörda fastighetsägare söka lösa tillgängligheten för de boende i seniorhusen, i syfte att underlätta för äldre personer att ta sig fram och tillbaka till sina bostäder, även när utbyggnaden avslutats.

## Yrkanden

Cathrin Bergensträhle yrkade, med instämmande av Hans Peters, Jan-Erik Jansson och Mats Gerdau, bifall till kommunstyrelsens förslag med följande tillägg.

”Kommunfullmäktige noterar att det finns en avsiktsförklaring mellan HSB och Danvikshem som säger att vägen utmed Danvikshems tekniska förråd ska kunna användas för gående. Det är bra och förpliktigar för båda parter att detta vidmakthålls långsiktigt. Kommunfullmäktige förutsätter att man i det vidare arbetet med att genomföra detaljplanen särskilt beaktar tillgänglighetsaspekterna till och från seniorlägenheterna, till exempel genom värmeslingor i marken och räcke utmed vägen vid sluttande partier. Kommunfullmäktige noterar också med tillfredsställelse de övriga åtgärdsförslag som redovisas av HSB i tjänsteskrivelsen och kommer även fortsättningsvis att följa hur tillgängligheten kan underlättas framöver.”

Helena Westerling yrkade, med instämmande av Sidney Holm, Camilla Carlberg, Eric Myrin och Khashayar Farmanbar, att ärendet skulle återremitteras för att komplettera detaljplanen med tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende ska kunna ta sig till bussarna

- som inte har den stora lutningen som idag finns på Finnbodavägen
- företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet och Danvikshem
- Knyts ihop med Danvikshem samt med en övergång med busshållplatsen på Danvikshemsvägen

Cathrin Bergensträhle yrkade avslag på Helena Westerlings yrkande om återremiss.

## Beslutsgång

Ordföranden ställde proposition på Helena Westerlings yrkande om återremiss mot Cathrin Bergensträhles yrkande om avslag på detsamma och fann att Cathrin Bergensträhles yrkande hade bifallits. Votering begärdes och verkställdes. Vid voteringen

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande





19 oktober 2015

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
 Kommunfullmäktige

avgavs 29 röster för Cathrin Bergensträhles yrkande och 27 röster för Helena Westerlings yrkande om återremiss. Fem ledamöter avstod. Med stöd av reglerna om minoritetsskydd i 5 kap 36 § kommunallagen, hade kommunfullmäktige således beslutat att återremittera ärendet i enlighet med Helena Westerlings yrkande.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

- Voteringslista 3

### Protokollsanteckningar

Jan-Eric Jansson antecknade följande för Kristdemokraternas fullmäktige-grupp.

”De hinder som funnits för att säga ja till Danvikshemsplanen har efter hand undanröjts.

Det handlar framför allt om parvillorna på den viktiga norra platån som nu är borta ur planen. Det ger allmänheten ett avsevärt förbättrat tillträde till platån.

På platån kan nu också en rosenträdgård anläggas. Ett projekt som ytterligare skulle kunna höja värdet av denna plats och göra den till en besökspärla på en av Nackas vackraste platser.

Det är mycket angeläget att äldreboendet Övre Varis byggs. Det behövs fler platser på äldreboende. Det kan nu komma igång genom den här planen. Det är också värdefullt att bostäderna för 55-plussare byggs. Det handlar i praktiken om trygghetsboende, en mycket efterfrågad boendeform.

Men det finns smolk i beslutsbägaren. Smolk som egentligen inte hör till beslutet.

Danvikshem vill av allt att döma försvåra för de boende i Seniorhuset att enkelt ta sig till bussen på Västra Finnbodavägen och till restaurangen i Danvikshem.

Till bussen har dock en väg anvisats. En mindre bra väg, men det är i alla fall en möjlig väg. Det är ett starkt kuperat område som får svåra konsekvenser för personer som behöver en god tillgänglighet.

Till restaurangen tycks man däremot medvetet vilja hindra Seniorhusets boende att komma. Flera enkla vägar dit har byggts igen. Det är obegripligt, men inte skäl till att stoppa detaljplanen. Kommunen ska inte använda planmonopolet för att tvinga andra parter att samarbeta.

Då det gäller möjligheten för Seniorhusets boende att nå bussförbindelser, så ger detaljplanen en annan bra lösning. De boende i Seniorhuset skulle kunna ges rätt att gå igenom de tillkommande södra husen och ta deras hiss ner till Kvarnholmsvägens nivå. Där nere finns plan och allmäntillgänglig mark för en enkel gångväg till bussen på Kvarnholmsvägen. Detta är en närmare väg till buss än att ta sig till Västra Finnbodavägen. Det förefaller rimligt att HSB låter boende i ett HSB-hus få möjlighet att gå igenom och ta hissen i ett annat HSB-hus och sedan gående passera i närheten av ytterligare andra HSB-hus.”

Sidney Holm antecknade följande för Miljöpartiets fullmäktige-grupp.

”Det är helt oacceptabelt med de försämrade möjligheterna för de boende i seniorhusen att ta sig till busshållplatsen i förslaget till detaljplan. Detta måste lösas innan planen antas,

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



19 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

annars ger kommunen upp sin möjlighet att påverka och får helt förlita sig på byggherrarnas goda vilja. Vi i Miljöpartiet anser att det är kommunens ansvar att tillgängligheten inte försämras när Nacka bygger stad. Som styrande politiker kan man i det här fallet inte bara luta sig tillbaka och hoppas att någon annan löser problemet.”

Eric Myrin antecknade följande för Sverigedemokraternas fullmäktige-grupp.

”Sverigedemokraterna ser mycket positivt på att det byggs fler trygghetsboenden och andra former av särskilda boenden för äldre, exempelvis 55+-boenden. Vi tycker därför förslaget i det stora hela är bra. I det här fallet är det dock beklagligt med den situation som uppstått med den begränsade tillgängligheten som uppstod för de boende i seniorhuset i och med att gångtunneln sattes igen. Med anledning av det är det av största vikt att kommunen tar sitt ansvar och tillser att tillgängligheten på något sätt kan tryggas innan detaljplanen beslutas. Därför yrkar vi på en återremiss av ärendet.”

Camilla Carlberg antecknade följande för Vänsterpartiets fullmäktige-grupp.

”Det är ett politiskt ansvar att se till att tillgängligheten i ett område, i detta fall detaljplaneområdet Danvikshem, tillgodoses. Här är det mycket backigt och många invånare har svårt att röra sig på grund av hög ålder. Till detta kommer att Danvikshem är en stor arbetsplats och tillgängligheten behöver säkerställas även för personal av olika slag. Det går inte att lägga över ansvaret för tillgängligheten på fastighetsägare. Eftersom en gångtunnel som tidigare fanns nu är stängd behövs att ett nytt omarbetat förslag tas fram där tillgängligheten är tillgodosedd.”

Gunilla Grudevall Steen antecknade följande för samtliga i Folkpartiets fullmäktige-grupp utom Stefan Saläng.

Folkpartiet Liberalerna välkomnar de nya vårdplatserna som tillskapas Danvikshem och de nya seniorhusen som HSB ska uppföra. Vi vet att dessa behövs i Nacka.




De nya omarbetade förslaget är ett bra exempel på boendeinflytande. Det är bl.a. tack vare att man lyssnade på de boende som de tänkta parvillorna utmed Norra kusten togs bort.

Den nya planen betyder en förtätning i området, vilket kommer innebära ett bättre underlag för busstrafik. Det är viktigt då tillgängligheten är en utmaning i området.

Via en avsiktsförklaring mellan HSB och Danvikshems stiftelse, har man också försäkrat sig om att de boende i såväl befintliga som nya hus ska kunna ta sig till busshållplatsen på Danvikshemsvägen via norra sidan av Danvikshem. Det är den väg som används idag, efter att den gång som man kunnat passera igenom under Danvikshems fastighet stängdes.

Vissa justeringar för att få den vägen än mer tillgänglig kommer göras. Vi från Folkpartiet Liberalerna kommer inte att släppa frågan - tillgänglighet är viktigt för allas frihet och självständighet. Vi står bakom det yttrande som Alliansen, tack vare Folkpartiet, föreslog fullmäktige, där vi säger att vi fortsättningsvis ska följa hur tillgängligheten kan underlättas framöver.

-----

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--





24 juni 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 120

KFKS 1996/82-214

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

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppmanar kommunstyrelsen att tillsammans med berörda fastighetsägare söka lösa tillgängligheten för de boende i seniorhusen, i syfte att underlätta för äldre personer att ta sig fram och tillbaka till sina bostäder, även när utbyggnaden avslutats.

### Ärendet

Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med cirka 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gangbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget inför antagande i juni 2013. Kommunstyrelsen beslutade i oktober 2014 § 203 att återremittera planförslaget. Enligt beslutet skulle tidigare föreslagna parvillor utgå ur planen och motsvarande värde skapas inom övriga delar. Den norra delen av området, den så kallade norra platan, skulle vara tillgänglig både för rekreation, men också innehålla parkeringsplatser. Mot den bakgrunden reviderades planförslaget. Revideringen innebar även att kontorshuset, Sicklaön 37:46, bröts ut ur detaljplanen för Danvikshem för att behandlas separat. Detta då fastighetsägaren till kontorshus inkommit med önskemål om en konvertering av kontorshuset till bostäder. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt att skicka ut förslaget på en andra utställning den 25 mars § 61 2015.

Utställningstiden pågick under 5 veckor mellan den 2 april 2015 och den 7 maj 2015. Under utställningen inkom cirka 20 yttranden samt en protestlista från boende inom området. Länsstyrelsen och andra myndigheter har inte haft några synpunkter på planförslaget. Natur- och trafiknämnden har haft synpunkter inom ansvarsområdena avfall och trafik, vilket har föranlett ett antal mindre justeringar och förtydliganden av planhandlingarna angående cykelparkeringar samt avfallshämtning. De boende inom området samt Nacka miljövårdsråd har haft invändningar främst mot ny bebyggelse på platan och vid Övre Varis, tillgängligheten till området, störningar under byggtiden samt rekreationsområdena inom området. Naturskyddsföreningen och Nacka miljövårdsråd har haft synpunkter främst på andelen rekreationsytor inom planområdet samt ekarna på norra

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



24 juni 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

platån. De föreslagna parkeringarna på norra platån har justerats i antagandehandlingarna för att tillskapa ett bättre skydd och avstånd till ekarna. Nacka Energi har inkommit med synpunkter på föreslaget området för transformatorstation, vilket har föranlett en ändring för att tillgodose nya mått för transformatorstation. I planhandlingarna har även några mindre redaktionella ändringar gjorts inför antagande. Utöver justeringarna nämnda ovan är detaljplaneförslaget detsamma som tidigare och bestämmelserna på plankartan har inte ändrats.

Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

### Ekonomiska konsekvenser

Projektet belastar inte kommunal ekonomi. Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar och utbyggnader inom kvartersmark.

### Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse, 2015-06-05

Bilagor

1. Utlåtande
2. Detaljplanekarta, 2 delar
3. Planbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning
5. Miljöredovisning
6. Gestaltungsprogram
7. Bilaga miljöredovisning – PM genomförande

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida där handlingar till ärendets tidigare skeden finns:

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/sickla\\_karta/danvikshem/Sidor/default.asp](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/danvikshem/Sidor/default.asp)

x

### Yrkanden

Martin Sääf (FP) yrkade, med instämmande av Birgitta Rasmussen (V), Jan-Eric Jansson (KD), Majvie Swärd (S), Helena Westerling (S), Magnus Sjöqvist (M), Filip Wiljander (M) och Pernilla Hsu (M), att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut med tillägget att:

”Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppmanar kommunstyrelsen att tillsammans med berörda fastighetsägare söka lösa tillgängligheten för de boende i seniorhusen, i syfte att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande





24 juni 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

underlätta för äldre personer att ta sig fram och tillbaka till sina bostäder, även när utbyggnaden avslutats.”

Ann Lepp (NL) yrkade att nämnden skulle avslå förslag till beslut.

### Beslutsgång

Ordföranden ställde bifallsyrkandet mot avslagsyrkandet och fann att nämnden beslutat i enlighet med förslag till beslut.

Ordförande ställde därefter proposition på tilläggsyrkandet och fann att nämnden beslutat i enlighet med det.

### Protokollsanteckningar

Martin Sääf (FP), Birgitta Berggren Hedin (FP) och Bo Hjerstrand (FP), lämnade följande anteckning till protokollet:

”Med tilltro till att kommunstyrelsen tillsammans med de två berörda fastighetsägarna på allvar tar sig an problemet med tillgängligheten och kommer fram till en godtagbar lösning tillstyrker vi detaljplanen.”

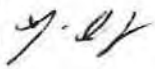


Birgitta Rasmussen (V) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Det är mycket angeläget att möjligheten för seniorboendets hyresgäster att ta sig ut till busshållplatsen genom Danvikshems mark eller på annat sätt säkerställs.”

Helena Westerling (S), Majvie Swärd (S), Thomas Josefsson (S) och Henrik Unosson (S) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Det har i samband med renovering och ombyggnad av Danvikshem uppstått ändrade förutsättningar för det befintliga seniorboendets tillgänglighet till kommunikationer och service. Detta är något som behöver ses över så att det blir en bra lösning både för de nu boende och kommande.

När denna detaljplan tidigare var uppe för prövning ställde sig socialdemokraterna kritiska till att bebygga norra delen av platån som nu dels används till boulebana och rekreation men även parkeringsplatser. Helst skulle vi se att hela ytan skulle vara förbehållen enbart för rekreation och ingen parkering. Detta verkar inte vara möjligt med tanke på behovet av parkeringsplatser vilket vi starkt beklagar. Förhoppningsvis kan det inom en snar framtid dock visa sig att behovet av parkeringar inte är lika stort utan att hela denna yta ska få kunna användas för rekreation och fritidsaktiviteter.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



24 juni 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ann Lepp (NL) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Kommunikationsvägarna inom och till och från området d.v.s. tillgängligheten för boende och besökare måste lösas på ett tillfredsställande sätt. Vi instämmer i boendeföreningens kritik att använda den uppskattade rekreationsytan på Norra platån som parkeringsyta. Ett alternativ måste utredas.”

Jan-Eric Jansson (KD) och Joakim Franklin (KD) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Det är bra att vi äntligen kommit fram till en tillstyrkan av planförslag. Vi har från kristdemokraterna arbetat hårt för att få en plan som kan accepteras av både exploatör och närboende. Och vi har kommit långt i att förändra planen men inte hela vägen då lagen ger ramar för vad kommunen kan besluta. Men vår förväntan är att parterna ska komma överens om att underlätta tillgängligheten för redan boende i området så att de lättare kan ta sig från och till sitt eget hem. Den förstäelsen och kunskapen av äldres behov borde en ägare av ett äldreboende naturligt äga och vilja lösa.”

Magnus Sjöqvist (M), Pernilla Hsu (M), Filip Wiljander (M), Andreas Brännström (M) och Johan Hiller (M) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Två huvudmän som i vart fall delvis är beroende av offentligt stöd för sin verksamhet kan inte komma överens om att ordna en tämligen enkel sak gällande tillgängligheten för seniorhusen trots att infrastrukturen sedan länge finns på plats. Istället vill man att någon annan, d.v.s. kommunen eller landstinget, ska ordna en ny lösning för tillgängligheten. Detta är raka motsatsen till alla tankar kring hushållning av gemensamma medel och hållbara lösningar för samhället i stort. Den svenska samhällsmodellen är mycket större än det som strikt ryms inom stat, landsting och kommun och har i alla tider vilat på viljan att komma överens lokalt och sträva efter att åstadkomma gemensamma lösningar. Denna förväntan på att vår samhällsmodell ska fungera även i detta ärende är mycket rimlig att ställa på de berörda huvudmännen.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



## UTLÅTANDE

2015-06-05, rev. 2015-06-17

Dnr KFKS 1996/82-214

Projekt 9107

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## UTLÅTANDE

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

#### Sammanfattning

Planområdet är beläget på västra Sicklaön och omfattar Danvikshem och dess närområde. Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med cirka 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras. Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt att skicka ut förslaget på en andra utställning den 25 mars § 61. Utställningstiden pågick under 5 veckor mellan den 2 april 2015 och den 7 maj 2015.

Under utställningen inkom cirka 20 yttranden samt en protestlista från boende inom området. Länsstyrelsen och andra myndigheter har inga synpunkter på planförslaget. Natur- och trafiknämnden har haft synpunkter inom ansvarsområdena avfall och trafik, vilket har lett till ett antal mindre justeringar och förtydliganden av planhandlingarna angående cykelparkeringar samt drift för avfallshämtning. De boende inom området samt Nacka miljövårdsråd har invändningar främst mot ny bebyggelse på platån och vid Övre Varis, tillgängligheten till området, störningar under byggtiden samt rekreationsområdena inom området. Naturskyddsföreningen och Nacka miljövårdsråd har synpunkter främst på andelen rekreationsytter inom planområdet samt ekarna på norra platån. De föreslagna parkeringarna på platån har justerats i antagandehandlingarna för att tillskapa ett bättre skydd för ekarna. Nacka Energi har inkommit med synpunkter på förslaget området för transformatorstation, vilket har föranlett en ändring för att tillgodose nya mått för transformatorstation. I planhandlingarna har även några mindre redaktionella ändringar gjorts inför antagande. Utöver justeringarna nämnda ovan är detaljplaneförslaget detsamma som tidigare och bestämmelserna på plankartan har inte ändrats.



## Bakgrund

Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen den 18 februari 2002, § 23. Efter ett programsamråd antogs programmet av kommunstyrelsen den 3 maj 2004, § 92. Kommunstyrelsen fattade samtidigt beslut om att påbörja detaljplanearbete för programmets delområden 1-3, etapp I Danvikshem. Områdesnämnden Sicklaön fattade beslut om att skicka planförslaget för samråd (1) den 15 november 2005, § 173. Samrådet pågick mellan den 13 december 2005 och den 10 februari 2006. Efter samrådet avbröts planarbetet, på markägarens begäran. Det var en följd av de synpunkter som kommit in och att områdesnämnden Sicklaön beslutat om en ny inriktning med en lägre exploateringsgrad. Planarbetet återupptogs igen under 2009. Planchefen fattade delegationsbeslut om att skicka planförslaget för samråd (2) den 21 september 2011. Ett andra samråd pågick mellan den 29 september och 15 november 2011. Synpunkterna från det andra samrådet och en utförligare beskrivning av planprocessen finns sammanfattad i en samrådsredogörelse, senast reviderad den 8 januari 2013. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om att ställa ut planförslaget, efter vissa bearbetningar, den 23 januari 2013, § 6. Detaljplanen ställdes ut mellan den 20 februari 2013 och 22 mars 2013. Endast några mindre redaktionella ändringar gjordes efter utställningen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget inför antagande i juni 2013. Kommunstyrelsen beslutade i oktober 2014 § 203 att återremittera planförslaget. Enligt beslutet ska tidigare föreslagna parvillor utgå ur planen och motsvarande värde skapas inom övriga delar. Den norra delen av området, den så kallade norra platån, ska vara tillgänglig både för rekreation, men också innehålla parkeringsplatser. Mot den bakgrunden reviderades planförslaget. Kontorshuset, Sicklaön 37:46, har även brutits ut ur detaljplanen för Danvikshem för att behandlas separat, detta då fastighetsägaren till kontorshuset inkommit med önskemål om en konvertering av kontorshuset till bostäder. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt att skicka ut förslaget på en andra utställning den 25 mars § 61 2015.

## Utställningen

Utställningstiden pågick under 5 veckor mellan den 2 april 2015 och den 7 maj 2015. Totalt inkom cirka 20 yttranden till kommunen samt en protestlista från boende inom området. Det är inkomna synpunkter under utställning 2 och kommunens bemötande av dessa som redovisas i detta utlåtande. De väsentligaste synpunkterna som framförts under utställningen är:

- Länsstyrelsen har inga invändningar när det gäller de statliga överprövningsområden som länsstyrelsen har att bevaka: riksintressen, mellankommunala frågor, miljö kvalitetsnormer, hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion.
- Trafikverket anser att kommunen tillgodosett Trafikverkets synpunkt att riksintresset Östlig förbindelse inte äventyras till följd av föreliggande plan.
- Sjöfartsverket, Vattenfall eldistribution AB, Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott och Luftfartsverket har inget att erinra mot planförslaget inom sina bevakningsområden och Brf Finnboda Hamnkantor framför att de inte längre har något att erinra mot planförslaget.



- Natur- och trafiknämnden har synpunkter på antalet cykelparkeringar, gångvägen längs med Östra Finnbodavägen samt frågar hur hämtning av avfall ska ske för tillkommande bebyggelse.
- Landstingets Trafikförvaltning anser att förtätningen bör vara gynnsam för busstrafiken. Motiven till att det sker ett avsteg från rekommenderade lutningar på Östra Finnbodavägen (som trafikeras med buss) bör framgå av planbeskrivningen.
- Nacka miljövårdsråd och Finnbodabergets boendeförening förordar ett alternativt förslag till bostadsbebyggelse på Finnbodaberget, framtagna av en arkitekt boende i seniorhuset. Den alternativa bebyggelsen, fem kopplade hus som är placerade söder och öster om seniorhuset, är ganska likt planförslaget i omfattning och placering.
- Boende i Finnbodabergets boendeförening har inkommit med en protestlista underskriven av nästintill samtliga boende i seniorhuset. De boende protesterar mot att Östra Finnbodavägen föreslås som enda kommunikation till – och från Finnbodaberget, på grund av den branta lutningen. Nacka miljövårdsråd samt flera skrivelser inkomna från boende inom och utanför området anser att tillgängligheten till området måste lösas och att Danvikshems Stiftelse åter måste öppna upp för passage över fastigheten.
- Brf Saltsjö vy har synpunkter på Östra Husens utformning samt påverkan på föreningens boende.
- Miljövårdsrådet och boendeföreningen instämmer inte i att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan och anser att en riskanalys vid sprängningar ska tas fram.
- Miljövårdsrådet, boendeföreningen, Naturskyddsföreningen samt enskilda boende inom området anser att andelen rekreationsytor inom området är för få och att den norra platån bör bevaras eller utvecklas som rekreationsyta.
- Skanova och Nacka Energi har synpunkter på fördelning av kostnader för undanflyttningsåtgärder av anläggningar i samband med utbyggnad. Nacka Energi har synpunkter på storlek för föreslaget område för transformatorstation.

### **Förändringar i planförslaget efter utställning**

- Föreslagen parkering på den norra platån har justerats för att i högre grad än tidigare delas upp i mindre grupper för att skapa ett bättre avstånd till befintliga värdefulla på den norra platån. Justeringen innebär ett ökat avstånd mellan hårdgjorda ytor och de två ekar som ligger inom de mindre grupperna av parkeringsplatser. Justeringen möjliggör även för ett ökat skydd och avgränsning av ekarna.
- Föreslaget område för transformatorstation har justerats för att tillgodose inkomna synpunkter från Nacka Energi angående nya mått för transformatorstationer.
- Planbeskrivningen har kompletteras med ett stycke om cykelparkeringar inom sjukhemmet Danvikshem, vilket anger att parkeringsnormen 0,3 cykelplatser/besökare ska beaktas i och med att kompletterande byggnader för vårdboende tillkommer.
- I planbeskrivningen har det förtydligats hur hämtning av avfall ska ske vid de Södra husen, samt vid tillkommande byggnad för miljöstuga.
- I planbeskrivningen har det förtydligats att konfrontation mellan bilar vid in- och utfart till föreslaget garage samt resenärer som rör sig vid intilliggande busshållplats ska undvikas och beaktas under projekteringen.
- Miljöredovisningen har inför antagande kompletterats med information om naturvärdena inom planområdet. Enligt den nya informationen framgår det att det inom planområdet finns hotade arter NT (klassen nära hotad) i form av tallticka, vintertagging



och reliktböck. 12 träd med talticka har identifierats och cirka 3 av dessa bedöms bli berörda av utbyggnaden. Planhandlingarna har även kompletterats med att ved från avverkade träd bör av placeras inom den naturmark som bevaras i den södra delen av planområdet av biologiska skäl.

- I planhandlingarna har även några mindre redaktionella ändringar gjorts inför antagande.

Utöver justeringarna nämnda ovan är detaljplaneförslaget detsamma som tidigare och bestämmelserna på plankartan har inte ändrats.

## Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser och föreningar har inga synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- Trafikverket
- Sjöfartsverket
- Luftfartsverket
- Vattenfall eldistribution AB
- Brf Finnboda Hamnkontor

Följande remissinstanser och föreningar har synpunkter på planförslaget:

- Natur- och trafiknämnden
- Landstingets Trafikförvaltning
- Nacka energi
- Telia sonera Skanova Access AB
- Nacka miljövårdsråd
- Naturskyddsföreningen i Nacka
- Finnbodabergets boendeförening

Följande fastighetsägare utanför planområdet har synpunkter på förslaget:

- Brf Saltsjö Vy

Dessutom har 4 skrivelser inkommit från boende i seniorhuset inom planområdet samt en protestlista från boende i seniorhuset. En skrivelse från boende utanför planområdet har även kommit in.

## Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Länsstyrelsen i Stockholms län** bedömer att det kommer att vara möjligt att tillgodose de krav som Länsstyrelsen har att bevaka enligt bestämmelserna i 12 kap. 1 § ÄPBL. Länsstyrelsen befarar inte att riksintressen enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa, säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten noterar att Länsstyrelsen inte har några invändningar när det gäller Länsstyrelsens överprövningsområden.

- 2. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott** beslutar att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten noterar att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott inte har någon erinran utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen.

- 3. Natur- och trafiknämnden** konstaterar att föreslagna parkeringstal för vårdboende håller sig till kommunens rekommenderade parkeringstal. Nämnden framhåller att det bör finnas parkeringsplatser för cykel till befintlig verksamhet vid Danvikshems sjukhem för personal och besökare samt till kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 där antalet befintliga parkeringsplatser för bil reduceras. Upplýser att det bör finnas 20 cykelplatser/1000 kvadratmeter BTA och för vård 0,3 cykelplatser/besökare. Vidare anges att beskrivning saknas över hur hämtning av avfall ska ske vid den nya byggnaden för källsortering. Nämnden anger även att det bör tydliggöras var bilarna förväntas att köra vid in- och utfarten till det utökade parkeringsgaraget. Nämnden frågar hur det är tänkt att sopbilar ska kunna vända när de har hämtat avfall vid de södra husen, då det uppges att vändplanen endast är utformad för rundkörning med personbil. Upplýser att vända med backning endast är tillåtet i undantagsfall och att detta bör beskrivas. Nämnden anger vidare att föreslagen vägbredd på 3,5 meter kan innebära försämrad framkomlighet för sopbilar. Angående föreslagen gångbana längs Östra Finnbodavägen med en bredd på 1,75 meter samt 0,25 meter stödresa anger nämnden att bredden bör vara 2 meter plus stödresa för att underlätta drift och framkomlighet.

**Planenhetens kommentar.** För befintlig verksamhet inom Danvikshem sjukhem är antalet cykelparkeringar idag 25. Planbeskrivningen har inför antagandet kompletterats under avsnittet ”Parkering för cykel” med att fler parkeringsplatser för cykel bör tillskapas nära sjukhemmets entré, motsvarande 0,3 cykelparkeringar/besökare i samband med att Övre Varis och vårdboende vid Södra Slänten tillkommer. Då kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 utgått ur planförslaget för att behandlas i ett separat planarbete kommer frågor om parkering för cykel att behandlas i det separata planarbetet. Fastighetens behov av bilparkering har dock lösts inom detta planarbete, då fastigheten har ett befintligt servitut som medger parkeringsplatser inom området och att de topografiska förutsättningarna inte möjliggör för bilparkering inom Sicklaön 37:46.

Hämtning av avfall ska ske vid den nya byggnaden för källsortering genom att sopbilen stannar på avsedd lastplats väster om busshållplatsen och kärl rullas mellan lastplats och byggnad för källsortering. Detta har förtydligats i planbeskrivningen under avsnitt ”Avfall” i antagandehandlingarna. Det bör under projekteringen utredas hur konfrontation mellan bilar vid in- och utfart till förslaget garage och resenärer som rör sig vid busshållplatsen kan undvikas. Detta har även förtydligats i planbeskrivningen under avsnitt ”Parkering för bil” i antagandehandlingarna.



Angående sophämtning vid de södra husen så möjliggör vändplanens storlek för backvändning med sopbil och vändplanen ska vidare detaljprojekteras för detta. Detta har även förtydligats i planbeskrivningen under avsnitt "Gator och trafik" i antagandehandlingarna. Föreslagen vägbredd på 3,5 meter på gårdsgatan har valts för att begränsa intrång i omgivande naturmark och ytor som används för rekreation av befintliga boende. Planförslaget möjliggör att delar av gångvägen görs bredare för att underlätta vid möten. Mötesmöjligheter ska studeras i projekteringen, vilket även har förtydligats i antagandehandlingarna under avsnitt "Gator och trafik" i planbeskrivningen.

Angående föreslagen gångbana längs Östra Finnbodavägen föreslås en bredd på 1,75 meter samt 0,25 meter stödremsa vara lämplig. Att göra gångbanan bredare anser inte projektgruppen vara lämpligt, då sprängning och ingrepp i omgivande naturmark bör minimeras.

4. **Landstingets Trafikförvaltning** har samma synpunkter som under den första utställningen. Upplyser om att kontakt ska tas med trafikförvaltningen i god tid innan ombyggnad av väg och vändslinga sker, för planering av busstrafiken under byggskedet. Anser att beskrivning av avsteg från lutningar i planbeskrivningen bör kompletteras med ett förtydligande om att avsteg endast kan tillåtas i undantagsfall, i detta fall motiverat av de topografiska förhållandena i området som försvårar en anpassning.

**Planenhetens kommentar:** Trafikförvaltningen kommer att kontaktas innan ombyggnad av väg och vändslinga i samband med utbyggnaden. Ansvaret för att bevaka detta förs fram till ansvariga för genomförandet inom kommunen.

Planbeskrivningen har efter den första utställningen av planförslaget justerats under avsnittet "Gator och trafik" så att det framgår att avsteg från rekommenderade lutning för bussgata endast görs i undantagsfall, här för Östra Finnbodavägen motiverat av de topografiska förhållandena och den kulturhistoriska miljön.

5. **Trafikverket** har inga synpunkter på planförslaget och anger att hänsyn tagits till riksintresse för Östlig förbindelse.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar att Trafikverket inte har några synpunkter på förslaget.

### **Inkomna synpunkter från föreningar och övriga remissinstanser**

6. **Finnbodabergets boendeförening** är starkt emot att förslaget medför ett förödande ingrepp i en känslig miljö. Bland annat anges förslaget innebära att tillgängligheten till området försvåras ytterligare och att onödigt stor sprängningsverksamhet erfordras. Både de Östra och Södra husens placering och utformning enligt planen ger en negativ påverkan på tillgängligt markområde. De Östra husens placering utgör hinder för att kunna behålla befintlig vändplan i Östra Finnbodavägens ände. De Södra husen får genom sitt läge en alltför stor negativ påverkan på det befintliga seniorhuset. Boendeföreningen bifogar ritningar över två



alternativa förslag över tillkommande bebyggelse. Föreningen framhåller att HSB har visat ett ointresse under åren när det gäller att föra en dialog med de boende om områdets utveckling. Föreningen har följande synpunkter med anledning av planförslaget:

**a) Godtagbar plan vad avser kommunikation till/från Finnbodaberget saknas**

Boendeföreningen accepterar inte dagens situation eller ytterligare förtätning förrän en genomtänkt lösning på tillgänglighet kan presenteras. Förslaget att enbart ha tillgång till Östra Finnbodavägen som det enda alternativet att ta sig till och från området anges brista ur ett tillgänglighets- och säkerhetsperspektiv. Föreningen påminner om vägens kraftiga lutning på 10-12 % och att gångavståndet till buss 53 blir cirka 600 meter. Boendeföreningen konstaterar att det saknas praktiska förutsättningar för att anlägga en gångväg längs med Östra Finnbodavägen med godtagbara lutningar enligt gällande riktlinjer för tillgänglighet. Åberopade skäl i förslaget såsom kultur och topografi framförs inte kunna ställas emot tillgänglighet.

Föreningen upplyser om att de under 25 års tid har haft en överenskommelse med Danvikshem som möjliggör för användandet av byggd förbindelsegång mellan seniorhuset och Danvikshem samt möjligheten till att nyttja gångtor i marknivå inom Danvikshems område för att ta sig till och från området. Framför att förbindelsegången nu stängts för de boende i seniorhuset samt att Danvikshem framför att de är beredda att stänga av möjligheten till yttre gångpassage över deras fastighet för att komma till busshållplatsen. Föreningen kräver att Lantmäteriet omprövar sitt beslut om fastighetsindelning, då HSB och Danvikshem inte redovisat kontraktsåtagande avseende servitut för gemensamhetsanläggningar samt att lantmätaren inte förvisat sig om att Östra Finnbodavägen var möjlig att tillgänglighetsanpassa. Föreningen kräver vidare att förbindelsegången återställs i bruk samt att servitut upprättas, alternativt att en annan förbindelse föreslås. Boendeföreningen föreslår en bergbana eller en hiss mellan Finnbodaberget och söderut till lägre marknivå.

Föreningen anser vidare att uttrycket ”bra kollektivtrafik” som nämns i planhandlingarna är missvisande, detta då buss 469 har en begränsad tidtabell och busslinje 53 endast kan nås med en cirka 570 meter lång promenad i lutande backar.

En protestlista bifogas avseende förslaget där kritik framförs mot att ha Östra Finnbodavägen som enda tillgängliga väg till och från seniorhuset och planerad förtätning. De boende framför att det är en omöjlighet att äldre människor ska behöva gå över en halv kilometer i brant lutning för att nå buss 53. Framför vidare att det är en osanning att det i detaljplanen nämns att de allmänna kommunikationerna är goda, då buss 469 har en gles tidtabell. Protestlistan är underskriven utav cirka 170 boende i seniorhuset.

**b) Förutsättningar för sprängning i berggrunden är inte tillräckligt undersökta**

Boendeföreningen framför att det innebär stora risker att spränga i trasigt berg och berg med synliga jordslag. De menar att riskerna är speciellt stora vid den östra branten där djupsprängingar för ett större garage nu är föreslaget, bland annat då berget uppvisar massor av sprickanvisningar. Föreningen framhåller att det är förvånande att exploitören ännu inte har undersökt berget för att förvisa sig om att det verkligen går att genomföra sprängningar på platsen utan stora risktaganden. Föreningen framhåller vidare att en riskanalys och konsekvensbeskrivning av påverkan av sprängningsarbeten inom området måste upprättas baserad på provborrningar, upptagning av bergkärnor och analys av expert gällande bergets beskaffenhet. De anser även att en riskanalys och konsekvensbeskrivning bör utföras angående störningar i seniorhusets boendemiljö.

**c) Norra Platån som närområdets rekreationsyta**

Boendeföreningen är positiva till att tidigare föreslagna parvillor utgår ur planförslaget, men anser att denna plats bör utvecklas för boendes rekreation. Föreningen motsätter sig starkt att den centrala ytan av platån ska asfalteras för parkeringsplatser och anser att dessa måste kunna placeras på lämpligare platser såsom i svackan vid Östra Finnbodavägen nedanför klubbhuset. De anser att befintlig boulebana är olämplig att flytta då den har ett naturligt sol- och regnskydd och banan dräneras effektivt. De föreslår en runtgående gångväg lämplig för rollatorer och rullstolar med soffor och lämpliga planteringar längs vägen. Boendeföreningen ser inget behov av en lektyta på platsen.

**d) Störningar under byggtiden**

Enligt HSB's genomförandebeskrivning (PM – Finnbodabergets genomförande, bygg) kommer etapperna I-III (Södra husen, garage och miljöstuga samt Östra husen) ha störst påverkan på seniorhuset och pågå i totalt cirka 3 år. Därutöver tillkommer utbyggnad av allmänna anläggningar, vilket gör att de boende i seniorhuset påverkas i minst 4 år. Boendeföreningen konstaterar att det framgår hur boende ska skyddas och skärmis av från buller under byggtiden. De vill dock påpeka att de cirka 172 boende har en medelålder på 78 år och att många befinner sig i sin lägenhet i stort sett dygnet runt. Under utbyggnad bör det vara möjligt att använda sig av lokala bussar, gå till den egna bilen och vidare måste fordon såsom färdtjänst kunna komma fram till entréer och p-platser. De anser att dessa problem är starkt reducerade i dokumentets punkt 6.2.

**e) Alternativa förslag till realistisk byggnation av flerfamiljshus söder om seniorhuset**

Boendeföreningen föreslår att alternativa förslag till flerfamiljshus söder om seniorhuset bör studeras.

Det första alternativet är att bygga seniorhus i sydslutningens nedre del med infart från Finnboda varvsväg, eftersom det skulle lösa problemen med omfattande sprängningar och andra hinder för rationellt byggande.

Det andra alternativet är en utveckling av boendeföreningens tidigare alternativa arkitektförslag som presenterades under den första utställningen, vilket har



anpassats efter det aktuella planförslaget. Förslaget innehåller nu fyra stycken sammankopplade hus i fyra våningar med totalt 64 lägenheter (istället för tidigare 88) samt två stycken hus i 6 våningar som förläggs i nordsydlig riktning på var sida om seniorhusets västra gavel. Skisser över alternativförslag 2 bifogas.

Fördelarna med alternativförslag 2 är enligt boendeföreningen:

- Huskropparna har flyttats längre österut, så att befintlig busshållplats kan behållas. Därmed blir avståndet till hållplatsen mindre.
- Husen är betydligt lägre än i planförslaget, vilket minskar de negativa effekterna av vindförhållanden inom området och minskar de negativa ljusförhållandena för seniorhuset.
- Huskropparna ger möjlighet till flexibla planlösningar och elementbygge med krantillförsel från Finnbodaområdet.
- Huskropparna sammanbinds med ett gemensamt garage i källarplanet vilket tar bort planerna på sprängning av storgarage.

I övrigt hänvisas till skrivelse punkt 13.

#### ***Planenhetens kommentar:***

- a) Området har planerats för att uppnå en god tillgänglighet till kollektivtrafik och rekreationsytor med särskild hänsyn till att målgruppen är äldre (det vill säga med korta avstånd och svaga lutningar). Busshållplats för busslinje 469 kommer ligga vid Östra Finnbodavägens vändplan i direkt anslutning till befintligt seniorhus och inom högst 150 meter gångavstånd från den nya bebyggelsen. Busslinje 469 går vardagar fram till kl. 18.00 och något tidigare på lördagar. Det är en förhoppning att SL kan öka turtätheten när de cirka 110 nya lägenheterna har byggts.

Om de boende vill kunna utnyttja 53:ans busshållplats vid Danvikshemsvägen utanför planområdet, måste de gå cirka 450 meter från seniorhuset. För att kunna ta sig via allmän gata till denna busshållplats planeras Östra Finnbodavägen byggas om och förses med ny gångbana och belysning. På grund av de topografiska förhållandena har gatan två branta backar med en lutning på 10-12 %. Gatan är dock inte möjlig att bygga om med hänsyn till kulturmiljön.

Eftersom Stiftelsen Danvikshem tidigare har ägt hela området, inklusive seniorbostadshuset, har de boende i seniorhuset förmånligt kunna ta sig genom Danvikhem bort till busshållplatsen. Det har dels varit möjligt att gå igenom själva byggnaden alternativt ta sig fram utomhus via det interna vägnätet intill norra fasaden, eller genom de två norra gårdarna.

När nu seniorhusets fastighet har sålts till HSB Bostad och området planläggs sker en tydligare uppdelning av de två fastigheterna som båda fortsatt kommer utgöras av kvartersmark och inte innehålla någon allmän plats. Dels finns det en fastighet för sjukhemmet, dels finns det fastigheter för bostadsbebyggelsen.

Stiftelsen Danvikshem har inte fortsättningsvis möjlighet att upprätthålla ovannämnda passager för förbigående, varken genom byggnaden eller på det interna vägnätet. Skälen till detta är de egna boendes bästa och trygghet samt säkerhetsskäl. En genomgång i huset skulle ge slitage och vara störande för boende på sjukhemmet, vilket skulle förstärkas ytterligare då antalet boende ökar inom området. Boende i seniorhuset har fortsättningsvis tillträde till Danvikshems faciliteter (tandläkare, bibliotek, matsal etcetera) under vanliga kontorstider. Det interna vägnätet och de norra gårdarna som används för dagliga transporter är trånga, saknar gångbana och är direkt farliga för gående. Inom det interna vägnätet prioriteras sopbil, ambulans och övriga fordon för den egna verksamheten. Under byggtiden kommer dock boende på Finnbodaberget vid behov ges möjlighet att gå över fastigheten.

