

2024-06-17

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2012-00554

Genomförandebeslut Allmänna anläggningar i Saltsjöqvarn

Lägesrapport samt beslut om budget för genomförandet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen noterar informationen om genomförandet av kommunens övertagande av Allmänna anläggningar i Saltsjöqvarn.
2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn med -4,4 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024-2027. Detta fördelat på noll miljoner kronor i investeringsinkomster och 4,4 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning av ärendet

I Saltsjöqvarn planerar kommunen övertagande av ett antal allmänna anläggningar, utförda inom ramen för tidiga stadsbyggnadsprojekt, i likhet med de övertagande som görs i Finnboda och Danviksstrand. Övertagandet i Saltsjöqvarn omfattar kaj, gång- och cykelväg samt en tunnel.

2021 avtalades med fastighetsägarna och samfällighetsföreningen, som äger och förvaltar anläggningarna, att övertagandet ska ske genom detaljplan och 3D-fastighetsbildning. Anläggningarna är redan utbyggda och kommunen har godkänt deras skick. Övertagandet av tunneln som idag är en gemensamhetsanläggning är komplicerat. Det finns bärande konstruktioner som hör till ovanliggande byggnader och anläggningar samt infarter till flera garage. Alternativa juridiska lösningar för övertagande har prövats men denna lösning är den mest robusta och hållbara och förslaget är att genomföra det som avtalats.

Bakgrund

Nacka kommun hade tidigare som princip när större områden omvandlades till bostadsområden av extrema byggaktörer att vissa allmänna anläggningar skulle ägas och förvaltas av fastighetsägarna genom samfälligheter. Berörda bostadsrättsföreningar i Danvikstrand, Saltsjöqvarn och Finnboda har efter områdenas färdigställande framfört att kommunen bör ta över förvaltningen av anläggningar som är alltför betungande för enskilda föreningar att förvalta.

Kommunen tog därför fram en utredning kring frågan, vilken visade att tekniskt komplicerade anläggningar såsom kajer, industriminnen, vägtunnlar, m.m. i områdena bör förvaltas av kommunen. Kommunstyrelsen beslutade den 23 april 2012 (§ 129) att inleda arbetet med att förhandla med de berörda parterna för att ta över förvaltningen av anläggningarna. Ett start-PM beslutades för projekteten Danvikstrand och Saltsjöqvarn, detaljplanearbete pågår och samråd planeras till Q4 2024.

En central fråga i den utredning kommunen tog fram var att den tekniska statusen på anläggningar som kommunen ska ta över ska vara tillräckligt hög, inte minst vad gäller de kajer som ska överföras. Då det visade sig att standarden på kajen i Saltsjöqvarn inte var tillräcklig har ägaren av kajen fått reovera den varefter kommunen har accepterat det skick som den är i.

I Saltsjöqvarn finns även en tunnel från Hästholmsvägen ner till kajen. Denna tunnel byggdes under 1960-talet och var tillfartsväg till kvarnen Saltsjöqvarn. När kvarnen lades ner köpte NCC området. En ny detaljplan togs fram som möjliggjorde att bygga ut området med bostäder, kontor och ett hotell. I samband med utbyggnaden byggdes flera garage som har sin infart från tunneln. Dessutom fick en del byggnader och anläggningarna som byggdes ovanpå tunneln bärande konstruktioner inne i tunneln. Även tunnelns status har varit föremål för inspektioner och åtgärder. Bland annat har belysningen förbättrats. Kommunen har efter dessa åtgärder godkänt det skick som tunneln är i.

En annan följd av det beslut som togs 2012 var det beslut som kommunstyrelsen tog 9 juni 2021 om att ingå avtal med fastighetsägarna och samfällighetsföreningen om ändring av detaljplan och övertagande av anläggningar i Saltsjöqvarn. I avtalet står att kommunen ska pröva förutsättningarna för att ändra detaljplanen så att området där anläggningarna är belägna blir allmän platsmark. Kommunen ska initiera planarbetet när avtalet är undertecknat av båda parter. Samfällighetsföreningen ska verka för att en sådan ändring av detaljplanen genomförs och kommunen ska bekosta planarbetet. När detaljplanen vunnit laga kraft ska gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:100 omprövas genom lantmäteriförrättning så att de anläggningar kommunen ska överta övergår från gemensamhetsanläggningen till kommunen. Ingen ersättning kommer att utgå för de

markområden som ska överföras till kommunens fastighet. Kommunen ska betala samtliga förrätningskostnader. Ingen ersättning kommer att utgå för de markområden som ska överföras till kommunens fastighet.

