

Kommunstyrelsen

Principöverenskommelse om kommunalt övertagande av vissa anläggningar på Kommendörsvägen i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige ingår principöverenskommelse med Nacka vatten och avfall AB och fastighetsägarna till fastigheterna Rösunda 38:6-38:16 avseende kommunalt övertagande av vissa anläggningar på Kommendörsvägen, i enlighet med tjänsteskrivelsen daterad den 21 april 2023.

Sammanfattning

På Kommendörsvägen i Saltsjöbaden ligger 11 fastigheter. Dessa byggdes ut av fastighetsbolaget Egold AB under 1970-talet. För att försörja området byggdes en förlängning av Kommendörsvägen, en gångstig till Amiralensvägen och en VA-anläggning. Genom en lantmäteriförrättning skapades en gemensamhetsanläggning som skulle äga och ta ansvar för vägen, gångstigen och VA-anläggningen. Beroende på felaktigheter i hanteringen bildades inte någon samfällighet. Ägandet låg kvar på fastighetsbolaget som försattes i konkurs 1981. Därmed blev fastigheten som ansvarar för gemensamhetsanläggningen herrelös. Under de senaste tio åren har diskussioner förts med fastighetsägarna på Kommendörsvägen och kommunen om att få till en lösning.

Förslaget till lösning är en principöverenskommelse som tecknas mellan alla berörda fastighetsägare, kommunen och Nacka vatten och avfall (NVOA). Syftet är att kommunen/NVOA tar över ansvaret för anläggningarna i gemensamhetsanläggningen. Detta görs genom ett planarbete som ändrar anläggningarna från att vara privata till allmänna. Kostnaden för planarbetet betalas av fastighetsägarna. Därefter görs en

lantmäteriförrättning som kommunen tar kostnaden för. Både vägen och VA-anläggningen har tillräckligt bra skick för att kommunen/NVOA ska kunna ta över dem i befintligt skick. En fastighetsägare har byggt en carport/garage ovanpå en del av VA-anläggningen. Kommunen har felaktigt givit bygglov för detta. Denna del av ledningen behöver flyttas och den kostnaden delas mellan fastighetsägarna och kommunen. Kommuns kostnad till följd av överenskommelsen beräknas till cirka 1,2 miljoner kronor.

Ärendet

Bakgrund

Detta ärende avser en fråga som varit aktuell i kommunen sedan 2012. Ärendet gäller tio fastigheter på Kommendörsvägen och en på Amiralsvägen i Saltsjöbaden, se översiktsbild nedan. På platsen låg tidigare en stor villafastighet. Denna fastighet styckades och området byggdes ut under 1970-talet av fastighetsbolaget Egold AB. I samband med utbyggnaden inrättades år 1976 (till last för fastigheten Rösunda 38:18 som ägdes av Egold AB) en gemensamhetsanläggning för ändamålet ledningar för renvatten och spillvatten, väg och gångväg. För att försörja området förlängdes Kommendörsvägen in i området, en gångstig skapades ner till Amiralsvägen samt en gemensam VA-anläggning byggdes. Vägen och gångstigen utgörs av fastigheten Rösunda 38:18. VA-anläggningen ligger delvis i gångstigen och delvis på privat kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningen, som var/är gemensam för fastigheterna Rösunda 38:6-38:16, skulle skötas av en samfällighet bildad av nämnda andelsägande fastigheter i gemensamhetsanläggningen. Beroende på ett felaktigt gåvoförfarande bildades aldrig någon samfällighet och Egold AB kvarstod som ägare till Rösunda 38:18. Egold AB försattes i konkurs 1981 och därmed fanns ingen ägare av Rösunda 38:18 som blev en så kallad herrelös fastighet, vilket den även är idag.



Översiktsbild Kommendörsvägen med för ärendet aktuella fastigheter



Trots att ingen samfällighet bildades har driften av de delar som ingår i gemensamhetsanläggningen fungerat. Kommunen har plogat vägen in i området, gångstigen skött sig själv och VA-anläggningen har inte krävt något underhåll. Kommunen/Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har fakturerat kostnader för vatten och avlopp till en av fastighetsägarna som fördelat ut dessa på berörda fastighetsägare.

Händelseförlopp från 2012 och framåt

År 2012 stod det klart för fastighetsägarna att det finns en herrelös fastighet och att de således ansvarar för en gemensamhetsanläggning utan bildad samfällighet. Fastighetsägarna kontaktade kommunen och efter diskussioner ansökte fastighetsägarna om planbesked för detaljplaneändring i syfte att kommunen skulle ta över ansvaret för väg, gångstig, belysning och VA-anläggning. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i april 2014 att det var lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess och att planarbete skulle inledas. I samband med beslutet noterades att hur den herrelösa fastigheten skulle hanteras, skulle lösas under planarbetet.

Fem år gick utan att planarbete inleddes (det fanns andra planer med högre prioritet). År 2019 återupptogs diskussionerna mellan fastighetsägarna och kommunen och var då inriktade på förutsättningarna för ett kommunalt övertagande. Generellt när kommunen ska ta över anläggningar förutsätts det att de håller den standard som krävs för att möjliggöra skötsel och drift av anläggningen enligt kommunens/NVOA:s krav. I de fall standarden inte är tillräcklig åligger det den som lämnar över anläggning att rusta den till god standard, vilket inte behöver motsvara nyskick.