Av ovannämnda skäl anser projektgruppen inte att det är ett bättre alternativ att säkerställa befintliga passager över Danvikshems fastighet med ett servitut än att nyttja en anordnad och belyst gångbana utmed Östra Finnbodavägen för att ta sig till den alternativa busshållplatsen. Även om den nya gångbanan utmed Östra Finnbodavägen kommer innehålla lutningar har en alternativ passage via Danvikshems interna vägnät också en kraftig lutning, nämligen den sista sträckan mellan Danvikshems entré och 53:ans busshållplats.

Att bussvändplanen och busshållplatsen förflyttas cirka 20 meter för att få en bättre ”möblering” av det offentliga rummet är ingen större förändring i förhållande till idag sett ur tillgänglighetssynpunkt. Att en hissförbindelse anordnas för att ta upp höjdskillnader i marknivåer innebär en förbättring i förhållande till idag. Att anordna cirka 6 parkeringsplatser på allmän plats är också en förbättring i förhållande till idag. Idag finns ingen allmän parkering alls. I detaljplanen har det angetts ytor inom kvartersmark lämpliga för parkering, vilka slutligen prövas i samband med bygglov. Vid behov bör parkering för besökande även anordnas inom kvartersmark.

- b) I alla planarbeten är kommunen skyldig att utföra en miljöbedömning för att ta reda på om genomförandet av detaljplanen förväntas innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning har utförts och kommunen har bedömt att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har samma uppfattning. Därmed är det inte aktuellt att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning.

En detaljplan ger en möjlighet att använda marken på angivet sätt. I planarbetet för detta område har kommunen kommit fram till att området är lämpligt att bebygga med bostäder och garage under mark. Det är dock inte rimligt att i detaljplanen ställa krav på att alla utredningar gällande utbyggnadsfasen måste vara genomförda och redovisade under planprocessen. Därmed kan heller inget krav på en riskanalys för berget ställas i detta skede.

Det är först vid projektering och bygglov som krav kommer ställas på geotekniska utredningar och redovisning av hur utbyggnaden ska gå till.

Utredningarna får visa om berget har bra eller dålig kvalitet och vilka åtgärder som krävs.

När sprängningar ska genomföras i ett område med närliggande bebyggelse finns en mycket väl reglerad lagstiftning för hur arbetena ska gå till. En riskanalys för vibrationer från sprängning ska tas fram enligt Svensk standard innan sprängning. Under sprängningsarbetena kommer till exempel mätinstrument sättas upp kring området för att mäta uppkomna vibrationer. Exploatören ska följa gällande lagstiftning. I exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommun och exploatör innan antagandet av detaljplan kommer övriga frågor kring genomförandet, som inte regleras av gällande lagstiftning, att avtalas.

Exploatören har trots detta låtit Ramböll göra en okulär bedömning av de bergtekniska och geologiska förutsättningarna vid planerad ny bebyggelse vid Övre Varis, de Östra och Södra husen, 2010-05-11 samt 2011-06-01. Enligt bedömningen har berggrunden, som består av gnejs och granit, låg frekvens av sprickor. Enligt PM Berg, 2011 kan man läsa att: ”Inga uppspruckna zoner kunde noteras, men det kan uppträda sprickzoner som är parallella med strandlinjen då denna är en brant mot en deformationszon belägen i Saltsjön. Enstaka flacka till horisontella sprickplan förekommer vilket kan leda till utglidning av block och kräver då bergbultning av planerad bergschaktslänt. Generellt bör berget förstärkas i samband med sprängningar, speciellt slänter och planerade släntkrön. Detta görs för att minimera risken för utglidning. Arbetet görs med bergbult innan men i anslutning till bergschakten.”

Konsekvenser för miljö och människor redovisas i miljöredovisningen hörande till detaljplanen.

**c) Norra Platån som närområdets rekreationsyta**

Planenheten noterar att boendeföreningen är positiv till att tidigare föreslagna parvillor utgår ur planförslaget. Planenheten vill vidare upplysa om att de iordningsställda ytorna för gemensam utevistelse inom planområdet utökas om planförslaget genomförs. Ytor för blomsterplanteringar ökar, antalet sittplatser/soffor ökar och ytor för boule ökar. Storleken på ytor för markparkering för bil inom planområdet kommer att minska om planförslaget genomförs. Idag är tre ytor för bilparkering förlagda på den norra platån. Att bibehålla ytor för markparkering på platån föreslås för att uppnå ett tillfredställande antal parkeringsplatser för boende inom området. I planförslaget möbleras dessa parkeringsytorna för att möjliggöra ett sammanhängande område för rekreation som bättre tar tillvara på det fina utsiktsläget. Om planförslaget genomförs kommer ytorna för markparkering för bil på den norra platån att minska. Se vidare redovisning i gestaltungsprogram före och efter genomförandet av detaljplanen.

Planenheten vill vidare upplysa om att det längs med gångvägen och rekreationsområdet på platån föreslås planteringar och sittplatser likt vad

boendeföreningen föreslår. En mindre lekyta föreslås även, vilket möjliggör användning av besökare och anhöriga till de boende inom området.

Grundregeln är att parkering som behövs för en verksamhet ska lösas inom fastigheten. Eftersom fastigheten Sicklaön 37:46 utgörs av kuperad terräng är det svårt att lösa parkeringen inom fastigheten. Kontorsfastigheten har hittills, genom bestämmelse i gällande detaljplan, haft ett tidsbegränsat servitut för parkering uppe på platån. Förhållandet gäller dock bara fram till dess frågan behandlats i en ny detaljplan eller att tillfart och parkering kan lösas på annat tillfredställande sätt. Förslag till ny detaljplan redovisar därför en ny permanent plats för parkering i anslutning till svackan på Östra Finnbodavägen samt även några permanenta platser i direkt anslutning till fastigheten. Detta innebär att nuvarande markägare och exploatör måste avstå markområden men är samtidigt en förutsättning för att ny bebyggelse på platån ska kunna tillkomma. Nuvarande tidsbegränsade parkeringsyta rymmer cirka 30 parkeringsplatser. Med ny detaljplan kommer cirka 20 bilplatser att kunna erbjudas, vilket motsvarar de parkeringstal som normalt används för kontorsverksamhet.

I planen föreslås 7 parkeringsplatser i svackan på plats för befintlig parkeringsyta. Projektgruppen anser det inte vara lämpligt med ytterligare parkeringsplatser längs med svackan vid Östra Finnbodavägen då detta kräver omfattande sprängningsarbeten och uppförandet av stödmurar som innebär stora ingrepp i den så kallade "gröna foten" i form av ingrepp i den kuperade terrängen, fällandet av värdefulla träd samt ingrepp i kulturmiljön.

- d) Planenheten är medveten om att störningar under byggtiden kan komma att bli påfrestande för de boende i området. Detta var bakgrunden till att projektgruppen begärde att exploatören redan under planskedet skulle presentera ett förslag till hur genomförandet ska organiseras och hur boende kan skyddas mot störningar.

Ett PM för genomförandet har tagits fram av HSB Bostad och utgör en bilaga till miljöredovisningen. Enligt dokumentet ska exploatören se till att ersättningsbostad kan erbjudas för de fall störningarna blir för påfrestande när miljöstuga och garage ska byggas. Exploatören ska även se till att kollektivtrafik, fordonstrafik och gångtrafik fungerar tillfredsställande under utbyggnaden. Frågor om hur genomförandet ska organiseras kommer att presenteras mer noggrant när utbyggnaden närmar sig. Det ligger ett stort informationsansvar på exploatören innan och under utbyggnaden.

- e) Boendeföreningens alternativa förslag att bygga flerbostadshus längre ner i den södra slutningen med tillfart från Finnbodaområdet innebär visserligen mindre störningar för de boende i seniorhuset. Det kommer dock innebära större ingrepp i bergsbranten (som enligt kvalitetsprogram ska bevaras) och större påverkan på intilliggande Finnbodaområdet istället. Bebyggelsen går troligen inte att genomföra innan beslut om Östlig förbindelse har fattats.



Boendeföreningens alternativa arkitektförslag att bygga flerbostadshus i den södra och östra delen är tilltalande. Förslaget är nu relativt likt planförslaget i omfattning och placering av bebyggelse. Flera frågor har dock inte lösts och bearbetats så som planförslaget. Bebyggelsens gestaltning och utformning av yttre miljö framgår endast på idéstadiet, vidare redovisas inte hur angöring, tillgänglighet, VA-försörjning, trafikbuller, med mera avses lösas. HSB som äger marken på Finnbodaberget, har anlitat Bergkrantz arkitekter och Topia landskapsarkitekter, samt flera tekniska konsulter, och i samråd med kommunen bearbetat ett förslag som nu länsstyrelsen och kommunen anser uppfyller alla krav. Det har varit ett omfattande arbete och har kostat HSB många olika utredningar för gestaltning av bebyggelse och yttre miljö, förstudie för vägar, VA, dagvatten, fjärrvärme, el, brandsäkerhet, flera trafikbullerutredningar, bergteknisk utredning, utredning kring genomförande och utbyggnadsetapper med mera. Att påbörja nya utredningar för att genomföra boendeföreningens alternativ måste bygga på att HSB Bostads har ett intresse av att gå vidare med detta, det vill säga att ta om processen och ta fram ett nytt förslag för samråd alternativt utställning. Något sådant intresse finns inte hos HSB Bostad.

Bland de fördelar boendeföreningen räknar upp kan planenheten hålla med om fördelen med en sammankopplad bebyggelse för att förbättra vindförhållandena och att solljusförhållandena blir bättre för de boende i seniorbostadshuset som påverkas. När det gäller fördelarna med att lägga garage i källare och tillåta krantillförsel från Finnboda innebär detta visserligen mindre ingrepp uppe på platån. Däremot blir det samma problem som i det första alternativet att ingreppen i branten och påverkan på Finnbodaområdet blir betydligt större. Enligt kvalitetsprogram och planprogram ska branten bevaras. Planenheten kan inte heller hålla med om att tillgängligheten till busshållplatsen blir bättre för att de östra husen förskjuts åt öster och befintlig busshållplats ligger kvar, avstånden blir ungefär detsamma.

I övrigt hänvisas till planenhetens kommenterar på skrivelse (punkt 13) inkommen från boende, Östra Finnbodavägen 26.

7. **Telia Sonera Skanova Access AB** önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge och anger att detta bör noteras i planhandlingarna. Skanova förutsätter att undanflyttningsåtgärder för att möjliggöra föreslagen exploatering bekostas av den part som initierar åtgärden.

**Planenhetens kommentar.** Kommunen delar Skanovas önskan om att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. I antagandehandlingarna har genomförandebeskrivning justerats för att förtydliga detta under ett nytt avsnitt "Teleanläggningar". Nacka kommun har ett avtal med Skanova som reglerar vem som ska ta kostnaderna förknippade med undanflyttningsåtgärder av befintliga teleanläggningar etcetera. Av avtalet framgår att vid planläggning som kan medföra flyttning av Skanovas befintliga anläggningar, ska parterna samråda med varandra. Av avtalet framgår även att parternas målsättning är att medverka till att så få ledningsflyttningar som möjligt äger rum.



8. **Nacka Energi** framför att enligt gestaltningsprogrammet sida 10 så är transformatorstation inritad, men på sida 11 är stationen borttagen enligt bild. Nacka energi framför att exploatören ska stå för kostnaden för borttagning av befintlig transformatorstation och ersättning av en ny station. De framför vidare att det föreslagna e-området på plankartan bör förtydligas med att teknisk anläggning avser transformatorstation för el samt att e-området bör ha måtten 5 gånger 9 meter. De upplyser vidare om att ny byggnad för källsortering och hiss vid seniorhuset innebär att matade elkablar till seniorhuset måste flyttas. De upplyser även att avtal om anslutningsavgifter normalt tecknas med exploatören innan byggstart sker samt att att flyttning eller ändring av befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

**Planenhetens kommentar:** Transformatorstationens nya lokalisering har förtydligats i det gestaltningsprogram som ingår i antagandehandlingarna på sida 11 samt i planbeskrivningen. Ytan för teknisk anläggning på plankartan som avser transformatorstationen har även justerats inför antagande utefter dialog med Nacka Energi till måtten 5 gånger 8 meter. Planenheten noterar att matade elkablar till seniorhuset måste flyttas i och med uppförandet av en ny byggnad för källsortering och hiss. Undanflyttningsåtgärder för att möjliggöra föreslagen exploatering bekostas av exploatören, vilket anges i genomförandebeskrivningen. Av genomförandebeskrivningen framgår även att exploatören svarar för att samtliga nödvändiga avtal tecknas i god tid med Nacka Energi.

9. **Brf Finnboda Hamnkontor** noterar att parvillorna har tagits bort från platån i planförslaget. De noterar även att HSB bostad har förstärkt Danviksberget samt gjort en bassäng för dagvatten med anslutning till avloppsledningen i Varvsvägen. Bostadsrättsföreningen har inte längre något att erinra mot planförslaget.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar att bostadsrättsföreningen inte längre har något att erinra.

10. **Brf Saltsjö Vy (Sicklaön 37:71, öster om planområdet)** framför att effekten på planförslaget får en särskilt betydande effekt på kringområdet och dess bebyggelsemiljö på grund av det dominerande läget på bergskullen. De anser att de Östra husens utformning påverkar en stor del av föreningens boende negativt och att de tillkommande husen kommer begränsa sikten. Uppger att det enda skälet till att höja hushöjden är ekonomiska intressen från exploatören och att detta argument inte rimligtvis kan användas mot de tidigare framförda argumenten i processen som ledde till en sänkning av höjden till fem våningar. Föreningen uppger att de föreslagna husen begränsar de få timmar av kvällssol för en del boende inom föreningen. De anser vidare att färgsättningen på husen är olycklig och att husen kommer att upplevas som två stora kritvita utropstecken i kringområdet och att husen istället bör ges samma färgsättning som befintligt seniorhus inom planområdet. De uppger även att en konvertering av den utbrutna fastigheten Sicklaön 37:46 till bostadsanvändning har en stor ekonomisk potential för exploatören.

**Planenhetens kommentar:** På grund av avståndet till den föreslagna bebyggelsen, nivåskillnader samt den föreslagna bebyggelsens nordvästliga lokalisering i förhållande till





Sicklaön 37:71 bedömer inte planenheten att föreslagen bebyggelse kommer att leda till en betydande förändring i skuggverkan för boende inom föreningen. Det finns flera aspekter som talar för att det är resurseffektivt att bebygga platån. Området är till största delen redan ianspråktaget av vägar och parkeringar, strandskyddet är upphävt, det kommer finnas en upprustad väg, utbyggt kommunalt VA och kollektivtrafik direkt i anslutning till området. Detaljplanering handlar om att göra avvägningar mellan olika intressen. Här väger intresset av att kunna erbjuda fler seniorer en bostad tyngre än att några boende i närområdet får en viss försämring. Med avseende på de Östra husens dominerande läge och påverkan på stadsbilden så har höga krav ställts på byggnadernas utformning. De Östra husen föreslås utföras i ljus puts, dock inte i vit färg som är bländande och synliga fogar mellan prefabricerade element får vidare inte förekomma. Fastighet Sicklaön 37:46 har brutits ur detaljplanen då fastighetsägaren lämnat önskemål om konvertering till bostadsanvändning, vilket föreslås prövas i en separat planprocess.

- 11. Naturskyddsföreningen i Nacka** framför att planförslaget bör dras tillbaka och omarbetas med en sänkt exploateringsgrad. Föreningen anser det vara en förbättring att de tidigare föreslagna parvillorna har utgått, men framför att det är en besvikelse att ytan nu föreslås användas till parkeringsplatser. De framför att området som helhet redan idag har brist på grönytor för rekreation och att alla plana och lättillgängliga ytor därför bör bevaras. Föreningen anser att de värdefulla ekarna på norra platån på sikt kommer att hotas av föreslagen parkering samt att den norra platån bör planeras som park för de boende. Vidare ser föreningen problem i att exploatera området ytterligare, då de plana ytorna behövs som rekreationsområden och då det finns värdefulla träd i branterna. Föreningen anser att området har möjlighet att hysa hotade arter, om inte nu så i framtiden då träden blivit äldre. De framför att det är bra att en trädinventering gjorts i området och att avsikten är att bevara så många värdefulla träd som möjligt. Föreningen anser dock att naturvärdena är knapphändigt beskrivna i planen och även konsekvenserna av planförslaget. Vidare anser föreningen att ekosystemtjänstanalyser bör göras för all planering.

**Planenhetens kommentar.** Det är en kommunal angelägenhet att bevaka att ekar som har ett naturvärde om möjligt bevaras. De skyddsvärda träden har beaktats i planförslaget och värdefulla ekar bevaras och skyddas. Kommunen kommer även att belägga dessa träd med vite i tillhörande exploateringsavtal. Ett sådant skydd saknas idag men blir gällande om detaljplanen vinner laga kraft. Föreslagna parkeringsplatser förläggs med minst 2 meters avstånd mellan centrumpunkt av trädstam och parkeringsplats. Den kommunala bedömningen är att anläggandet av parkeringsplatser med detta avstånd inte hotar ekarnas överlevnad. Konsekvenserna för natur- och kulturmiljö med anledning av bebyggelsen på platån redovisas i miljöredovisningen.

Efter utställningen har miljöredovisningen kompletterats med resultatet av en utvecklad naturvärdesinventering. Av resultatet framgår att det inom planområdet finns hotade arter NT (klassen nära hotad) i form av tallticka, vintertagging och reliktkock. 12 träd med tallticka har identifierats och cirka 3 av dessa bedöms bli berörda av utbyggnaden. Utöver dessa hotade arter finns inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter inom planområdet. Planhandlingarna har även uppdaterats med att ved från avvercade träd bör placeras inom den naturmark som bevaras i den södra delen av planområdet, av



biologiska skäl. Ekosystemtjänstanalyser har inte används som analysverktyg i planförslaget. Planenheten noterar föreningens förslag om att införa denna typ av analysverktyg i kommunens planprocesser. Om planförslaget genomförs kommer anordnade plana ytor för gemensam utvistelse att öka. Angående de föreslagna parkeringsplatserna på platån samt rekreationsytor inom planområdet, se vidare planenhetens kommentarer c) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6.

**12. Nacka Miljövårdsråd** avstyrker förslaget till detaljplan och anser att de föreslagna Östra husen och Södra husen måste utgå ur planen av följande skäl i sammandrag:

- a) **Riksintresset för kulturmiljövården åsidosätts.**
- b) **Dispensvillkor för strandskydd finns ej.**
- c) **Nacka kommuns kvalitetsprogram för Nackas norra kust 1999 följs ej.**
- d) **Riksintresset för nationalstadsparken åsidosätts.**
- e) **Stockholms vy mot Nacka förfulas än mer.**
- f) **Behov av rekreationsområde ökar med fler bostäder**  
Miljövårdsrådet anser att området redan har otillräckliga ytor för rekreation för de boende och framhåller att dessa ytor kommer att minska ytterligare i och med föreslagen exploatering och tillkommande parkeringar. Rådet framför att rekreationsvärdet på seniorhusets södra gård kommer att minska avsevärt i fråga om solljus, utsikt, trivsel och yta, på grund av de föreslagna Södra husen. Rådet framhåller att det behövs plana rekreationsytor för att de ska vara tillgängliga för områdets ålderskategori. Föreslår att fler parkeringsplatser tillskapas i parkeringsgarage istället för markparkeringar och föreslår även bilpooler för att minska behovet av parkeringsplatser.
- g) **Reservat för östlig förbindelse är inaktuell** och nya förutställningar gäller då det senaste utredningarna pekar på ett läge betydligt längre österut. Detta påverkar möjligheterna att bygga längre ned på slänten i områdets södra del och gör att vissa ytor inte längre behövs för upplag.
- h) **Samrådet bör göras om på grund av felaktigheter i planhandlingarna.**  
Rådet framför att planhandlingarna är missvisande, då de bland annat avsaknar flera viktiga perspektiv i gestaltungsprogrammet. På grund av detta, den bristfälliga hänsynen till synpunkter från boende i seniorhuset, de nya uppkomna förutsättningarna för Östlig förbindelse samt att SLG huset (fastighet 37:46) inte ingår i planen, anser miljövårdsrådet att samråd måste göras om.
- i) **Kommunikationer till och från Finnbodaberget**  
Miljövårdsrådet anser att kommunen bör kräva att förbindelsegången mellan seniorhuset samt Danvikshem åter öppnas samt att området utomhus inom Danvikshems fastighet ej stängs av för passage.
- j) **Kvalitetsprogram för planprocessen bör förbättras**
- k) **Kommunen måste ställa krav på ekologiskt byggande**
- l) **Nacka kommuns översiktsplan 2012, användningen för platån ifrågasätts**  
Miljövårdsrådet beklagar att området på platån norr om seniorhuset ändrats till tät stadsbebyggelse i kommunens översiktsplan från 2012. Miljövårdsrådet vill påminna om att användningen tät stadsbebyggelse ska innebära tillgång till grönområden och att stadsarkitekten från 1998 påpekat behovet av att området bevaras som naturmark. Miljövårdsrådet ställer sig positiva till att tidigare

föreslagna parvillorna utgått ur förslaget, men är kritiska till att flerfamiljshusen fått ett ökat våningstal och parkeringsplatsen på den välbehövliga rekreationsytan på norra platån. Miljövårdsrådet anser vidare att riksintresseklassningen är till för att förhindra exploatering och att ekonomiska argument för byggande på platån inte bedöms relevanta i sammanhanget.

**m) Nya byggnader bör inte placeras vid Övre Varis och på platån**

Miljövårdsrådet anser att syfte och funktion med att bygga ett vårdboende är vällovligt. Vidare har miljövårdsrådet inga invändningar mot vårdboendet i ”Södra slänten”. Dock anser miljövårdsrådet att vårdboendet vid Övre Varis strider mot Kvalitetsprogram för Nackas norra kust genom ingrepp i ”Gröna foten”. Det kommer dessutom vara störande för närliggande bostadshus.

Rådet anser att en noggrann geologisk undersökning av berget krävs innan sprängning och exploatering kan planeras, detta då miljövårdsrådet fått uppgifter om att berget är av dålig beskaffenhet. Miljövårdsrådet instämmer inte i kommunens bedömning i miljöredovisning ”att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan”.

Miljövårdsrådet anser att exploateringsgraden generellt är för hög. Om en exploatering ska ske bör det göras med ett mindre antal bostäder söder om seniorhuset. Miljövårdsrådet förordar i så fall Finnbodabergets boendeförenings senaste förslag till bebyggelse längs den södra och östra slänten. Angöring av området skulle kunna ske från Finnbodaområdet och det alternativa förslaget skulle kraftigt minska störningarna för boende i seniorhuset i jämförelse med utställningsförslaget.

**n) Eventuella jävsfrågor och oegentligheter bör undersökas**

Miljövårdsrådet tar upp frågan om att Länsstyrelsens yttranden under det andra samrådet och utställningarna hanterats av Länsstyrelsen i Uppsala, då det förelåg ett jävsförhållande mellan Stiftelsen Danviks hospital och Länsstyrelsen i Stockholm. De menar att ett jävsförhållande fortfarande föreligger, då det enligt vad miljövårdsrådet fått uppgift om, inte gjorts någon egen utredning eller besök på plats av Länsstyrelsen i Uppsala. De anser att åtgärder måste vidtas för att undanröja eventuella jävsförhållanden. Vidare efterlyser miljövårdsrådet en redogörelse över hur detta förslag initierats inom Nacka kommun, beslutsprocessen för densamma, samt om jäv eller andra oegentligheter förekommit.

***Planenhetens kommentar:***

Planenheten noterar att Nacka Miljövårdsråd har skrivit ett yttrande som tar upp nästan samma synpunkter som under det andra samrådsskedet samt under den första utställningen (punkt a-e, h och i) med undantag för punkterna (i, k-n) som formulerats om eller tillkommit. Punkt a-e, h och i bemöts kort nedan. För utförligare kommentarer hänvisas till samrådsredogörelsen efter den andra samrådsredogörelsen senast reviderad i januari 2013. Övriga punkter bemöts mer utförligt nedan.

- a) Den nya bebyggelsen har utformats med begränsade volymer och med höga krav på gestaltning med hänsyn till riksintresset.

- b) Länsstyrelsen har beslutat att strandskyddet ska upphävas inom planområdet för en smal remsa norr om Östra Finnbodavägen då upphävandet av strandskyddet på denna plats inte bedöms medföra att tillgängligheten för allmänheten till strandzonen minskar jämfört med idag. En förutsättning för beslutet är att detaljplanen vinner laga kraft.
- c) Kvalitetsprogram för Nackas norra kust har beaktats i planeringen.
- d) Nationalstadsparken har beaktats i planeringen.
- e) Föreslagen ny bebyggelse är begränsad och innebär en liten påverkan på landskapsbilden utmed inloppet mot Stockholm.
- f) Området kommer till stora delar att ställas i ordning som ett anlagt parkområde med ytor för rekreation och kommunikation. Andelen friytor (det vill säga obebyggda områden) kommer att minska, men andelen ordnade ytor för rekreation och utevistelse (boulebanor, odlingslotter med växthus, gångstråk och mötesplatser) kommer att öka med det nya planförslaget. Om planförslaget genomförs kommer ytorna för markparkering att minska inom området.

Ny bebyggelse förläggs huvudsakligen på mark som är kuperad och inte används för rekreation eller utevistelse inom området. En del av de ytor som föreslås exploateras används idag som parkeringsyta. Det ena av de Östra husen innebär dock att en plan gräsyta försvinner, likaså försvinner en liten plan yta på grund av de Södra husen. Den värdefulla rekreationsytan vid seniorhusets södra gård bevaras och rekreationsytorna på den norra platån förflyttas något och utvecklas vidare i ett läge som bättre nyttjar vyerna ut mot skärgården. Området som ska bebyggas på den norra platån är inget naturområde tillgängligt för rekreation idag, utan utgörs av vägar, parkeringsytor, kuperade berghällar och två värdefulla ekar. Om det inte blir någon bebyggelse på den norra platån kommer vägar och parkeringar ligga kvar och berghällarna fortfarande inte vara tillgängliga för rekreation eftersom terrängen är kuperad. Resultatet av ny bebyggelse på platån är att de iordningställda ytorna för rekreation kommer att öka. Hur de iordningställda rekreationsytorna kommer att utökas och vad de förslås innehålla redovisas i gestaltningsprogrammet.

- g) Östlig förbindelse utgör riksintresse för kommunikation och reservatet för Östlig förbindelse inom planområdet är fortfarande gällande. Detaljplanen måste därmed fortsättningsvis förhålla sig till detta reservat och planenheten bedömer inte att det är lämpligt att frånga detta.
- h) Planenheten anser inte att planhandlingarna är felaktiga och vilseledande. De skisser och vyer som förekommer i materialet redovisas i syfte att försöka få en ökad förståelse för hur bebyggelse och yttre miljö kan komma att gestaltas. Planenheten ser inga skäl till att samrådsprocessen måste göras om på grund av att fastighet Sicklaön 37:46 brutits ur planförslaget. Fastighetens parkeringsbehov har lösts inom detta planförslag.

- i) Planenheten hänvisar till planenhetens kommentar a) under synpunkter från inkomna från Finnbodabergets boendeförening, punkt 6.
- j) Planenheten arbetar med ständiga kvalitetsförbättringar av planprocessen.
- k) Nacka kommun äger inte fastigheterna där nya byggnader föreslås och kan därmed inte ställa tekniska krav på byggnaderna i detaljplanen.
- l) Att platåns användning har ändrats till tät stadsbebyggelse i den nya översiktsplanen 2012 är en följd av ändrade förutsättningar. Västra Sicklaön har med sitt läge nära Stockholm blivit attraktivt att utveckla med en mer stadsliknande bebyggelse. De förhållanden som rådde på 1990-talet, då det var möjligt att ha stora oanvända friytor i anslutning till bebyggelsen, anses inte längre resurseffektivt i takt med att marken blivit mer attraktiv och dyrbar. Det finns flera aspekter som talar för att det är resurseffektivt att bebygga platån. Området är till största delen redan ianspråktaget av vägar och parkeringar, strandskyddet är upphävt, det kommer finnas en upprustad väg, utbyggt kommunalt VA och kollektivtrafik direkt i anslutning till området. Hela planområdet har planerats med tillräckligt med utrymme för rekreation och med en högre kvalitet än idag. Angående föreslagna rekreationsytor samt parkering på norra platån hänvisas till planenhetens kommenterar c) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6.

Planenheten är medveten om att planområdet berörs av ett flertal riksintressen, vilka beskrivs i planbeskrivningen. Planenheten bedömer inte att något av dessa riksintressen påtagligt kommer att skadas i och med planförslaget och Länsstyrelsen delar denna uppfattning, se Länsstyrelsens yttrande, punkt 1.

- m) Det nya vårdboende vid Övre Varis har placerats och gestaltats i syfte att göra så litet ingrepp i den ”gröna foten” som möjligt. Av miljöredovisningen framgår att nuvarande luftighet kring Danvikshem påverkas men Danvikshems roll som solitär i landskapsbilden kvarstår. Den nya vårdbyggnaden kommer ligga lägre än Danvikshem och få en mörk karaktär. Därmed kommer byggnaden ansluta till vegetationen i landskapet och Danvikshems mörka murar. Den låga takprofilen gör också att huset underordnas det befintliga sjukhemmet.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Planenheten anser att exploateringsgraden är låg, som ett resultat av en anpassning till den känsliga miljön. Finnbodabergets boendeförenings alternativa förslag till ny bostadsbebyggelse är tilltalande. Förslaget är nu ganska likt planförslaget i omfattning och placering av bebyggelse. Flera frågor har dock inte lösts och bearbetats så som planförslaget. Se vidare planenhetens kommenterar e) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6.

En angöring från Finnboda skulle innebära ett ingrepp i bergsbranten (som enligt kvalitetsprogram ska bevaras). Det skulle även innebära påverkan på

intilliggande Finnbodaområdet och troligen inte gå att genomföra innan beslut om Österleden har fattats. Det senare beror på att ytan söder om Danvikshem (där tidsbegränsade bostäder finns) är reserverad som etableringsyta för Österleden. Boendeföreningens alternativ ger inte mindre ingrepp i miljön än planförslaget, snarare tvärtom eftersom den södra slänten med riklig vegetation och orörda branter kommer att påverkas i något högre grad.

- n) Planenheten utgår från att Länsstyrelsen i Stockholm har hanterat aktuell jävsfråga på korrekt sätt. Planenheten utgår även från att Länsstyrelsen i Uppsala har hanterat uppdraget korrekt. Länsstyrelsen i Uppsala har varit i kontakt med planenheten för att sätta sig in i ärendet. Planprocessen har följt plan- och bygglagens krav på samråd och utställning.

Arbetet initierades genom att en ansökan om planläggning kom in till kommunen den 2 november 1999 från Stiftelsen Danviks Hospital, som då var markägare för största delen av planområdet. I ansökan anges både en utbyggnad av seniorbostäder och behov av vård-/sjukhemsplatser. Politiska beslut under planprocessens gång har skett enligt kommunens regler och planprocessen har följt gällande lagstiftning. Planenheten utgår från att några oegentligheter inte förekommit under planprocessen. Korrespondens mellan exploatören och kommunen har löpande registrerats i ärendet. Eftersom dessa utgör offentliga handlingar är det öppet att ta del av dessa.

### **Inkomna synpunkter från boende inom området**

- 13. Boende i seniorhuset, Östra Finnbodavägen 26** framför att det är positivt att de tidigare föreslagna parvillorna har utgått ur planförslaget då det finns en brist på rekreationsytor inom området. Boende är kritisk till förslaget att flytta befintlig busshållplats och vändplan. Den boende anger vidare att ingången till den långa pelargången är en naturligare centralpunkt för de boende i seniorhuset. Framför att det inte är lämpligt att de boende ska ta sig i cirka 30-40 meter i skarp lutning för att nå busshållplatsen. Framhåller vidare den föreslagna hissen vid seniorhuset är onödig och att det komplicerar att ta den extra hissturen upp en våning för att komma till rätt nivå. Anser vidare att en tråkig entrémiljö skapas i och med in – och utfart för 100 bilar. Den boende framför att den föreslagna påbyggnaden på seniorhuset med sopsortering, vänthall med mera är obehövlig. Framför att seniorhusets boende bävar för den långa byggtiden.

Boende anger att tillfartsvägen till området är orimlig på grund av den branta lutningen på cirka 10 % och anser därför att den underjordiska passagen mellan seniorhuset och Danvikshem är nödvändig och att denna bör säkerställas med ett servitut. Boende framför att många boende i seniorhuset i sitt kontrakt fått försäkrad tillgång till service, bibliotek med mera. Framför vidare att tillgänglighetsfrågan måste lösas och föreslår att detta kan göras med exempelvis en väg söder om Danvikshem, en bergbana eller hissar. Framför att buss 469 bara går en gång i timmen på vardagar och inte alls på helgdagar och önskar att turtrafiken ökas.



Föreslår att tillkommande garage förläggs i de husens suterrängplan för att undvika att befintlig vändplan måste flyttas för att få plats med ett stort garage på platsen samt att huvudentrén till seniorhuset kan ligga kvar i sitt läge. Presenterar vidare ett alternativt förslag till tillkommande bebyggelse som i grova huvuddrag består utav två sexvåningshus söder om seniorhuset samt en slinga med fyra stycken punkthus som sträcker sig sydöst om seniorhuset. Anser att förslaget är fördelaktigt då det i avsevärt mindre utsträckning inkräktar på seniorhusets utsikt och ger begränsad skugga. Anser vidare att det alternativa förslaget skapar en bättre trafiksituation. Föreslår vidare att ytan ovanför befintligt garage utformas som en lättillgänglig uteplats och att en hiss placeras söder om seniorhuset för att anknyta till lägre marknivåer och Finnboda. Bifogar ritningar över alternativt förslag.

**Planenhetens kommentarer:** De iordningsställda ytorna för rekreation inom planområdet utökas om planförslaget genomförs. Se vidare planenhetens kommentarer c) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6, angående norra plattan.

Att vändplanen och busshållplats förflyttas cirka 20 meter för att få en bättre ”möblering” av det offentliga rummet, bedöms i förhållande till idag, inte innebära någon större förändring ur tillgänglighetssynpunkt. Att en hissförbindelse anordnas för att ta upp höjdskillnader i marknivåer innebär en förbättring i förhållande till idag ur tillgänglighetssynpunkt. Byggnaden ger möjlighet att vänta på bussen inomhus men det finns även ett väderskydd utomhus i anslutning till byggnaden. Byggnaden ska anpassas till befintligt seniorhus. In- och utfart till garage föreslås cirka 13 meter från seniorhusets fasad. Placering av garagets in- och utfart nära Östra Finnbodavägen är fördelaktig då bilarna inte behöver köra in i området. Angående byggtiden hänvisas till planenhetens kommentarer d) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse.

Boende i seniorhuset har fortsättningsvis tillträde till Danvikshems faciliteter (tandläkare, bibliotek, matsal med mera) under vanliga kontorstider. Planenheten hänvisar vidare till planenhetens kommentar a) under synpunkter inkomna från Finnbodabergets boendeförening angående tillgänglighetsfrågan. Planenheten konstaterar att det presenterade alternativa förslaget överensstämmer med det förslag som presenterats av Finnbodabergets boendeförening och hänvisar därmed till planenhetens kommentar e) på boendeföreningens skrivelse angående det presenterade alternativa förslaget.

#### 14. Boende i seniorhuset, Östra Finnbodavägen 34 efterfrågar fler friytor.

Framhåller att de höga huskropparna kommer förvärra vindproblemen inom området, generera mindre sol samt ta bort utsikt från boende i seniorhuset som idag redan har lite utsikt. Framför att buss 469 inte går på kvällar eller helgdagar och att en fungerande busstrafik till området är viktig då det inte finns affärer inom området. Den boende anser inte att det bör sprängas i det idag redan sargade berget utan föreslår istället att ett garage byggs i backen under klubbhuset så att det finns in- och uppgång för gående mellan klubbhuset och seniorhuset samt de nya husen. De boende framför att detta är möjligt trots byggförbud på grund av ”Gröna foten” då det finns möjlighet att bygga med kamouflagematerial och på så sätt gömma garaget. Den boende anser inte att föreslagen placering av busshållplats är lämplig då in- och utfart från garaget samt övrig trafik stör platsen. De framför även att norra plattan bör lämnas orörd som rekreationsplats samt att bouleanorna hålls



intakta. Vidare anser den boende att rondellen bör tas bort så att bussen får bättre plats samt att bussen ska vända på befintlig vändplan. Den boende är kritisk till föreslagen hiss.

**Planenhetens kommentarer:** De iordningsställda ytorna för rekreation inom planområdet utökas om planförslaget genomförs. Se vidare planenhetens kommentarer f) på Nacka miljövårdsråds skrivelse, punkt 12, angående rekreationsytorna inom planområdet.

Detaljplanering handlar om att göra avvägningar mellan olika intressen. Här väger intresset av att kunna erbjuda fler seniorer en bostad tyngre än att några fastighetsägare får en viss försämring i form av förändrad utsikt och solljusförhållanden. På grund av den södervända gården är grundförutsättningen dock mycket goda för seniorhuset när det gäller solljusförhållanden. Solstudien redovisas i gestaltningsprogrammet hörande till planhandlingarna. På grund av de förstärkningar av vinden som uppkommer kring klubbhuset och de planerade byggnaderna direkt söder eller sydost om klubbhuset föreslås vindskyddande åtgärder i form av bevarande av vegetation samt planteringar av ny vegetation. Andra lösningar till skydd mot vinden föreslås även prövas i syfte att minska vindhastigheterna mellan flerbostadshusen söder om klubbhuset.

Det bör under projekteringen utredas hur konfrontation mellan bilar vid in- och utfart till föreslaget garage och resenärer som rör sig vid busshållplatsen kan undvikas. Detta har även förtydligats i planbeskrivningen under avsnitt "Parkering för bil" i antagandehandlingarna. Vidare hänvisas till planenhetens kommentarer a) på Finnbodabergets boendeförenings inkomna skrivelse, punkt 6, angående tillgänglighet. Planenheten anser inte att det är lämpligt att flytta föreslaget garage till backen under klubbhuset, då detta skulle innebära stora ingrepp och sprängningar i den kuperade terrängen, vilket skulle leda till för stor påverkan på "gröna foten". Se vidare planenhetens kommentar på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6, b) angående sprängningar i berggrunden e) angående det presenterade alternativa förslaget samt kommentar c) angående norra plattan.

- 15. Boende i seniorhuset, Östra Finnbodavägen 34** anser det vara opraktiskt att flytta busshållplatsen till garageutfartens vändplan och anser detta vara trafikfarligt då 90 bilplatser föreslås i garaget. Den boende anser vidare att flytten av busshållplatsen blir otroligt obekvämt för seniorhusets åldersgrupp och anger att många boende är beroende av buss 469 för handel och service. Framför att dagens lösning fungerar bra och att det inte är önskvärt att köa vid föreslagen utomhushiss och ta sig med matkassar uppför backen till föreslagen busshållplats.

**Planenhetens kommentarer:** Att vändplanen och busshållplatsen förflyttas cirka 20 meter för att få en bättre "möblering" av det offentliga rummet bedöms, i förhållande till idag, inte innebära någon större förändring ur tillgänglighetssynpunkt. Det bör under projekteringen utredas hur konfrontation mellan bilar vid in- och utfart till föreslaget garage och resenärer som rör sig vid busshållplatsen kan undvikas. Detta har även förtydligats i planbeskrivningen under avsnitt "Parkering för bil" i antagandehandlingarna.

Att en hissförbindelse anordnas för att ta upp höjdskillnader i marknivåer innebär en förbättring i förhållande till idag ur tillgänglighetssynpunkt. Byggnaden ger möjlighet att vänta på bussen inomhus men det finns även ett väderskydd utomhus i anslutning till



byggnaden. Vidare hänvisas till planenhetens kommentarer a) på Finnbodabergets boendeförenings inkomna skrivelse, punkt 6, angående tillgänglighet.

- 16. Två boende i seniorhuset, Östra Finnbodavägen 30, 22** ansluter sig till Finnbodabergets boendeförenings yttrande. De anser att utställningstiden varit för kort. Vidare framhåller de att tidigare hållna samråd inte omfattat så radikalt annorlunda förslag i relation till tidigare presenterade förslag och därmed anses ett nytt samråd behövas. De boende anser vidare att det nya förslaget till detaljplan samt andra aktuella förslag på västra Sicklaön får så stora effekter på de boende i området och att det behövs en förnyad analys av gällande översiktsplan samt riksintressebestämmelser. De framhåller att så stora ingrepp av översiktlig karaktär i befintligt område inom ramen för en detaljplan inte kan vara i enlighet med PBL. Framför att Danvikshem med omgivande bebyggelse och natur är en fråga av riksintresse då den utgör ett viktigt avsnitt till inramningen av farleden in till Stockholm.