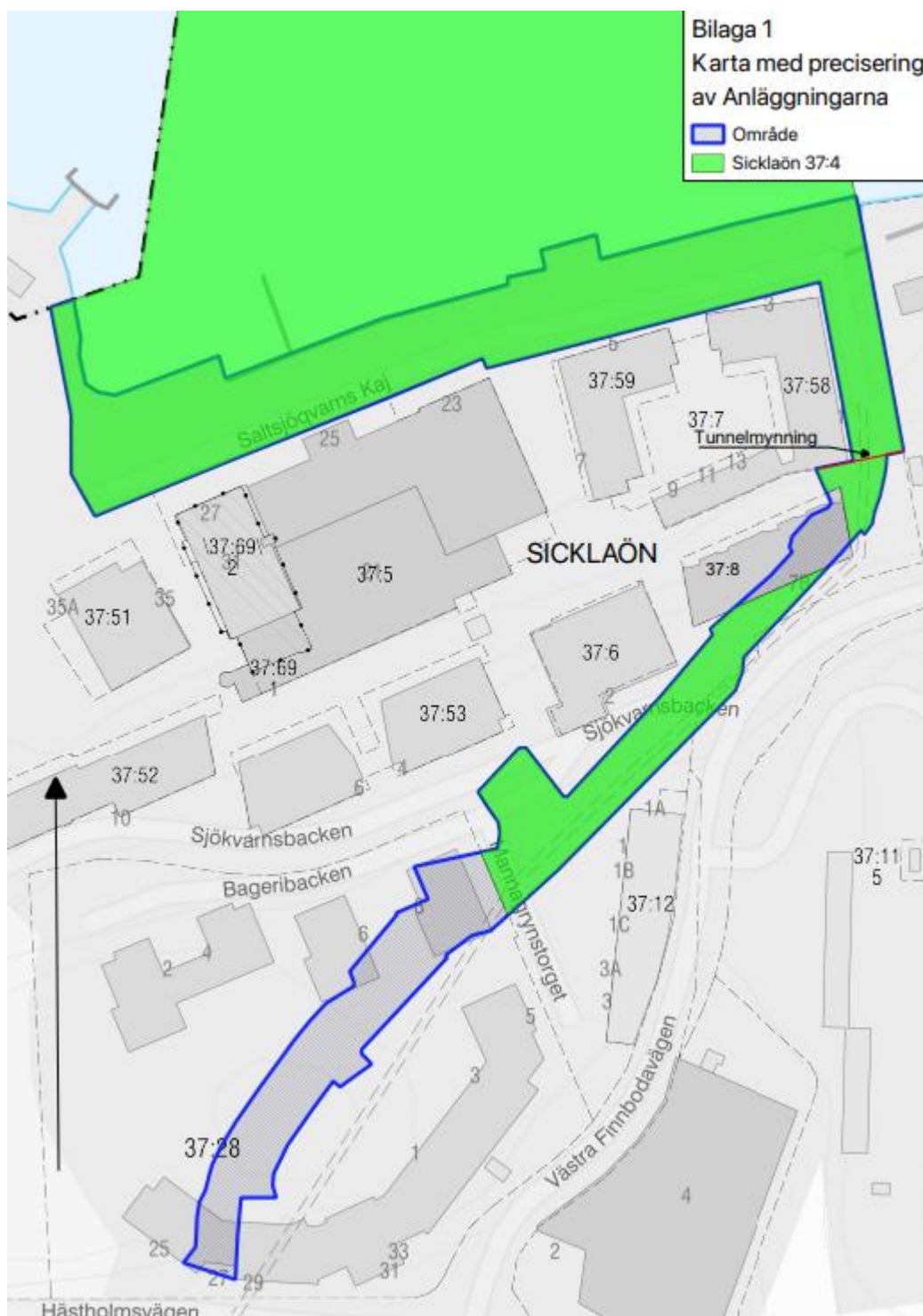


Bild 2. Markerat område visar planområdet i blått enligt förslag på detaljplan.

Vidare framgår av avtalet att de anläggningar som avses överföras till kommunen bedöms vara i godtagbart skick. Övertagandebesiktning kommer att göras vid tidpunkten för övertagandet. Om anläggningarna vid denna tidpunkt inte motsvarar godtagbar standard kan kommunen komma att vidta åtgärder på samfällighetsföreningens bekostnad. Anläggningarna ska övertas när detaljplanen och erforderliga lantmäteriförrättningar vunnit laga kraft. Ingen ersättning ska utgå för anläggningarna. Dock ska kommunen ersätta samfällighetsföreningen med 1 474 321 kronor för de standardhöjande åtgärder samfällighetsföreningen har utfört på anläggningarna i syfte att underlätta framtida underhåll.

Juridisk lösning av övertagande av anläggningar

Det finns flera utmaningar när kommunen ska ta över anläggningar som tidigare varit privata. En är att hitta tydliga gränser mellan vad som ska vara kommunal mark (allmän plats) och vad som fortfarande ska vara privat. Samfällighetsföreningen och kommunen är överens om principerna för vad kommunen ska ta över.

