

## **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 kvartersmark. I övrigt regleras kostnaderna för genomförandet i exploaterings- och genomförandavtal 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 fördyrning 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