De boende framför att en dialog förts med Statens Lantbruksuniversitet om anläggning av en park inom området och att de föreslagna parkeringsplatserna på norra platån tar bort dessa möjligheter. De anger även att kommunen inte kan dra sig undan ansvaret för bevarandet av ett antal ekar som enligt Länsstyrelsen är klassade som skyddsvärda. Vidare framförs att förra generationen beslutsfattare inom kommunen tydligt angav att norra platån inte skulle bebyggas utan bevaras som rekreationsyta för de boende. De anser att de föreslagna parkeringsytorna är så omfattande att området förlorar karaktären av ett högkvalitativt boende. Vidare framför de att planmyndigheter som har att bevaka översiktliga planfrågor på regional nivå bör få möjlighet att yttra sig över förslaget innan processen fortskrider. De boende tror inte att Boverket skulle acceptera den föreslagna tillkommande våningen.

Vidare framförs att den tidigare använda förbindelsegången mellan Danvikshem och seniorhuset är viktig för att seniorhusets hyresgäster ska kunna nå kollektivtrafiken på ett bekvämt sätt trots olika svårigheter på grund av funktionsnedsättningar.

**Planenhetens kommentarer.** Utställningen pågick i 5 veckor och planenheten bedömer denna tid vara nog för att berörda ska ha möjlighet att sätta sig in i det reviderade planförslaget. Det utställda planförslaget är mycket likt det förslag som ställdes ut under den första utställningen, men förslaget har reviderats, främst i fråga om något förändrade byggnadshöjder, förändrad användning av den norra platån samt att fastighet Sicklaön 37:46 brutits ut ur detaljplanen. På grund av dessa revideringar har planförslaget ställts ut på nytt, men revideringarna bedöms inte föranleda att ett nytt samråd behövs.

Att platåns användning har ändrats till tät stadsbebyggelse i den nya översiktsplanen 2012 är en följd av ändrade förutsättningar. Västra Sicklaön har med sitt läge nära Stockholm blivit attraktivt att utveckla med en mer stadsliknande bebyggelse. Förra generationens beslutsfattare inom kommunen förhöll sig till andra förutsättningar än de som råder idag. De förhållanden som rådde på 1990-talet, då det var möjligt att ha stora oanvända friytor i anslutning till bebyggelsen, anses inte längre resurseffektivt i takt med att marken blivit mer



attraktiv och dyrbar. Se vidare planenhetens kommentar l) på Nacka miljövårdsråds skrivelse punkt 12.

Planenheten vill upplysa om att planförslaget har tagits fram i enlighet med PBL. Planenheten är medveten om att planområdet berörs av ett flertal riksintressen, vilka beskrivs i planbeskrivningen. Planenheten bedömer inte att något av dessa riksintressen påtagligt kommer att skadas i och med planförslaget och Länsstyrelsen delar denna uppfattning, se Länsstyrelsens yttrande, punkt 1.

Det är en kommunal angelägenhet att bevaka att ekar som har ett naturvärde om möjligt bevaras. De skyddsvärda träden har beaktats i planförslaget och värdefulla ekar bevaras och skyddas i planförslaget. Kommunen kommer även att belägga dessa träd med vite i tillhörande exploateringsavtal. Ett sådant skydd saknas idag men blir gällande om detaljplanen vinner laga kraft. Angående de föreslagna parkeringsplatserna på platån, se vidare planenhetens kommentarer c) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6.

Planenheten vill upplysa om att Boverket inte fungerar som remissinsats i planärenden. Länsstyrelsen har dock tagit del av planförslaget och de bedömer inte att den tillkommande våningen på de föreslagna husen påtagligt skadar något riksintresse.

Angående den tidigare använda förbindelsegången mellan Danvikshem och seniorhuset, se planenhetens kommentarer a) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6.

## **Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet**

- 17. Två boende, Primusgatan 108, Stockholm** är kritiska till att det saknas redovisning av hur de boende gående ska kunna ta sig till och från boendeområdet. De anser kontakt med buss 53 vara en absolut nödvändighet och anger att situationen blir problematisk då stiftelsen Danvikshem ämnar att stänga av de tidigare gångvägarna. De anser att termen "gammal hävd" bör kunna användas för att även i fortsättningen promenera över Danvikshem gång- och körvägar. De frågar även var och hur en trafik- och halksäker gångväg planeras för den avsedda åldersgruppen. De frågar hur bevakning av tillgänglighetsfrågor samt äldre och handikappades möjligheter att leva i en säker boendemiljö redovisas inom kommunen och framför att det bör redovisas hur hänsyn tas till att de flesta boende inom planområdet är pensionärer. De framför att det är att inskränka på de boendes livskvalitet att under flera år bo på en byggarbetsplats. Vidare föreslår de att den biltransportväg som går inne på Danvikshem fram till seniorboendet görs om och att HSB och den nya bostadsrättsföreningen får tillgång till att nyttja den för gångtrafik, med en säkerställd delad körbana och gångväg på cirka 0,7 meter. De föreslår även någon form av gångbro och hiss ner på söderslutningen vid Vilans skola, för att boende mer tillgängligt ska kunna ta sig till buss 53.

**Planenhetens kommentar.** Syftet med detaljplanen är att skapa en trygg och säker boendemiljö med hänsyn till målgruppen äldre. Utemiljön ska utformas med mycket god tillgänglighet mellan bostäder och närrekreationsytor, parkering, kommunikationsstråk



och busshållplats inom området. 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. Föreslagna vårdboenden och lägenheter i flerbostadshus utformas i enlighet med handikappkrav.

Planenheten anser inte att det är lämpligt att tillskapa ett servitut över Danvikshems fastighet ur trygghets- eller säkerhetssynpunkt. Se vidare planenhetens kommentar a) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6, angående tillgänglighetsfrågan samt kommentar d) angående störningar under byggtiden. En hiss ner på söderslutningen vid Vilans förskola skulle vara utmanande på grund av de topografiska förhållandena samt innebära stora ingrepp i naturmarken som innefattar vegetation med höga naturvärden och är av stor vikt för landskapsbilden.

- 18. Boende Östra Finnbodavägen 15** framför att det är en stor sorg att Övre Varis finns kvar i planförslaget då den föreslagna byggnaden kommer att minska det monumentala intrycket av Danvikshem. Den boende framför att det alternativa läget för tillkommande vårdbyggnad tar bäst hänsyn till kulturmiljön. Den boende framför vidare att föreslagna Övre Varis placering i kurvan så nära den allt hårdare trafikerade vägen kommer att innebära en stor nackdel för de boende i form av trafikbuller och avgaser. Den boende vädjar att förslaget stryks ur planen och hänvisar till Brf Hamninloppets skrivelse.

**Planenhetens kommentar.** Det har varit ett önskemål från Stiftelsen Danvikshem att pröva ett nytt gruppboende vid Övre Varis med cirka 30 vårdplatser, för att få en väl fungerande enhet. Danvikshem anser att de behöver ytterligare en utbyggnadsreserv av ungefär samma omfattning, varför två platser för gruppboende har planerats.

En gestaltningsgrupp bestående av representanter från kommunen och exploitören fick under 2010 i uppdrag att arbeta med gestaltningen av det nya gruppboendet vid Övre Varis. I arbetet ingick att pröva byggnadens placering i olika lägen, likaså byggnadens höjd och olika utformning. Gestaltningsgruppen presenterade slutligen en lösning med en uppbruten byggnad i tre delar. Byggnaden hade då "pressats ner" i terrängen framför befintlig bergknalle. Förslaget innebär att bergknallen söder om gruppboendet kan bevaras och att byggnaden inte blir alltför framträdande från sjösidan. Valet av fasadmateriäl i mörkt tegel och glas innebär att byggnaden ansluter på ett diskret sätt till Danvikshems huvudbyggnad och terrasserade murar i landskapet. Projektgruppen anser att gestaltningen är väl bearbetad och har stora kvaliteter med hänsyn till den kulturhistoriska miljön.

Vad gäller trafikbullret så uppnås rekommenderade riktvärden för trafikbuller för det halvrunda huset idag, eftersom det ligger på tillräckligt avstånd från vägen. Idag passerar cirka 500 fordon per dygn på Östra Finnbodavägen. Med den nya bebyggelsen beräknas trafiken öka med uppskattningsvis cirka 280 fordon per dygn. Enligt kommunens miljöenhet kommer det troligen inte innebära någon hörbar skillnad på trafikbullret.

### **Synpunkter inkomna efter utställningstidens utgång**

- 19. Luftfartsverket** upplyser om att de aktuella fastigheterna ligger inom skyddsområdet för en av luftfartsverkets radaranläggningar. I skyddsområdet råder



begränsningar i byggnadshöjd. Givet att den högsta punkten på byggnaderna inte överskrider 95 meter över havet har luftfartsverket inget att erinra mot detaljplanen.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten noterar att det aktuella fastigheterna ligger inom ett av luftfartsverkets skyddsområden. Den högsta punkten på föreslagen tillkommande bebyggelse överskrider inte 95 meter över havet.

**20. Boende i seniorhuset, Östra Finnbodavägen 26** har inkommit med ett utvecklat yttrande av tidigare inkommen skrivelse, punkt 13. Boende presenterar ytterligare ett alternativt förslag till bebyggelse. I det alternativa förslaget kopplas fyra av husen som en slinga sydost om seniorhuset. Vidare förläggs två hus i nord-sydlig riktning söder om seniorhuset, belägna så att seniorhusets gavel ligger fri. Den boende bedömer att 0,5 parkeringsplatser per lägenhet är rimligt, förutsatt att bussens tidschema ändras. Garage föreslås förläggas under de tillkommande husen. Vidare föreslås befintlig vändplan ligga kvar och ytan ovan befintligt garage föreslås användas som en uteplats. Ingen tillbyggnad för hiss föreslås i det alternativa förslaget.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten vill upplysa om att kommunen inte råder över bussarnas turtäthet. Landstingets Trafikförvaltning har dock tidigare framfört att turtätheten kan komma att utökas för bussen som trafikerar Östra Finnbodavägen i och med att planförslaget genomförts och planenheten ställer sig positiva till detta. Kommunen har bedömt parkeringsbehovet för nya flerbostadshus till 0,8 bilplatser/lägenhet. Planenheten konstaterar att det presenterade alternativa förslaget är likt det förslag som den boende framfört i tidigare inkommen skrivelse, men att detta förslag förtydligats och utvecklats. Planenheten hänvisar till tidigare kommentarer på den boendes skrivelse, punkt 13, samt planenhetens kommentar e) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse angående det presenterade alternativa förslaget.

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef/planarkitekt

Tove Mark  
Planarkitekt



### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Gräns för tunnelområde, se del 2 för lägsta schaktingsnivå

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Almänna platser

- LÖKALGATA** Gata för lokaltrafik
- Kvarterensmark

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

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet (RH00)

#### UTNYTTJANDEGRAD

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

#### BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

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

#### MARKENS ANORDNANDE

Mark, vegetation och parkering

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

#### UTFORMNING

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet undantaget skorstenar

#### UTSEENDE

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

#### BYGGNADSTEKNIK

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

#### VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

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

#### Skyddsbestämmelser

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

#### Varsamhetsbestämmelser

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

#### STÖRNINGSKYDD

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

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeliden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft

#### Utökad lovplikt

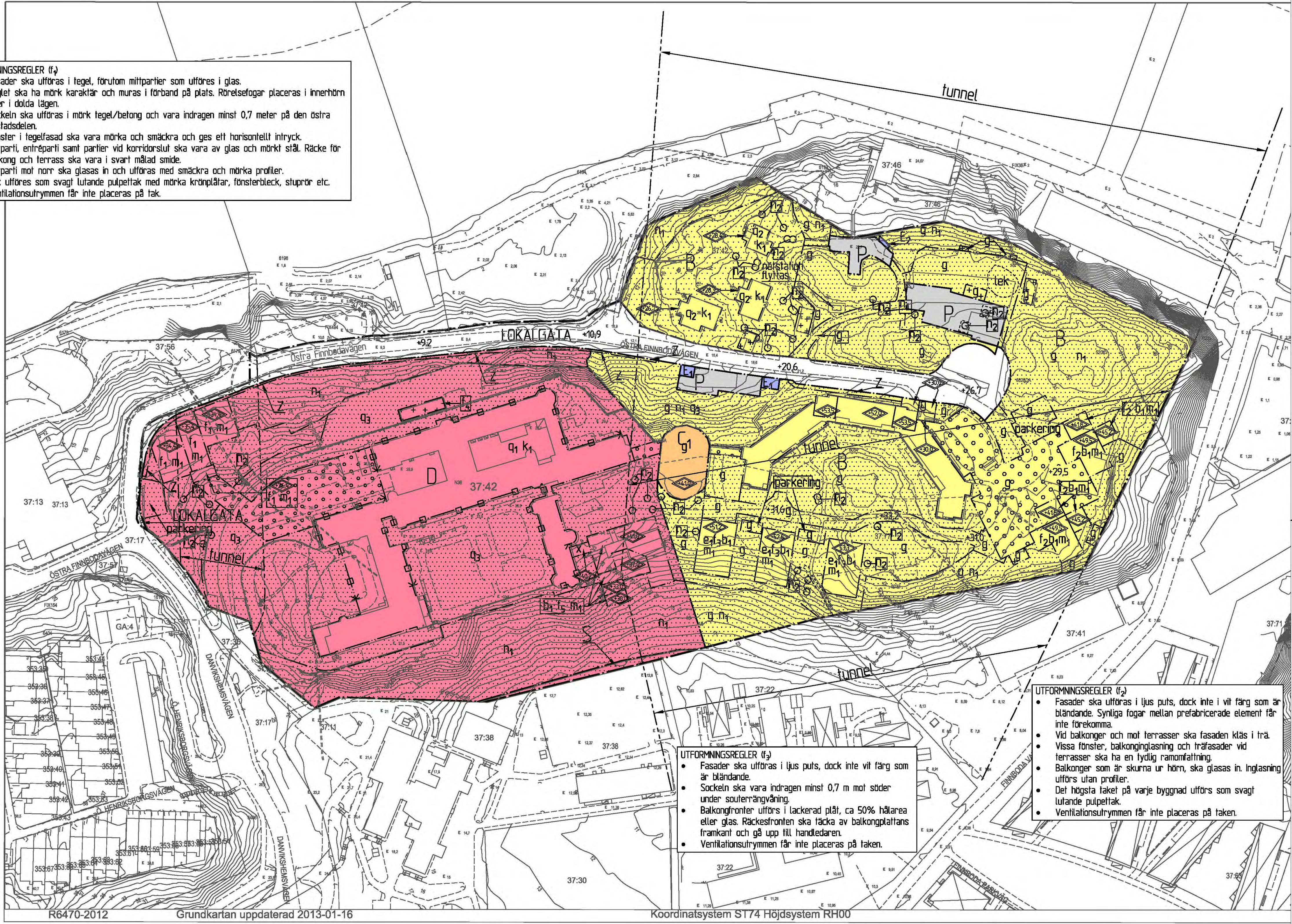
Inom område betecknat med n krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter av 0,15 meter och större mått 13 meter ovan mark. För byggnader betecknade med q krävs bygglov för omfärgning av fasad, byte eller ändring av takmaterial, dörrar, fönster och andra fasaddetaljer. För underhåll och ändring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

#### ILLUSTRATIONER

- Illustrationstjänst

**UTFORMNINGSGREGLER (f1)**

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

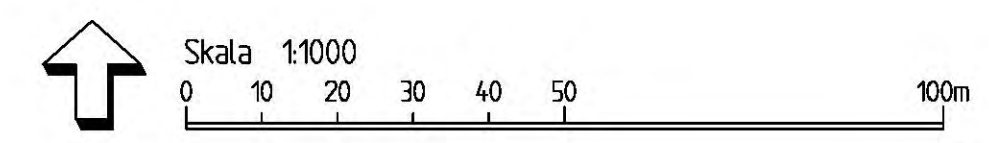


**UTFORMNINGSGREGLER (f2)**

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

**UTFORMNINGSGREGLER (f3)**

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



Koordinatsystem ST74 Höjdsystem RH00

Detaljplan för Säcklaån 37:42 m.fl.

### DANVIKSHEM Del 1 av 2

Nacka kommun  
Planerheten november 2012, rev januari 2013, rev mars 2015,  
justerad juni 2015  
Upprättad enligt APBL (1987:10)

**ANTAGANDEHANDLING 2**

Angela Jonasson  
Tr plancher/planarkitekt

Tove Mark  
planarkitekt

KFKS 1996/82 214  
Projektnr 9107

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Miljöredovisning  
Fastighetsförteckning  
Gestaltungsprogram

Tillstyrkt av MSN  
Antagen av KF  
Laga kraft



### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSBETECKNINGAR

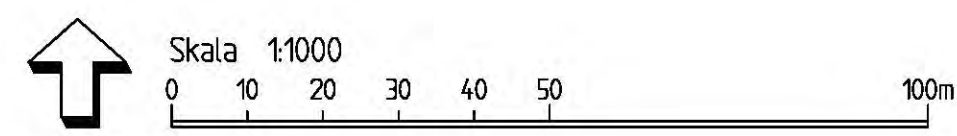
- Planområdesgräns
- — — Egenskapsgräns
- - - Gräns för tunnelområde

#### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- tunnel Marken ska vara tillgänglig för teknisk förstärkning i tunnel inom planområdet
- (t+00,0) Lägsta tillåtna schaktdjup i meter relaterat till nollplanet för schaktning, sprängning, borrhning eller andra ingrepp (RH00)



Koordinatsystem ST74 Höjdsystem RH00		Till planen hör: Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Miljöredovisning Fastighetsförteckning Gestaltningprogram
Detaljplan för Sicklaön 37:42 m.fl. <b>DANVIKSHEM</b> Del 2 av 2 Nacka kommun Planenheten november 2012, rev januari 2013, rev mars 2015, justerad juni 2015 enligt APBL (1987:10)		
<b>ANTAGANDEHANDLING 2</b> Angela Jonasson Tove Mark Tf planchef/planarkitekt planarkitekt		KFKS 1996/82 214 Projekt nr 9107
Tillstyrkt av MSN _____ Antagen av KF _____ Laga kraft _____		







## PLANBESKRIVNING

*Ingår i Nacka stad, där tunnelbaneavtalet gäller*

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

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

## HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

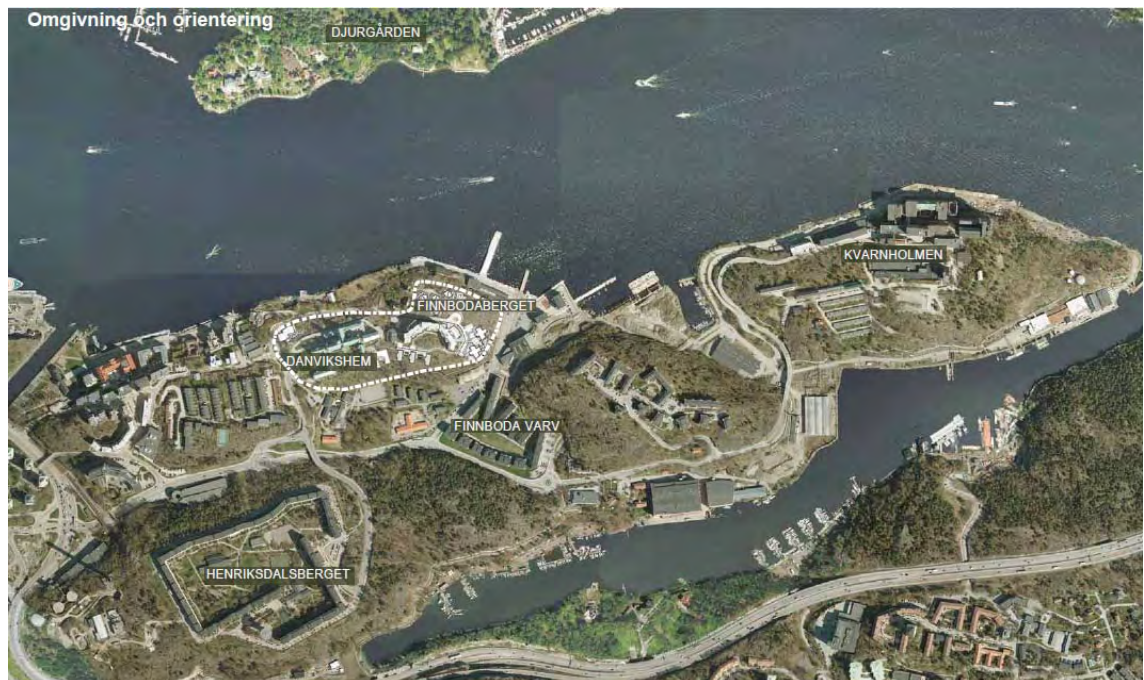
## PLAN- OCH BYGGLAGSTIFTNING

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

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

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



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

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

## PLANDATA

### Läge

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

**Areal**

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

**Markägoförhållanden**

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

**GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN****Detaljplan**

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

**Översiktsplaner**

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

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

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

**Program för planområdet**

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



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

### **Riksintresse för kulturmiljövården**

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

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

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

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

### **Riksintresse för farled**

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

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

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

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

### **Nationalstadsparken**

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

### **Strandskydd**

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

### **Kulturmiljöprogram**

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

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

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

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

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

### **Danvikslösen**

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

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Områdets bebyggelse och användning

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

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

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

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

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

### Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbildningen 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 tillräckligt tydliga regler om vilken användning som ska vara över- respektive

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

### **Mark och vegetation**

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

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

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

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

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

### **Service**

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

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

### **Lek och rekreation**

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

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

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

### **Gator och trafik**

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

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

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

### **Parkering**

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

### **Vatten- och spillvatten**



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

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

### Dagvatten

Danvikshems sjukhem har ett eget ledningsnät för dagvatten. Ledningsnätet mynnar i en dagvattenledning i höjd med tvätteriet. Dagvattenledningen korsar sedan Östra Finnbodavägen och leder till recipienten Saltsjön. Ledningens skick är inte känd. Den norra delen av seniorbostäderna och en liten del av den asfalterade vägytan avvattnas genom en dagvattenledning som löper parallellt med Östra Finnbodavägen vid den södra 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 cirka 50 %. Exploatören bör uppmärksamma att det finns ett internt ledningsnät för el inom och i anslutning till Danvikshem. Det finns bland annat elledningar som förbinder sjukhemmet Danvikshem med det gamla ”snickeriet” vid stranden. Ledningarna korsar platsen för ett vårdboende vid Övre Varis och Östra Finnbodavägen, vilket måste beaktas vid byggande.

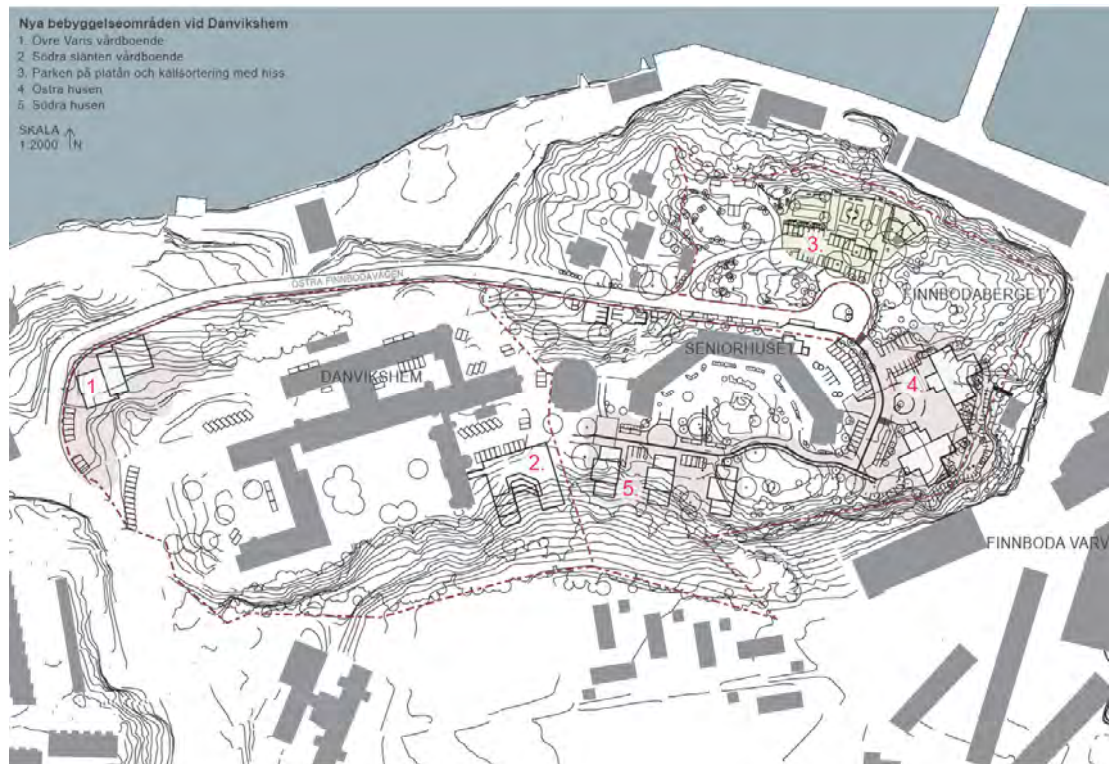
I det befintliga sjukhemmet finns det ett telestativ (fördelningsplats) med cirka 50 lediga par. Kapaciteten är dock inte tillräcklig för den nya bebyggelsen på Finnbodaberget. Ledningar för tele/data för Övre Varis kan anslutas till ett kopplingskåp i korsningen Östra Finnbodavägen/Danvikshemsvägen.

### Avfall

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

Seniorbostäderna har källsortering och är utrustade med sopsug för hushållssopor.

## PLANFÖRSLAGET



### Stadsbild

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

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

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

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

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

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

### **Mark och vegetation**

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

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

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

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

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

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

Eventuell radonförekomst bör undersökas och åtgärder vidtas om det behövs.

### **Befintlig bebyggelse**

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

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

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

### **Ny bebyggelse**

#### **Övre Varis**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Östra husen

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

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

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

### Södra husen

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

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

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

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

### Byggnadsteknik

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

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

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

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

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

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

### **Service**

Någon ny 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 sluttningen. Gångvägar leder mellan planteringar till flera sittplatser med varierande solförhållanden. Trappor ska rustas/anordnas i anslutning till stigar och upp mot Danvikshemsvägen. Stödmurar ska ges en rustik karaktär och trappor utföras i blockstensgranit.

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

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

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

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

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

### **Tillgänglighet**

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

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



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

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

### **Gator och trafik**

En ny infart till Övre Varis anordnas från Danvikshemsvägen.

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

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

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

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

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

Lokalgatan förses med ny belysning i enlighet med kommunens belysningsprogram.

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

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

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

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

## Parkering

### Parkering för bil

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

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

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

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

Parkeringsplatser som ska finnas/anordnas är följande:

Befintlig parkering:

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

Ersättningsparkering:

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

Tillkommande behov av parkering:

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

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

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

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

**Parkering för cykel**

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

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

**Vatten och spillvatten**

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

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

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

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

Brandposter för de nya bostäderna planeras vid bussvändslingan.

**Dagvatten**

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



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

### **Värme**

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

### **EI**

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

### **Avfall**

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

### **Upphävande av strandskydd**

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

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

### **Miljöredovisning**

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

### **Gestaltningssprogram**

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

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Huvudmannaskap

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

### Genomförandetid

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

### Tidplan

Utställning 2  
Antagande

april-maj 2015  
kvartal 4 2015

**MEDVERKANDE****Medverkande tjänstemän**

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

**Medverkande exploatörer**

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

**Medverkande konsulter**

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

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef/planarkitekt

Tove Mark  
Planarkitekt

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

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

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

### **ALLMÄNT**

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon rättsverkan utan är avsedd att fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

### **PLANENS SYFTE**

Detaljplanens huvudsyften är att skapa en trygg och säker boendemiljö med förutsättningar för olika former av boende för äldre samt lösa angörings- och parkeringsfrågor i området.

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

#### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga lokalgatan inom planområdet, ny gångbana och ny bussvändslinga. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av anläggningar på allmän plats.

Natur- och trafiknämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet.

Stiftelsen Danviks hospital är lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 37:42 (Danvikshem). Fastigheten Sicklaön 37:77 ägs gemensamt av HSB Stockholm Ekonomisk förening (andel 18/25) och Finnboda Trädgårdar Mark AB (andel 7/25). Dessa benämns nedan som exploatören.

Iordningsställande av anläggningar inom kvartersmark åligger exploatören. Kommunen och exploatören, eller den exploatören sätter i sitt ställe, svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

### **Avtal**

Detaljplaneavtal har upprättas mellan kommunen och Stiftelsen Danviks hospital.

Upprättandet av exploateringsavtal pågår mellan kommunen och exploatören. Innan ett antagande kan ske av detaljplanen ska kommunfullmäktige anta exploateringsavtalet. Avtalet reglerar parternas kostnader och ansvar för genomförandet av detaljplanen. I detta ingår även att exploatören ska bidra till gemensamma anläggningar på Sicklaön. I avtalet regleras också frågor om marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation samt gestaltungsfrågor. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl.a. tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutningar samt direktiv gentemot myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet.

### **Genomförandeorganisation**

#### **Mark- och avtalsfrågor**

Inom kommunen handläggs markfrågor av enheten för fastighetsutveckling och avtals-, exploaterings- samt övriga genomförandefrågor av exploateringsenheten.

#### **Fastighetsbildning m.m.**

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

#### **Bygglov och bygganmälan**

Ansökan om bygglov inlämnas till miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten medan nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

#### **El/energi**

Nacka Energi svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

### **Tidplan**

Plansamråd	sep 2011-okt 2011
Utställning	april-maj 2015
Kommunfullmäktiges antagande	kvartal 4 2015
Allmänna anläggningar färdigställda	kvartal 4 2017

Utbyggnaden av bostäder kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft och utbyggnaden skett av allmänna anläggningar som garanterar Östra Finnbodavägens hållbarhet.



## Genomförande av park- och tekniska anläggningar

### Trafikanläggningar

Gator som ska betjäna planområdet är den befintliga Kvarnholmsvägen, Danvikshemsvägen och Östra Finnbodavägen.

Östra Finnbodavägen ska rustas upp och förses med ny belysning. Befintlig stödmur längs vägens norra sida ska stärkas upp av en ny, utanpåliggande, mur. En ny gångbana ska anläggas utmed Östra Finnbodavägens södra sida fram till ny utformad vändplan. Gångbanan fortsätter runt vändplanens östra sida fram till gångstråket på kvartersmark. En ny bussvändslinga ska byggas ut på allmän plats.

Kommunen svarar för utbyggnad av nämnda allmänna anläggningar och efter godkänd slutbesiktning svarar kommunen såsom huvudman för drift och underhåll av dessa trafikanläggningar.

### Parkanläggningar

Inom detaljplaneområdet ska det inte anläggas några parkanläggningar. Inom kvartersmark ordnas naturområden med blomsterplanteringar, trädplanteringar, klippta gräsytor, utkiksplatser, boulebänor, odlingslotter, växthus, lekplats, rekreationsytor m.m. Naturområdena blir gemensamma för de boende i området genom bildande av gemensamhetsanläggning.

### Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering till den nya bebyggelsen anordnas på kvartersmark. Ca 7 parkeringsplatser ska anordnas på södra sidan av Östra Finnbodavägen för att bli allmänna parkeringsplatser.

### Vatten och spillvatten

Nya allmänna ledningar för vatten och spillvatten byggs ut från den kommunala anslutningspunkten som idag finns vid infarten till Danvikshem. De nya ledningarna anläggs i Östra Finnbodavägen fram till befintlig bussvändplan där ny tillkommande anslutningspunkt upprättas.

All nytillkommande bebyggelse, Östra husen och Södra husen, ska anslutas till det nya kommunala vatten- och spillvattennätet i Östra Finnbodavägen.

Vårdboendet vid Övre Varis och reservat för vårdboende ansluts till Danvikshems privata VA-nät.

En ny pumpstation förläggs jämte nytillkommen parkeringen utmed Östra Finnbodavägen och nordväst om seniorhuset.

Brandposter för de nya bostäderna planeras vid bussvändslingan.

**Dagvatten**

Dagvattnet inom området ska så långt som möjligt omhändertas lokalt. Fördröjningsmagasin/rening inom kvartersmark ska användas. Oljeavskiljare krävs för parkeringsplatser för mer än 20 bilar. Idag leds dagvattnet över enskild fastighet till recipienten Strömmen. En ny allmän dagvattenledning ska anläggas i Östra Finnbodavägen för att ersätta den befintliga ledningen. Rättighet för den allmänna ledningen över enskild fastighet, vid snickeribyggningen söder om Östra Finnbodavägen, avses lösas genom ledningsrätt.

**Uppvärmning**

Det finns idag befintliga ledningar för fjärrvärme i området, den planerade bebyggelsen ska anslutas till detta. Fjärrvärmens ledningsdragning bör följa planerad vägsträckning och ledningsschakter bör samordnas med vatten och avloppsledningar.

**Elförsörjning**

Inom området avses befintlig transformatorstation, norr om Östra Finnbodavägen och öster om tjänstemannavillorna, borttas och ersättas med en ny station söder om vägen och jämte nytillkommen parkering utmed Östra Finnbodavägen. Denna borttagning och ersättning inklusive schakt och fyllning ska bekostas av exploatören. Likaså åvilar det exploatören att bekosta samtliga övriga flyttningar eller ändringar av befintliga elkablar och transformatorstationer samt tillfälliga anläggningar för till exempel byggström under genomförandet.

Inom området finns även enskilda elektriska ledningar som korsar Östra Finnbodavägen, mellan Danvikshem och snickeribyggningen. Ansvaret för dessa ledningar åvilar exploatören. Exploatören ansvarar för att dessa elledningar flyttas i god tid innan arbetena med framdragning av kommunala VA-ledningar utmed Östra Finnbodavägen påbörjas.

Exploatören svarar också för att samtliga nödvändiga avtal för ovannämnda arbeten tecknas i god tid med Nacka Energi.

**Teleanläggningar**

Skanova har markförlagda teleanläggningar och luftledningar inom detaljplaneområdet. Befintliga teleanläggningar ska så långt som möjligt behållas i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

**Avfallshantering**

Förutsättningar för källsortering ska finnas och lösas inom respektive nytillkommen bostadsgrupp, dvs. inom Södra husen, Östra husen samt Övre Varis som ingår i Danvikshems avfallshantering. Inom seniorhuset kommer framtida källsortering att ske via en nybyggd så kallad miljöstuga. Även under byggtiden ska källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial. Exploatören ansvarar för att ovannämnda källsortering kommer till stånd.

**Brandskydd**

Nybyggnad av flerbostadshus, de Östra husen och de Södra husen, ska utföras med brandsäkra trapphus.

### Geotekniska åtgärder

Vid byggnation måste hänsyn tas till befintligt dagvatten och avloppstunnel samt till framtida tunnelreservat för Östlig förbindelse. I detaljplanen finns angivelser för lägsta schaktdjup.

I samband med sprängningsarbeten bör förstärkningsåtgärder göras i anslutning till bergsschakten, detta för att minska risken för utglidning. På grund av reservat för trafikunnel för Östlig förbindelse under planområdet kommer en del av de planerade bostäderna att utsättas för stomljuds nivåer högre än riktvärdena för buller från byggarbetsplatser under tiden för tunnelarbeten m.m. De planerade bostäderna ska därför grundläggas på sådant sätt så att riktvärdena för stömljud etc. ej kommer att överskridas.

### Genomförande inom kvartersmark - byggskedet

Utbyggnad och iordningställande av nya bostäder, garage, vägar och gångstråk samt rekreationsytor inom kvartersmark ansvarar exploatören för. Eftersom utbyggnaden sker i nära anslutning till befintlig bebyggelse är det viktigt att beakta och försöka minimera störningarna för boende. De boende ska i möjligaste mån försöka skärmas av från buller och löpande informeras om utbyggnaden. Av miljöredovisningen framgår Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller som ska beaktas. HSB Bostad har även tagit fram ett PM för genomförandet på Finnbodaberget, vilken utgör en bilaga till miljöredovisningen. Där redovisas hur utbyggnaden av området på Finnbodaberget ska organiseras, vilka störningar som kommer uppkomma och ungefär hur länge de kommer pågå.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheten Sicklaön 37:42 som ägs av Stiftelsen Danviks hospital, fastigheten Sicklaön 37:77 som ägs gemensamt av HSB Stockholm Ekonomisk förening (andel 18/25) och Finnboda Trädgårdar Mark AB (andel 7/25) samt del av Sicklaön 37:17 som ägs av Nacka kommun. Detaljplanen berör ett mindre område av fastigheten Sicklaön 37:22 som ägs av Stiftelsen Danviks hospital samt ett mindre område av Sicklaön 37:41 som ägs av Finnboda Industrilokaler HB.

Detaljplanen medger justering av befintliga fastighetsgränser samt skapar förutsättningar för nya fastighetsbildningar. De marköverföringar som avses ske vid genomförandet av detaljplanen är:

- Del av Sicklaön 37:17 ska överföras till Sicklaön 37:77 för att bli kvartersmark.
- Fastigheten för befintlig nätstation Sicklaön 37:17,2 ska överföras till Sicklaön 37:77.
- Delen av Sicklaön 37:22 som är med i detaljplanen ska överföras till Sicklaön 37:38 (skoltomt) ägare Nacka kommun.
- Delen av Sicklaön 37:41 som ingår i detaljplanen ska överföras till Sicklaön 37:17, Östra Finnbodavägen.

- Delar av Sicklaön 37:42 ska överföras till Sicklaön 37:17 för att utöka vägområdet för Östra Finnbodavägen.
- Del av Sicklaön 37:77 ska överföras till Sicklaön 37:17 för ny vändplan.

För tidigare planlagt område är strandskyddet upphävt. För de områden som fortfarande omfattas av strandskydd ska skyddet i huvudsak behållas.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Inom kvarterensmarken kommer det att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter.

Genom gemensamhetsanläggning kommer de Södra husen, Östra husen och befintligt seniorhus ges tillgång till gemensamma ytor utomhus i planområdets östra del. I de gemensamma ytorna ingår markparkeringar, naturmark, odlingslotter, växthus, utsiktsplatser, kommunikationsytor och bouleanor, dvs. alla rekreationsytor i planområdets östra del. Dessa tre bebyggelsegrupper kommer även att gemensamt ges tillgång till garage, vänthall för buss med hiss upp till befintliga parkeringar ovanpå garaget.

Ovannämnda tre bebyggelsegrupper i planområdets östra del avses även ingå tillsammans med Danvikshem i en gemensamhetsanläggning för befintligt klubbhus.

Tillfartsvägar från Östra Finnbodavägen till fastigheterna i planområdets östra del avses också utgöra gemensamhetsanläggningar. Södra och Östra husen ämnas svara för sin tillfartsväg medan Kenora KB (eller ägaren av Sicklaön 37:46) och Danvikshem (tjänstemannavillor) bildar gemensamhetsanläggning för tillfartsvägen till sina fastigheter samt tillsammans med Östra husen en gemensamhetsanläggning för tillfartsvägen fram till parkeringsytan för Östra husen; norr om Östra finnbodavägen.

Exploatören och ägaren av kontorshuset (Sicklaön 37:46) ska i förekommande fall söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

### **Rättigheter**

Fastigheten Sicklaön 37:42 belastas av ett tidsbegränsat servitut avseende bilparkering, körväg samt gångväg (akt 0182K-90/83.1) till förmån för fastigheten Sicklaön 37:46. Servitutet är gällande till dess frågan behandlats i detaljplan för Sicklaön 37:46 eller att tillfart och parkering kan lösas på annat tillfredställande sätt.

Exploatören (HSB) har tecknat ett avtal med ägaren av Sicklaön 37:46 (Kenora KB) som innebär att tjugo parkeringsplatser upplåts med servitut till förmån för Sicklaön 37:46.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom ledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning m.m. kommer att regleras i exploateringsavtal.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploateringsenheten

Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Richard Hallman  
Projektledare/exploateringsingenjör



# MILJÖREDOVISNING

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

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

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

#### SAMMANFATTNING

#### BAKGRUND

#### KONSEKVENSER FÖR MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Landskapsbild och kulturmiljö

Natur

Dagvatten

Trafik

#### KONSEKVENSER FÖR HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Rekreation

Lokalklimat

#### HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

#### BYGGSKEDET

## SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett **utbyggnadsförslag**.

Bebyggelsen vid **Övre Varis** innebär att obebyggd mark tas i anspråk i den bebyggelselucka som finns mellan Danvikshem och Danviksstrands bebyggelse. Huset kommer ligga lägre än Danvikshem och få en mörk karaktär. Därmed kommer byggnaden ansluta till vegetationen i landskapet och Danvikshems mörka murar. Den låga takprofilen gör också att huset underordnas det befintliga sjukhemmet. Nuvarande luftighet kring Danvikshem påverkas men Danvikshems roll som solitär i landskapsbilden kvarstår.

