

Intentionsavtal om allmänna anläggningar i Danvikstrand

§1 PARTER

1. Nacka kommun, nedan kallad Kommunen, såsom lagfaren ägare till Sicklaön 37:17
2. Bostadsrättsföreningen Henriksborg (716460–2828), såsom lagfaren ägare till Sicklaön 37:9
3. Bostadsrättsföreningen Hamninloppet (769609–5616), såsom lagfaren ägare till Sicklaön 37:55 och Sicklaön 37:56
4. Deläggande fastigheterna till Sicklaön S:71 vilka är:
 - Sicklaön 37:9 (Bostadsrättsföreningen Henriksborg, 716460–2828)
 - Sicklaön 37:54 (Bostadsrättsföreningen Danviksblick, 769611–4987)
 - Sicklaön 37:55 och Sicklaön 37:56 (Bostadsrättsföreningen Hamninloppet, 769609–5616)
5. Danvikstrands samfällighetsförening (717908–1596), förvaltare av gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:59.

upprättar följande Intentionsavtal som ett led i stadsbyggnadsprojektet Allmänna anläggningar Danvikstrand.

1–5 kallas nedan gemensamt Parterna.

§ 2 BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunen ingick i januari 2017 avtal om ändring av detaljplan och övertagande av del av Sicklaön ga:59 tillika fastighetsreglering med Sicklaön 37:55 och Sicklaön 37:9 i syfte att detaljplanelägga och ändra huvudmannaskapet för kaj, gång- och cykelväg mm från enskilt till kommunalt, ”Avtalen”. Avtalen innebär att huvudmannaskapet för anläggningar såsom brygga/kaj med bänkar och belysning samt markytor ändras och att Sicklaön ga:59 omprövas. Likväl att områden som i ny detaljplan planläggs som allmän platsmark, överförs genom fastighetsreglering till Kommunens fastighet Sicklaön 37:17.

Det är att notera att ägaren till Sicklaön 37:56 önskar fortsätta äga och förvalta mark och anläggningar inom sin fastighet och är sedan tidigare undantagen Avtalen.

För samfälligheten Sicklaön S:71 finns sedan tidigare inget avtal om detaljplaneläggning och fastighetsreglering. Det avses kompletteras separat med de deläggande fastigheterna till Sicklaön S:71 (Sicklaön 37:9, Sicklaön 37:54, Sicklaön 37:55 och Sicklaön 37:56) och Kommunen.

Frågor och otydligheter inför detaljplaneläggning och övertagande av berörda anläggningar har under arbetets gång uppkommit mellan Parterna. För att skapa samsyn kring förslag och

lösningar har Parterna tillsammans arbetat för att finna vägar framåt där nedanstående frågor har diskuterats och lösningar tagits fram.

Intentionsavtalet redovisar översiktligt hur de olika frågorna kopplade till Avtalen ska lösas. De formella lösningarna kommer att framgå av kommande detaljplan med tillhörande planbeskrivning, ”Detaljplanen”, såsom överenskommelser om fastighetsregleringar och andra avtal och överenskommelser som kan behöva tecknas. Parterna är överens om att gemensamt arbeta för att de formella lösningarna ska komma till stånd så fort som möjligt. Vissa avtal och överenskommelser kan komma att tecknas även med parter som inte omfattas av detta intentionsavtal. När så behöver ske ska Parterna verka för att avtal med andra berörda parter kommer till stånd.

§ 3 FRÅGOR OCH LÖSNINGAR

§ 3.1 Övertagande av del av kaj samt gc-väg genom servitut

Kommunen behöver ha rådighet över markområde innehållande kaj-anläggningen, angränsande mark till gång- och cykelvägen för snöröjning inklusive område för nödvändiga trafikskydd för gång- och cykelvägen, område för belysningsstolparna, samt delar av dagvattenledningarna som avvattnar gång- och cykelbanan och som ligger intill kajen.

Kommunens förslag har varit att detaljplanelägga dessa markområden med berörda anläggningar samt även kajanläggning i öster som inte ingår i Avtalen. Fastighetsägarna i Avtalen och fastighetsägaren till Sicklaön 37:56 har framfört önskemål om att marken inte ska planläggas som allmän plats i direkt anslutning till befintlig bebyggelse eller för kajanläggningen och del av strandskoningen öster om Detaljplanen. Av denna anledning är Parterna överens om att i stället upplåta dessa områden genom avtalsservitut.

Anläggningar och markområden som kommer att omfattas av avtalsservitut är följande:

- Kajanläggning i vattnet, öster om Detaljplanen, samt kajanläggning under vattnet längs med kajen, belägen inom samfälligheten Sicklaön S:71, och som inte omfattas av fastighetsreglering enligt § 3.2.
- Kajanläggning öster om Detaljplanen både i vattnet och vid strandskoning tillika befintliga granitpollare och del av strandskoning mellan kajanläggning och gång- och cykelvägen som är belägna inom fastigheten Sicklaön 37:56.
- Område längs med gång- och cykelvägen (allmän plats) innehållande belysningsstolpar inklusive tillhörande elledningar, markområde för snöupplag, område för nödvändiga trafikskydd för gång- och cykelvägen, dagvattenledningar, m.m. belägna inom fastigheterna Sicklaön 37:55 och Sicklaön 37:9.