Den stora utmaningen i Saltsjöqvarn är tunneln och det faktum att det finns konstruktioner i tunneln som tillhör ovanliggande byggnader och anläggningar. Kommunen kommer att ta över ansvaret för själva tunneln – körbana, väggar och tak – men inte de konstruktioner som bär upp de ovanliggande privata byggnaderna och anläggningarna. Den juridiska lösning för övertagande som är avtalad med fastighetsägarna och samfällighetsföreningen är detaljplaneläggning och 3D-fastighetsbildning. Lösningen ger en tydlighet i vem som äger vad och var gränser går.

Kopplingar till andra projekt

Med genomförandet av projektet om allmänna anläggningar i Saltsjöqvarn kommer kaj, gång- och cykelväg samt tunneln att detaljplaneläggas så att dessa områden blir allmän plats. Till hösten avses ett arbete med en intilliggande detaljplan för en badanläggning i Saltsjön utanför hotellet starta. Detta kommer att drivas som ett eget planarbete, men kommer att ha påverkan på arbetet med detaljplanen för allmänna anläggningar i Saltsjöqvarn.

Tilldelning av budget

Projektet söker utökad budget med -4,4 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024-2027. Detta fördelat på noll miljoner kronor i investeringsinkomster och 4,4 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Projektet för allmänna anläggningar i Saltsjöqvarn har pågått i tolv år och har sedan beslut 2017 utgiftsbudget på 5,1 miljoner kronor. Dessa medel är nu förbrukade. En stor del av dem behövdes för att ta fram utredningar och göra besiktningar av tunneln, som utgjorde underlag för det avtal som tecknades 2021 med fastighetsägarna. Resterande medel har gått till projektledning under de tolv åren.

För att nu slutföra projektet föreslås projektet få en utökad budget med 4,4 miljoner kronor i utgifter och noll miljoner kronor i inkomster. I utgifterna ingår de cirka 1,5 miljoner kronor som kommunen ska betala till samfällighetsföreningen för investeringar i belysningen i tunneln, vilket är del av det avtal som tecknades 2021. Merparten av kostnaderna är relaterade till framtagande av detaljplan, kostnader för fastighetsreglering samt projektledning.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Saltsjöqvarn 9224	0,0	-5,1	-5,1	0,0	-4,4	-4,4	0,0	-9,5	-9,5

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Budget =>2023			2024			Årsbudget 2025			2026			Årsbudget 2027=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
	Projektbudget beviljad tom 2020	-4,7	-4,7	-0,4	-0,4			0,0			0,0					0,0	0,0	-5,1		
Utredningsbeslut		0,0		0,0			0,0			0,0					0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut		0,0		0,0			0,0			0,0					0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Genomförandebeslut		0,0		-1,0	-1,0		-1,3	-1,3		-2,1	-2,1				0,0	0,0	-4,4	-4,4	KF	aktuellt ärende
Total	0,0	-4,7	-4,7	0,0	-1,4	-1,4	0,0	-1,3	-1,3	0,0	-2,1	-2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-9,5	-9,5		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Saltsjöqvarn 9224	2024	2025	2026	2027=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-1,0	-0,8	-0,1	0,0	-1,9
Ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Provisorier	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sanering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rivning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Restvärde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vidarefakturering ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Exploateringsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	-1,0	-0,8	-0,1	0,0	-1,9

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Beslut om allmäntillgängliga anläggningar på enskild mark	2012-04-23 §129	Kommunstyrelsen
Inriktningsbeslut/Start-PM	2013-11-05 §215	Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott
Avtal om detaljplan och 3D-fastighetsbildning	2021-09-06 §272	Kommunstyrelsen
Genomförandebeslut	Q3 2024	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	Q4 2025	Kommunfullmäktige
Kommunen tar över allmänna anläggningar	Q3 2026	
Slutredovisning	Q3 2026	

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet bekostas av kommunen, och bedöms generera ett negativt netto till kommunen om totalt cirka – 9,5 miljoner kronor.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Uteblir investeringen kan inte projektet slutföras som planerat. Det blir ingen detaljplan och vissa anläggningar blir inte allmänna. Försenas investeringen drar arbetet ut på tiden vilket också ger högre kostnader

Alternativ till tilldelning av budget

Tilldelas inte föreslagen budget kan inte arbetet med detaljplan och fastighetsbildningen genomföras. Ingångna avtal med fastighetsägare kommer att behöva förhandlas om. Dock lär kommunen behöva ta kostnaden för belysningen i tunneln om ca 1,4 miljoner kronor, eftersom kommunen ställt krav på att belysningen skulle förbättras.

Påverkan på annan nämnd

Natur- och trafiknämnden har redan idag ansvar för drift och underhåll av gång- och cykelvägen genom servitut. När kommun tar över de allmänna anläggningarna tillkommer kostnad för drift- och underhåll av kaj samt tunnel. I samband med övertagandet aktiveras den gåva som kaj och tunnel är, vilket ökar natur- och trafiknämndens kapitalkostnader.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Saltsjöqvarn	9,3	9,3	0,5	0,9	2026-06-01

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2024-06-17

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Mats Bohman
Projektledare
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Kristina Källqvist
Planarkitekt
Planenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Adrian Kangas
Byggprojektledare
Anläggningsenheten