De **östra husen** innebär att bebyggelsefronten utökas mot farleden. Husen får dock en tillbakadragen placering och underordnar sig seniorhuset i höjd. Framföriggande klippavsats behålls obebyggd. Den ljusa färgsättningen och den varierade volymmuppbyggnaden lättar upp bebyggelsebilden på berget.

De **södra husen** kommer skymmas från farleden av seniorhuset och de får därmed en i närmast obefintlig påverkan på inloppets landskapsbild. Från söder och Henriksdal kommer den nya bebyggelsen leda till att seniorhusets fasader till stor del kommer skymmas av de ljusa husen. Seniorhuset har dock inga kulturhistoriska värden.

**Reservat för vårdboende i söder** ansluter i färg och materialval till det befintliga vårdboendet. Den nya byggnaden är låg i de delar som angränsar till de befintliga byggnaderna och därför underordnad dessa.

Delar av en lokal med hotade växt- och djurarter påverkas av planförslaget. Cirka tre av tolv träd med talticka bedöms försvinna, som konsekvens av en utbyggnad. Värdefulla träd har mätts in och flertalet av dem har säkerställts med en särskild planbestämmelse. Vegetationen i planområdets södra del skyddas genom särskild planbestämmelse.

Ett antal dagvattenmagasin planeras inom området vilket kommer fördröja avrinningen och rena dagvattnet så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte förändra belastningen från området på Strömmen i förhållande till dagens situation. Genom anslutning av fastigheter till kommunalt avlopp inom kommunens så kallade förnyelseområden (i andra delar av kommunen) bedöms belastningen längs Nackas norra kust totalt sett minska, trots en ökad exploatering inom planområdet.

De i översiktsplanen angivna nivåerna orsakade av trafikbuller klaras i hela planområdet.

För att klara lågfrekvent buller från fartygs- och busstrafiken ska uteluftdon och fönster ha en acceptabel ljudisolering.

Vid bergborrning för Östlig Förbindelse kommer en stor del av de planerade bostäderna att utsättas för stomljuds nivåer högre än riktvärdena för buller från byggarbetsplatser. Dessa byggnader ska grundläggas på sådant sätt så att riktvärdena ej kommer att överskridas.

God ljudmiljö säkerställs i detaljplanen genom planbestämmelser som reglerar nivån för lågfrekvent buller samt acceptabel ljudnivå för stomljud.

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

Andelen friytor kommer att minska om planförslaget genomförs. Dock kommer andelen lättillgängliga och ordnade rekreationsytor att öka i förhållande till befintliga förhållanden. Den i gestaltungsprogrammet presenterade utformningen av bostädernas närmiljöer är omsorgsfullt planerad och tillgänglighetsfrågorna har särskilt uppmärksammats.

Områdets placering på ett högt berg gör att det inte går att undgå branta lutningar i vissa delar av området. Enligt planförslaget säkras möjligheten att ta sig på ett tillgängligt sätt från busshållplatsen till rekreationsytorna i norr samt till de östra och södra husen.

Området är ingen särskilt säker eller anpassad miljö för barn.

Störst förstärkning av vinden fås kring det befintliga klubbhuset, främst vid nordlig eller nordvästlig vind. Solljusförhållandena för de allra flesta av seniorhusets lägenheter påverkas inte av de södra husen. En mindre försämring av solljusförhållandena uppkommer under vissa årstider för en mindre del av bostäderna, belägna främst i den västra delen av seniorhusets gårdssida.

Bebyggelsen kommer att få en bra kollektivtrafikförsörjning.

Bebyggelsen planeras på tidigare delvis ianspråktagen mark vilket får anses vara god hushållning med markresurser. Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

De boende i seniorhuset, samt även andra som påverkas, ska i möjligaste mån skyddas och skärmis från byggbuller och andra störningar med anledning av utbyggnaden samt löpande informeras om vad som kommer att hända.



Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

## BAKGRUND

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas<sup>1</sup>. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan<sup>2</sup> ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat att en MKB ska tas fram för samtliga detaljplaner och den ska belysa planens konsekvenser för miljön. En MKB som tas fram för detaljplaner som inte bedömts innebära betydande miljöpåverkan benämns ”miljöredovisning”, för att inte förväxla det med en MKB enligt PBL och MB.

I miljöredovisningen lyfts endast de konsekvenser fram som är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag. Miljöredovisningen syftar även till att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och detaljplaner ska prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen från 2012 och kommunens övergripande mål, de som är aktuella i denna detaljplan är ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av Birgitta Held-Paulie programansvarig miljöbevakning, Per Johnsson projektingenjör, Johan Aspfors och Maria Legars kommunantikvarier och Elisabeth Rosell landskapsarkitekt.

---

<sup>1</sup> med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

<sup>2</sup> EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

## KONSEKVENSER FÖR MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

### LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

#### *Kommunala mål – Översiktsplanen 2012*

- De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Förändringar i den bebyggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

#### **Fakta**

*Riksintresse:* Danvikshem ingår i det område utmed kusten som är av riksintresse för kulturmiljövården.

*Nacka kommun; Kulturmiljöprogram 2011:* 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 1999:* Kvalitetsprogrammet är kommunens tolkning av riksintresset och innehåller dels övergripande riktlinjer för området som helhet och dels rekommendationer för de olika delområdena. För Danvikshem samt ”Gröna foten” har bl.a. följande rekommendationer formulerats:

#### *Landskap*

- Vegetationen i sluttningszonerna skall värnas
- Nya träd skall planteras för att förstärka naturkaraktären särskilt i området mellan bebyggelsen och Finnbodavägen.
- Inga ingrepp som minskar mängden växttillgängligt vatten i området får göras. Även i söder och öster bör den känsliga vegetationen i branterna bevaras.

#### *Bebyggelse*

- Danvikshems dominans i landskapet skall bevaras varför ingen ytterligare bebyggelse på krönet mot sjöfronten skall tillåtas

#### **Utbyggnadsförslaget**

##### *Övre Varis*

Vid Övre Varis placeras en vårdbyggnad i sluttningen mot farleden mellan Danvikshem och Danviksstrands bebyggelse. Byggnaden ligger lägre än Danvikshems huvudbyggnad, i en idag obebyggd sluttning strax ovanför Danvikshems ”gröna fot”. Byggnaden påverkar landskapsbilden sett från farleden. Påverkan på landskapsbilden bedöms dock vara begränsad genom att byggnaden

underordnar sig det befintliga sjukhemmet i höjd och volym samt genom ett nedtonat formspråk och ett diskret färg- och materialval.

#### *Östra husen*

Två flerbostadshus placeras på Finnbodabergets sydöstra del i anslutning till seniorhuset. De två husen ligger bakom Finnbodabergets utsiktspunkt mot farleden. Husen underordnar sig seniorhuset i höjd.

#### *Södra husen*

Tre flerbostadshus placeras i den södra slänten bakom seniorhuset. Byggnaderna påverkar landskapsbilden lokalt, dels sett från det befintliga seniorhuset, dels sett från Kvarnholmsvägen i dalgången söder om Danvikshem. Det är väsentligt att de tillkommande byggnaderna inte överstiger höjden på det befintliga seniorbostadshuset.

#### *Reservat för vårdboende i Södra slänten*

Vårdboendet består av en byggnad som med tre sidor sluter sig runt en gemensam södervänd gård. Byggnaden har anpassats till den branta terrängen genom att trappas nedför sluttningen. Trappningen ger goda ljusförhållanden samt goda möjligheter till utevistelse i form av terrasser till varje våningsplan.

Byggnaden ansluter i färg och materialval till det befintliga vårdboendet. Den nya byggnaden är låg i de delar som angränsar till de befintliga byggnaderna och därför underordnad dessa.

Bebyggelsen vid **Övre Varis** innebär att obebyggd mark tas i anspråk i den bebyggelselucka som finns mellan Danvikshem och Danviksstrands bebyggelse. Huset kommer ligga lägre än Danvikshem och få en mörk karaktär. Därmed kommer byggnaden ansluta till vegetationen i landskapet och Danvikshems mörka murar. Den låga takprofilen gör också att huset underordnas det befintliga sjukhemmet. Nuvarande luftighet kring Danvikshem påverkas men Danvikshems roll som solitär i landskapsbilden kvarstår.

De **östra husen** innebär att bebyggelsefronten utökas mot farleden. Husen får dock en tillbakadragen placering och underordnar sig seniorhuset i höjd. Framförliggande klippavsats behålls obebyggd. Den ljusa färgsättningen och den varierade volymuppbyggnaden lättar upp bebyggelsebilden på berget.

De **södra husen** kommer att skymmas från farleden av seniorhuset och de får därmed en i närmast obefintlig påverkan på inloppets landskapsbild. Från söder och Henriksdal kommer den nya bebyggelsen leda till att seniorhusets fasader till stor del kommer skymmas av de ljusa husen. Seniorhuset har dock inga kulturhistoriska värden.



**Reservat för vårdboende i söder** ansluter i färg och materialval till det befintliga vårdboendet. Den nya byggnaden är låg i de delar som angränsar till de befintliga byggnaderna och därför underordnad dessa.

## NATUR

### *Kommunala mål – Översiktsplanen 2012*

- Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald.
- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Ökad medvetenhet om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofrämjande och estetiska värden.
- Stärk och utveckla gröna kilar och värdekärnor.

### **Utbyggnadsförslaget**

Ett område med ”natur av kommunalt värde” och av Skogsstyrelsen klassat som ”objekt med naturvärde” finns strax söder om planområdet.



Inom planområdet förekommer solitärträd med såväl biologiska (naturvärdesträd) som landskapsbildsmässiga värden. Inom planområdet finns hotade arter NT (klassen nära hotad) i form av talticka, vintertagging och reliktböck (Fasth 2014). 12 träd med talticka har identifierats och cirka tre av dessa bedöms bli berörda av utbyggnaden. Ved från avverkade träd bör av biologiska skäl placeras inom den naturmark som bevaras i den södra delen av planområdet. Solitärträd har mätts in

och flertalet av dem har säkerställts med en särskild planbestämmelse. Vegetationen i planområdets södra del skyddas genom särskild planbestämmelse.

**Slutsatser:** Delar av en lokal med hotade växt- och djurarter påverkas av planförslaget. Cirka tre av tolv träd med talticka bedöms försvinna, som konsekvens av en utbyggnad. Solitärträd har mätts in och flertalet av dem har säkerställts med en särskild planbestämmelse. Vegetationen i planområdets södra del skyddas genom särskild planbestämmelse. Ved från avvercade träd bör placeras inom den naturmark som bevaras i den södra delen av planområdet.

## YTVATTEN - DAGVATTEN

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012.*

- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021.
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.
- Vid bedömning av hur planer, tillstånd och yttranden påverkar naturmiljön ska bedömningen ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapsekologiskt perspektiv). Man ska ta hänsyn till hur vattenkvaliteten påverkas och vilket avrinningsområde och vilken havsbassäng som berörs.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.

### *Miljö kvalitetsnormer*

Dagvatten från planområdet avrinner mot vattenförekomsten Strömmen. Den kemiska statusen för Strömmen är att den ej uppnår god kemisk ytvattenstatus och den ekologiska statusen är måttligt ekologisk potential (Vattenförekomsten har klassificerats till ett kraftigt modifierat vatten, KMV, och måttlig ekologisk potential med hänsyn till den påverkan som följer av hamnverksamheten).

Miljö kvalitetsnormen (MKN) för Strömmen är god kemisk status 2015 förutom för tributyltennföreningar som har tidsfrist till 2021 (man räknar inte med att halterna av tributyltennföreningar kommer att sjunka tillräckligt för att uppnå god kemisk status till 2015).

MKN för ekologisk status är god ekologisk potential och har tidsfrist till 2021.

### **Utbyggnadsförslaget**

Målsättningen är att dagvattnet i möjligaste mån ska behållas inom området. Den nya bebyggelsen innebär att de hårdgjorda ytorna i området ökar. Detta innebär en snabbare avrinning och större flöde. Ett antal dagvattenmagasin planeras på olika platser inom området vilket kommer fördröja avrinningen och rena dagvattnet så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras. Dagvatten från större

parkeringsytor kommer att renas i oljeavskiljare innan de släpps till dagvattennätet. Efter fördröjning och oljeavskiljning avleds dagvattnet till Strömmen.

Spillvatten från parkeringsgarage innehåller stora föroreningsmängder. För att minska belastningen till Henriksdals reningsverk bör garagen torrsopas i stället för att anslutas till spillvattennätet. Vid val av material på hus samt övriga anläggningar ska stor hänsyn tas till att inga främmande ämnen används som kan innebära skada på hälsa och miljö.

Tillämpas kommunens dagvattenstrategi bedöms påverkan på vattenförekomsten bli oförändrad jämfört med dagsläget.

**Slutsatser och rekommendationer:** Ett antal dagvattenmagasin planeras inom området vilket kommer fördröja avrinningen och rena dagvattnet så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras. Dagvatten från parkeringsytor ska renas i oljeavskiljare. Spillvatten från parkeringsgarage innehåller stora föroreningsmängder. För att minska belastningen till Henriksdals reningsverk bör garagen torrsopas i stället för att anslutas till spillvattennätet.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte förändra belastningen från området på Strömmen i förhållande till dagens situation.

Genom anslutning av fastigheter till kommunalt avlopp inom kommunens s.k. förnyelseområden (i andra delar av kommunen) bedöms belastningen på Nackas norra kust minska totalt sett, trots en ökad exploatering inom planområdet.

## KONSEKVENSER FÖR HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

### BULLER

#### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

*Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.*

*Utrymme*

*Högsta trafikbullernivå, dB(A)*

*Ekvivalentnivå*

*Maximalnivå*

**Inomhus**

30

45 (nattetid)



---

<b>Utomhus</b> (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

---

*Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53*

### Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

### Utbyggnadsförslaget

Ingemansson har 2005 utfört dels en översiktlig trafikbullerberäkning och dels en bullerberäkning med anledning av byggande av eventuell framtida Östlig förbindelse. Den senare utredningen uppdaterades av ÅF- Infrastruktur AB 2012-09-13.

*De i översiktsplanen angivna nivåerna orsakade av trafikbuller klaras i hela planområdet.*

Lågfrekvent buller från fartyg och bussar medför att krav har ställts på ljudisolering av fönster och uteluftdon. För att klara Socialstyrelsens riktvärden vad gäller den ekvivalenta ljudnivån och det lågfrekventa bullret inomhus ska fönster och uteluftdon ges en ljudisolering lägst  $R_w = 41$  dB(A). Med föreslagen ljudisolering kommer den lågfrekventa ljudnivån från färjetrafiken inomhus i boningsrum inte överstiga maximal ljudnivå på 60 dB(C).

Delar av bebyggelsen i planförslaget kommer att placeras ovanför de fyra tunnlar som planeras under planområdet för Österleden - Östlig förbindelse. Av beräkningarna framgår att naturvårdsverkets riktlinjer för buller från byggarbetsplatser (45 dB(A)) inte kommer att klaras på grund av bergborring av tunnelarna. Nivåerna avtar med våningsplan, ju längre upp i fastigheten desto lägre nivåer.

För två av de södra husen visar beräkningarna att bullernivån förväntas överstiga 45 dBA under 9 veckor på bottenvåningen. Högsta beräknade bullernivå på bottenvåning uppgår till 47 dBA.

Med åtgärder, exempelvis 12,5 mm tjocka plattor Sylodyn eller likvärdig stomljudsdämpning, fås stomljudsnivåer under 45 dBA i samtliga fastigheter vid bergborring.

**Slutsatser och rekommendationer:** *De i översiktsplanen angivna nivåerna orsakade av trafikbuller klaras i hela planområdet.*

Lågfrekvent buller från fartyg och bussar medför att krav har ställts på ljudisolering av fönster och uteluftdon. Socialstyrelsens råd om buller inomhus ska klaras (SOSFS 2005:6).

Vid bergborrning för Östlig Förbindelse kommer en stor del av de planerade bostäderna att utsättas för stomljuds nivåer högre än riktvärdena för buller från byggarbetsplatser. Dessa byggnader ska grundläggas på sådant sätt så att riktvärdena ej kommer att överskridas.

Genom planbestämmelser regleras att en god ljudmiljö säkerställs i detaljplanen, bl.a. regleras nivån för lågfrekvent buller samt acceptabel ljudnivå för stomljud.

## LUFT

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- Kollektivtrafiken ska vara dimensionerad och utformad så att dess andel av resorna avsevärt ökar till 2030.
- Kollektivtrafik till sjöss ska särskilt utvecklas, kopplas till landburen kollektivtrafik och samordnas regionalt.
- Trafiksystemet ska vara utformat så att andelen resor till fots eller med cykel ökar.

### **Miljö kvalitetsnormer (MKN)**

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att MKN överskrids

### **Utbyggnadsförslaget**

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört beräkningar över luftkvaliteten inom Nacka kommun. De föroreningar som är svårast att klara är partiklar och kvävedioxid. Av beräkningarna framgår att dygnsvärdet för partiklar (PM10, (<10 µm)) är 27-39 µg/m<sup>3</sup>. Medelvärdet under det 36:e värsta dygnet får inte vara högre än 50 µg/m<sup>3</sup>.

Beräkningarna för kvävedioxid visar att halterna är 24 - 36 µg/m<sup>3</sup>. Medelvärdet under det åttonde värsta dygnet får inte vara högre än 60 µg/m<sup>3</sup>. Samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet.

**Slutsats:** Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

## REKREATION

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.
- Trygga den allemansrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Öka tillgängligheten till grönområden.
- Utvecklingen i samhället ska främja en god folkhälsa.
- Medborgarna ska ha tillgång till ett bra och varierat utbud av idrotts- och fritidsanläggningar.

### **Utbyggnadsförslaget**

Andelen friytor kommer att minska om planförslaget genomförs. Dock kommer andelen lättillgängliga och ordnade rekreationsytor att öka i förhållande till befintliga. Befintlig boulebana och mötesplats kommer att finnas kvar och utvecklas.

Befintliga gångvägar, trappleder och stigar bibehålls eller rustas upp. Nya gångvägar kommer också att anläggas.

Den i gestaltningsprogrammet presenterade utformningen av bostädernas och vårdboendets närmiljöer är omsorgsfullt planerad och tillgänglighetsfrågorna har särskilt uppmärksammats. Ett flertal sittplatser, bersåer, terrasser samt odlingsmöjligheter i växthus föreslås, för att berika utevistelse och aktivitet.

Befintligt klubbhus med bassäng kommer enligt planförslaget att kunna nyttjas även av tillkommande boende i området.

Planeringen av utemiljön är anpassad till gruppen äldre. Området är ingen säker eller särskilt anpassad miljö för barn. En mindre yta för lek anläggs dock norr om Östra Finnbodavägen. Fallrisker vid stup förekommer på flera platser.

**Slutsatser:** Andelen friytor kommer att minska om planförslaget genomförs. Dock kommer andelen lättillgängliga och ordnade rekreationsytor att öka i förhållande till befintliga förhållanden. Den i gestaltningsprogrammet presenterade utformningen av bostädernas närmiljöer är omsorgsfullt planerad och tillgänglighetsfrågorna har särskilt uppmärksammats. Området är ingen säker eller särskilt anpassad miljö för barn.



## TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- Förändringar i den byggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka

### **Utbyggnadsförslaget**

Områdets placering på ett högt berg gör att det inte går att undgå branta lutningar. Därför är det viktigt att göra de nedfarter och nedgångar som finns från berget så säkra och tillgängliga som möjligt.

En kartläggning av lutningsförhållandena inom planområdet visar på behovet av godkända lutningar längs stråk mellan vissa viktiga målpunkter. Enligt planförslaget säkras möjligheten att ta sig på ett tillgängligt sätt från busshållplatsen till rekreationsytorna i norr och till de östra och södra husen. De östra och södra husen nås på ett tillgängligt sätt genom att ny hiss anläggs i miljöstugan upp till den övre nivån. Från hissen kan sedan gående ta sig till det gemensamma gångstråket som leder runt seniorhuset.

Grönyttorna som illustrerats mellan husen bidrar positivt till möten genom att skapa attraktiva utemiljöer med sittplatser.

I den branta terrängen är risken för fallolyckor förhållandevis stor. För att minska risken för olyckor bör branter förses med skyddsstängsel.

Vid fortsatt detaljprojektering skall skalskyddet och den avgränsning som görs mellan parkeringsdel och bostadsdel särskilt beaktas. Det är viktigt att försäkra sig om att endast behöriga personer kan passera. Att avgränsa ytan i parkeringsdelen så att man som boende endast har tillträde till en begränsad sektion av garaget är också brottsförebyggande.

<p><b>Slutsatser:</b> Områdets placering på ett högt berg gör att det inte går att undgå branta lutningar. Enligt planförslaget säkras möjligheten att ta sig på ett tillgängligt sätt från busshållplatsen till rekreationsytorna i norr och till de östra och södra husen.</p>
--

## LOKALKLIMAT OCH SOLSTUDIE

### Utbyggnadsförslaget

SMHI tog med anledning av ett tidigare samrådsförslag daterat november 2005 fram en vindstudie för det dåvarande planförslaget. Någon uppdaterad vindstudie föreligger inte men delar av den gamla är tillämpliga.

För samtliga studerade vindriktningar fås betydande förstärkning av vinden i någon del av området. Förstärkningen orsakas dels av topografin och dels av byggnaderna.

Störst förstärkning av vinden fås kring det befintliga klubbhuset och då främst vid nordlig eller nordvästlig vind.

Inom den planerade nya bebyggelsen ger nordvästliga vindar en förstärkning mellan de nya husen i norr och för seniorbostäderna. Både nordliga och nordvästliga vindar ger dessutom en förstärkning mellan de planerade husen direkt söder om klubbhuset.

För sydliga, sydvästliga och sydostliga vindar fås störst förstärkning kring de planerade byggnaderna direkt söder och sydost om klubbhuset. De platser som i resultaten visat sig vara mest ogynnsamma ur vindkomfortperspektiv, kommer troligtvis att upplevas som blåsiga vid längre uppehållstider. Detta skulle i viss utsträckning kunna förhindras genom läplanteringar dels direkt nord-nordväst om simhallen och dels söder om bebyggelsen planerad söder om seniorbostaden.

### Solstudie

En solstudie har gjorts av de södra husen. Studien visar att när solen står som högst skuggar inte de södra husen seniorhuset. Vid höst- och vårdagjämningen når skuggorna från de södra husen fram till seniorhuset och skuggar några av lägenheter i de lägre våningarna av den västra delen under förmiddagen. På eftermiddagen når skuggan fram till de lägsta lägenheterna i östra delen av seniorboendet. Vid vintersolståndet rör sig skuggorna ganska högt på seniorhusets sydfasad.

**Slutsatser och rekommendationer:** Störst förstärkning av vinden blir kring den befintliga simhallen, främst vid nordlig eller nordvästlig vind. Solljusförhållandena för de allra flesta av seniorhusets lägenheter påverkas inte av de södra husen. En mindre försämring av solljusförhållandena uppkommer under vissa årstider för en mindre del av bostäderna, främst belägna i den västra delen av seniorhusets gårdssida.

## HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

### Fakta - hushållning med naturresurser

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

#### *Översiktsplanen 2012*

- Energianvändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsesektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen (RUFS).

#### **Utbyggnadsförslaget**

Planområdet ligger relativt centralt och har tillgång till kollektivtrafikförbindelser med busshållplats inom planområdet. Bebyggelsen planeras på tidigare delvis ianspråktagen mark vilket får anses vara god hushållning med markresurser. Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

**Slutsats:** Bebyggelsen kommer att få en bra kollektivtrafikförsörjning. Bebyggelsen planeras på tidigare delvis ianspråktagen mark vilket får anses vara god hushållning med markresurser. Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

## **BYGGSKEDET**

#### **Bedömningsgrunder - Naturvårdsverkets riktvärden, NFS 2004:15**

Buller under byggnation utgör ofta ett miljöproblem. Därför har Naturvårdsverket tagit fram riktvärden för buller från byggplatser, NFS 2004:15, varifrån nedanstående sammanställning i tabell hämtats.



Riktvärden för buller från byggplatser						
Område	Helgfri mån-fre		Lör-, sön- och helgdag		Samtliga dagar	
	Dag 07-19	Kväll 19-22	Dag 07-19	Kväll 19-22	Natt 22-07	Natt 22-07
	L <sub>Aeq</sub>	L <sub>Aeq</sub>	L <sub>Aeq</sub>	L <sub>Aeq</sub>	L <sub>Aeq</sub>	L <sub>AFmax</sub>
<b>Bostäder för permanent boende och fritidshus</b>						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA	70 dBA
Inomhus (bostadsrum)	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA
<b>Vårdlokaler</b>						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA	–
Inomhus	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA
<b>Undervisningslokaler</b>						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	–	–	–	–	–
Inomhus	40 dBA	–	–	–	–	–
<b>Arbetslokaler för tyst verksamhet <sup>1)</sup></b>						
Utomhus (vid fasad)	70 dBA	–	–	–	–	–
Inomhus	45 dBA	–	–	–	–	–

Buller från trafik till och från byggplatsen bör bedömas efter riktvärdena för trafikbuller, medan trafik inom byggplatsen räknas som byggbuller.

### Utbyggnadsförslaget

I bilagt PM – Finnbodaberget genomförande bygg, HSB 2012-11-14 senare uppdaterad 2015-03-09, redovisas hur utbyggnaden av ny bebyggelse och yttre miljö på Finnbodaberget ska organiseras i olika etapper, hur lång tid dessa beräknas ta och hur boende kan skyddas mot störningar under byggtiden.

I etapp I byggs de Södra husen, i etapp II miljestuga och garage, i etapp III de Östra husen. Störningarna för att bygga ut etapp I-III, vilket är det som kommer ha störst påverkan på seniorhusets boende, beräknas pågå i totalt cirka 3 år. Mest kritiskt och störande kommer utbyggnaden av etapp II med intilliggande miljestuga och garage vara, vilken beräknas pågå i cirka 10 månader. Exploatören kan under den perioden behöva erbjuda ersättningsbostad för de närmast utsatta lägenheterna i seniorhusets östra del.

Under varje etapp kommer befintlig bebyggelse och kommunikationsstråk avskärmade med plank mm. till skydd mot byggbuller och andra störningar. Provisoriska tillfarter, gångvägar och parkering kommer att behöva ordnas under utbyggnadstiden.

Befintliga rekreationsytor på seniorhusets innergård samt rekreationsytor på platån med bouleanor och lusthus ska kunna användas under hela utbyggnadstiden, med undantag för när nya rekreationsytor ska anläggas.

Under hela utbyggnadstiden ska exploatören löpande informera boende om vad som kommer att hända.

**Slutsats:** De boende i seniorhuset, samt även andra som påverkas, ska i möjligaste mån skyddas och skärmas av från byggbuller och andra störningar med anledning av utbyggnaden samt löpande informeras om vad som kommer att hända.

NACKA KOMMUN  
Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef/planarkitekt

Tove Mark  
Planarkitekt

# Gestaltungsprogram för nya bebyggelseområden vid Danvikshem

Juli 2015 Projektnummer 9107 Diariennr KFKS 1996/82 214



bergkrantzarkitekter

topia landskapsarkitekter

RAMBOLL

Nacka  
kommun

Antagandehandling





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

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

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

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

#### Gestaltungsprogrammets status

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

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

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

#### Innehållsförteckning

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



## Omgivning och orientering





## 1. Inledning

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

### Sammanfattning

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

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

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

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

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

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



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

### Gestaltningensprogrammet

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

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

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

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

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

### Områdets kulturhistoriska värden

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

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

### Övergripande mål

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

### Programområdet

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

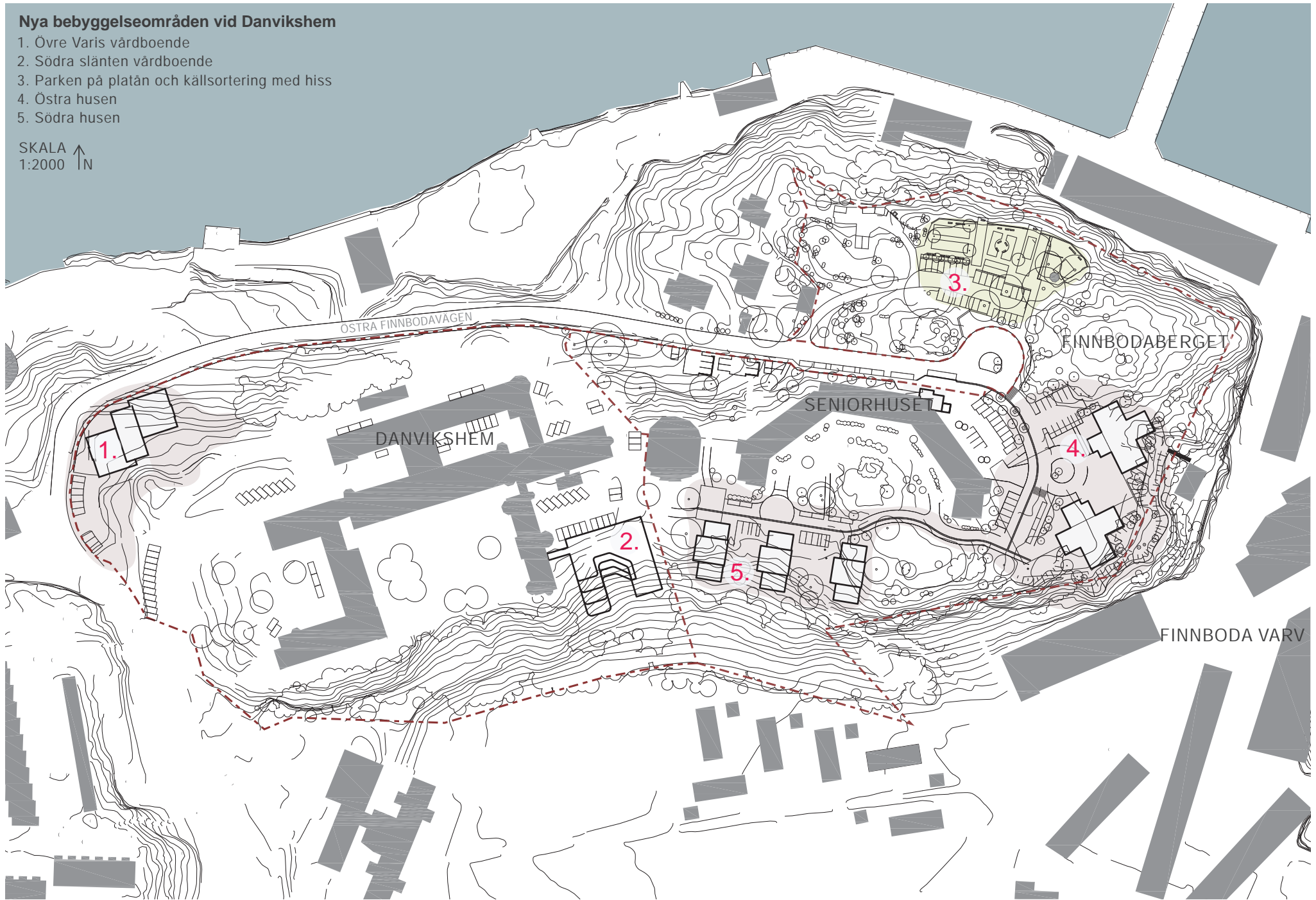
Gestaltningensprogrammet omfattar inte hela detaljplanområdet, utan endast de områden där ny bebyggelse och utemiljö planeras. Det innebär att vårdhemmet Danvikshem, de tre befintliga tjänstemannavillorna inte ingår. (Se bild på nästa sida.)



## Nya bebyggelseområden vid Danvikshem

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

SKALA ↑  
1:2000 ↑ N



## 2. Övergripande gestaltning

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

### Ny bebyggelse

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

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

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

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

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

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

### Landskapsgestaltning

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

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

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

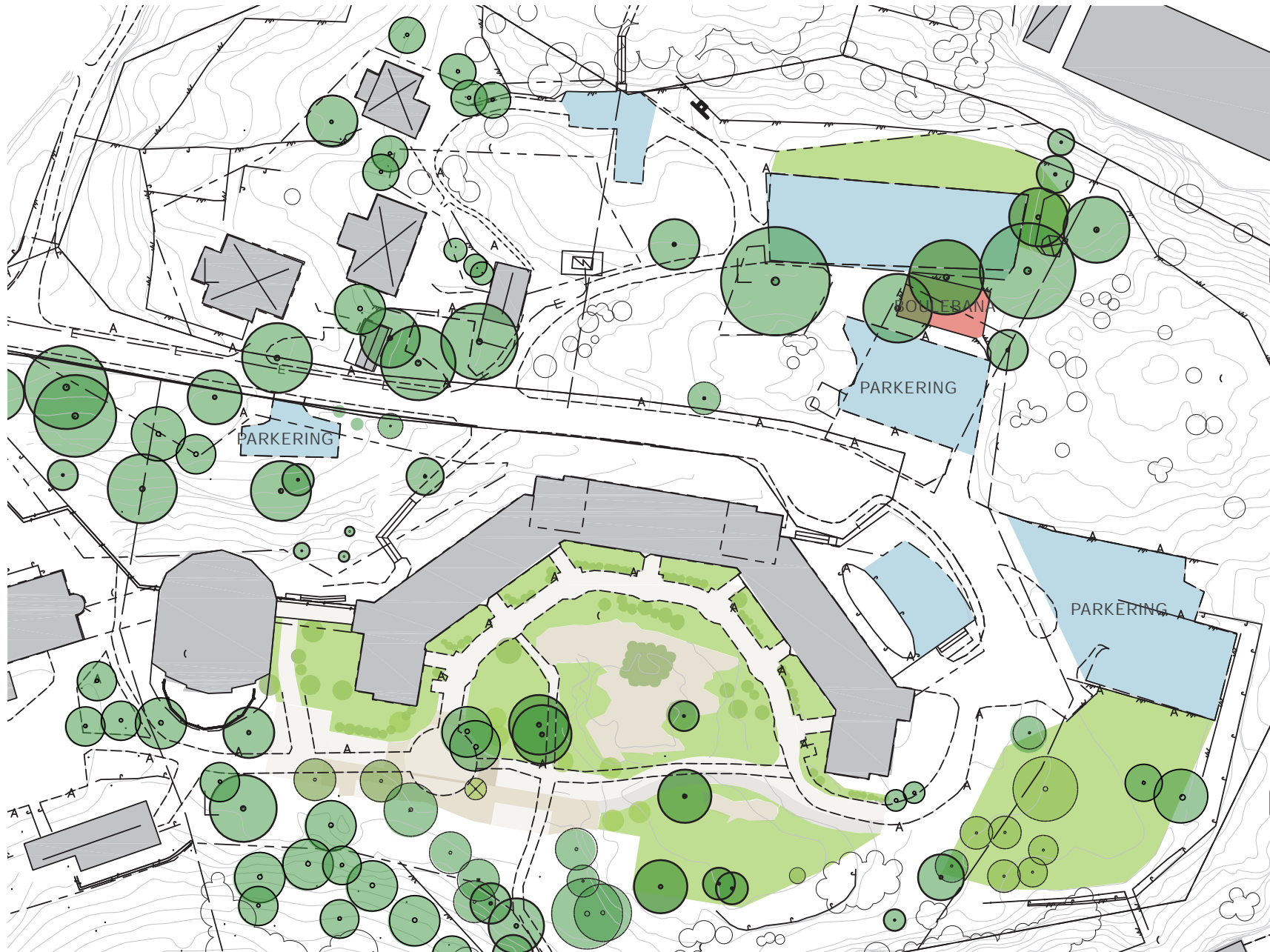
### Utevistelse

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








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

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

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

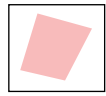


### Befintliga ytor

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



## Föreslagna ytor



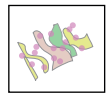
Boule:  
260 m<sup>2</sup>  
+117 m<sup>2</sup>



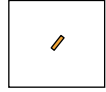
Gemensam utevistelse:  
7736 m<sup>2</sup>  
+1185 m<sup>2</sup>



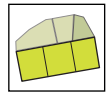
Markparkering bil:  
2200 m<sup>2</sup>  
- 464 m<sup>2</sup>



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



Sittplatser/soffor:  
45 st  
+45 st



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



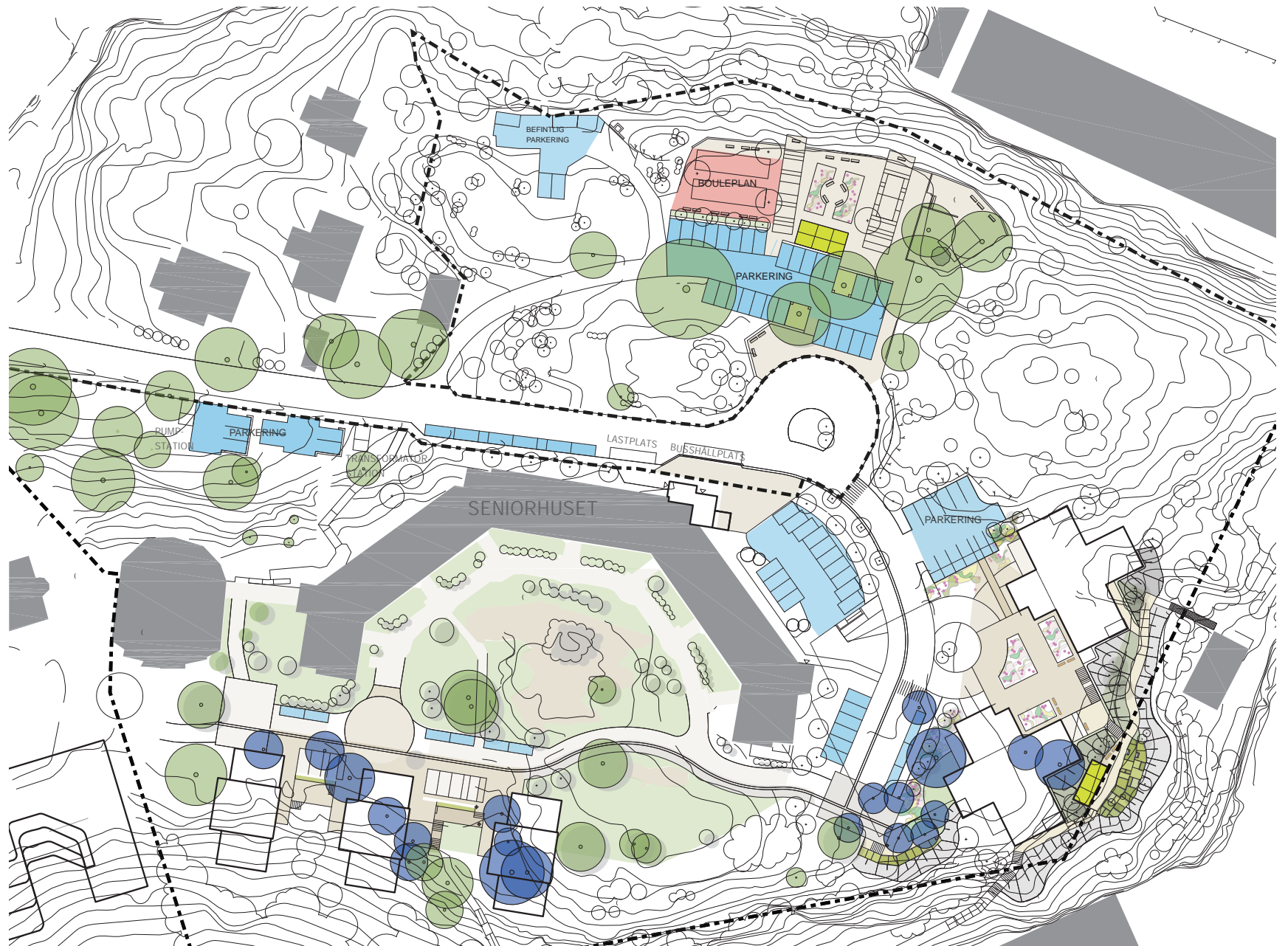
Träd som sparas



Träd som fälls



Föreslagna nya träd



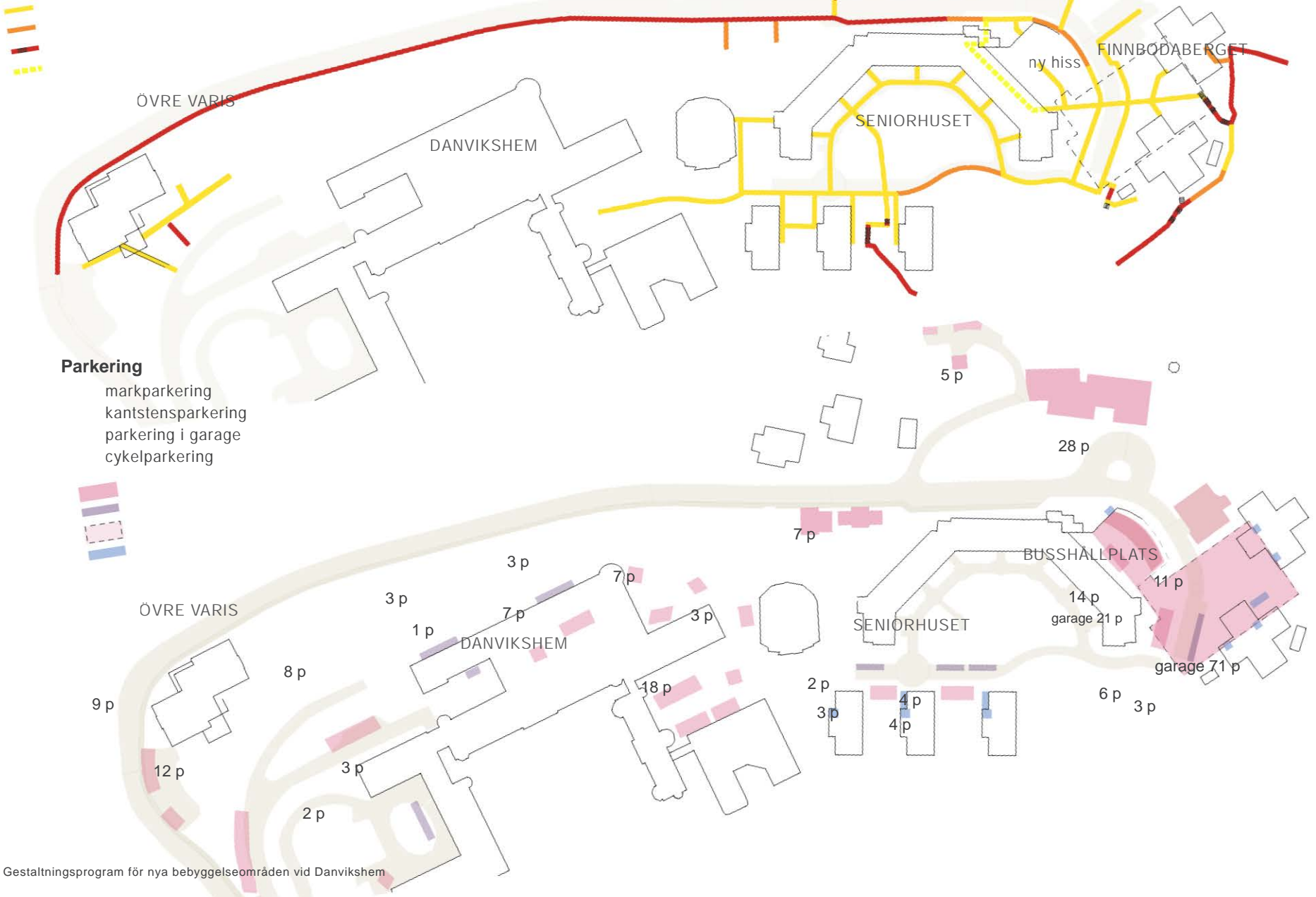
### Tillgänglighet och väglutningar för gående