Avtalsservitut upprättas för ovan nämnda delar till förmån för den kommunalägda fastigheten Sicklaön 37:17. Dessa områden kommer därför inte omfattas av Detaljplanen. Preliminär gränsdragning av Detaljplanen framgår av [Bilaga 1](#).

§ 3.2 Fastighetsreglering

Del av kaj/strandskoning mellan Saltsjöqvarn och Danvikstrand är belägen inom samfälligheten Sicklaön S:71 och omfattas i dagsläget inte av något avtal. Då strandskoningen

idag estetiskt bryter kajanläggningens trädäck mellan Saltsjöqvarn och Danvikstrand har Kommunen som inriktning att överdäcka denna del. För att få rådighet över denna del och möjliggöra överdäckning av strandskoningen planläggs den som allmän plats i Detaljplanen och markområdet innehållande strandskoning och kajanläggning överförs från samfälligheten Sicklaön S:71 till den kommunalägda fastigheten Sicklaön 37:17. Samma sak gäller för kajanläggningens befintliga trädäck som löper ut över samfälligheten Sicklaön S:71.

Fastighetsreglering avses inte ske för vad som hanteras genom servitutsavtal och som omnämns under § 3.1.

§ 3.3 Vattenaccess

Fastighetsägarna av Sicklaön 37:9 och Sicklaön 37:55 önskar att Kommunen anordnar en vattenaccess för bland annat iläggning och upptagning av kajaker intill kajen. Kommunen kommer inte anordna en sådan anläggning med hänsyn till den farled som går strax utanför, och det ansvar Kommunen åtar sig när en sådan anläggning är allmän plats.

Parterna har diskuterat olika lösningar och är överens om att det byggs en gradäng där det idag finns en strandskoning mellan Saltsjöqvarn och Danvikstrand. Gradängen blir i form av några trappsteg som man kan sitta på. Då det finns behov av att ha en räddningsväg upp ur vattnet kommer en räddningsstege att monteras på sista trappsteget i gradängen. Kommunen avser att bygga gradängen och montera en räddningsstege när Detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsreglering skett.

Fastigheterna Sicklaön 37:9, Sicklaön 37:55, Sicklaön 37:56 och Sicklaön 37:54 är samtliga delägare i samfälligheten, Sicklaön S:71, som i gällande detaljplan delvis har planbestämmelse WB, dvs möjlighet att anlägga bryggor vid östra delen av kajen för intilliggande fastigheter. När Kommunen övertar kajanläggningen behöver rättighet för en brygga regleras med Kommunen för anslutning mot befintlig kaj, i det fall en sådan brygga ska byggas. Förutsatt att samtliga tillstånd för att bygga en brygga erhålls av deltagande fastigheter i Sicklaön S:71 kommer Kommunen pröva behov av servitut till förmån för Sicklaön S:71 i positiv anda.

§ 3.4 Dagvatten

I och utanför Detaljplanen finns dagvattenledningar för avrinning från gång- och cykelvägen, men även från enskilda fastigheter. Kommunen avser att överta stamledning för vad som tjänar avrinning från gång- och cykelvägen genom servitutsavtal, belastande fastigheterna Sicklaön 37:9 och 37:55. Kommunen övertar anläggningarna i befintligt skick och avser inte ta ut någon avgift från bostadsrättsföreningarna så länge anläggningarna inte omfattas av verksamhetsområde.

För att Kommunen ska kunna överta dagvattenledningarna krävs dock att nuvarande officialrättigheter inom området för övertagande först omprövas eller upphävs i en lantmäteriförrättning. Parterna ska arbeta för att ett servitut går att teckna till förmån för Kommunen och för att nuvarande officialrättigheter omprövas eller upphävs.

§ 3.5 Brandpost

Befintlig brandpost, belägen på gång- och cykelbanan, kommer att hamna inom Detaljplanen och Kommunens blivande mark efter genomförd fastighetsreglering. Brandposten är idag

enskild och kommer fortsatt att förbli det. Med anledning av detta avser Kommunen upplåta rätten till att bibehålla brandposten genom servitut till fastigheten Sicklaön 37:55 som fortsatt äger, driftar och underhåller brandposten.

§ 3.6 Hämta värme ur havet

Fastighetsägarna till Sicklaön 37:55 och 37:9 önskar i framtiden kunna hämta värme ur havsvattnet. Nya detaljplanebestämmelser och övertagande av kajen innebär att marken mellan fastigheterna och vattnet blir allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap. Något stöd för hämtning av värme ur havsvattnet planeras inte i Detaljplanen.

