

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