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

SKALA  
1:2000 N



115



### Parkering

markparkering  
kantstensparkering  
parkering i garage  
cykelparkering



### Tillgänglighet

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

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

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

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

### Parkering

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

### Sophantering

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

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

### Dagvatten

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

### Belysning

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

### Konst

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





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

### 3. Övre Varis vårdboende

#### Ny bebyggelse

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



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

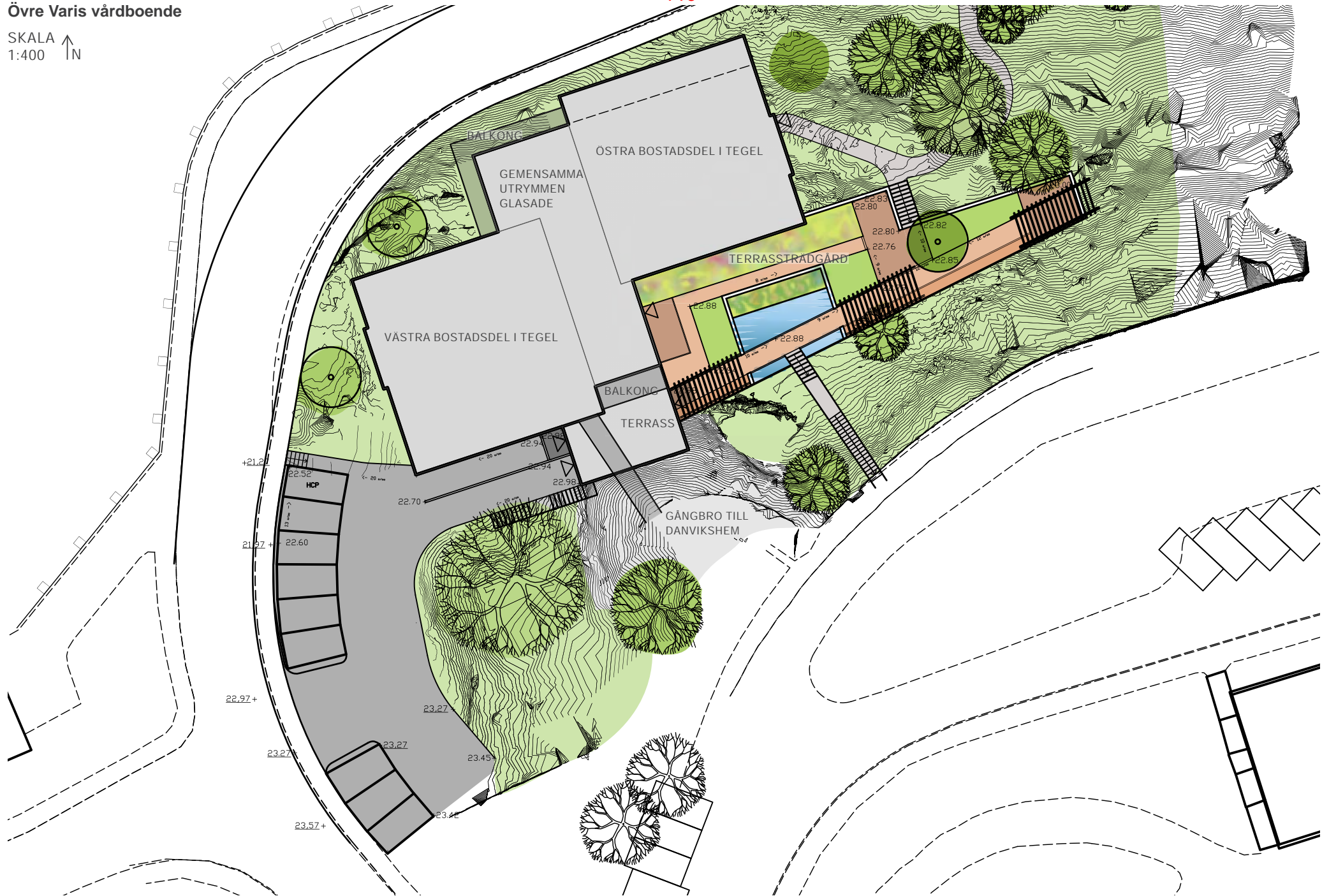
*Vårdboendet från väster.*



# Övre Varis vårdboende

SKALA 1:400 ↑ N

119





### Landskapsgestaltning för övre Varis vårdboende

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

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

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

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

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



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



*Trädgården sedd från vårdboendets entrébyggnad.*



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

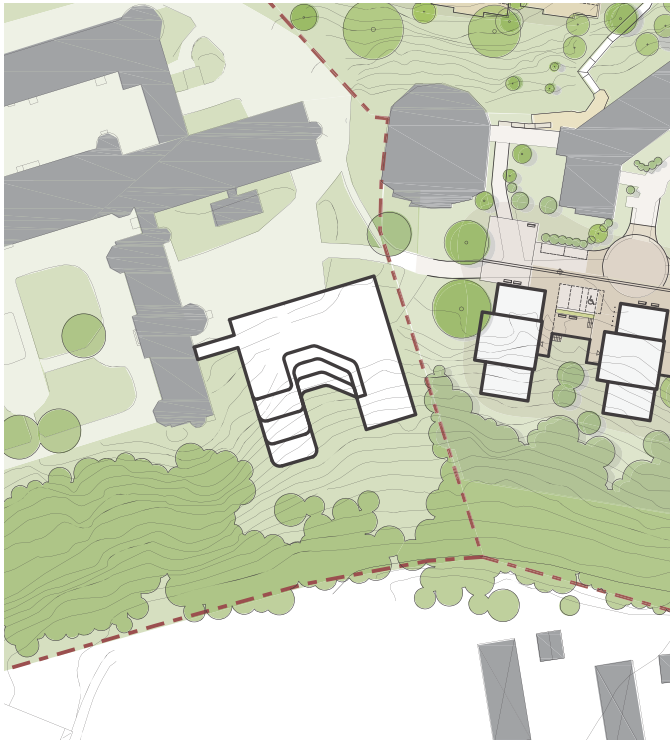


## 4. Södra slänten vårdboende

### Ny bebyggelse

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

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



Vårdboendets entrésida från norr.





*Vårdboendets gårdsida från söder.*



# Nya bebyggelseområden på Finnbodaberget

SKALA  
1:1000 N

Kvartersgräns

123





## 5. Bebyggelseområden på Finnbodaberget

### Landskapsgestaltning

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

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

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

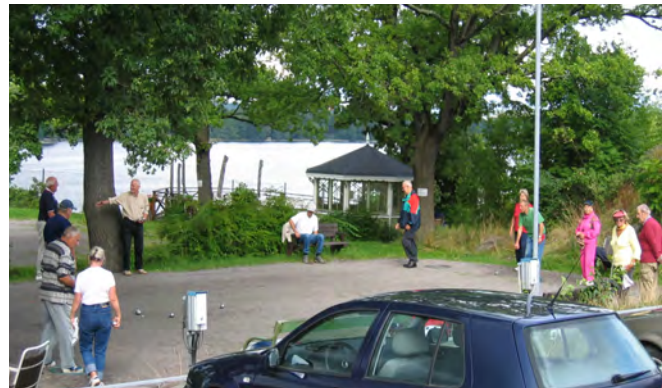
Utemiljön ska vid sidan av naturmiljö och odlingar också kännetecknas av blomsterprakt. Dagvatten tas om hand i ett ytligt rännalssystem som löper genom området och bidrar till att skapa karaktär. Möjligheten att spela boule skall vara kvar i den vackra miljön vid den befintliga festplatsen nedanför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

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

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



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

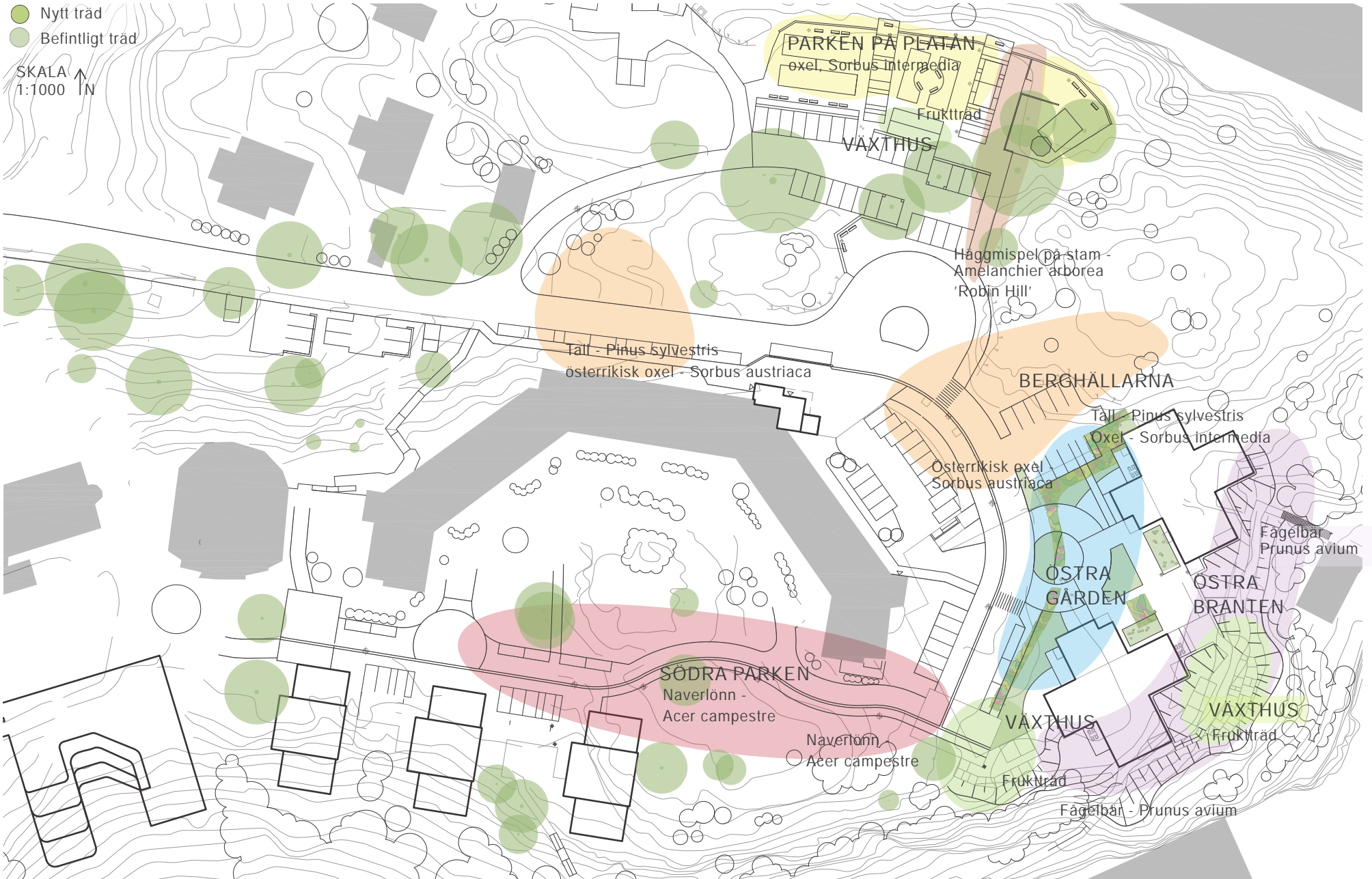


*Möjligheten att spela boule skall vara kvar i den vackra miljön vid den befintliga festplatsen nedanför Seniorhuset.*



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

## Vegetationsplan för Finnbodaberget





## Vegetation

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

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

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

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

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

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

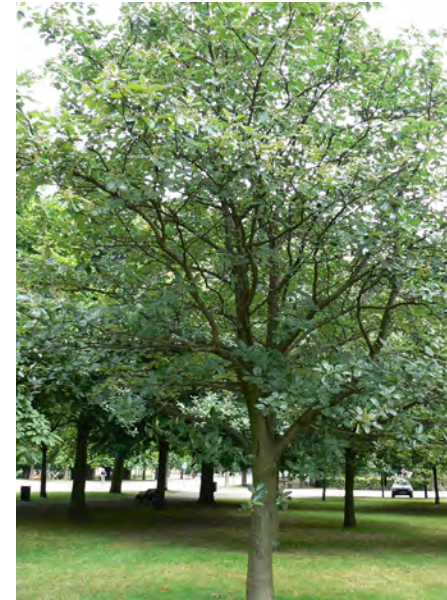
I **östra branten** nedför de östra husen planteras snabbväxande medelstora träd med en naturlig karaktär. Fågelbär (*Prunus avium*) och bergskörbär (*Prunus sargentii*) ger rik blomning och fina höstfärger.

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

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



Naverlönn, *Acer campestre*



Oxel, *Sorbus intermedia*



Häggmispel, *Amelanchier* ’Robin Hill’



”Roslagsros”, *Rosa pimpinellifolia* ’Plena’



Syrén, *Syringa vulgaris*



Schersmin, *Philadelphus* ’Mont Blanc’



Exempel på perennplantering med riklig blomning.

Fågelbär,  
*Prunus avium*





## Markbeläggning

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

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

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

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

Vissa parkeringsytor beläggs med asfalt (4).

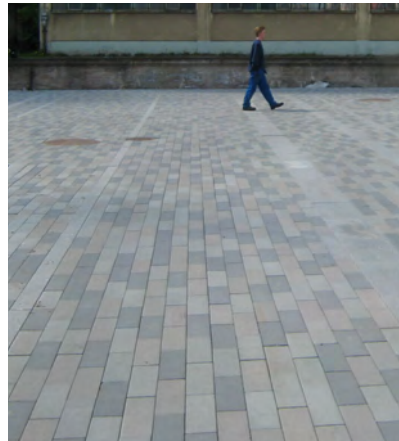
Ytorna kring södra husen får en beläggning som passar för såväl trottoarer och gemensamma uteplatser mellan husen, till exempel en ofasad betongmarksten som läggs i fiskbensmönster - större delen mörkgrå, med inslag av sandfärgad och ljusare betongsten (5).

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

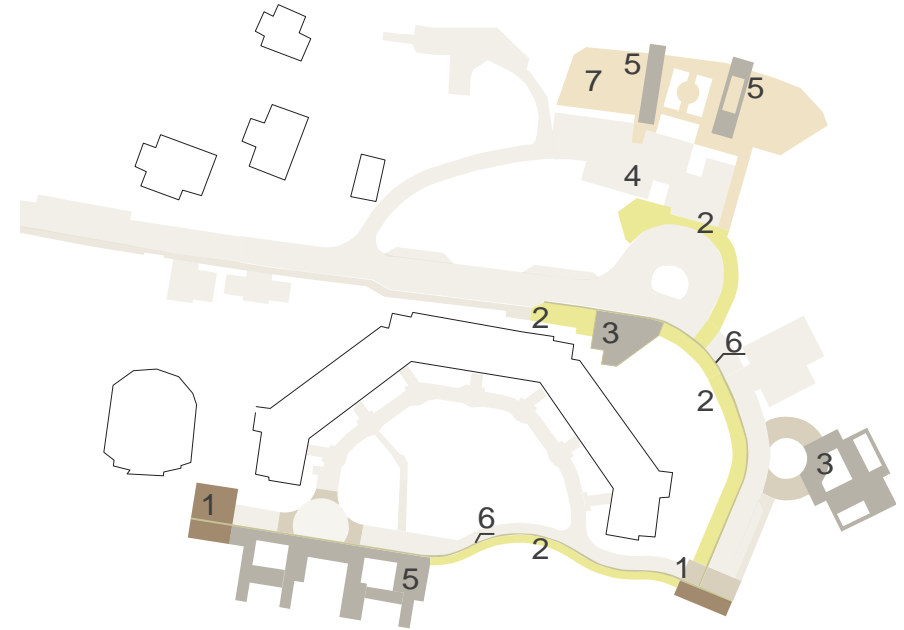
Ytorna kring boulebanor och växthus får en beläggning av grus (7)



Exempel på mörkbrunt marktegel.



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



### Förslag på markbeläggningar

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



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

## Belysning

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

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

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

## Möblering

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

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

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

## Växthus

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

128



Exempel på cykelpollare Blenda (Nola).



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



Exempel på Parksoffa Veksö Comfort

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



## Ny belysningssituation

Vägbelysning fram till busshållplats tillkommer.

1. stolparmatur
2. pollare
3. fasadbelysning vid entré





## 5.1 Parken på platån



*Parken på platån från norr.*



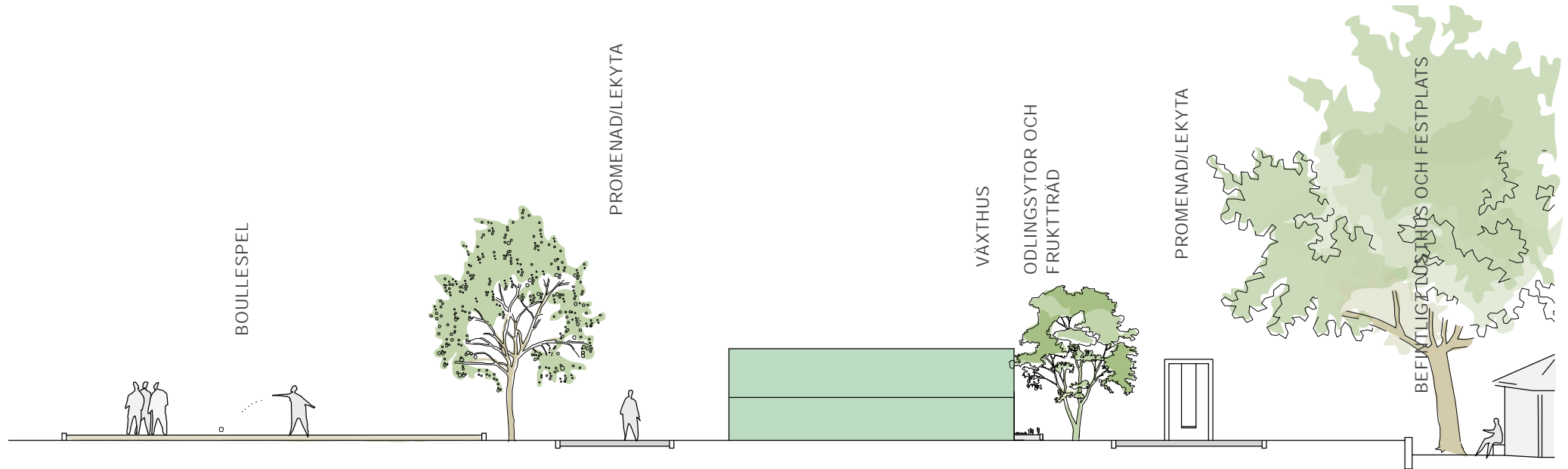


## Landskapsgestaltning för platån och området kring busshållplatsen

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

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

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



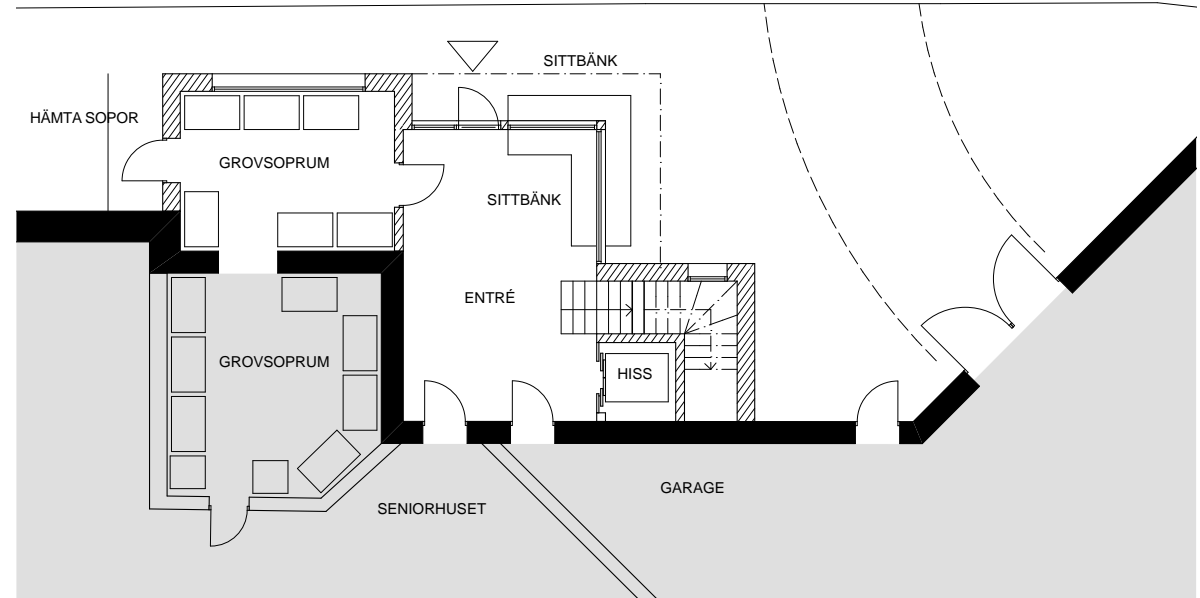
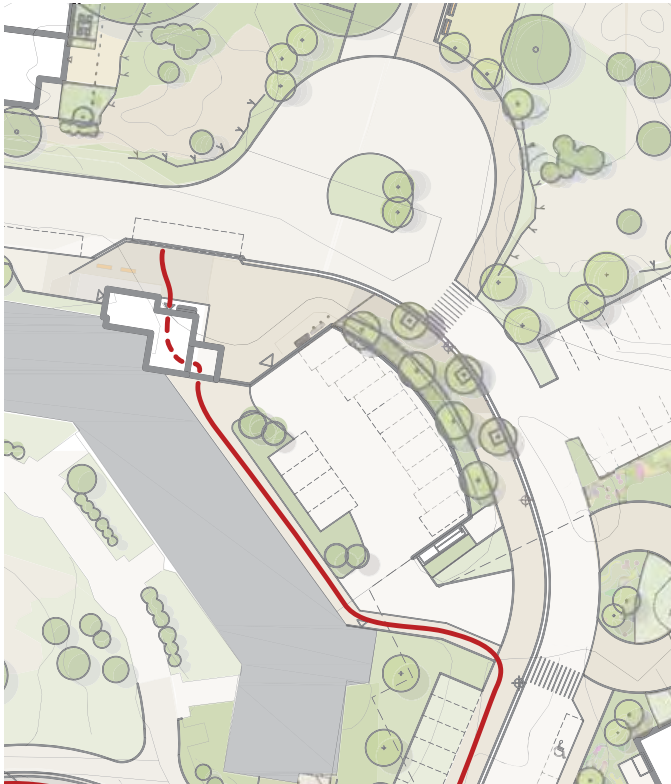
Sektion A-a.



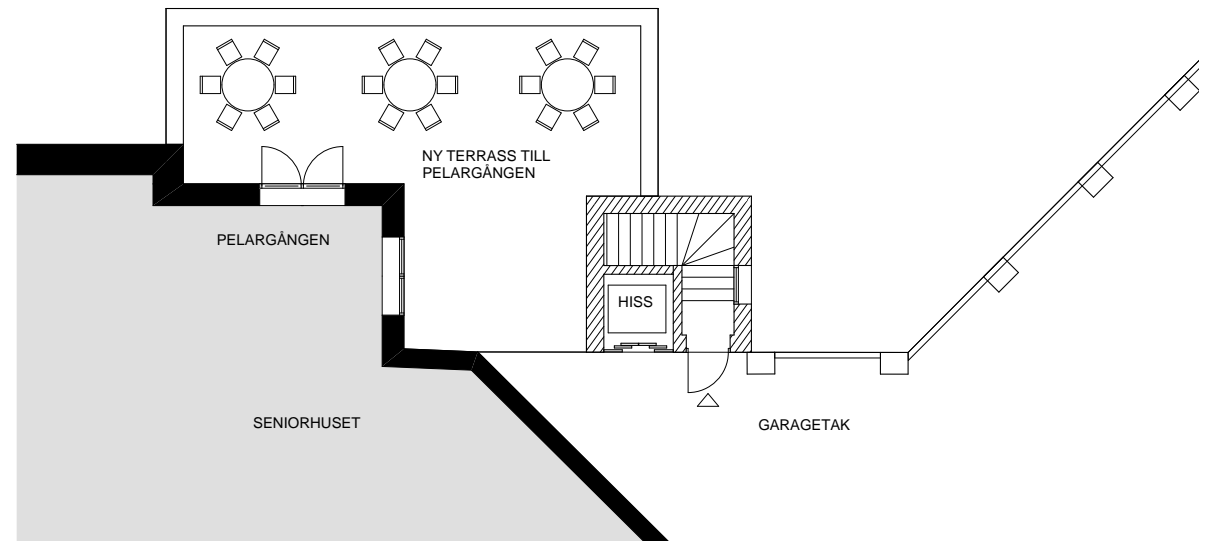
### Källsortering och hiss invid seniorhuset.

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

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



Förslag entréplan.



Förslag plan 1.



Östra husen från nordväst.

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

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

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



## 5.2. Östra husen

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

### Garaget

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

### Disponentvillan

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



Östra husen från sydöst.



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



Östra Husen

SKALA 1:500  
N



### Landskapsgestaltning vid de östra husen

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

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

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

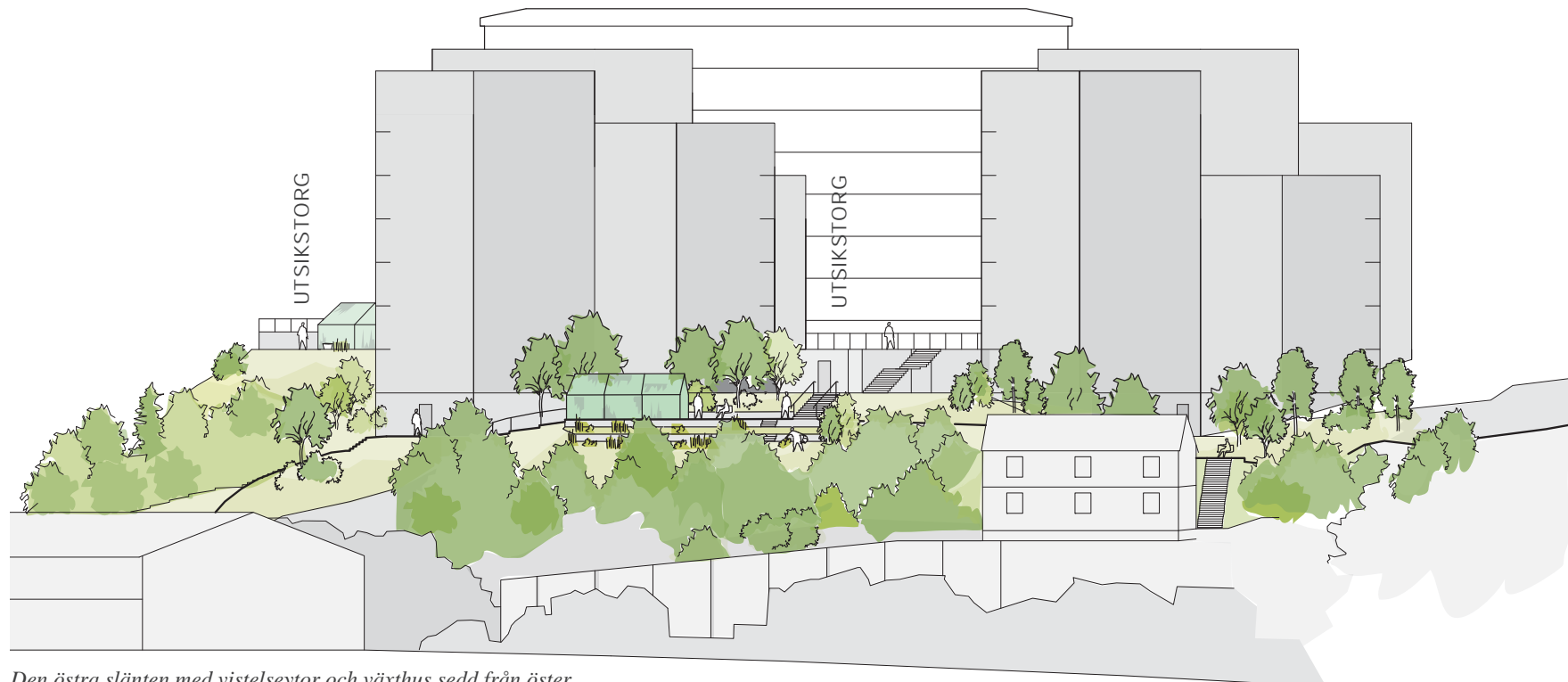
vändplan med odlingmöjligheter i slänten nedanför skapas i avslutningen av gatan på den västra sidan av husen. Den här delen av området är byggt på ett garage. Utanför kanten på det underliggande garaget planteras träd och buskar typiska för biotopen, t.ex. olika sorters körsbär och hägg.

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

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



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



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





*Södra husen från söder.*



## 5.3 Södra husen

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

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



*Södra husens souterrängsida..*



*Södra husen från väst, marknivå.*

## Situationsplan södra husen

SKALA  
1:500 ↑ N



### Landskapsgestaltning vid de södra husen

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

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

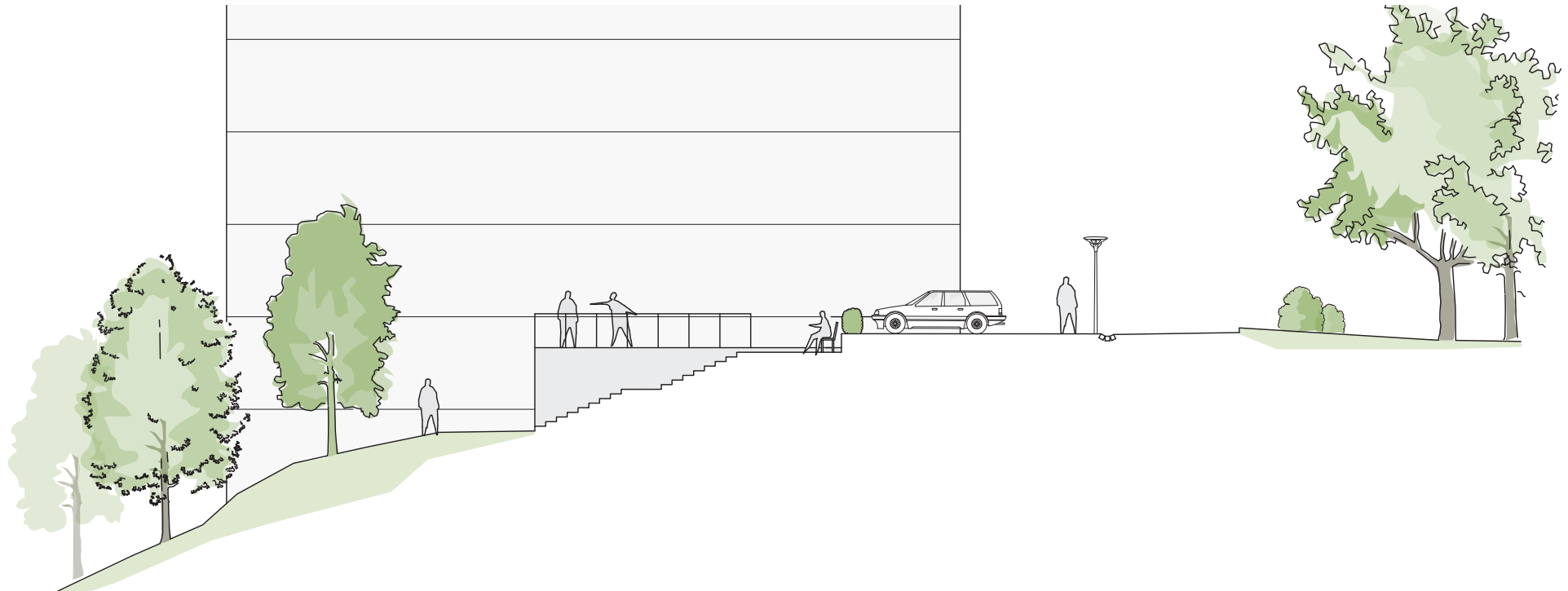
Mellan husen anordnas några parkeringsplatser som är särskilt lättåtkomliga från entréerna. Nedanför dessa skapas små gemensamma uteplatser tydligt avskilda från parkering, balkonger och enskilda uteplatser.

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



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

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

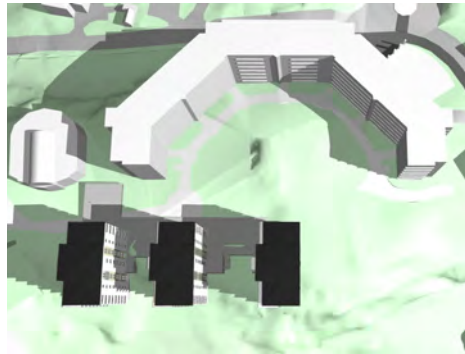




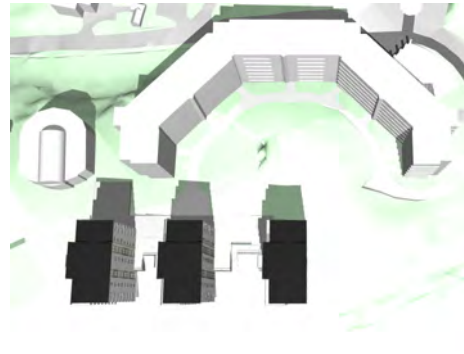


*Utblick mellan Södra husen..*

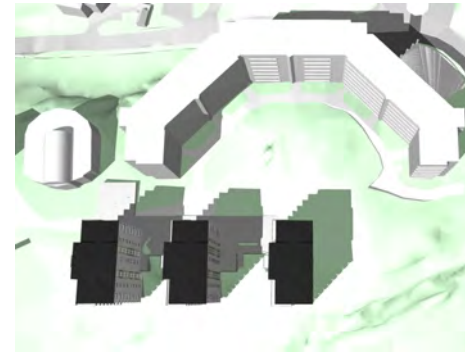
## Solstudier av Södra husen



Sommar solstånd (21 juni) 09.00

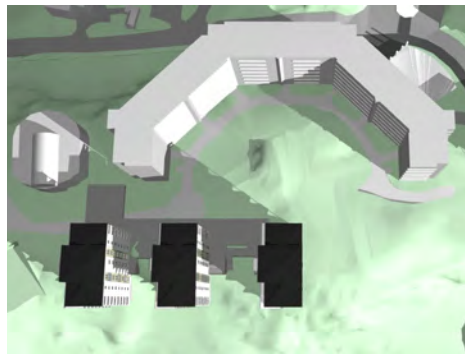


Sommar solstånd (21 juni) 12.00

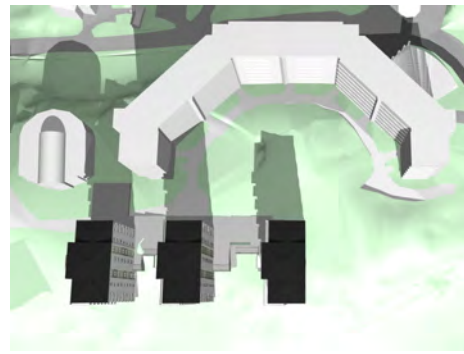


Sommar solstånd (21 juni) 15.00

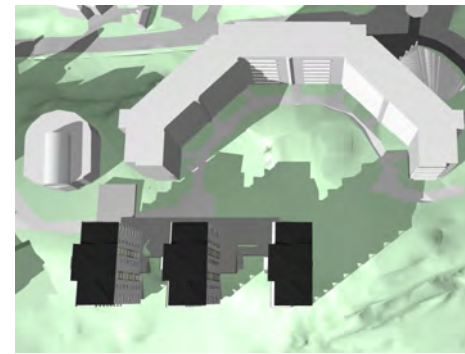
När solen står som högst, vid sommar solståndet, skuggar inte de södra husen seniorhuset.



Vår/ höstdagjämning (20 mars/ 22 sept) 09.00

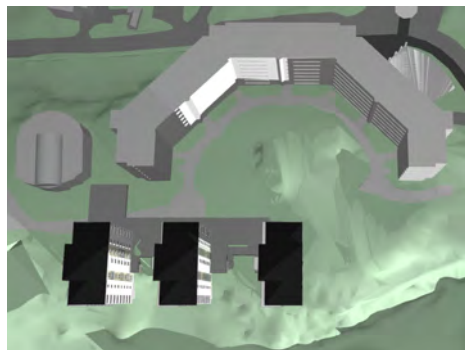


Vår/ höstdagjämning (20 mars/ 22 sept) 12.00



Vår/ höstdagjämning (20 mars/ 22 sept) 15.00

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



Vintersolstånd (21 dec) 09.00



Vintersolstånd (21 dec) 12.00



Vintersolstånd (21 dec) 15.00

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

HSB Bostad AB  
Ref. Urban Jonsson, Projektchef  
Box 8160  
104 20 Stockholm

## PM – FINNBODABERGET GENOMFÖRANDE, BYGG

### Bakgrund

Uppförande av nya flerbostadshus och garage i detta område medför att speciell hänsyn måste tas, framför allt till Seniorhuset men även till befintliga tjänstemannavillor och kontorshuset. Produktionens tidplanering och logistik måste i möjligaste mån beakta störningar och olägenheter för boende i området.