Kommunen ställer sig dock positiv till att fastighetsägarna till Sicklaön 37:55 och 37:9 i framtiden utreder möjligheterna att hämta värme ur vattnet. En eventuell framtida avtalslösning förutsätter att samtliga erforderliga tillstånd erhållits samt att de allmänna anläggningarna inte påverkas negativt eller kommer till skada.

§ 3.7 Pollare

Fastighetsägarna av Sicklaön 37:9, Sicklaön 37:55 och Sicklaön 37:56 är överens om att teckna en överenskommelse om att ompröva Sicklaön ga:67 och att Kommunen övertar ansvaret av pollaren inom Detaljplanen vid infarten till Danvikstrand. De pollare som ingår i Sicklaön ga:67, men inte hamnar inom Detaljplanen, ska fortsättningsvis ingå i befintlig gemensamhetsanläggning (Sicklaön ga:67).

§ 3.8 Spillvatten

Spillvattenledningar som nyttjas av närliggande fastigheter finns i och intill Detaljplanen. Parterna är överens om att Kommunen inte övertar spillvattenledningarna i och intill Detaljplanen då denna funktion endast nyttjas av närliggande fastigheter.

Spillvattenanläggningen nyttjar även del av en dagvattenledning som Kommunen avser att överta enligt § 3.4, för bräddning av avlopp. I dagsläget regleras rättigheten avseende spillvatten genom en gemensamhetsanläggning, Sicklaön ga:63. För att dagvattenledningarna ska kunna övertas enligt § 3.4 krävs dock att berörd gemensamhetsanläggning omprövas. Där spillvatten bräddar ut i dagvattenledningen avser Kommunen därför att teckna överenskommelse om att upphäva Sicklaön ga:63 i denna del. Kommunen kommer fortsatt tillåta bräddning vid behov likt tidigare, dock kommer Kommunen efter omprövning av Sicklaön ga:63 ansvara för dagvattenledningen.

§ 3.9 Trafik på GC-vägen

Fastighetsägarna till Sicklaön 37:9, Sicklaön 37:55 och Sicklaön 37:56 nyttjar idag gång- och cykelvägen för av- och pålastning och önskar att en sådan rättighet tillskapas i Detaljplanen. Enligt trafikförordningen tillåts ingen trafik med motorfordon på gång- och cykelvägar (räddnings- och underhållsfordon undantagna). Därmed kan inte en sådan rättighet tas med i Detaljplanen. Kommunen kan ge tillfälliga tillstånd till enskilda personer och som prövas vid respektive tillfälle.

§ 3.10 Stenbänkar

På kajen finns befintliga stenbänkar som en del av den konstnärliga utsmyckningen. Fastighetsägarna till Sicklaön 37:55, Sicklaön 37:56 och Sicklaön 37:9 önskar att dessa ska

finnas kvar även i framtiden. Kommunen har ingen intention av att ta bort dessa och avser att i möjligaste mån även i framtiden behålla dessa.

§ 4 AVTAL SOM AVSES TECKNAS

Parterna är i detta intentionsavtal överens om att gemensamt arbeta för att de avtal som framgår i Bilaga 2 ska komma till stånd så fort som möjligt.

Vissa avtal kan komma att tecknas under framtagandet av Detaljplanen.

§ 5 ÖVERLÅTELSE

Detta intentionsavtal får inte utan den andra partens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

§ 6 BILAGOR

Bilaga 1 – Preliminär gränsdragning för ny detaljplan

Bilaga 2 – Avtal som avses komma till stånd.

Bilaga 3 – Karta över fastigheter inom och i närheten av planområdet

Detta intentionsavtal är upprättat i 5 likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Underskrift:

För Nacka kommun, Sicklaön 37:17

Nacka den

Nacka den

.....

.....

.....

.....

För Brf Henriksborg, Sicklaön 37:9

Nacka den

Nacka den

.....

.....

.....

.....

För Brf Hamninloppet, Sicklaön 37:55 och Sicklaön 37:56

Nacka den

Nacka den

.....

.....

.....

.....

För Danvikstrand samfällighetsförening och Sicklaön ga:59

Nacka den

Nacka den

.....

.....

.....

.....

För Sicklaön s:71

Samfällt ägd av Sicklaön 37:9, Sicklaön 37:55, Sicklaön 37:56 och Sicklaön 37:54

BRF Henriksborg 716460–2828, lagfaren ägare till Sicklaön 37:9

Nacka den

Nacka den

.....

.....

.....

.....

BRF Hamninloppet 769609–5616, lagfaren ägare till Sicklaön 37:55 och Sicklaön 37:56

Nacka den

Nacka den

.....

.....

.....

.....

BRF Danviksblick 769611–4987, lagfaren ägare till Sicklaön 37:54

Nacka den

Nacka den

.....

.....

.....

.....