Kommunens uppfattning (år 2019) var att väg och gångväg håller tillräcklig standard för att kunna övertas i befintligt skick. Förutsättningarna för ett övertagande av VA-anläggningen var desto mer invecklad. Det konstaterades ganska snabbt att del av VA-anläggningen ligger under del av ett hus. Det beror på att en av fastighetsägarna fått bygglov för en carport som delvis ligger ovanpå VA-anläggningen. Carporten har sedan uppförandet byggts om till ett garage. NVOA kan inte ansvara för ledningar som ligger under byggnader. Om ledning behöver åtgärdas akut kan det försvåra arbetet betydligt. NVOA:s uppfattning har varit att det är fastighetsägarnas ansvar att flytta den del av VA-anläggningen som ligger under garaget. I samband med detta gjordes en översiktlig bedömning av hela anläggningens skick, men den gav inte vid handen om ledningen höll tillräcklig standard. Även kostnaderna för detaljplanens genomförande diskuterades. Utgångspunkten är att den som vill ha en plan ändrad tar kostnaden för detta.

Under hösten 2022 intensifierades diskussionerna mellan kommunen, fastighetsägarna och NVOA i syfte att nå en lösning på den långdragna frågan. Diskussionerna har lett fram till ett förslag på principöverenskommelse med följande innehåll och ansvarsfördelning.

Principöverenskommelse

Idag är övriga VA-ledningar i området Kommendörsvägen kommunala. Det finns en uppfattning att den del av Kommendörsvägen som ingår i gemensamhetsanläggningen redan utgör del i det kommunala vägnätet eftersom kommunen utför drift, skötsel och underhåll. Skäl föreligger därmed för att helhetsansvar för ledningar, väg och gångväg som idag belastar Rösunda 38:18 genom gemensamhetsanläggningen, övergår i kommunal regi.

En förutsättning för principöverenskommelsens ingående är att den tecknas av kommunen, samtliga fastighetsägare till fastigheterna Rösunda 38:6-38:16 och av NVOA.

Överenskommelsen innebär att kommunen övertar ägande och drift-/skötsel- och underhållsansvar för väg och gångväg och att NVOA övertar ägande och drift-/skötsel- och underhållsansvar för VA-anläggningen samt på vilket sätt detta sker. Därutöver innehåller överenskommelsen principer för fördelning av kostnader parterna emellan.

Kostnadsfördelning och tillvägagångssätt i övrigt gäller enligt följande;

- Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut att genomföra planarbete ska verkställas. Planen fastställs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Kostnaderna för planens genomförande betalas av fastighetsägarna. Eftersom planarbetet i grunden avser ändring av kvartersmark till allmän plats (Rösunda 38:18), ska plankostnaderna hållas så låga som möjligt. På fastighetsägarnas önskemål anges i överenskommelsen en uppskattad kostnad om 500 000 – 1 000 000 kronor för planens genomförande, men det är ingen garanti för att kostnaden begränsar sig till detta.
- När det finns en lagakraftvunnen detaljplan kan en lantmäteriförrättning göras. Kommunen tar kostnaden för denna. Om den herrelösa fastigheten (Rösunda 38:18) behöver företrädas av en god man utser överförmyndarnämnden en sådan på kommunens bekostnad.
- Efter det att lantmäteriförrättning har vunnit laga kraft kan del av VA-anläggningen flyttas. Förslaget är att fastighetsägarna och kommunen delar på den kostnaden. Enligt praxis är det fastighetsägarnas ansvar men behovet av att flytta VA-ledningen beror på att kommunen felaktigt givit bygglov för den placering som carporten/garaget har. Kostnaden för att flytta ledningen är beräknad till cirka 1,4 miljoner kronor. Fastighetsägarnas gemensamma kostnadsansvar i denna del är begränsat till maximalt 700 000 kronor.
- Vissa fastighetsägare behöver anpassa sina VA-anläggningar när var och en blir kund hos NVOA. Kostnaderna härför tas av fastighetsägarna. Det kan noteras att det har gjorts en inspektion av VA-anläggningens skick i april 2023. Det kunde då konstateras att den är i det skick som krävs för bolaget ska kunna ta över den i befintligt skick.



Vad gäller fördelning av fastighetsägarnas kostnader har dessa själva tagit fram två modeller till kostnadsfördelningen. Att det finns två modeller beror på att det skiljer sig i vilken mån olika fastighetsägare har nytta av det som principöverenskommelsen omfattar.

Genomförandetiden går inte att fastställa exakt. Planarbetet beräknas ta cirka ett år. Lantmäteriförrättningen kan inledas när planen skickas ut på granskning. När den sedan är klar kan arbeten kopplade till VA-anläggningen genomföras. Totalt uppskattas genomförandet ta två år.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens kostnad beräknas uppgå till cirka 1,2 miljoner kronor fördelat på flytt av VA-ledningen 700 000 kr, lantmäteriförrättning 250 000 kr samt projektledning och oförutsett 250 000 kr. Kostnaden tas från kommunstyrelsen kostnader för oförutsett.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

Principöverenskommelse med två bilagor

Mats Bohman
Direktör
Stadsledningskontoret

Emelie Sunnliden Ceder
Kommunjurist
Juridik- och kanslistaben