### Byggnaders utförande

Södra och Östra husen planeras att utföras med prefabricerad stomme. Dock skall de Östra husen utföras utan synliga fogar i putsen mellan stomelementen. Garage utföres i möjligaste utsträckning med prefabricerad stomme. Skäl för detta anges nedan under Genomförande.

För övriga byggnader och den nya entrén har i nuläget inget ställningstagande gjorts beträffande stommsystem då det inte är av väsentlig betydelse med hänsyn till störningar för omkringliggande fastigheter.

Byggnaders utförande och utformning av den yttre miljön ska följa gällande gestaltningsprogram.

### Genomförande

#### Buller och övriga störningar

Buller under byggnation utgör ofta ett problem. Naturvårdsverket har därför tagit fram riktvärden för buller från byggplatser, NFS 2004:15.

Dessa riktvärden är rekommenderade tillåtna bullernivåer för byggarbetsplatser. Projektet kommer att följa dessa värden. Under begränsade tidsperioder kan bullernivåer vara högre.

Ett antal kritiska moment i byggnationen av området kommer att skapa buller och olägenhet, dock ska momenten begränsas i tid och omfattning. Bulleravskärmande plank ska användas för att minska störningarna mot omgivningen.

Om det är möjligt att uppföra de Södra Husen med prefabricerat stommsystem undviks i stor utsträckning betongtransportbilar och betongpumpar vilket ger mindre buller och färre transporter jämfört med att använda sk. platsbyggt system. Det ger också kortare byggtid än med platsbyggd stomme.

Om det visar sig orimligt att uppföra Södra och Östra husen med prefabricerad stomme måste en dialog föras med kommunen om alternativ lösning. Alternativ lösning ska i möjligaste mån svara



upp mot kraven på minskad bullerpåverkan och förkortad byggtid på motsvarande sätt såsom avsikten är med kraven på prefabricerad stomme

Byggnationen av garaget samt den nya entrén och hissen medför speciell hänsyn genom att de byggs intill befintligt husliv. Vid grundläggning av denna kan det bli svårt att erhålla acceptabla bullernivåer. I det fall de föreskrivna bullernivåerna ej kan innehållas och de, av denna byggetapp, berörda boende ej kan anses nyttja sin lägenhet kommer byggherren att erbjuda ett alternativt boende till dess att störningen upphört.

För att minimera buller kommer eldriven tornkran att användas för montage av betongstomme vid byggande av etapperna I-III.

Transporter till och från byggarbetsplatserna kommer att ske under hela produktionen i mer eller mindre omfattning. Dock ska transporterna styras i tid och omfattning samt att fordonstyp ska väljas med hänsyn till dess bullernivå. Vilka arbetstider som ska tillåtas ska redovisas inför utbyggnaden.

Personalutrymmen och dess tillhörande upplag och parkeringsplatser för personbilar förväntas ej behöva speciella åtgärder beträffande buller.

### **Byggetablering**

Byggetablering så som bodar, containers och upplag ordnas och inhägnas med staket. För byggetablering används främst området öster om Seniorhuset. För etapp I och II kan området där de Östra husen ska ligga användas. För etapp III, när de Östra husen ska uppföras, måste etableringsytorna förläggas precis söder om utsiktsberget. Om etableringsytorna inte räcker till under etapp III kan framtida parkering i svackan vid Östra Finnbodavägen användas. Ytorna för byggetablering får dock inte "svälla ut" på mark som ska skyddas och bevaras, se avsnitt nedan "skydd av berghällar mm."

I och med att byggetableringen koncentreras till den östra delen kan det nuvarande rekreativområdet med boulevarden behållas intakt under en stor del av utbyggnadstiden, likaså kan parkeringen för kontorshuset användas fram till den sista etappen.

### **Sprängning**

Vid sprängning ska riskområdet för aktuell sprängning stängas av för obehöriga personer samt riskanalys och vibrationsmätningar genomförs. Vid sprängning ska enligt PM Berg, Ramböll 2011-06-13, berget förförstärkas i vissa delar för att förhindra utglidning av berg. Åtgärder vidtas även för begränsning av dammspridning.

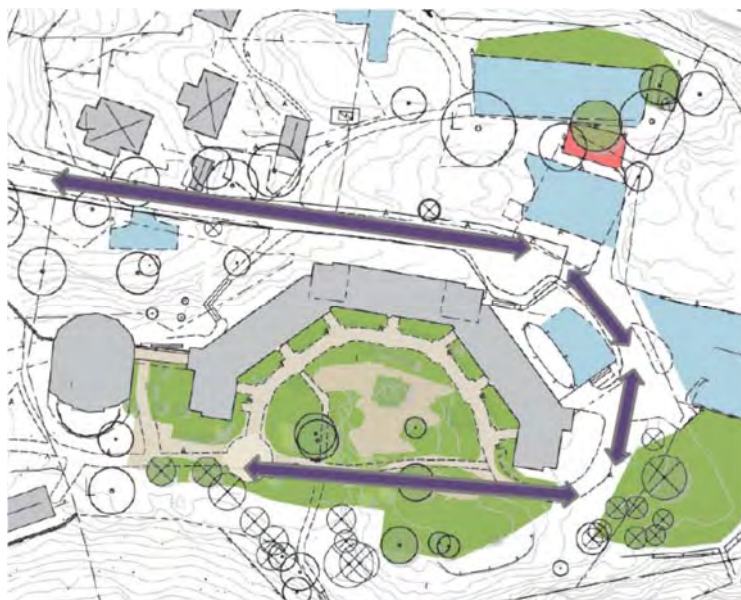
Information lämnas till boende i god tid före sprängningsarbeten.

### **Transporter**

Byggtrafiken kommer att angöra via Östra Finnbodavägen samt svänga in bakom Seniorboende för att nå de Södra husen. Idag är det enbart en gångväg vilken kan behöva förstärkas och breddas under byggskedet.

För att uppnå hög säkerhet och minska bullret kommer fartbegränsande åtgärder införas generellt under hela byggperioden.

För att minska dammspridning från fordon som passerar Seniorhuset under torra årstider kommer vägarna att dammbindas eller vattnas.



Illustrerar byggvägar.

### Angöring under byggperioden

Vägar och angöringar kommer att påverkas under hela byggnationen i området och produktionen och boende kommer att behöva ta hänsyn till varandra. Tydliga anvisningar och avspärrningar samt information ska tillställas de berörda i området.

Tillfälliga vägar för fordon, gång- och cykeltrafikanter och parkering kan bli aktuellt. I det fall det anses nödvändigt ur säkerhetssynpunkt kan temporära gångtunnlar komma att användas för att skydda gångtrafikanter vid passage av ett arbetsområde.

Provisoriska parkeringsplatser i tillräcklig omfattning samt tillgänglighet till respektive port kommer att säkerställas i anslutning till bostaden under hela byggperioden för de boende i Seniorhuset. Boende i etappen I, Södra husen, kommer i väntan på att garaget byggs få parkera på tillfälligt iordningsställda parkeringsplatser, som kan ligga längre från bostaden

När Garaget och i viss mån Östra husen uppförs kommer det inte att vara möjligt för boende och besökare till Seniorhuset att köra östra uppfarten till innergården. Tillfart får under en period ske västerifrån via Danvikshem, löfte om att vägen kan nyttjas har erhållits. Under byggtiden tillses att åtminstone en av tillfarterna till gården hålls öppen.

### Skydd av bergväggar, vegetation och värdefulla träd

Samtliga ytor som i detaljplanen skyddas med en n-bestämmelse för sammanhängande område eller n-bestämmelse till skydd av särskilt värdefullt träd ska skyddas och bevaras under byggtiden och får inte användas som etableringsyta eller för transporter under byggtiden. Bestämmelsen n för sammanhängande områden innebär att både mark och vegetation ska bevaras, dvs. att sprängning, fyllning och schaktning inte är tillåten samt att träd och vegetation ska bevaras. Utsiktberget i nordöst är dessutom belagt med strandskydd vilket ytterligare förstärker bevarandeskyddet.

### **Information till boende**

De boende och övriga berörda hålls löpande informerade om kommande störningar i form av exempelvis buller och begränsningar i framkomlighet. De boende ska även informeras om det blir några förändringar i förhållande till vads om redovisas i detta PM.

Om önskan finns kan en eller flera särskilda kontaktpersoner utses av de boende för löpande dialog och samråd med projektledningen beträffande hur bäst undvika störningar från byggprocessen.

## **Byggnadsetapper**

### **Byggordning**

Nedan beskrivs översiktligt en preliminär plan för byggordning indelat i tre etapper. De gulmarkerade områdena nedan illustrerar respektive arbetsområdes ungefärliga utsträckning. Områdena kommer att inhängas under tiden arbete pågår och i mån av behov avgränsas med bullerskydd. Etapperna kommer att i vissa fall överlappa varandra för att tiden för byggnationen ska nyttjas så effektivt som möjligt och korta ner den totala tiden.

#### **Södra Husen (Etapp I)**

De Södra husen avses byggas med ett prefabricerat stomsystem. Från grundläggning till slutbesiktning kommer det att ta ungefär 20 arbetsmånader.

När husen står klara kommer omkringliggande yttre miljö (kvartersgata, gångstråk, markparkering och grönytor) att efterlämnas i avtalat skick och Seniorhusets södra utsikt och access kommer inte längre påverkas av byggprojektet. Färdigställande av grönytor kan behöva dröja viss tid efter färdigställande av husen beroende på årstid.

#### **Garage samt ny Entré och hiss (Etapp II)**

Det nya garaget samt den nya entrén med en så kallad miljöstuga och hissen har en kritisk placering med tanke på störningar, med sin placering i direkt anslutning till befintlig fasad. I möjligaste mån utförs även dessa av prefabricerade byggelement för att minimera störning och korta byggtiden. Från grundläggning till slutbesiktning kommer det att ta ungefär 10 arbetsmånader.

#### **Östra Husen (Etapp III)**

De Östra husen avses även de att utföras med ett prefabricerat stomsystem med en något kortare byggtid än de Södra husen. Från grundläggning till slutbesiktning kommer det att ta ungefär 18 arbetsmånader.

När husen och garaget står klart kommer den yttre miljön (kvartersgata, gångstråk, markparkering och grönytor) efterlämnas i avtalat skick och större delen av Seniorhusets östra utsikt och access kommer inte längre påverkas av byggprojektet. Färdigställande av grönytor kan behöva dröja viss tid efter färdigställande av husen beroende på årstid.



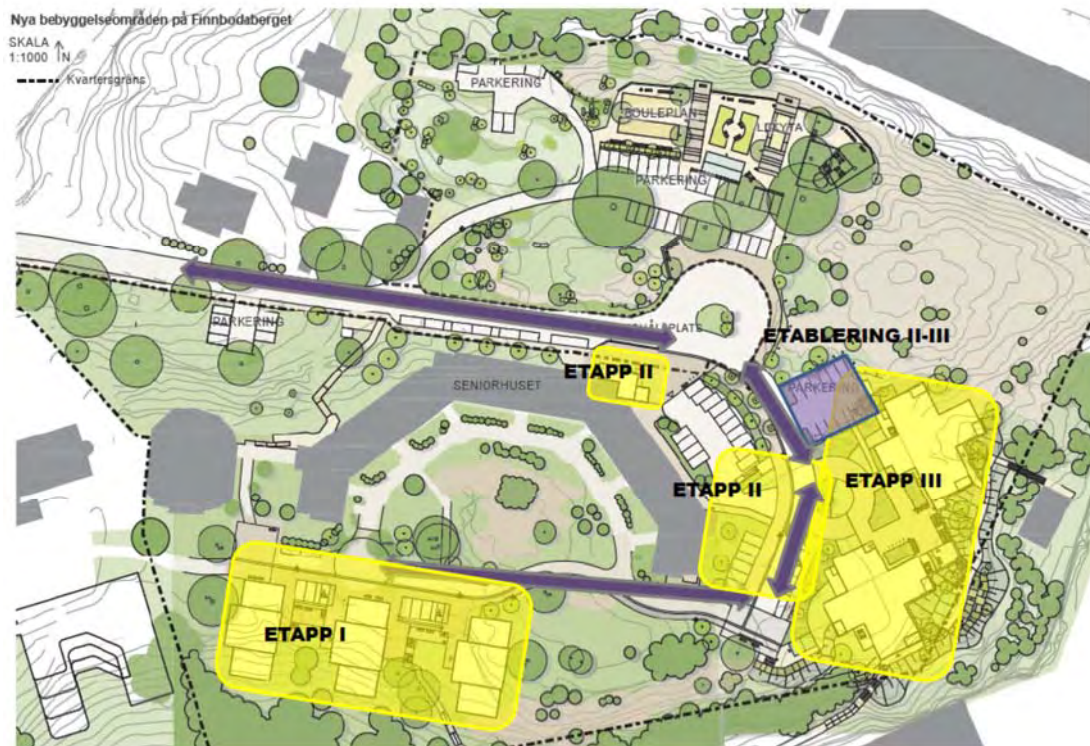


Illustration av etapperna och etableringsyta.

### Rekreatiomsområden

Så snart byggnationen i en etapp närmar sig slutet påbörjas finplaneringen och ambitionen är att detta ska vara klart när avetablering sker för varje etapp. Dock är vissa typer av arbeten med finplanering och växter årstidsberoende.

Grönområden, parkeringar, parkmark, gångvägar och rekreatiionsytor färdigställs i takt med att ytor avetablas. Ytor som ej berörs av ny byggnation kommer att färdigställas parallellt med produktionen och under perioder då vädret tillåter.

I takt med att produktionens omfattning minskar kommer även etableringsytan minska i omfattning.

Den befintliga boulevanan kommer kunna nyttjas under hela byggperioden för etapp I-III. Vid behov kommer avgränsande plank uppföras för att minimera störningar mot befintliga rekreatiionsytor. Då etappen III är uppförd färdigställs de nya rekreatiionsytorna.

Projektets strävan är att i stor utsträckning tillse att gångstråk för rekreation hålls tillgängliga under de olika etapperna.

### Östra Finnbodavägen

En förutsättning för att kunna samordna byggtrafik med övrig trafik, speciellt busstrafiken, är att Östra Finnbodavägen och det nya VA-systemet anläggs innan byggnation av etapp I.

## Tidplanering

Den totala utbyggnadstiden är beräknad till totalt 35 månader. Nedanstående diagram visar hur de olika etapperna överlappar varandra för att minimera utbyggnadstiden.



I utbyggnadstiden ingår inte utbyggnad av allmänna anläggningar dvs. utbyggnad av Östra Finnbodavägen, som ska förbättras och byggas ut med gångbana, kommunala VA-ledningar och ny bussvändplan.

---

26 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 259

Dnr KFKS 2015/173-040

## Mål och budget 2016-2018 för Nacka kommun

### Beslut

Ärendet bordläggs och tas upp till ny behandling på kommunstyrelsens sammanträde den 9 november 2015 då också oppositionens budgetförslag kommer att behandlas.

### Ärendet

Mål och budget är kommunens huvudsakliga verktyg för planering och styrning av kommunen och dess verksamheter. Där fastställs övergripande mål för kommunen, strategiska mål för nämnderna, skattesats och nivåer på checkar och olika taxor och avgifter samt hur kommunens samlade resurser ska fördelas mellan olika nämnder och verksamheter. Budgeten innehåller både driftbudget och investeringar.

I syfte att förbättra kommunens styrning när Nacka växer föreslås nya övergripande mål för kommunen: bästa utveckling för alla, attraktiva livsmiljöer i hela Nacka, stark och balanserad tillväxt samt maximal värde för skattepengarna. Vidare föreslås ambitionen ”vi ska vara bäst på att vara kommun” läggs till kommunens styrmodell.




Budgeten innehåller en skattesats på 18:63, i basen oförändrad jämfört med 2015 (18:61) men 2 öre har tillkommit efter skatteväxling med landstinget för övertagande av verksamhet. Årets resultat 2016 är budgeterat till 100 miljoner kronor, vilket bedöms vara en acceptabel nivå b.l.a. mot bakgrund av de förändringar i skatteutjämnningen som gör att kommunen tappar 30 miljoner kronor.

Särskilt fokus i budgeten läggs på skola, äldreomsorg och miljö. Generell kompensation för ökat PO-pålägg ingår med 0,5 procent. Särskilda checkhöjningar 2016 (inklusive kompensation för PO-pålägg) görs inom vissa verksamheter t ex

- grundskolan och gymnasiet (2 procent),
- musikskolan (1,5 procent),
- särskild boendeform äldre (1,5 procent),
- hemtjänst (1 procent)
- LSS<sup>1</sup> (1 procent) och
- Södertörns brandförsvarsförbund (2,6 procent)

Budgeten innehåller en särskilt satsning på giftfria förskolor.

<sup>1</sup> Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



26 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Nettoinvesteringarna 2016 beräknas uppgå till 985 miljoner kronor. Bland större investeringar kan nämnas sporthall i Myrsjöskolan och bostäder för sociala ändamål. Vidare görs stora investeringar inom ramen för ett s.k. utepaket, som ska främja hälsa och bidra till bättre utemiljö, och innebär investeringar i lekplatser, näridrottsplatser, cykelbanor, utegym m.m. i alla kommundelar. Låneskulden beräknas stiga till 1,5 miljarder kronor.

## Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 25 oktober 2015

Mål och budget 2016-2018 för Nacka kommun

Investeringsbeslut och –sammanfattning tertial 2 år 2015

Program för uppföljning av utförare

Taxor

Motioner

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 13 oktober 2015 § 150

Kommunstyrelsens arbetsutskott överlämnade ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.




## Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att ärendet bordläggs och tas upp till ny behandling på kommunstyrelsens sammanträde den 9 november 2015 då också oppositionens budgetförslag kommer att behandlas.

## Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Mål och budget 2016-2018 för Nacka kommun

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige antar kommunstyrelsens förslag till mål och budget 2016-2018.

### Ärendet

Mål och budget är kommunens huvudsakliga verktyg för planering och styrning av kommunen och dess verksamheter. Där fastställs övergripande mål för kommunen, strategiska mål för nämnderna, skattesats och nivåer på checkar och olika taxor och avgifter samt hur kommunens samlade resurser ska fördelas mellan olika nämnder och verksamheter. Budgeten innehåller både driftbudget och investeringar.

I syfte att förbättra kommunens styrning när Nacka växer föreslås nya övergripande mål för kommunen: bästa utveckling för alla, attraktiva livsmiljöer i hela Nacka, stark och balanserad tillväxt samt maximal värde för skattepengarna. Vidare föreslås ambitionen ”vi ska vara bäst på att vara kommun” läggs till kommunens styrmodell.

Budgeten innehåller en skattesats på 18:63, i basen oförändrad jämfört med 2015 (18:61) men 2 öre har tillkommit efter skatteväxling med landstinget för övertagande av verksamhet. Årets resultat 2016 är budgeterat till 100 miljoner kronor, vilket bedöms vara en acceptable nivå b.l.a. mot bakgrund av de förändringar i skatteutjämningen som gör att kommunen tappar 30 miljoner kronor.

Särskilt fokus i budgeten läggs på skola, äldreomsorg och miljö. Generell kompensation för ökat PO-pålägg ingår med 0,5 procent. Särskilda checkhöjningar 2016 (inklusive kompensation för PO-pålägg) görs inom vissa verksamheter t ex

- grundskolan och gymnasiet (2 procent),
- musikskolan (1,5 procent),
- särskild boendeform äldre (1,5 procent),
- hemtjänst (1 procent)



- LSS<sup>1</sup> (1 procent) och
- Södertörns brandförsvarsförbund (2,6 procent)

Budgeten innehåller en särskilt satsning på giftfria förskolor.

Nettoinvesteringarna 2016 beräknas uppgå till 985 miljoner kronor. Bland större investeringar kan nämnas sporthall i Myrsjöskolan och bostäder för sociala ändamål. Vidare görs stora investeringar inom ramen för ett s.k. utepaket, som ska främja hälsa och bidra till bättre utemiljö, och innebär investeringar i lekplatser, näridrottsplatser, cykelbanor, utegym m.m. i alla kommundelar. Låneskulden beräknas stiga till 1,5 miljarder kronor.

### **Konsekvenser för barn**

Mål och budget innehåller en mängd beslut som har direkt och indirekt påverkan på barns och ungas livsvillkor. Genom de nya målen och ambitionen tydliggörs ytterligare kommunens mycket höga ambitioner för såväl kvaliteten i de välfärdstjänster som kommunen levererar som den livsmiljö kommunen kan erbjuda invånarna. Satsningar som görs som kan lyftas fram är den på giftfria förskolor, ”utepaketet” och en satsning för att stimulera läslust bland barn.

### **Bilagor**

Mål och budget 2016-2018 för Nacka kommun

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör

Eva Olin  
Ekonomidirektör

---

<sup>1</sup> Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade



**FÖRHANDLINGSPROTOKOLL**

**Typ av möte** Förhandling enligt MBL § 11

**Mötesdatum** 2015-10-29

**Parter****Arbetsgivarpart:**

Lena Dahlstedt, Stadsdirektör  
Elisabeth Carle,  
Personaldirektör  
Eva Olin, Ekonomidirektör

**Företrädare:**

Yvette Forssmark, Vision  
Tedros Asmelash, Vision  
Birgitta Valham,  
lärarförbundet  
Gabriella Pierrou Nyström,  
Läraryrket skolledare  
Jenny Hjelte, Kommunal  
Pyret Due Hedlund,  
kommunal  
Håkan Sundblad, SSR  
Eva-Christina Bergander,  
Sv Psykolog förbundet  
Christer Svensson, Sv  
skolledarförbundet  
Charlotte Eriksson,  
Naturvetarna

**Vid protokollet** Görel Petersson

**Ärende**

Förhandling av mål och budget 2016-2018.

**Arbetsgivarens förslag**

Enligt bilagan Mål och budget 2016-2018.

**Personalorganisationernas synpunkter**

Bilaga 1 från Kommunal  
Bilaga 2 från Sveriges Psykologförbund  
Bilaga 3 från Läraryrket  
Bilaga 4 från Vision

**Resultat av förhandlingen**

Enligt arbetsgivarens förslag.

Förhandlingarna förklaras avslutade 2015-11-02.

Justeras

---

För arbetsgivarparten  
Lena Dahlstedt, stadsdirektör

För arbetstagarpart  
Vision

Läraryrket

Sv psykologförbund

Kommunal

Sv skolläraförbund

SSR

Naturvetarna

---

# Kommunal.

## Kommunal synpunkter och yrkande till mål och budget 2016-2018

Attraktiv arbetsgivare.

Att fler medarbetare har hög korttidsfrånvaro anser Kommunal vara väldigt angeläget att analysera, det har Kommunal ansett under många år och vi hoppas på att analysen inte bara blir ett konstaterande utan också leder till åtgärder. Kommunal anser att det bör inrättas ett årshjul på analys och konkreta åtgärder för att minska sjukfrånvaron. Politikerna bör även ha i åtanke att effektiviseringar i sig kan orsaka stress som i vissa fall leder till sjukfrånvaro.

Det är trevligt att Kommunen konstaterar att löneavtalen kommer att bli höga. Samtidigt belyser ni problemet att löneavtalen kommer att hamna över den föreslagna kompensationen för pris och lön. Samt att det i sin tur måste innebära effektiviseringar eller produktivitetssökningar måste till, enligt Kommunen för att ekonomiska ramarna ska hålla! Blir i sig ett problem, som tex. förhöjd sjukfrånvaro.

Kommunal yrkar på att:

- Att verksamheterna ges pris och löneuppräkningsger i den omfattning som behövs utifrån de kollektivavtal som råder och ska tecknas under 2016.
- Att Nacka kommun inför ett tak på max 25 st. medarbetare en chef ska ha under sig. Detta för att kvalitén i de tjänster som utförs av anställda inom den kommunala verksamheten ska öka och för att vara en attraktiv arbetsgivare.
- Att checkbeloppen inom samtliga verksamheter där checksystemet tillämpas ersättningsger förutsättningar för anordnare att leva upp till att vara attraktiva arbetsgivare med schyssta villkor för sina anställda så att de kan leverera kvalitativa välfärdstjänster. De uppräkningsger som anges i budgeten är långt ifrån tillräckliga för att uppnå schyssta villkor.
- Att de kommunala verksamheterna kompenseras med motsvarande summa som överskottet av momskompensationen till enskilda verksamheter.
- Att eventuella pengar som AFA återbetalar till kommunen redovisas och att parterna kommer överens om hur pengarna ska användas.
- Att Kommunen beslutar att verkställa det sedan flera år planerade lekplatsen för elever och barn på Björknäs träningskola och Solfjädersns förskola.

Kommunal Sektion Öst





## SSR Nackas och Vision Nackas yttrande angående mål och budget förslaget 2016-2018

SSR och Vision Nacka anser att för att Nacka ska vara en attraktiv arbetsgivare är det viktigt att ha kompetenta medarbetare som kan förvänta sig få en löneökning som motsvarar det kvalitativa arbete de utför. För att behålla duktiga medarbetare och kunna rekrytera nya är det viktigt att ha konkurrensmässiga löner. Dessutom förutsätter det att medarbetarna har god arbetsmiljö och möjligheter till kompetenshöjning.

Förslaget på en generell lönekomensation på en procent bedömer vi inte räcka till för att behålla och rekrytera kompetent personal. Detta medför en ökad risk för hög personalomsättning vilket i sin tur drabbar medborgarna genom försämrad verksamhet och brist på kontinuitet. Nacka kommuns löneläge släpar redan idag efter andra kranskommuners.

Styrelsen för Akademikerförbundets SSR:s lokalförening i Nacka kommun

Vision Nacka avdelning 156 I Nacka kommun

2015-08-18  
Reviderad 2015-10-28

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
NTN 2015/274-317  
KFKS 2015/646-317

Kommunstyrelsen

## Separering av vägbelysning

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige upphäver av fullmäktige i Boo landskommun den 30 oktober 1952, § 55 fattat beslut, så att samfällighetsföreningar/vägföreningar själva ska stå för drift- och underhållskostnader av gatu- vägbelysningen som hör till respektive väg. Beslutet ska gälla i varje enskilt fall från den tidpunkt då fysisk separering av sådan gatu- och vägbelysning sker från kommunens anläggning.

### Sammanfattning

Att kommunen fortfarande står för driftskostnaden av vägbelysning inom vissa samfälligheter och vägföreningar grundar sig på ett kommunalfullmäktigebeslut i Boo landskommun, 1952-10-30 § 55. Nu förslås att nytt beslut fattas av fullmäktige som upphäver det gamla, vilket ger förutsättning för det fortsatta arbetet med att avskilja enskilda belysningsanläggningar från det kommunala belysningsnätet för att följa nuvarande regelverk vad gäller elanläggningar.

### Ärendet

Kommunen står fortfarande för driftskostnaden av vägbelysning inom vissa samfälligheter och vägföreningar. Det grundar sig på ett kommunalfullmäktigebeslut i Boo landskommun från 1952, 1952-10-30 § 55. Beroende på ändringar i plan- och bygglag och i regelverk kring eldistribution förslås att fullmäktige fattar beslut om att upphäver det gamla beslutet. Det är en förutsättning för fortsatt arbetet med att avskilja enskilda belysningsanläggningar från det kommunala belysningsnätet vilket krävs för kunna följa nuvarande regelverk vad gäller elanläggningar.

Vägbelysning är ett tillbehör/en anordning som tillhör vägområdet och ingår därmed i ansvarsområdet för det enskilda huvudmannaskapet. I 1973 års anläggningslag, 46 § framgår att anordning som behövs för vägens bestånd, drift eller brukande är väganordning. Det

framgår också av Energimarknadsinspektionens beslut 2015-02-18 samt av Ellagen, SFS 2007:215, att överföring av el för annans räkning på interna nät icke är tillåtet.

I kommunens förnyelseområden där det blir kommunalt huvudmannaskap för väg sker anpassning till modernt regelverk vid utbyggnaden av VA och väg. Det är i de områden där enskilt huvudmannaskap för väg kvarstår efter ny planläggning som fråga om den nödvändiga separeringen är aktuell. Genomförandet bedöms ske succesivt under 2-5 år.

Ärendet har behandlats och tillstyrkts i natur- och trafiknämnden, NTN 2015/274-317

### **Ekonomiska konsekvenser**

Initialt får kommunen kostnader i form av projektering, arbetstimmar och materiel och kommer att få något minskade kostnader för drift och underhåll. Den ekonomiska belastningen för de kvarvarande vägföreningarna bedöms vara av den storleken att det bara till del kompenseras om fullmäktige beslutar i enlighet med förslag till höjt kommunalt bidrag till vägföreningar fr. o m 2016.

Separeringen av anläggningarna kommer att ske över en period om flera år och först efter den fysiska separeringen uppstår kostnader för samfälligheterna. Vägenheten har tolkat beslutet från 1952 så att ”ansvaret och kostnaderna för underhållet och driften” åvilar kommunen medan ägandet och ansvar för investeringar och reinvesteringar ligger hos vägföreningarna. Uppfattningen styrks av tidigare utredningar i frågan. Utifrån den utgångspunkten har en schablonkalkyl över de drift- och underhållskostnaderna som till skillnad från idag kommer att ligga på föreningarna efter separering. Kostnader för framtida investeringar såsom byte av stolpar eller ersättande av kvicksilverarmaturer ligger oförändrat kvar hos föreningarna.

### **Bilagor**

EMIs beslut 2015-02-08

SFS 2007:215

PM 2008-11-14 Ansvar för vägbelysning vid enskilt huvudmannaskap

PM 2008-10-10 Advokatfirman Ann-Christine Johnsson AB

Utdrag ur protokoll Boo landskommun 1952.

Protokollsutdrag Natur- och Trafiknämnden

Schablonkalkyl drift- och underhållskostnader

Dag Björklund  
Natur- och trafikdirektör

Mats Wester  
Tf enhetschef vägenheten



2015-10-21

PM  
Mats Wester  
vägenheten

## Scablonkalkyl för drift- och underhållskostnader efter separering av vägbelysning i Boo

Antal armaturer är bedömt utifrån för kommunen tillgängliga uppgifter från Boo Energis anläggningsregister jämfört med gällande detaljplaner med enskilt huvudmannskap. Elpriset utgår från för kommunen gällande fastpris med Boo Energi, 79,5 öre/kWh och övrigt bygger på kommunens schablonkostnad om 400 kr/armatur och 4 000 timmar brinntid per år. Engångskostnad bygger uppgift från Kummelnäs vägförening.

Samfällighet	Antal armaturer	Enbart El kostnad	Elkostnad + övrigt	Engångskostnad anslutning
KUMMELNÄS VÄGFÖRENING	479 st	142 000 kr	191 600 kr	52 000 kr
Kvarnbergsvägens byalag	14 st	3 360 kr	5 600 kr	52 000 kr
RISETS VÄGFÖRENING	138 st	39 400 kr	55 200 kr	52 000 kr
SOMMARBO-TEGELÖ VÄGFÖRENING	123 st	53 000 kr (*)	49 200 kr	52 000 kr
VIKINGSHILLS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	23 st	5 640 kr	9 200 kr	52 000 kr
FRANKENBURG-KORSUDDENS VÄGSAMFÄLLIGHET	33 st	12 500 kr	13 200 kr	52 000 kr
LÄNNERSTA VÄGFÖRENING	57 st	19 000 kr	22 800 kr	52 000 kr
Vildvittrans Samfällighetsförening	27 st	6 600 kr	10 800 kr	52 000 kr
Myrsjöns vägklubb	9 st	2 500 kr	3 600 kr	52 000 kr
BOO GÅRDS VÄGFÖRENING	8 st	1 500 kr	3 200 kr	52 000 kr
Margretebergs Samfällighetsförening	12 st	3 300 kr	4 800 kr	52 000 kr
ERIKSVIKS VÄGFÖRENING	127 st	46 300 kr	50 800 kr	52 000 kr
Gustavsviks fastighetsägareförening	16 st	4 700 kr	6 400 kr	52 000 kr
Baggensviks tomtägareförening	1 st	360 kr	400 kr	52 000 kr
Graningevägens samfällighetsförening	14 st	6 600 kr	5 600 kr	52 000 kr
	<b>1 081 st</b>	<b>346 760 kr</b>	<b>432 400 kr</b>	

(\*) Många 120 W armaturer ger hög elförbrukning.

13 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 152

Dnr KFKS 2015/646-317

## Separering av vägbelysning

### Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott överlämnar ärendet utan eget ställningstagande, till kommunstyrelsens sammanträde den 26 oktober 2015 eller 9 november 2015, med tillägget att ärendet ska kompletteras med uppgifter om hur vägföreningar kan hantera ansvaret om de själva ska stå för drift- och underhållskostnader av gatu- vägbelysningen.

### Ärendet

Att kommunen fortfarande står för driftskostnaden av vägbelysning inom vissa samfälligheter och vägföreningar grundar sig på ett kommunalfullmäktigebeslut i Boo landskommun, 1952-10-30 § 55. Natur- och trafiknämnden föreslog den 25 augusti 2015 att nytt beslut skulle fattas av fullmäktige som upphäver det gamla, vilket skulle ge förutsättning för det fortsatta arbetet med att avskilja enskilda belysningsanläggningar från det kommunala belysningsnätet för att följa nuvarande regelverk vad gäller elanläggningar.

Nu föreslår arbetsutskottet att ärendet överlämnas utan eget ställningstagande, till kommunstyrelsens sammanträde den 26 oktober 2015 eller 9 november 2015, med tillägget att ärendet ska kompletteras med uppgifter om hur vägföreningar kan hantera ansvaret om de själva ska stå för drift- och underhållskostnader av gatu- vägbelysningen




### Handlingar i ärendet

Beslut i natur- och trafiknämnden den 25 augusti 2015 § 182  
Vägenhetens tjänsteskrivelse den 18 augusti 2015  
EMIs beslut 2015-02-08  
SFS 2007:215  
PM 2008-11-14 Ansvar för vägbelysning vid enskilt huvudmannaskap  
PM2008-10-10 Advokatfirman Ann-Christine Johnsson AB  
Utdrag ur protokoll Boo landskommun 1952.

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i natur- och trafiknämnden den 25 augusti 2015 § 182

Natur- och trafiknämnden föreslog kommunfullmäktige att fatta beslut om att upphäva fullmäktigebeslut 1952-10-30 § 55 1 Boo landskommun och att samfällighetsförening/vägförening-själva står för drift- och underhållskostnader av gatu- vägbelysningen som hör till respektive väg. Beslutet skall gälla i varje fall från den tidpunkt då teknisk/praktiskt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

13 oktober 2015

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens arbetsutskott

separering av anläggningarna så medger.




### Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att ärendet skulle överlämnas utan eget ställningstagande, till kommunstyrelsens sammanträde den 26 oktober 2015 eller 9 november 2015, med tillägget att ärendet skulle kompletteras med uppgifter om hur vägföreningar kan hantera ansvaret om de själva ska stå för drift- och underhållskostnader av gatu- vägbelysningen.

### Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



25 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Natur- och trafiknämnden

§ 182

NTN 2015/274-317

## Separering av vägbelysning

### Beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om att upphäva fullmäktigebeslut 1952-10-30 § 55 i Boo landskommun och att samfällighetsföreningar/ vägföreningar själva står för drift- och underhållskostnader av gatu- vägbelysningen som hör till respektive väg. Beslutet skall gälla i varje fall från den tidpunkt då teknisk/ praktiskt separering av anläggningarna så medger.

### Ärendet

Kommunen står fortfarande för driftskostnaden av vägbelysning inom vissa samfälligheter och vägföreningar. Det grundar sig på ett kommunalfullmäktigebeslut i Boo landskommun från 1952, 1952-10-30 § 55. Nu föreslås att fullmäktige fattar beslut om att upphäver det gamla beslutet vilket är en förutsättning för fortsatt arbetet med att avskilja enskilda belysningsanläggningar från det kommunala belysningsnätet vilket krävs för kunna följa nuvarande regelverk vad gäller elanläggningar.

Efter 1987 års Plan och Bygglag är dubbelt huvudmannaskap för väg inte tillåtet. Vägbelysning är ett tillbehör/en anordning som tillhör vägområdet och ingår därmed i ansvarsområdet för det enskilda huvudmannaskapet. I 1973 års anläggningslag, 46 § framgår att anordning som behövs för vägens bestånd, drift eller brukande, är väganordning. Det framgår också av Energimarknadsinspektionens beslut 2015-02-18 samt av Ellagen, SFS 2007:215, att överföring av el för annans räkning på interna nät icke är tillåtet. Åtgärden är också utifrån fråga om kommunal likställighet.




I kommunens förnyelseområden där det blir kommunalt huvudmannaskap för väg sker anpassning till modernt regelverk vid utbyggnaden av VA och väg. Det är i de områden där enskilt huvudmannaskap för väg kvarstår som fråga om särskild separering är aktuell. Genomförandet bedöms ske succesivt under 2- 5 år

### Ekonomiska konsekvenser

Initialt får kommunen kostnader i form av projektering och arbets- och materiel. Kommunen kommer att få något minskade kostnader för drift och underhåll. Viss projektering för separeringen är utförd och följer de anläggningar som planeras att ligga kvar som väghållare. Den ekonomiska belastningen för de kvarvarande vägföreningarna bedöms som marginell kompenseras i viss mån om fullmäktige beslutar i enlighet med förslag till höjt kommunalt bidrag till vägföreningar fr. o m 2016.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2015-08-18

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

25 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Natur- och trafiknämnden

Forts § 182

Bilaga 1 EMI:s beslut 2015-02-08

Bilaga 2 SFS 2007:215

Bilaga 3 PM 2008-11-14 Ansvar för vägbelysning vid enskilt huvudmannaskap




Bilaga 4 PM2008-10-10 Advokatfirma Ann-Christine Johnsson AB

Bilaga 5 Utdrag ur protokoll Boo landskommun 1952.

### Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

**Sökande**Nacka kommun  
131 81 Nacka

212000-0167

**Berörda sakägare**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35  
Box 5063  
131 05 Nacka

769606-8605

Nacka Energi AB  
Box 753  
131 24 Nacka

556017-9532

**Saken**

Ansökan om bindande besked enligt 2 kap. 4 § andra stycket ellagen (1997:857) om undantag från kravet på nätkoncession.

**Beslut**

Energimarknadsinspektionen meddelar följande bindande besked.

Den del av belysningsanläggningar som tillhör Nacka kommun och som avser överföring av el till bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 i Nacka kommun i Stockholms län omfattas inte av undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen.

Den del av belysningsanläggningar som tillhör bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 och som avser överföring av el för egen räkning till bostadsrättsföreningen i Nacka kommun i Stockholms län omfattas av undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen.

**Bakgrund***Nacka kommun*

Nacka kommun har kommit in med en ansökan om bindande besked om undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen avseende ett ledningsnät för överföring av el från kommunens belysningsanläggningar till bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 (Brf Utsikten 1-35) i Nacka kommun i Stockholms län.

Enligt Nacka kommun arbetar kommunen sedan en tid med att separera överföring av el för annans räkning, el som idag överförs från kommunens belysningsnät till, som i detta fall, tre bostadsrättsföreningar. Nacka kommun ska från kommunens belysningsnät



avskilja belysning som är uppförd på enskild mark. Den överföring som idag sker från kommunens belysningsnät till ett antal bostadsrättsföreningar och vägföreningar är inte tillåten, det är även en likställighetsfråga då vissa bostadsrättsföreningar sedan länge själva står för belysningskostnaden.

#### *Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35*

Brf Utsikten 1-35 som är berörd sakägare i ärendet har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan och framför följande. Föreningen har redan bestridit Nacka kommuns krav på att föreningen ska överta driftansvar och driftkostnader av de enskilda belysningsstolpar som råkar stå innanför gränsen till den tomtmark som föreningen arrenderar av kommunen. Orsaken är att belysningen inte endast betjänar boende i föreningens fastighet utan också boende i andra föreningar och besökande till dessa. De gångvägar med belysning som finns i deras bostadsområde sedan det byggdes i slutet av 1960-talet går ibland på kommunens mark och ibland på den tomträtt föreningen betalar en avgäld för till kommunen. Detta framgår också med all önskvärd tydlighet av att de elkablar som förbinder belysningsstolparna också är dragna kors och tvärs över tomtgränserna. En separation av strömförsörjningen till gatubelysningen skulle kräva omfattande grävarbeten och ny kabeldragning för alla berörda parter.

Brf Utsikten 1-35 framför vidare att till yttermera visso anges också i gällande tomträttsavtal mellan Nacka kommun och Brf Utsikten 1-35 att "Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning lämna plats för och tåla att ---ledningar---för områdets gemensamma behov anlägges och bibehålles inom tomten---". Dessutom förtydligas att "Tomträttshavaren medger kommunen rätt att inom med x markerat område (hänvisning till karta) anlägga och bibehålla anordningar för allmän gångtrafik samt för skötsel och underhåll äga tillträde till ifrågavarande område". Brf Utsikten 1-35 kan inte tolka detta på annat sätt än att Nacka kommun ansvarar för drift och underhåll även av de gatubelysningsstolpar som står på den tomtmark föreningen arrenderar av kommunen.

#### *Nacka Energi AB*

Nacka Energi AB som innehar nätkoncessionen inom det aktuella området har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan och framför följande. I och med att gatubelysning redan faller under icke koncessionspliktig anläggning finner Nacka Energi AB härmed ingen saklig grund till yttrande i ärendet. Idag mäts rubricerad anläggning med eget abonnemang enligt gällande regelverk. Önskar kommunen och övriga delaktiga bostadsrättsföreningar separera sina belysningsnät anser Nacka Energi AB att respektive belysningsnät även framöver mäts via egna abonnemang alternativt ingå i något befintligt Brf-abbonemang.



## Skäl för beslutet

### Aktuella regler

Enligt 2 kap. 1 § ellagen får en elektrisk starkströmsledning inte byggas eller användas utan tillstånd (nätkoncession).

Regeringen kan enligt 2 kap. 4 § första stycket ellagen föreskriva om undantag från kravet på nätkoncession. Sådana föreskrifter finns i förordningen (2007:215) om undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen (förordningen).

Nätmyndigheten ska enligt 2 kap. 4 § andra stycket ellagen i det enskilda fallet, efter ansökan av den som avser att bygga eller som använder en elektrisk starkströmsledning, lämna ett bindande besked om huruvida ledningen omfattas av föreskrifter som har meddelats med stöd av första stycket. Ansökan om ett bindande besked får, enligt 2 kap. 4 § tredje stycket ellagen, även göras av innehavaren av nätkoncessionen för det område, där ledningen eller ledningarna är belägna.

Av 2 § förordningen framgår att med internt nät avses en eller flera starkströmsledningar som innehavaren använder för överföring av el för egen räkning.

Enligt 22 § förordningen får ett internt nät som är avsett för driften av en belysningsanläggning byggas och användas utan nätkoncession.

I 23 § första stycket förordningen stadgas att på sådana elnät som i sin helhet ursprungligen har använts för överföring av el utslutande för egen räkning och som får användas utan stöd av nätkoncession får överföring av el för annans räkning äga rum i de fall som anges i 24-31 § §.

### Energimarknadsinspektionens bedömning

Av handlingarna i ärendet framgår att Nacka kommun vill från kommunens belysningsanläggningar separera överföring av el som sker för annans räkning.

Enligt 22 § förordningen är överföring av el för egen räkning tillåten när det gäller driften av en belysningsanläggning. Av 23 § första stycket förordningen framgår de undantag där överföring av el för annans räkning är tillåten. Undantaget i 22 § finns inte med och överföring av el för annans räkning avseende belysningsanläggningar är således inte tillåten.

För den del av belysningsanläggningar som tillhör Nacka kommun är överföring av el för annans räkning inte tillåten. Givet att belysningsanläggningarna tillhör Nacka kommun finner Ei att belysningsanläggningarna inte omfattas av undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen.



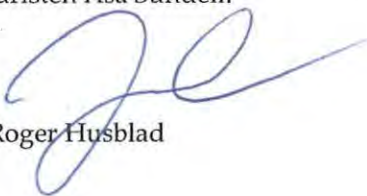
För den del av belysningsanläggningar som tillhör Brf Utsikten 1-35 är överföring av el för egen räkning tillåten under förutsättning att det är bostadsrättsföreningens belysningsnät. Givet att belysningsanläggningarna tillhör bostadsrättsföreningen finner Ei att belysningsanläggningarna omfattas av undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen.

*Fråga om ägoförhållanden*

I ärendet är det oklart om ägoförhållanden och ägo gränser men av förordningen om undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen framgår det tydligt att överföring av el för annans räkning inte får ske avseende belysningsanläggningar. Frågan om ägoförhållanden är en civilrättslig fråga och faller således utanför Ei:s prövning.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga.

Beslut i detta ärende har fattats av experten Roger Husblad. Föredragande har varit juristen Åsa Sundell.



Roger Husblad



Åsa Sundell

Bilagor:

1. Hur man överklagar



**SVERIGES**   
**RIKSDAG** 

Startsidan / Dokument & lagar / Lagar / Svensk författningssamling / Förordning (2007:215) om undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen (1997:857)

## Svensk författningssamling 2007:215

Det kan förekomma fel i författningstexterna, och bilagor kan saknas. Kontrollera därför alltid mot den tryckta versionen.

### Förordning (2007:215) om undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen (1997:857)

**SFS nr:** 2007:215

**Departement/myndighet:** Näringsdepartementet

**Utfärdad:** 2007-04-26

**Ändrad:** t.o.m. SFS 2013:4

**Tryckt version:** [pdf, utan ändringar \(Lagrummet\)](#)

**Ändringsregister:** [SFSR \(Lagrummet\)](#)

**Källa:** Regeringskansliet / Lagrummet

#### Innehåll

- [Övergångsbestämmelser](#)

#### Inledande bestämmelser

**1 §** I denna förordning finns bestämmelser om undantag från kravet på nätkoncession enligt 2 kap. 1 § ellagen (1997:857).

**2 §** Med internt nät avses en eller flera starkströmsledningar som innehavaren använder för överföring av el för egen räkning.

**3 §** Om innehavaren av ett internt nät har uppdragit åt någon annan att svara för driften av nätet skall överföringen av el till innehavaren anses ske för egen räkning.

**4 §** På ett internt nät som används utan stöd av nätkoncession i enlighet med bestämmelserna i denna förordning får överföring av el för annans räkning inte äga rum i andra fall än som anges i 23 31 §§. Förordning (2012:163).

#### Undantag från koncessionskravet

##### Interna nät inom vissa områden

**5 §** Ett internt nät, som är beläget på eller inom en byggnad, får byggas och användas utan nätkoncession.

**6 §** Ett internt nät, på vilket el överförs till anläggningar och byggnader som inte är avsedda som bostadshus och som ligger i omedelbar närhet till ett bostadshus, får byggas och användas utan nätkoncession.

**7 §** Ett internt nät inom ett inhägnat område som är avsett för innehavarens egen räkning och dit allmänheten inte äger tillträde får byggas och användas utan nätkoncession.

**8 §** Ett internt nät inom området för en industrianläggning får byggas och användas utan nätkoncession. Detsamma gäller mellan delar av ett sådant område, vilka skiljs åt endast av en trafikled.

**9 §** Ett internt nät inom området för en allmän eller enskild institution får byggas och användas utan nätkoncession. Detsamma gäller mellan delar av ett sådant område, vilka skiljs åt endast av en trafikled.

Med institution avses en eller flera byggnader där vård, undervisning, forskning eller liknande verksamhet bedrivs.

**10 §** Ett internt nät inom området för en flygplats som godkänts för allmänt nyttjande, tillhör staten eller nyttjas för statligt ändamål får byggas och användas utan nätkoncession.

**11 §** Ett internt nät inom området för en byggarbetsplats eller annat tillfälligt arbetsställe får byggas och användas utan nätkoncession.

**12 §** Ett internt lågspänningsnät inom området för en jordbruksfastighet får byggas och användas utan nätkoncession.

Innehavaren av en jordbruksfastighet får utan nätkoncession bygga och använda ett internt lågspänningsnät även utanför jordbruksfastigheten om nätet är avsett för driften av jordbruket.

**13 §** Ett internt nät inom området för en väg, en kanal eller annan vattentrafikled med tillhörande byggnader och som används för att tillgodose trafikens behov får byggas och användas utan nätkoncession. Förordning (2013:4).

**14 §** Ett internt nät med högst fyrtiotusen volts spänning inom området för en sådan anläggning inom totalförsvaret vars existens eller belägenhet skall hållas hemlig får byggas och användas utan nätkoncession.

**15 §** Ett internt nät inom trafikområdet för järnvägs-, spårvägs-, tunnelbane- eller trådbussdrift och som används för att tillgodose trafikens behov får byggas och användas utan nätkoncession.

**16 §** Ett internt nät inom ett område för fritidsverksamhet, såsom idrottsplats, motorbana, ridhus, trav- och/eller galoppbana, parkteater, nöjespark, utomhusbad, campingplats och liknande får byggas och användas utan nätkoncession.

**17 §** Ett internt nät inom området för en båtklubb, marina, gästhamn, vinteruppläggningsplats för fritidsbåtar eller liknande anläggning får byggas och användas utan nätkoncession.

**18 §** Ett internt nät inom området för en begravningsplats får byggas och användas utan nätkoncession.

**19 §** Ett internt nät inom området för en handelsträdgård får byggas och användas utan nätkoncession.

### Vissa typer av interna nät

**20 §** Ett internt som ingår i ett telekommunikationssystem får byggas och användas utan nätkoncession.

**21 §** Ett internt lågspänningsnät som uteslutande används för signal-, manöver- eller mätändamål får byggas och användas utan nätkoncession.

**22 §** Ett internt nät som är avsett för driften av en belysningsanläggning får byggas och användas utan nätkoncession.



**22 a §** Ett internt nät som förbinder två eller flera elektriska anläggningar för produktion, vilka utgör en funktionell enhet, får byggas och användas utan nätkoncession. Förordning (2008:897).

**22 b §** Ett internt lågspänningsnät som huvudsakligen är avsett för fordons elbehov får byggas och användas utan nätkoncession. Förordning (2012:163).

### Överföring av el för annans räkning på interna nät

**23 §** På sådana elnät som i sin helhet ursprungligen har använts för överföring av el uteslutande för egen räkning och som får användas utan stöd av nätkoncession får överföring av el för annans räkning äga rum i de fall som anges i 24 31 §§.

Bestämmelsen i första stycket gäller bara om det finns beaktansvärda skäl för att överföring av el för annans räkning ska få äga rum på elnätet. Vid bedömningen av om det finns sådana skäl ska hänsyn tas till dels hur överföringen påverkar den nätverksamhet som bedrivs av berörd innehavare av nätkoncession, dels kostnaderna för att ansluta berörda elanvändare till det elnät som används med stöd av nätkoncession. Förordning (2012:163).

**24 §** Överföring av el för annans räkning får äga rum på ett elnät som är beläget på eller inom en byggnad och som får användas utan stöd av nätkoncession. Detta gäller även om nätet i sin helhet ursprungligen inte har använts för överföring av el uteslutande för egen räkning.

**25 §** Överföring av el för annans räkning får äga rum på ett elnät som är beläget inom området för en industrianläggning och som får användas utan stöd av nätkoncession.

**26 §** Överföring av el för annans räkning får äga rum på ett elnät som är beläget inom området för en flygplats som godkänts för allmänt nyttjande, tillhör staten eller nyttjas för statligt ändamål och som får användas utan nätkoncession.

**27 §** Överföring av el för annans räkning får äga rum på ett lågspänningsnät som är beläget inom området för en jordbruksfastighet och som får användas utan stöd av nätkoncession.

**28 §** Överföring av el för annans räkning får äga rum på ett elnät som är beläget inom området för fritidsverksamhet, såsom idrottsplats, motorbana, ridhus, trav- och/eller galoppbana, parkteater, nöjespark, utomhusbad, campingplats och liknande och som får användas utan nätkoncession.

**29 §** Överföring av el för annans räkning får äga rum på ett elnät som är beläget inom området för en båtklubb, marina, gästhamn, vinteruppläggningsplats för fritidsbåtar eller liknande anläggning och som får användas utan stöd av nätkoncession. Detta gäller även om nätet i sin helhet ursprungligen inte har använts för överföring av el uteslutande för egen räkning.

**30 §** På ett sådant internt nät som avses i 22 a § får överföring av el mellan anläggningarna äga rum även om de anläggningar som ingår i den funktionella enheten har olika innehavare. Detta gäller även om nätet i sin helhet ursprungligen inte har använts för överföring av el uteslutande för egen räkning. Förordning (2008:897).

**31 §** På ett sådant internt lågspänningsnät som avses i 22 b § får överföring av el för annans räkning äga rum. Detta gäller även om nätet i sin helhet ursprungligen inte har använts för överföring av el uteslutande för egen räkning. Förordning (2012:163).

### Övergångsbestämmelser

2007:215

1. Denna förordning träder i kraft 1 juni 2007.

2. Innehavaren av ett elnät som vid ikraftträdandet av denna förordning används utan stöd av nätkoncession får även därefter använda nätet utan stöd av nätkoncession.



### Detta gäller dock bara

- a. elnät inom kolonistugeområden,
- b. elnät som överför el inom hotell-, konferens- och skidanläggningar, och
- c. elnät som överför el till flerfamiljshus.

På dessa elnät får därvid även överföring av el för annans räkning äga rum.

3. Om överföring av el på ett sådant elnät som avses i 27 § vid ikraftträdandet av denna förordning sker för annans räkning utanför den berörda jordbruksfastigheten får denna överföring även därefter äga rum.

---

**Sveriges riksdag**  
100 12 Stockholm  
Telefon: 08-786 40 00

**Frågor om riksdagen**  
Telefon: 020-349 000  
E-post: [riksdagsinformation@riksdagen.se](mailto:riksdagsinformation@riksdagen.se)

Erik Langby

## Ansvar för vägbelysning vid enskilt huvudmannaskap

När det gäller frågan om belysning ingår i huvudmannaskapet är svaret "ja". Advokaten Ann-Christine Johnsson har gjort en rättsutredning som visar att belysning är ett tillbehör till det som kallas väganordning. Innebörden av detta är att den som är huvudman för de allmänna anläggningarna också är det för också för belysningen. Utredningen bifogas.

Mot bakgrund av vad som tas upp i mejl från Fredrik Hoël, ordförande i Kvarnbergsvägens sällskapsförening, har exploateringschefen Pia Ström Sjöberg och chefen för Trafik, Natur & Fritid Åsa Engwall gått igenom avtal med Boo Energi om ansvar för belysning och inventerat hur kommunen har hanterat belysning i tidigare områden med enskilt huvudmannaskap.

Förklaringen till kommunens kostnadsansvar för drift och underhåll har studerats och det kan konstateras att frågan om ansvar för väghållningen har varit föremål för flera motioner och utredningar under åren men få fullmäktigebeslut som konsekvens.

Det började med att dåvarande Boo landskommun den 30 oktober 1952, § 30, beslutade att *kommunen* skulle ansvara för *driften* av samtliga vägbelysningsanläggningar. Beslutet förutsatte att respektive förening skulle avhjälpa brister i belysningen innan kommunen övertog ansvaret för underhållet. Respektive *förening* skulle dock även i fortsättningen bekosta *uthyggnaden*.

Frågan om ansvaret för väghållningen utreddes på nytt under 70-talet, med resultat att vägbidrag införs för vägföreningarna. Ett beslut fattas den 24 oktober 1977, § 380, med innebörd att tidigare modell för vägbelysningen skulle kvarstå; föreningarna ska svara för att vägbelysningen uppnår en för kommunen godtagbar standard för effektiv drift, innan kommunen kan överta ansvaret för underhållet.

I gällande vägbelysningsavtal med Boo Energi från 1985, vars avsikt då var ett övergångsavtal, anges följande.

*"Avtalet avser alla anläggningar för vilka drift- och underhållskostnader bestrides av kommunen." samt " Inom distributionsområdet svarar elverket för drift och underhåll*

### Stadsledningskontoret

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>E-post</b>
Nacka kommun	Grantvägen 15	Växel 08-718 80 00	helena.meler@nacka.se
131 81 Nacka		Direkt 08-718 92 10	www.nacka.se
		Mobil 070-431 92 10	<b>Organisationsnummer</b>
		Fax 08-718 90 22	212000-0167

**Bo Carlson**

---

**Från:** "Langby Erik" <erik.langby@nacka.se>  
**Till:** "Fredrik Hoel" <fhoel@hotmail.com>  
**Kopia:** "Bo Carlson" <bcaab@telia.com>; "Carola Lundström" <carola@trocadero.se>; "Jan Johnsson" <future@framfor.com>; "Rasmus Lindin" <rasmus\_lindin@hotmail.com>; "Stefan Mniszek" <stefan@trocadero.se>; "Registrator" <registrator@nacka.se>; "Bergensträhle, Cathrin" <Cathrin.Bergenstrahle@nacka.se>; "Thorngren, Ingegerd" <Ingegerd.Thorngren@nacka.se>  
**Skickat:** den 14 november 2008 17:12  
**Bifoga:** vägbelysning ansvar nov 08.doc; vägbelysning PM 1 ACJ.doc; vägbelysning PM 2 ACJ.doc  
**Ämne:** SV: SV: SV: Vem står för belysningen i kommunen av allmän platsmark?

Hoj igen Fredrik!

Nu har jag fått genomgångar av juridiken och historiken kring ansvaret för gatubelysningen. Bif. det mtrl jag fått. Av detta framgår att vi sedan 1952 tagit på oss att betala för löpande driften av den gatubelysning, som vägföreningar anlagt och som uppfyller kommunens krav. Denna linje gäller tills vi ev beslutar något annat. Det som kommer upp i slutet av skrivelsen är just att ett sådant förslag kan komma från våra tjänstemän - utifrån att helt hålla sig till det som menats i ansvarsfrågan i och med Plan- och bygglagen när den kom 1 juli 1987 - men detta har vi inte alls ännu diskuterat politiskt och jag har svårt att se att det är någon snabb procedur att ändra det som gällt sedan 1952. Frågan om storleken på kommunens bidrag till enskilda vägföreningar kommer ju då också upp till prövning som ett ytterligare moment i den frågan. Därför gäller således att vägföreningen står för att godkända "belysningsanläggningar" finns och tills vidare står vi då - som vi gjort sedan 1952 - för den löpande driften.

MVH

Erik Langby



## Nacka kommun

2 (2)

*av samtliga vägbelysningsanläggningar samt utför projektering och utbyggnad av anläggningar som kommunen beställer".*

Med plan- och bygglagen 1987 införs begreppet huvudman, med tillhörande definition av vad ingår i kommunens ansvar som huvudman. En väsentlig skillnad efter plan- och bygglagens ikraftträdande är att delat huvudmannaskap inte är tillåtet. För annan huvudman än kommunen regleras ansvaret genom beslut med stöd av anläggningslagen. Lagändringen har dock inte medfört några ändrade beslut i kommunen och huvudsakligen har principerna från 1952 års beslut fortsatt att tillämpas.

Rent juridiskt konstateras att även om det formella huvudmannaskapet för vägbelysningen ligger på huvudmannen oavsett om denna är kommunen eller en vägförening så får det bedömas att det inte finns något som hindrar att kommunen i en eller annan form ger bidrag till vägföreningarna. Bidragssystemet måste dock vara lika för alla föreningar och ges på lika grunder för lika ansvar.

### Aktuellt område

Gällande finansiering av vägbelysningen inom Kvarnbergsvägens planområde föreslås att de boende enligt gällande praxis svarar för de kostnader som uppstår för att skapa samma standard som i övriga villaområden. Alla övrig eventuell förtätning av stolpar med tillbehör ska i enlighet med det gamla fullmäktigebeslut som hittills har tillämpats, betalas av vägföreningen. Detta följer också av anläggningsbeslutet. När belysningen uppnått av kommunen godkänd standard bekostar kommunen drift och underhåll av belysningen, om samfällighetsföreningen så begär. Detta förfarande följer Nacka/Boo historiska synsätt om att försöka uppnå likställigheten men följer inte bestämmelser och de intentioner plan- och bygglagen har med huvudmannens ansvar fullt ut.

### Hantering framöver

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bör nuvarande system avlösas med ett principbeslut där det slås fast att belysning är en del av väganordningen och ingår i huvudmannens ansvarsområde. Om kommunen sedan vill ge bidrag till vägföreningens kostnader för belysning så tar man ett särskilt beslut om sådant bidrag. De nya reglerna tillämpas från det att de ha antagits, till dess får man följa det som kan ses som huvudregel idag.

Åsa Engwall  
Enhetschef Trafik, Natur & Fritid

Helena Meier  
Stadsjurist



Advokatfirman  
Ann-Christine Johnsson AB

2008-10-10

Titti Ulvsbäck Lindh,  
Miljö & Stadsbyggnad,  
Exploateringsenheten,  
Nacka kommun

## PM angående huvudmannaskap för allmän platsmark

### 1. Gällande rätt

Det framgår av 6 kap. 26 § första stycket PBL att kommunen skall vara huvudman för allmänna platser inom områden med detaljplan. Om det finns särskilda skäl kan dock annan än kommunen, t.ex. en anläggningssamfällighet, vara huvudman för de allmänna platserna. Något delat huvudmannaskap får inte förekomma i en och samma detaljplan.

För att kommunen inte skall vara huvudman för allmän platsmark krävs alltså särskilda skäl. Avsikten är att kommunen inte utan vidare skall kunna avsäga sig ansvaret för allmän platsmark. I förarbetena till PBL sägs bl.a. att ansvaret för gatu- och väghållning i allt väsentligt borde fördelas enligt samma princip som då byggnadslagen gällde, dvs. före 1987. Detta innebär att kommunen skulle kunna avsäga sig ansvaret i sådana områden där man använt byggnadsplan, t.ex. i områden för fritidsbebyggelse. Vad som i övrigt kan anses som särskilda skäl beskrivs inte. Beaktas bör att PBL och dess förarbeten är mer än 20 år gamla och att vad som är särskilda skäl bör tolkas mot bakgrund av den tid vi lever i och de samhällsförändringar som skett.

Enligt 5 kap. 4 § PBL skall det anges i detaljplanen om kommunen inte skall vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Frågan om vem som skall vara huvudman i stället för kommunen kan dock inte regleras i detaljplanen. Denna fråga måste behandlas enligt den lagstiftning som det kan bli aktuellt att tillämpa, t.ex. anläggningslagen. I genomförandebeskrivningen bör emellertid bakgrund och överväganden i fråga om huvudmannaskapet redovisas. För och nackdelar bör vara utredda. Frågor avseende drift och underhåll bör behandlas.

Kommunen kan inte tvinga t.ex. en samfällighetsförening att ta över ansvaret för allmän platsmark. Om inte ansvarsfrågan kan lösas på frivillig väg kan detta göras vid en lantmäteriförrättning.



## Advokatfirman Ann-Christine Johnsson AB

### 2. Tidigare lagstiftning, m.m.

Idag gäller enligt 6 kap. 26 första stycket § PBL att kommunen som huvudregel är huvudman för allmänna platser inom områden med detaljplan och att det krävs särskilda skäl för att kommunen inte skall vara huvudman. Vidare är det inte möjligt att ha delat huvudmannaskap inom en och samma detaljplan.

Före PBL följde emellertid av den då gällande byggnadslagen att huvudmannaskapet för allmänna platser ankom på kommunen inom stadsplanlagda områden och på fastighetsägarna inom områden med byggnadsplan. I samband med att PBL trädde ikraft den 1 juli 1987 upphörde bl.a. byggnadslagen och byggnadsstadgan att gälla. I övergångsbestämmelserna till PBL sägs bl.a. att stadsplaner och byggnadsplaner som huvudregel skulle gälla som detaljplaner enligt PBL. Det infördes emellertid en särskild övergångsbestämmelse i 17 kap. 5 § PBL som föreskrev att bestämmelserna i 6 kap. 26 § första stycket PBL inte skulle gälla inom bl.a. områden som omfattas av byggnadsplan. Detta innebär att ansvaret för vägar och andra allmänna platser ligger kvar på fastighetsägaren i enlighet med förut gällande bestämmelser. Det förekommer emellertid att kommuner frivilligt tar på sig ett ansvar för vägar inom områden med byggnadsplan. Bestämmelsen utgör inte något hinder mot kommunen att ta på sig ett sådant faktiskt väghållningsansvar. Ett sådant åtagande inverkar dock inte på frågan om vem som formellt har huvudmannaskapet för vägar och allmänna platser i övrigt. Huvudmannaskapet för allmän platsmark inom gamla byggnadsplaner åvilar alltså fortfarande fastighetsägarna.

Såsom tidigare nämnts var kommunen huvudman för allmänna platser inom stadsplanlagt område enligt byggnadslagen. Huvudmannaskapet är alltså oförändrat sedan stadsplanerna kommit att gälla som detaljplaner enligt PBL. För att kommunen inte skall vara huvudman krävs enligt PBL en planändring.

### 3. Ansvar för belysning

Det följer av 6 kap. 26 § PBL att när kommunen är huvudman för allmänna platser ansvarar kommunen för att dessa färdigställs i enlighet med planen så att de kan användas för avsett ändamål. I de fall då kommunen inte är huvudman för gator och andra allmänna platser ligger ansvaret således inte på kommunen.

I anläggningslagen finns särskilda bestämmelser om enskilda vägar. I lagens 46 § stadgas att till väg hör vägbana och övriga väganordningar. Med väganordning avses enligt samma bestämmelse anordning som behövs för vägens bestånd, drift eller brukande. Det framgår av lagens förarbeten att vägbelysning bör anses som väganordning i den mån den är nödvändig för att vägen skall fylla sin funktion.

Enligt uppgift från Nacka kommun anses vägbelysningen som "tillbehör" till vägen vid lantmäteriförrättning.

Advokatfirman  
Ann-Christine Johnsson AB

Sammanfattningsvis så ansvarar kommunen inte för belysning när någon annan är huvudman för allmän platsmark. Belysningen uppfattas som en del av gatan eller vägen; ett tillbehör.

Skulle kommunen i praktiken ha tagit på sig ett ansvar för belysningen i ett område med annat huvudmannaskap är det viktigt att kunna motivera och dokumentera varför så har skett. Det bör gå att förklara varför förhållandena i det enskilda fallet bedömts som speciella. Det är viktigt att lika fall behandlas så lika möjligt inom kommunen. Förutsatt att kommunens handlingsfrihet inte begränsas av något avtal bör kommunen emellertid kunna avsluta sina åtaganden avseende belysning i områden med icke-kommunalt huvudmannaskap. Åtagandet är frivilligt och kommunen tillhandahåller utan kostnad en tjänst som kommunen inte är skyldig att utföra. Det är inte frågan om myndighetsutövning. Ett avslut bör dock ske enligt god sed och med iakttagande av en viss omställningstid.

Ann-Christine Johnsson





Protokoll, fört vid ordinarie sammanträde med kommunalfullmäktige i Boo socken den 30 oktober 1952 kl. 19.30 i kommunalhuset.

Närvarande: 21 fullmäktige /§§ 51 - 53 22 st./. Hr Pålman var närvarande t.o.m. § 53 och hr Grahn fr.o.m. § 51. Frkn Axelsson, fru Färnbo och hr J. Söderberg voro frånvarande med godkända förhinder.

§ 42.

Sammanträdet öppnades av ordföranden, som hälsade de närvarande välkomna.

§ 43.

Det konstaterades, att sammanträdet utlysts i laga ordning.

§ 44.

Hrr Odvik och Fredén utsågos att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

§ 45.

Efter valberedningsnämndens hörande förrättade fullmäktige följande val:

a/ 1953 års markgångsnämnd.

Ombud: Hr Gustav Palm, Kocktorp, Klinten.

Suppleant: Hr Erik Olausson, Insjön, Saltsjö-Bo.

b/ Styrelsen för Tollare folkhögskola läsåret 1952 - 53.

Ledamot: Hr Hilding Henriksson, Lännersta.

Suppleant: Hr Yngve Kämpe, Kummelnäs, Saltsjö-Bo.

c/ Nämndeman i Södra Roslags domsagas häradsrätt för tiden in-

till den 1 oktober 1958.

Fru Helga Kämpe, Kummelnäs, Saltsjö-Bo.

d/ Överförmyndare 1953 - 56.

Ordinarie: Hr Axel Hagberg, Björknäs, Klinten.

Ersättare: Hr Mauritz Mattsson, Björknäs, Klinten.

§ 46.

Från länsstyrelsen hade via landsfiskalen för yttrande remitterats ansökningar från följande personer om tillstånd att till avhämtning försälja pilsnerdricka å nedan angivna platser inom kommunen:

Sökande:	Försäljningsplats:
B. Skoglund	Livsmedelsaffären Lännerstavägen 69,
Yngve Faust	"- Kocktorpsvägen 45,
Elsa Jansson	Sommaraffären Tegelö Livsmedel, Tegelö,
Tage Lundh	Ekialens Livsmedel, Guala Brovägen 2.

Med nykterhetsnämndens och kommunalnämndens tillstyrkan beslöt kommunalfullmäktige biträda framställningarna på sedvanliga villkor.

§ 47.

Kommunalnämnden hade hemställt om bemyndigande att intill den 1 januari 1954 ikläda kommunen ansvar gentemot staten enligt bestämmelserna i 13 § 2 mom. K.k. nr 756/1951 angående ändring

i kungörelsen den 1  
lån för flerfamilj  
kr. Borgensansvar  
skrivning kunde  
sträckte sig ova  
värdet, och ifrå

Tilläggslära  
rade värdet av e  
bostadslägenhets  
kommun - förutom  
för företaget me  
av ett beräknat  
byggnaden, dock  
uppförande av bc  
industriföretag  
enligt bidrag. S  
som kommunalnäm  
nästa ansökan, s  
hänsyn därtill s  
byggnadsstoppet  
frågans lösning  
täckande av kom

Kommunalnäm  
kamreraren beyn  
delserna i de fa

Vägförvaltn  
skrivelse anhåll  
planen för områd  
slutning mellan  
Då ändrings  
vägen, beslöt fu  
ra ärendet till  
behandling.

Sedan det s  
erhållas för vis  
skolestyrelsen f  
för vilken stats  
skolan med två n  
med ritningsskis  
hade även uppgjo  
Gymnastikby  
Småskolebyg  
Planeringsa  
Arvoden, ko  
utgifter  
Inredning o



Kommunalnämnden hade tillstyrkt den föreslagna utredningen, att verkställas av en av kommunalfullmäktige tillsatt särskild utredningskommitté. Innan utredningen avslutats och fullmäktige tagit ställning till densamma, borde medel icke anslås för ändamålet och någon utbetalning ej heller ske.

Efter överläggning beslöt fullmäktige bifalla kommunalnämndens förslag. En särskild kommitté på fem personer skulle tillsättas för utredningen. Valet uppskötts till nästkommande sammanträde.

§ 54.

Sammanträdet ajournerades på fem minuter, varefter förhandlingarna återupptogs.

§ 55.

Kommunalfullmäktige behandlade "Preliminärt förslag till utgifts- och inkomststat för år 1953" jämte kommunalnämndens yttrande över detsamma /bil. 1 och 2/. Samtliga yrkanden bifölls, modifierades eller avslogos därvid i enlighet med kommunalnämndens förslag utom beträffande följande anslag:

69/140 Sockenfilm 9.000:- kr.

På förslag av hr Fredén beslöt fullmäktige stryka anslaget och överföra beloppet till anslaget till kommunalfullmäktiges förfogande. Fullmäktige ville icke taga ställning till anslagsfrågan förrän de fått taga del av manuskriptet, varför frågan ställdes på framtiden.

31/1810 Bidrag till kostnader för underhåll och drift av vägbelysningsanläggningar 14.000:- kr.

Kommunalnämnden hade föreslagit återremiss av utredningskommitténs förslag om kommunens övertagande av underhållet och driften av vägbelysningen för viss kompletterande utredning. Såsom ett provisorium hade nämnden föreslagit att bidrag skulle utlämnas till de föreningar, vilkas verksamhet på grund av vägbelysningens fördyring gick med förlust.

Hr Odvik yrkade bifall till utredningskommitténs förslag. I stället för anslaget å 14.000:- kr. skulle upptagas ett förslagsanslag å 34.000:- kr. benämnt "31/124 Underhåll och drift av vägbelysningsanläggningar". Hr Odvik meddelade, att ett flertal förortskommuner till Stockholm - Tyresö, Botkyrka, Järfälla m.fl. - redan svarade för dylika kostnader.

Hr Mattsson yrkade bifall till kommunalnämndens förslag.

Sedan överläggningen avslutats, ställdes proposition på återremissyrkandet. Vid begärd votering avslogs yrkandet med sju röst mot fyra - de senare för bifall.

Proposition ställdes därefter å kommitténs förslag mot kommunalnämndens förslag i sakfrågan. Vid begärd votering tillföll sju röst kommitténs förslag och fyra kommunalnämndens. Förstnämnda förslag förklarades därefter antaget, vilket innebar dels att kommunen fr.o.m. den 1 januari 1953 skulle övertaga ansvaret och kostnaderna för underhållet och driften av samtliga befintliga eller tillkommande vägbelysningsanläggningar inom kommunen, dels att beloppet å 14.000:- kr. ersattes med 20.000:- kr. Sistnämnda belopp anvisades ur det till kommunalfullmäktiges förfogande stående anslaget i 1953 års stat, som därigenom minskade till 80.000:- kr. För utbyggnad av vägbelysningsnätet å de allmänna vägarna svarade

Fotokopian överensstämmer med originalet intygas:

Nacka kommun 20/5/53/111

*Heine*

kommun  
även i  
vägarn  
K  
kommitt  
frågor  
statbe  
I  
liga f  
het, i  
rättel  
L  
Utdebi  
till k  
kommun  
krona,  
P  
till l  
kommitt  
H  
S  
T  
K  
repres  
befint  
något  
hjälp  
H  
lydels  
"inom B  
blivit  
och sy  
enligt  
föresl  
att öv  
I  
så bor  
ordnin  
rättsf  
D  
för fö



kommunen i princip enligt tidigare beslut medan resp. föreningar även i fortsättningen fingo bekosta utbyggnaden å de enskilda vägarna.

Kommitténs förslag innebar även att en särskild nämnd eller kommitté på fem personer skulle tillsättas för handhavande av frågor i samband med vägbelysningen. Valet skulle äga rum efter statbehandling.

I samband med statbehandlingen beslöt fullmäktige, att samtliga föreningar, vilka åtnjoto kommunala bidrag till sin verksamhet, i fortsättningen skulle inkomma med årliga verksamhetsberättelser och räkenskapsammandrag.

Lönestaten och bilagorna till staten godkändes utan ändring. Utdebiteringen till den borgerliga kommunen år 1953 fastställdes till kr. 7:20 per skattekrona. Det meddelades, att den kyrkliga kommunen fastställt sin utdebitering till kr. 0:80 per skattekrona, varför den sammanlagda utdebiteringen uppgick till 8:- kr.

#### § 56.

På förslag av valberedningsnämnden utsågos följande personer till ledamöter av den i föregående paragraf omnämnda vägbelysningskommittén:

- Hr Rune Forsman, Björknäs,
- " G. A. Pahlman, Boo,
- " Gustav Odvik, Björknäs,
- " Hans Hedberg, Insjön,
- " Sven Ågren, Lövberga.

Suppleanter skulle icke utses.

Till sammankallande utsågs hr Odvik.

Kommitténs första uppgift skulle bli att tillsammans med representanter för resp. fastighetsägareföreningar inspektera befintlig vägbelysning för utrönande, huruvida underhållet i något fall var eftersatt. Eventuella bristfälligheter skulle avhjälpas innan kommunen övertog ansvaret för underhållet.

#### § 57.

Hr Erik Johansson avlämnade en motionskrivelse av följande lydelse:

"Till/

Kommunalnämnd och Fullmäktige i Boo kommun.

Det av kommittén för utredning av vägbelysningsfrågor inom Boo kommun överlämnade förslaget, synes inom kommunalnämnden blivit föremål för en ingående granskning. Varierande förslag och synpunkter till ekonomisering av utredningsförslaget har, enligt kommunalnämndens protokoll, framförts. Bland annat har förslagits utredning av möjligheten att få strömleverantören att övertaga kostnaderna för vägbelysningen.

I princip äro undertecknade ense med kommunalnämnden att så borde vara fallet, men uttala vi vårt tvivel att en sådan ordning är vare sig riktig eller möjlig under nuvarande äganderättsförhållande.

Den socialdemokratiska fullmäktigegruppen tillåter sig därför föreslå kommunalfullmäktige besluta om en allsidig utredning,

a utredningen,  
att särskild ut-  
fullmäktige tagit  
ör ändamålet och

kommunalnämndens  
le tillsättas för  
anträde.

efter förhandlingar-

Förslag till ut-  
nämndens yttran-  
biföllo, kommu-  
nalnämndens för-

5.000:- kr.

ryka anslaget  
fullmäktiges för-  
slagsfrågan  
ställdes

drift  
14.000:- kr.

utrednings-  
underhållet och  
utredning.  
bidrag skulle  
grund av väg-

téns förslag. I  
as ett förslags-  
och drift av  
ett ett flertal  
, Järfälla m.fl.

ens förslag.  
position på  
skandot med

Förslag mot kommu-  
ning tillförlö  
nämndens. Först-  
ket innebar dels  
vertaga ansvaret  
entliga befintliga  
s kommunen, dels  
kr. Sista nämnda  
s förfogande stän-  
ade till 80.000:- kr.  
a vägarna svarade



2015-10-30

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2015/702-133

Kommunstyrelsen

## Förslag om anpassade krav i plan- och byggförordningen för tillfälliga anläggningsboenden

Yttrande till regeringen

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar förslaget yttrande över regeringens promemoria om anpassade krav i plan- och byggförordningen för tillfälliga anläggningsboenden.

### Sammanfattning

Nacka kommun har fått möjlighet att yttra sig över regeringens förslag om avsteg från olika tekniska egenskapskrav i bygglovgivningen, som ska medföra att tillfälliga boenden för de flyktingar som nu kommer till Sverige, kan snabbare kan ställas i ordning.

Stadsledningskontoret bedömer att förslagen är vettiga under rådande omständigheter och kommer att ta fram ett förslag till yttrande med den utgångspunkten. Förslaget till yttrande skickas ut under den kommande veckan, inför att ärendet måste behandlas på kommunstyrelsens sammanträde den 9 november 2015, om kommunen ska yttra sig.

### Ärendet

Regeringen har tagit fram en promemoria med ett lagförslag om att åtgärder för att snabbt kunna ordna boende för det stora antal asylsökande som har kommit till Sverige på senare tid. Nacka kommun är remissinstans, remissen kom in till kommunen den 29 oktober 2015. Yttrande måste ges in senast den 16 november 2015. Förslag om yttrande läggs därför fram direkt till kommunstyrelsens sammanträde den 9 november 2015.

*Promemorian redovisar förslagen sammanfattningsvis på följande sätt.*

Ett tillfälligt anläggningsboende ska definieras som en byggnad eller en del av en byggnad som under en begränsad tid används för boende i förlägningsform inom ramen för Migrationsverkets mottagande.



De tekniska egenskapskraven på energihushållning och hushållning med vatten och avfall ska inte gälla ett tillfälligt anläggningsboende. Ett tillfälligt anläggningsboende ska inte heller behöva vara försett med hiss eller annan lyftanordning.

De tekniska egenskapskraven avseende skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö, säkerhet vid användning, skydd mot buller samt tillgänglighet och användbarhet ska anpassas till och avsteg från kraven i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och tillhörande föreskrifter göras i den utsträckning som är skäligen i förhållande till åtgärdens art, omfattning och varaktighet. Även utformningskraven att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan och att byggnaden ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska anpassas och avsteg göras. Anpassningar och avsteg som görs får dock inte medföra en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet. Boverket ska få meddela föreskrifter om i vilken utsträckning som anpassningar till och avsteg från kraven får göras.

## Förslag till yttrande

Stadsledningskontoret bedömer att kommunen överlag bör vara positiv till förslagen. Exakt formulerat yttrande kommer att skickas ut under den kommande veckan.

## Ekonomiska konsekvenser

Stadsledningskontoret har inte haft möjlighet att analysera de ekonomiska konsekvenserna.

## Konsekvenser för barn

Sverige, liksom stora delar av Europa, står inför en flyktingsituation som landet inte sett förut. Många av dem som kommer är barn. Även om man skulle önska att de fick fullgoda bostäder direkt vid ankomst är det i dagsläget inte möjligt. Att underlätta byggreglerna så att tillräckligt bra boenden kan skapas är bättre än att allt fler väntar i än mer tillfälliga boendelösningar.

## Bilagor

Promemoria  
Remisslista

Dag Björklund  
Tf stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Andreas Totschnig  
Tf stadsbyggnadsdirektör

# Promemoria

## Anpassade krav för tillfälliga anläggningsboenden

---

### Promemorians huvudsakliga innehåll

Det krävs åtgärder för att snabbt kunna ordna boende för det stora antal asylsökande som har kommit till Sverige på senare tid. Ett sätt att göra detta är att utnyttja befintliga byggnader som inte nödvändigtvis i alla delar svarar mot de höga krav som plan- och bygglagen ställer på byggnader som är avsedda att användas som bostäder under lång tid.

I denna promemoria, som har utarbetats av en arbetsgrupp inom Regeringskansliet, föreslås ändringar i plan- och byggförordningen som syftar till att underlätta etableringen av tillfälliga anläggningsboenden för Migrationsverkets mottagande av asylsökande.

Ett tillfälligt anläggningsboende bör i detta sammanhang definieras som en byggnad eller en del av en byggnad som under en begränsad tid används för boende i förläggingsform inom ramen för Migrationsverkets mottagande.

De tekniska egenskapskraven på energihushållning och hushållning med vatten och avfall bör inte gälla ett tillfälligt anläggningsboende. Ett tillfälligt anläggningsboende behöver inte heller nödvändigtvis vara försett med hiss.

De tekniska egenskapskraven avseende skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö, säkerhet vid användning, skydd mot buller, lämplighet för det avsedda ändamålet samt tillgänglighet och användbarhet bör anpassas till och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skälig i förhållande till åtgärdens art, omfattning och varaktighet.

Även utformningskraven enligt plan- och bygglagen, dvs. att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, att den ska ha en god form-, färg- och materialverkan, och att byggnaden ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga bör anpassas och avsteg göras för att tillräckligt många anläggningsboenden ska kunna etableras. Anpassningar och avsteg som görs ska dock inte få medföra en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet. Boverket bör få meddela föreskrifter om i vilken utsträckning som anpassningar till och avsteg från kraven får göras.

Ändringarna i plan- och byggförordningen föreslås träda i kraft i december 2015.



## Innehållsförteckning

1	Bakgrund.....	3
2	Överväganden och förslag .....	4
3	Ikraftträdande.....	11
4	Konsekvenser.....	12
4.1	Konsekvenser för staten .....	12
4.2	Konsekvenser för kommunerna.....	12
4.3	Konsekvenser för företag .....	13
4.4	Konsekvenser för enskilda .....	13
4.5	Konsekvenser för miljön .....	14
Bilaga 1	Författningsförslag .....	15

# 1 Bakgrund

Under en tid har antalet asylsökande som söker sig till Sverige ökat dramatiskt. I september 2015 sökte cirka 7 000 personer asyl varje vecka. Det är 4 000 till 5 000 fler per vecka än tidigare under året. Under en vecka under första halvan av oktober 2015 sökte drygt 9 300 personer asyl.

Ökningen av antalet asylsökande medför att den befintliga kapaciteten i Migrationsverkets anläggningsboenden inte räcker till. Regeringen har därför den 9 oktober 2015 uppdragit åt Migrationsverket att, med stöd av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Fortifikationsverket och länsstyrelserna, uppföra och förvalta tillfälliga asylboenden i form av tält, utifrån bristen på boendeplatser och det behov av sådana som Migrationsverket bedömer finnas. Regeringen har samtidigt uppdragit åt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap att, i samverkan med Fortifikationsverket och länsstyrelserna, stödja Migrationsverket genom att, på verkets begäran, vidta de åtgärder som krävs för att uppföra och, under en inledande fas om högst sex månader, förvalta de tillfälliga asylboendena. Dessa åtgärder är avsedda att vidtas för att möta det akuta behovet av boendeplatser på kort sikt. Regeringen har därutöver den 8 oktober 2015 uppdragit åt länsstyrelserna att göra en inventering av befintliga lokaler och anläggningar inom respektive län som kan användas för tillfälliga asylboenden.

Situationen innebär ett stort behov av nya anläggningsboenden, både genom nybyggnad och genom att befintliga byggnader används som anläggningsboenden. Om antalet asylsökande fortsätter att vara högt behöver kapaciteten öka snabbt.

Planering och byggande är komplexa processer, där resultatet av samhällets ansträngningar är tänkta att finnas på plats under lång tid. Att det som planeras och byggs ska finnas på plats under lång tid är också en anledning till att dagens regelverk ställer höga krav på det som byggs.

Komplexiteten i processen och de höga kraven innebär att det kan ta lång tid från idé till färdig byggnad. Detta medför att det nuvarande plan- och byggregelverket i vissa avseenden är mindre väl utformat i förhållande till behovet av att snabbt kunna öka kapaciteten av anläggningsboenden, i synnerhet när det är frågan om anläggningsboenden som kan förväntas användas för detta ändamål under en begränsad tid.

Mot denna bakgrund har en arbetsgrupp tillsatts inom Regeringskansliet för att se över regelverket i syfte att göra det lättare att etablera nya tillfälliga anläggningsboenden och därigenom öka kapaciteten inom mottagningsorganisationen. Arbetsgruppen har utarbetat förslagen i denna promemoria. De ändringar som föreslås i plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF, framgår av bilaga 1.

## 2 Överväganden och förslag

Kraven på anläggningsboenden bör kunna anpassas vid tillfälliga etableringar

**Förslag:** Ett *tillfälligt anläggningsboende* ska definieras som en byggnad eller en del av en byggnad som under en begränsad tid används för boende i förläggingsform inom ramen för Migrationsverkets mottagande.

De tekniska egenskapskraven på energihushållning och hushållning med vatten och avfall ska inte gälla ett tillfälligt anläggningsboende. Ett tillfälligt anläggningsboende ska inte heller behöva vara försett med hiss eller annan lyftanordning.

De tekniska egenskapskraven avseende skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö, säkerhet vid användning, skydd mot buller samt tillgänglighet och användbarhet ska anpassas till och avsteg från kraven i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och tillhörande föreskrifter görs i den utsträckning som är skäligen i förhållande till åtgärdens art, omfattning och varaktighet.

Även utformningskraven att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan och att byggnaden ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska anpassas och avsteg göras. Anpassningar och avsteg som görs får dock inte medföra en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet. Boverket ska få meddela föreskrifter om i vilken utsträckning som Anpassningar till och avsteg från kraven får göras.

### *Bakgrund och gällande rätt*

I 8 kap. plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, finns krav på byggnadsverk m.m. Det gäller bl.a. utformning och tekniska egenskaper. Kraven på en byggnads utformning innebär bl.a. att den ska vara lämplig för sitt ändamål och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap. 1 § PBL). Vidare ska ett byggnadsverk, enligt 8 kap. 4 § PBL, ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön,
4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för det avsedda ändamålet,
8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, och
9. hushållning med vatten och avfall.

Skillnaden mellan utformningskraven och de tekniska egenskapskraven kan sägas vara att de förra prövas av byggnadsnämnden inom ramen för bygglovet medan det är byggherren som svarar för att bygg-



nadsverket uppfyller de senare kraven. Kravet på tillgänglighet och användbarhet respektive kravet på lämplighet för det avsedda ändamålet finns både som utformningskrav och som tekniskt egenskapskrav.

Kraven i PBL är allmänt hållna, men fylls ut av bestämmelser i 3 kap. PBF. Dessa bestämmelser preciseras sedan ytterligare i Boverkets byggregler (BFS 2011:6), förkortade BBR.

De tekniska egenskapskraven ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring av en byggnad än ombyggnad, och så att de med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.

Anläggningsboende är ett samlingsnamn för Migrationsverkets boendeplatser. Dessa kan indelas i tre olika typer: externt, kollektivt och tillfälligt anläggningsboende. Ett externt anläggningsboende utgörs av vanliga bostadslägenheter. Ett kollektivt anläggningsboende är ett självhushåll som delas av flera asylsökande. Det kan liknas vid ett boende i exempelvis en studentkorridor. När dessa typer av anläggningsboenden inte räcker till upphandlar Migrationsverket tillfälliga boendeplatser. Det kan exempelvis vara hotellbyggnader eller vandrarhem. Ett anläggningsboende benämns ibland asylboende.

Det finns olika uppfattningar om hur ett tillfälligt anläggningsboende ska bedömas i förhållande till kraven i PBL, PBF och BBR. Boverket konstaterar i delrapporten Nyanländas boendesituation (rapport 2015:10 s. 65) att regelverket för tillfälligt boende, som bl.a. avser boende på hotell, vandrarhem och liknande, är oklart. En sådan oklarhet gäller frågan om ett tillfälligt anläggningsboende är att anse som bostäder eller inte. I PBF och BBR ser kraven olika ut för bostäder och tillfälligt boende. En byggnad som innehåller bostäder ska t.ex. vara utförd på ett sådant sätt att bostäderna i skälig utsträckning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring (3 kap. 1 § PBF). Motsvarande krav saknas för tillfälligt boende.

Ett annat exempel är kraven på hissar. Normalt gäller att en byggnad ska vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar för att byggnaden ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (3 kap. 4 § PBF). När det gäller bostäder behöver dock sådana inte vara tillgängliga genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Däremot ska byggnaden vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet om bostaden inte kan nås från marken.

Vid ändring av en byggnad får utformnings- och egenskapskraven anpassas till och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar m.m. (8 kap. 7 § PBL).

För att helt eller delvis ta i anspråk eller inreda en byggnad för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för m.m. krävs bygglov (9 kap. 2 § PBL). Om det finns en detaljplan som omfattar platsen för den tänkta åtgärden måste åtgärden bl.a. stämma överens med detaljplanen för att ett bygglov ska kunna ges. Finns det ingen detaljplan behöver kommunen ofta anta en sådan om det är frågan om en ny sammanhållen bebyggelse av viss omfattning.

Även om en åtgärd strider mot en detaljplan, eller om det inte finns någon detaljplan, kan ofta ett tidsbegränsat bygglov ges, förutsatt att

sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov får även ges om det finns brister i fråga om de övriga förutsättningar som normalt ska vara uppfyllda för att ett ”permanent” bygglov ska kunna ges, t.ex. om åtgärden inte uppfyller utformningskraven. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får som huvudregel inte överstiga femton år.

Regeringen har möjlighet att föreskriva att vissa krav inte behöver uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad (16 kap. 2 § 5 PBL).

#### *Möjligheten att etablera tillfälliga anläggningsboenden behöver förbättras*

Det är svårt att bedöma hur många asylsökande som kommer att söka sig till Sverige i framtiden. På kort sikt finns det skäl att tro att tillströmningen av nya asylsökande kommer att ligga kvar på en hög nivå. Förutsatt att tillströmningen består kommer kapaciteten i befintliga anläggningsboenden inte att vara tillräcklig, vilket medför att det finns behov av ytterligare kapacitet.

Det tar ofta lång tid att bygga nytt. Tidsaspekten medför att det många gånger kan vara lättare att använda befintliga byggnader för att etablera nya anläggningsboenden när det uppstår ett behov av att snabbt kunna öka kapaciteten i mottagningsorganisationen. Det kan exempelvis handla om att förlägga asylsökande i byggnader som är avsedda för helt andra ändamål, t.ex. campingstugor eller kontorslokaler. Även om det kan vara lämpligt att etablera ett anläggningsboende i en lokal som för tillfället inte används för sitt egentliga ändamål kommer det många gånger att vara frågan om en temporär ändring under några års tid. Efter att byggnaden har använts som anläggningsboende kan byggnaden åter användas för det ändamål som den ursprungligen har varit avsedd för.

Inom sammanhållen bebyggelse är befintlig bebyggelse vanligtvis reglerad med detaljplan. I många fall kommer detaljplanen vara utformad på så sätt att denna inte medger att en byggnad används som anläggningsboende. Kravet på att åtgärden ska vara planenlig kan då tänkas förhindra att ett permanent bygglov ges, åtminstone om det inte är möjligt att ge ett sådant bygglov med stöd av bestämmelserna om att lov i vissa fall får ges trots att åtgärden innebär en avvikelse i förhållande till detaljplanen. Kravet på planenlighet, för att ett permanent lov ska kunna ges, medför följaktligen att etableringen av denna typ av tillfälliga anläggningsboenden ibland endast kan ske med stöd av reglerna om tidsbegränsade bygglov.

Vid ändring av en byggnad behöver nybyggnadskraven inte uppfyllas i alla delar (8 kap. 7 § PBL och BBR). När det är fråga om att ta i anspråk en byggnad som tillfälligt anläggningsboende under några års tid anser arbetsgruppen att det finns skäl att ställa lägre krav än vad som normalt gäller enligt nybyggnadskraven. Motivet till denna bedömning är att det i detta sammanhang primärt handlar om att snabbt kunna ge nödställda människor tak över huvudet och en säng att sova i. För den som söker sin tillflykt till Sverige bör det även vara viktigare att det finns en plats att tillgå på ett anläggningsboende än att de anläggningsboenden som er-

bjuds har en standard som motsvarar de högt ställda krav som normalt gäller vid nybyggnad.

Det kan även bli aktuellt att etablera tillfälliga anläggningsboenden genom nybyggnad. Arbetsgruppen anser att det är lämpligt att även i sådana fall ställa lägre krav då byggnaden är avsedd att användas för anläggningsboende endast under en begränsad tid. Exempelvis kan det inte anses motiverat att installera hissar eller andra lyftanordningar i den mån ett tillfälligt anläggningsboende etableras i form av modulbyggnader i flera våningar.

Det kan naturligtvis även bli aktuellt att etablera nya anläggningsboenden som är avsedda att användas för detta ändamål under en längre tid. Arbetsgruppen anser att sådana fall, när det inte är fråga om en tidsbegränsad åtgärd, inte bör omfattas av de nu tänkta ändringarna. I sådana fall får anläggningsboendet utformas och utföras med en sådan standard som följer av de ordinarie kraven i det nuvarande regelverket.

Det kan inte uteslutas att det kan komma att uppstå gränsdragningsproblem i tillämpningen om kravnivån kopplas till hur länge byggnaden är tänkt att användas som tillfälligt anläggningsboende. Enligt arbetsgruppens bedömning är dock fördelarna med att ställa lägre krav vid tidsbegränsade etableringar större än de olägenheter som gränsdragningsproblemen kan komma att medföra.

#### *Vilka krav bör tillämpas?*

Termen anläggningsboende kan i PBL-sammanhang medföra tolkningsvårigheter. Genom att många utformnings- och egenskapskrav är kopplade till termen bostad är det lätt att uppfatta termen anläggningsboende som att det alltid är frågan om bostäder på det sätt som avses i PBL och att kraven för bostäder således ska tillämpas. Ett anläggningsboende kan emellertid förekomma i olika former. I många fall etableras anläggningsboenden i befintliga lägenheter i flerbostadshus. I sådana fall är det normalt inte frågan om boende i förläggningssliknande former. Därmed är det också lämpligt att tillämpa kraven för bostäder. Anläggningsboenden som anordnas i en befintlig lägenhet kräver vanligtvis inte heller bygglov för ändrad användning och det torde i normalfallet inte heller finnas något behov av byggåtgärder för att möjliggöra denna form av anläggningsboende. Därigenom finns inte heller något behov av att förändra regelverket för sådana anläggningsboenden.

Den utbredda bristen på bostäder gör det svårt att etablera nya anläggningsboenden i befintliga lägenheter i flerbostadshus. I stället kan det förväntas bli vanligare att etablera nya anläggningsboenden i förläggningssliknande former, t.ex. där matlagning sker gemensamt för de boende. Kraven på bostäder är emellertid inte avpassade för att användas vid förläggningssboende. I stället är det de krav som gäller för tillfälligt boende som bör ligga till grund för de krav som ställs på utformning och tekniska egenskaper på ett anläggningsboende som etableras i förläggningssform.

De förslag som diskuteras i det följande avser således tillfälliga anläggningsboenden i förläggningssliknande former.

De undantag som föreslås bör knytas till tillfälliga anläggningsboenden. Termen *tillfälligt anläggningsboende* bör således definieras som en byggnad eller en del av en byggnad som under en begränsad tid används



för boende i förläggingsform inom ramen för Migrationsverkets mottagande.

Eftersom bostadskraven inte bedöms vara tillämpliga i fråga om tillfälliga anläggningsboenden där boendet sker i förläggingsform bör utgångspunkten för vilka anpassningar till och avsteg från kraven som bör göras utgå från de regler som gäller för tillfälligt boende.

*Vissa tekniska egenskapskrav bör inte gälla för tillfälliga anläggningsboenden*

När det gäller anläggningsboenden som är avsedda att användas endast under en begränsad tid är det enligt arbetsgruppens bedömning lämpligt att generellt anpassa kraven på anläggningsboenden i fråga om hissar m.m., energihushållning och hushållning med vatten och avfall.

Som redan nämnts gäller normalt att en byggnad ska vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar för att byggnaden ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (3 kap. 4 och 18 §§ PBF). Enligt BBR krävs att vid omfattande ändringar av flerbostadshus med fler än två våningar, arbetslokaler och publika lokaler ska en tillgänglig och användbar hiss eller annan lyftanordning installeras, om sådan saknas. Avsteg från denna föreskrift får göras endast om det finns synnerliga skäl för detta (BBR avsnitt 3:513). I normalfallet bör således kravet på hiss gälla oförändrat för ett tillfälligt anläggningsboende.

Enligt arbetsgruppen är det inte nödvändigt att ett tillfälligt anläggningsboende är tillgängligt med hiss eller annan lyftanordning, oavsett om det är frågan om nybyggnad eller om en etablering i en befintlig byggnad. Vanligtvis kommer markplanet att vara tillgängligt för asylsökande med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Eftersom den tänkta användningen är avsedd att pågå endast under en begränsad tid finns det inte skäl att ställa krav på att övriga våningsplan i det tillfälliga anläggningsboendet ska vara tillgängliga med hiss. Syftet med att begränsa kraven i detta avseende är att underlätta etableringen av nya tillfälliga anläggningsboenden, oavsett om detta sker genom nybyggnad eller genom att etablera ett tillfälligt anläggningsboende i en befintlig byggnad. Behovet av hissar i ett tillfälligt anläggningsboende kan dessutom begränsas genom att Migrationsverket har möjlighet att anvisa asylsökande med nedsatt rörelseförmåga till ett boende som är anpassat efter individens förutsättningar. Därigenom kan personer med nedsatt rörelseförmåga t.ex. anvisas ett boende i markplan, snarare än ett boende som är svårare att nå för personer med nedsatt rörelseförmåga.

I fråga om energihushållning och värmeisolering finns krav på att ett byggnadsverk och dess installationer för uppvärmning, kylning och ventilation ska vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att den mängd energi som med hänsyn till klimatförhållandena på platsen behövs för användandet är liten och värmekomforten för användarna tillfredsställande (3 kap. 14 § PBF). Vidare ska en byggnad som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler och deras installationer för uppvärmning, kylning och ventilation ha särskilt goda egenskaper när det gäller hushållning med elenergi. Detta gäller emellertid inte lokaler avsedda för verksamhet av tillfällig karaktär. Därutöver är det inte helt tydligt om ett

tillfälligt anläggningsboende omfattas av kravet på att uppvärmningssystemet i en byggnad som innehåller en eller flera bostäder eller arbetslokaler i skäligen utsträckning med hänsyn till uppvärmningssättet och energislaget ska utformas så att man utan omfattande ändringar kan använda skilda energislag som är lämpliga från allmän energisynpunkt (3 kap. 15 § PBF).

När det gäller kravet på energihushållning och värmeisolering anser arbetsgruppen att det inte finns skäl att i fråga om tillfälliga anläggningsboenden ställa krav på att den mängd energi, som med hänsyn till klimatförhållandena på platsen behövs för användandet, ska vara liten. Däremot bör kravet på att värmekomforten för användarna ska vara tillfredsställande även gälla sådana anläggningsboenden. En sådan ändring gör det möjligt att etablera ett anläggningsboende med mindre värmeisolering än vad som annars krävs. Även denna förändring syftar till att göra det enklare att etablera tillfälliga anläggningsboenden, framför allt i befintliga byggnader som inte nödvändigtvis uppfyller de vanliga kraven på energihushållning. Analogt med denna ändring bör ett undantag införas i förhållande till motsvarande krav i PBL (8 kap. 4 § första stycket 6).

Vidare finns det krav på att en byggnad ska vara projekterad och utförd på sådant sätt att den medger god hushållning med vatten (3 kap. 20 § PBF). Inte heller detta krav kan enligt arbetsgruppen anses nödvändigt vid etableringen av ett tillfälligt anläggningsboende och bör därför undantas. Analogt med denna ändring bör ett undantag införas i förhållande till motsvarande krav i PBL (8 kap. 4 § första stycket 9).

*Avsteg från vissa andra utformningskrav och krav på tekniska egenskaper ska göras i skäligen utsträckning*

Utöver de ovan föreslagna undantagen från kraven på hissar m.m., energihushållning och hushållning med vatten och avfall anser arbetsgruppen att det även finns skäl att möjliggöra ytterligare anpassning till och avsteg från kraven när det gäller tillfälliga anläggningsboenden.

Arbetsgruppen anser att det är lämpligt att kunna göra anpassningar till och avsteg från egenskapskraven avseende skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö (3 kap. 9 § PBF), säkerhet vid användning (3 kap. 10 § PBF), skydd mot buller (3 kap. 13 § PBF), lämplighet för det avsedda ändamålet (3 kap. 16 § PBF) och tillgänglighet och användbarhet (3 kap. 18 § PBF). Möjligheten att göra anpassningar och avsteg bör endast göras i den utsträckning som det är skäligt i förhållande till åtgärdens art, omfattning och varaktighet. Vad som är skäligt får bedömas i förhållande till förutsättningarna i det enskilda fallet. Det är lämpligt att bedömningen utgår från vilka konsekvenser som avstegen eller anpassningarna kan medföra för den som kan komma att vistas i lokalerna, dvs. både för den som under en period bor i anläggningsboendet och de arbetstagare som har boendet som sin arbetsplats. Att anpassningen till eller avsteget från kravet ska göras i den utsträckning som är skäligt innebär att betydande olägenheter eller risker inte ska behöva tålas av den som vistas i anläggningsboendet. Även barnperspektivet behöver uppmärksammas när anpassningar och avsteg görs.

Möjligheten att kunna anpassa och göra avsteg från kraven kan inte vara obegränsade. En grundläggande förutsättning för att anpassningar

till och avsteg från kraven ska kunna göras bör vara att dessa inte medför en oacceptabel risk för människors hälsa eller säkerhet. Vad som utgör en oacceptabel risk får avgöras från fall till fall, men en oacceptabel risk kan t.ex. vara att den som vistas i byggnaden utsätts för väsentligt större risker vid halkning, fall eller andra olyckor än vad som normalt accepteras. Ett sådant villkor bör förhindra olämpligt stora anpassningar till eller avsteg från kraven.

Möjligheten till anpassningar och avsteg begränsas i praktiken även av bestämmelser i angränsande regelverk, bl.a. miljöbalken och lagen (2003:778) om skydd mot olyckor.

Förutsättningarna för anpassningar och avsteg i förhållande till egenkapskraven avseende säkerhet i händelse av brand (3 kap. 8 § PBF) är en särskild fråga. Brandskyddskraven för tillfälligt boende är högre än för bostäder, bl.a. på grund av att den som bor permanent kan förväntas ha bättre kännedom om byggnaden och dess utrymningsmöjligheter än vad som gäller för t.ex. hotellgäster. Brandskyddskraven för hotell och motsvarande innebär bl.a. att fönster inte får räknas som utrymningsväg, bl.a. för att säkerställa att även personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan utrymmas i händelse av brand. Från det perspektivet kan det uppfattas som att det kan finnas ett behov av att göra anpassningar till och avsteg från kraven på brandskydd, bl.a. till följd av att det i ett anläggningsboende är möjligt att placera exempelvis rullstolsburna personer med hänsyn till behovet av utrymning i händelse av brand. Mot detta kan invändas att antalet boende per ytenhet ofta är högre i ett anläggningsboende än i bostäder och det kan även finnas en förhöjd risk för uppkomst av brand. Mot den bakgrunden anser arbetsgruppen att det inte är lämpligt att göra anpassningar och avsteg i förhållande till brandskyddskraven. Arbetsgruppen anser vidare att det inte heller är lämpligt att göra anpassningar och avsteg i förhållande till egenkapskraven avseende bärförmåga, stadga och beständighet (3 kap. 7 § PBF).

Anpassningar och avsteg bör också göras i förhållande till utformningskraven i PBL, dvs. att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap. 1 §).

Den nu tänkta möjligheten att göra anpassningar till och avsteg från kraven bör således avse kraven i 8 kap. 1 § och 4 § första stycket 3–5, 7 och 8 PBL, 3 kap. 9–10, 13, 16 § och 18 § andra stycket PBF och tillhörande föreskrifter i BBR.

#### *Boverket bör bemyndigas att meddela föreskrifter om tillämpningen*

Det kan inte uteslutas att det finns behov av ytterligare föreskrifter i BBR för att tydliggöra hur de nya bestämmelserna bör tillämpas. Bland annat kan det behövas föreskrifter för att tydliggöra vilka anpassningar och avsteg som kan anses medföra en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet. Av denna anledning anser arbetsgruppen att Boverket bör bemyndigas att meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av den föreslagna 3 kap. 28 § PBF. I avsaknad av föreskrifter på området är det byggnadsnämnden som får pröva skäligheten. Möjligheten till



anpassningar och avsteg föreslås alltså gälla från förordningens ikraftträdande.

*Ändringen behöver kunna träda i kraft så snart som möjligt*

Antalet asylsökande som söker sig till Sverige är för närvarande så stort att samhället omgående behöver skapa förutsättningar för att snabbt kunna etablera nya tillfälliga anläggningsboenden. Detta talar för att de tänkta ändringarna bör kunna börja tillämpas så snart som möjligt.

Arbetsgruppen anser att merparten av de ändringar som behövs skulle kunna tillgodoses genom en revidering av BBR. Detta är emellertid ett komplext regelverk som kommer att ta längre tid att förändra, inte minst eftersom förfarandekraven för att ändra BBR i vissa avseenden är mer omfattande än vad som gäller för ändringar i PBF.

Enligt arbetsgruppens mening är förutsättningarna av sådant slag att det finns skäl att snabbt genomföra en ändring i PBF för att förbättra möjligheterna att etablera tillfälliga anläggningsboenden. Detta kommer i viss utsträckning medföra att det inte kommer att finnas föreskrifter och allmänna råd i BBR när det gäller tillämpningen av 3 kap. PBF i den utsträckning som det finns i dag. Att Boverket inte har meddelat några föreskrifter till de tänkta bestämmelserna innebär att byggnadsnämnden kan få svårare att bedöma vilka krav som måste vara uppfyllda. Arbetsgruppen bedömer emellertid att detta inte bör medföra några påtagliga nackdelar för möjligheten att etablera nya tillfälliga anläggningsboenden. Tvärtom finns det fördelar att genom en skyndsam ändring i PBF klargöra att vissa anpassningar till och avsteg från vissa utformnings- och tekniska egenskapskrav ska ske vid etablering av tillfälliga anläggningsboenden i förlägningsform.

Den ändring som nu föreslås begränsas till byggnader som under en begränsad tid används för boende i förlägningsform inom ramen för Migrationsverkets mottagande. Inom Regeringskansliet övervägs om det även kan finnas skäl att se över regelverket i förhållande till andra tillfälliga boendeformer.

### 3 Ikraftträdande

<b>Förslag:</b> Ändringarna ska träda i kraft i december 2015.
--

Som redovisats i avsnitt 2 anser arbetsgruppen att det finns skäl att genomföra ändringarna i PBF så snart som möjligt. Förändringarna i PBF bedöms kunna träda i kraft i december 2015.

Arbetsgruppen anser att det inte behövs några övergångsbestämmelser. Därigenom kan ändringarna tillämpas direkt i redan pågående men ännu inte beslutade ärenden. De tänkta ändringarna kan även få betydelse för sådana byggåtgärder som genomförs vid tidpunkten för ikraftträdandet och som innebär att ett tillfälligt anläggningsboende etableras. Detta kan emellertid förutsätta att byggnadsnämnden reviderar startbeskedet och fastställer en ändrad kontrollplan för åtgärden.

## 4 Konsekvenser

### 4.1 Konsekvenser för staten

De tänkta förordningsändringarna innebär att det blir lättare att etablera tillfälliga anläggningsboenden för staten. Detta ökar möjligheterna att tillgodose behovet av nya anläggningsboenden till följd av tillströmningen av asylsökande.

Ändringarna medför i vissa avseenden att Boverkets byggregler inte längre kommer att vara tillämpliga när det gäller tillfälliga anläggningsboenden. Det kan därmed uppstå behov för Boverket att anpassa sina föreskrifter, bl.a. för att klargöra gränserna för vad som utgör sådana anpassningar och avsteg som innebär en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet.

De ökade utrymmen för att göra anpassningar och avsteg kan i viss mån öka osäkerheten om vilken standard som krävs vid etableringen av nya tillfälliga anläggningsboenden. Därmed kan det uppstå fler överklagade ärenden och mål för länsstyrelserna och mark- och miljödomstolarna. Mot bakgrund av behovet av att snabbt få nya anläggningsboenden på plats, och att tiden därmed är en viktig aspekt, är det emellertid mindre sannolikt att det kommer att bli annat än en marginell ökning av antalet överklagade mål och ärenden.

De tänkta förordningsändringarna kan medföra behov av informationsinsatser för bl.a. kommuner, företag och enskilda. Bland annat kommer Boverket att behöva uppdatera sin vägledning, t.ex. webbtjänsten PBL kunskapsbanken, om de tänkta ändringarna genomförs.

De merkostnader som ändringen i sig kan medföra för berörda statliga myndigheter bedöms vara av så begränsad omfattning att de kan hanteras inom ramen för befintliga anslag.

Mot bakgrund av att förordningsändringarna inte innebär några nya tekniska krav på tillfälliga anläggningsboenden, utan enbart utgör lättnader i förhållande till gällande krav, finns inget krav på anmälan enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/1535 av den 9 september 2015 om ett informationsförfarande beträffande tekniska föreskrifter och beträffande föreskrifter för informationssamhällets tjänster (anmälningsdirektivet).

### 4.2 Konsekvenser för kommunerna

De tänkta förordningsändringarna innebär att byggnadsnämnden behöver göra anpassningar och avsteg från kraven i PBF och BBR. En mer flexibel tillämpning kan göra det enklare att hantera dessa ärenden, men den ökade flexibiliteten innebär även att byggnadsnämnden kan utsättas för påtryckningar om att medge större avsteg än vad de tänkta ändringarna tillåter.

### 4.3 Konsekvenser för företag

De tänkta förordningsändringarna innebär att det blir lättare för företag som tillhandahåller tillfälliga anläggningsboenden att etablera sådana till följd av den lägre kravnivån. En större flexibilitet i regelverket medger emellertid även att kommunerna kan komma att ställa olika krav och att en viss utformning eller teknisk lösning som har godtagits i en kommun inte nödvändigtvis kommer att accepteras i en annan kommun. Denna osäkerhet bör på sikt kunna begränsas om Boverket utfärdar föreskrifter.

### 4.4 Konsekvenser för enskilda

De tänkta förordningsändringarna får störst betydelse för den som söker asyl i Sverige. Ändringarna innebär bättre förutsättningar för att en asylsökande kan inrymmas i ett anläggningsboende som är utformat för detta ändamål i stället för att t.ex. inlogeras i ett tält, samtidigt som de tänkta ändringarna även medför att de tillfälliga anläggningsboenden som etableras kan utföras med något lägre standard än om ändringarna inte hade genomföras. En märkbar konsekvens bör t.ex. vara att regeländringarna gör det möjligt att etablera tillfälliga anläggningsboenden utan tillgång till hiss eller annan lyftanordning. Denna ändring kan även vara negativ för arbetstagare som utför sitt arbete i det tillfälliga anläggningsboendet.

De olägenheter som skulle kunna uppstå för den enskilde till följd av olämpliga anpassningar och avsteg i förhållande till kraven på skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön (3 kap. 9 § PBF) begränsas av att även miljöbalken och förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd innehåller bestämmelser som syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Att tillfälliga anläggningsboenden, som sker i förläggingsliknande former, bör ses som tillfälligt boende enligt reglerna i BBR m.m. utesluter inte att miljö- och hälsoskyddsmyndigheten kan komma att ingripa med förelägganden och förbud till följd av t.ex. bestämmelserna i 33 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd om det finns anledning att tro att det kan uppstå olägenheter för människors hälsa.

De olägenheter som skulle kunna uppstå för den enskilde till följd av olämpliga anpassningar och avsteg i förhållande till kraven på skydd mot buller (3 kap. 13 § PBF) begränsas av bestämmelserna i miljöbalken som preciseras i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13). I händelse av att byggnadsnämnden missbedömer behovet av bullerskydd bör det därmed ofta vara möjligt att läka denna brist genom ett föreläggande enligt bestämmelserna i miljöbalken.

Även i övrigt begränsas eventuella negativa konsekvenser av kravet på att anpassningar och avsteg från kraven inte får medföra oacceptabla risker för människors hälsa och säkerhet.

Utöver asylsökande kan de tänkta förordningsändringarna även medföra begränsade konsekvenser för arbetstagare som arbetar på ett tillfälligt anläggningsboende. Även personer som nyss har fått uppehållstillstånd och således inte längre är asylsökande, men som bor kvar på det



tillfälliga anläggningsboendet en tid i avvaktan på att finna en bostad, berörs av de tänkta ändringarna.

I begränsad utsträckning kan andra enskilda beröras i egenskap av grannar etc. genom att nya tillfälliga anläggningsboenden lättare kan etableras i lokaler som annars inte hade ansetts vara möjlig för en sådan etablering.

#### 4.5 Konsekvenser för miljön

De tänkta förordningsändringarna kan antas medföra att nya tillfälliga anläggningsboenden etableras med en lägre standard. Detta kan i viss mån sägas stå i strid med miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* som bl.a. anger att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö samt att byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Att ta bort kravet på energihushållning kan antas leda till att nya tillfälliga anläggningsboenden kan komma att förbruka mer energi än vad som annars hade accepterats, vilket kan medföra att det blir något svårare att uppnå klimatmålet. Etableringen i sig kan antas medföra en belastning på lokala energiförsörjningssystem, där sämre energihushållningsegenskaper kan bidra till att belastningen ökar ytterligare.

Att ta bort kravet på hushållning med vatten och avfall kan antas leda till att nya tillfälliga anläggningsboenden kan komma att förbruka mer vatten än vad som annars hade accepterats. Detta bör dock endast medföra begränsade konsekvenser för miljön eftersom det är fråga om ett relativt litet antal anläggningar som berörs av de tänkta regeländringarna.



SFS

Utkom från trycket

## Förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338);

utfärdad den dd.mm.2015.

Regeringen föreskriver att det i plan- och byggförordningen (2011:338) ska införas fem nya paragrafer, 1 kap. 3 b §, 3 kap. 27–29 §§ och 10 kap. 3 a §, och närmast före 3 kap. 27 § en ny rubrik av följande lydelse.

### 1 kap.

**3 b §** Med *tillfälligt anläggningsboende* avses i denna förordning en byggnad eller en del av en byggnad som under en begränsad tid används för boende i förläggningsform inom ramen för Migrationsverkets mottagande.

### 3 kap.

#### Särskilda undantag för tillfälligt anläggningsboende

**27 §** Kraven avseende energihushållning och hushållning med vatten och avfall i 8 kap. 4 § 6 och 9 plan- och bygglagen (2010:900) och 14, 15 och 20 §§ detta kapitel samt de föreskrifter som Boverket har meddelat i anslutning till de paragraferna, behöver inte uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring än ombyggnad avseende ett tillfälligt anläggningsboende.

**28 §** I fråga om nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring än ombyggnad avseende ett tillfälligt anläggningsboende, ska kraven i 8 kap. 1 § och 4 § 3–5, 7 och 8 plan- och bygglagen (2010:900) och 9, 10, 13 och 16 §§ och 18 § första stycket detta kapitel samt de föreskrifter som Boverket har meddelat i anslutning till de paragraferna, anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skäligen i förhållande till åtgärdens art, omfattning och varaktighet.

Anpassningar och avsteg som görs enligt första stycket får inte medföra en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet.

**29 §** Trots det som sägs i 4 § första stycket och 18 § andra stycket, behöver ett tillfälligt anläggningsboende inte vara försett med hiss eller annan lyftanordning.

**10 kap.**

**3 a §** Boverket får meddela föreskrifter om i vilken utsträckning som anpassningar till och avsteg från krav får göras enligt 3 kap. 28 §.

---

Denna förordning träder i kraft den X december 2015.

Näringsdepartementet



**Näringsdepartementet**

*Enheten för plan- och byggfrågor, urban utveckling och bostäder*

**Remiss: Promemorian Anpassade krav för tillfälliga anläggningsboenden**

Observera den korta remisstiden!

**Remissinstanser:**

1. Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)
2. Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen)
3. Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)
4. Boverket
5. Fortifikationsverket
6. Migrationsverket
7. Folkhälsomyndigheten
8. Socialstyrelsen
9. Inspektionen för vård och omsorg
10. Myndigheten för delaktighet
11. Myndigheten för samhällskydd och beredskap
12. Naturvårdsverket
13. Kommerskollegium
14. Statens energimyndighet
15. Statens fastighetsverk
16. Diskrimineringsombudsmannen
17. Arbetsmiljöverket
18. Stockholms universitet (juridiska fakulteten)
19. Uppsala universitet (juridiska fakulteten)
20. Regelrådet
21. Länsstyrelsen i Stockholms län
22. Länsstyrelsen i Västra Götalands län
23. Länsstyrelsen i Skåne län
24. Länsstyrelsen i Värmlands län
25. Länsstyrelsen i Norrbottens län
26. Stockholms kommun
27. Göteborgs kommun
28. Jönköpings kommun
29. Kalmar kommun
30. Nacka kommun

31. Malmö kommun
32. Oskarshamns kommun
33. Staffanstorps kommun
34. Tyresö kommun
35. Vaxholms kommun
36. Umeå kommun
37. Ale kommun
38. Kristianstads kommun
39. Skövde kommun
40. Borås kommun
41. Kristinehamns kommun
42. Lekebergs kommun
43. Vingåkers kommun
44. Högsby kommun
45. Mora kommun
46. Gotlands kommun
47. Älvdalens kommun
48. Arjeplogs kommun
49. Vaggeryds kommun
50. Sollefteå kommun
51. Södertälje kommun
52. Åsele kommun
53. Östersunds kommun
54. Trelleborgs kommun
55. Sveriges Kommuner och Landsting (SKL)
56. Fastighetsägarna i Sverige AB
57. Sveriges Byggindustrier
58. Svensk Energi
59. Svensk Fjärrvärme
60. Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer
61. Föreningen Sveriges Bygglovgranskare och Byggnadsnämndssekreterare
62. Sveriges stadsarkitektförening

Promemorian Anpassade krav för tillfälliga anläggningsboenden remitteras härmed till ovanstående remissinstanser.

Remissvaren ska ha kommit in till Näringsdepartementet senast **måndagen den 16 november 2015**. Vi ber om ursäkt för den mycket korta remisstiden. Uppskov kan tyvärr inte medges.

Svaren ska skickas i elektronisk form i både i wordformat och pdf-format. Remissvaren ska skickas till följande e-postadresser: [n.registrator@regeringskansliet.se](mailto:n.registrator@regeringskansliet.se) samt till [maria.edlund@regeringskansliet.se](mailto:maria.edlund@regeringskansliet.se). I remissvaret anges Regeringskansliets diarienummer N2015/07336/PUB.

I remissen ligger att regeringen vill ha synpunkter på förslagen eller materialet i betänkandet.

**Myndigheter under regeringen** är skyldiga att svara på remissen. En myndighet avgör dock på eget ansvar om den har några synpunkter att redovisa i ett svar. Om myndigheten inte har några synpunkter, räcker det att svaret ger besked om detta.

För **andra remissinstanser** innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter.

Frågor under remisstiden kan ställas till Johan Hjalmarsson ([johan.hjalmarsson@regeringskansliet.se](mailto:johan.hjalmarsson@regeringskansliet.se)), telefonnummer 08-405 25 87, och till Jonas Manole ([jonas.manole@regeringskansliet.se](mailto:jonas.manole@regeringskansliet.se)), telefonnummer 08-405 25 40.

För den som önskar anordnar Näringsdepartementet ett remissmöte för berörda myndigheter och organisationer, där det kommer att finnas möjlighet att framföra synpunkter muntligt på den remitterade promemorian. Remissmötet kommer att hållas **måndagen den 16 november 2015 kl. 14.00–15.30** i Centralposthuset i Stockholm, ingång från Mäster Samuelsgatan 70. Anmäl er till [maria.edlund@regeringskansliet.se](mailto:maria.edlund@regeringskansliet.se) om ni önskar delta. Er anmälan vill vi ha senast den fredagen den 13 november kl. 16.00.

Råd om hur remissyttranden utformas finns i Statsrådsberedningens promemoria *Svara på remiss – hur och varför* (SB PM 2003:2). Den kan laddas ner från Regeringskansliets webbplats [www.regeringen.se](http://www.regeringen.se).

Anders Lönnberg  
Departementsråd