

Kommunstyrelsen

## **Avtal om ersättning för drift m.m. av allmäntillgängliga anläggningar på kvartersmark i Järla sjö**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ingår avtal med Järla Sjö Samfällighetsförening, org. nr. 717905-3306, enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen den 11 maj 2022.

### **Sammanfattning**

Allmäntillgängliga anläggningar i området Järla sjö är enligt detaljplanen planlagda på kvartersmark och förvaltas idag med enskilt huvudmannaskap av Järla Sjö Samfällighetsförening. Nyttjandet av allmäntillgängliga platser på kvartersmark i området har ökat frekvent under tid, både av boende i området, av boende och verksamheter i närområdet samt av besökare utifrån. En generell princip vid framtida planläggning ska vara att kajer och strandpromenader med stort allmäntillgänglighetsintresse planläggs som allmän plats. Allmänhetens tillgång till anläggningarna i området Järla sjö följer inte samma principer som i andra områden utan bedöms bäst säkras genom fortsatta förhandlingar. Förhandling har därmed pågått under en längre tid. Kommunen och föreningen har nu funnit förutsättningar för en samförstånds lösning där parterna ingår ett som längst tioårigt avtal innebärande en skyldighet för kommunen att bidra ekonomiskt till föreningens förvaltningskostnader för drift/skötsel/underhåll i gemensamhetsanläggningen GA:55 och därigenom säkra allmänhetens fortsatta tillgång till anläggningarna.

## Ärendet

### Bakgrund

Området Järla sjö omfattas idag av detaljplan 236 vilken vann laga kraft i juni 2000 samt detaljplan 658 vilken vann laga kraft i juni 2021. Enligt detaljplanen är kommunen huvudman för allmänna anläggningar. Ett exploateringsavtal från 1999 mellan kommunen och Nacka Industrilokaler HB reglerar de inbördes avtalsförhållandena för exploateringen av området som påbörjades i början av 2000-talet.

Allmäntillgängliga anläggningar i området Järla sjö är enligt detaljplanen planlagda på kvartersmark och förvaltas idag med enskilt huvudmannaskap av föreningen. Järla Sjö samfällighetsförening förvaltar tre gemensamhetsanläggningar i området, däribland GA:55 vars ändamål är att säkerställa förvaltning och underhåll av vägar, vattenförsörjning, avlopp, belysning, grönområden samt bad- och brygganläggning.

Nyttjandet av allmäntillgängliga platser på kvartersmark i området har ökat frekvent under tid, både av boende i området, av boende och verksamheter i närområdet samt av besökare utifrån. Den mer omfattande användningen belastar främst lekplats, badplats och strandpromenad och innebär utökade förvaltningskostnader för föreningen.

Den 23 april 2012, § 129, beslutade kommunstyrelsen att ge i uppdrag åt stadsbyggnadsdirektören att fortsätta arbetet, i vilket också ingår förhandlingar med nuvarande huvudmän, med att införa kommunalt huvudmannaskap för allmäntillgängliga kajer, industriminnen, tunnel med mera i Saltsjöqvarn, Danviksstrand och Finnboda. Kommunstyrelsen beslutade även att en generell princip vid framtida planläggning ska vara att kajer och strandpromenader med stort allmäntillgänglighetsintresse planläggs som allmän plats. Av beslutsunderlaget till nämnda beslut framgår bland annat att allmänhetens tillgång till anläggningarna i området Järla sjö inte följer samma principer som i Saltsjöqvarn, Danviksstrand eller Finnboda utan bedömdes då bäst säkras genom fortsatta förhandlingar. Förhandling har därmed pågått under en längre tid mellan föreningen och kommunen och parterna har nu, i linje med kommunstyrelsens tidigare beslut, funnit förutsättningar för en samförståndslösning.

### Avtalets huvudsakliga innehåll

I förhandlingarna har tre olika lösningar prövats. Ett är att ändra huvudmannaskapet för anläggningar som ska vara allmäntillgängliga från att ligga på kvartersmark till att bli allmän plats. Detta kräver ändring av detaljplanen. Kostnad för ändring av detaljplan tas av den som önskar göra ändringen. Gällande detaljplan är komplicerad i sin struktur och det skulle vara såväl kostsamt som tidskrävande för föreningen att genomföra en ändring. Härutöver tillkommer kostnader för fastighetsbildningsåtgärder samt kostnader för att säkerställa att de anläggningar som kommunen skulle ta över håller tillräckligt bra standard. Totalt sett uppfattas detta alternativ som både komplicerat och kostsamt och har därför inte bedömts som aktuellt.

Det andra alternativet är att kommunen blir medlem i föreningen som förvaltar GA:55, där kommunen i egenskap av fastighetsägare ges ett andelstal i förhållande till nyttan av anläggningen. Andelstalet, som beslutas av lantmäterimyndigheten, speglar den andel av föreningens kostnader som ska belasta fastighetsägaren. Problemet i detta fall är att kommunen med undantag för en mindre markyta som angränsar till kvartersmarken inte äger någon mark eller fastighet inom området. Det blir därmed svårt att bestämma på vilka grunder andelstal ska räknas fram. Vidare har erfarenheter som stadsledningskontoret inhämtat från andra kommuner visat att det är inte helt enkelt för en kommun att ingå i en gemensamhetsanläggning och därigenom vara del i en samfällighet.

Varken ändring av huvudmannaskapet via ändrad detaljplan eller att kommunen skulle vara del i samfälligheten är omöjliga, men efter flera års diskussioner har föreningen och kommunen tagit fram ett förslag på ett tioårigt avtal. Syftet med avtalet är att reglera kommunens skyldighet att bidra ekonomiskt till förvaltningskostnaderna för drift/skötsel/underhåll i GA:55 och därigenom säkra allmänhetens tillgång till anläggningarna, för vilka föreningen tillfullo fortsatt ansvarar. För att fastställa ersättningsnivån har analyser gjorts av vilka kostnader föreningarna har för drift och skötsel av vägar, lekplats, bad och strandpromenad. Dessa har jämförts med vilka kostnader kommunen har för drift av liknande anläggningar som kommunen har ansvar för. Jämförelserna visar att kostnaderna ligger på liknande nivå när det gäller drift men att kostnader för större underhållsåtgärder hanteras på olika sätt. Kommunen hanterar dessa kostnader som reinvesteringar men föreningen måste hantera dem som driftskostnader samma år kostnaden uppstår. Ersättningsnivån som föreslås baseras på den kostnad som kommunen har för sina egna anläggningar med ett mindre tillägg för ökade underhållskostnader för den strandpromenad som finns i området.

Enligt avtalet föreslås kommunen utge ersättning till föreningen uppgående till 1 610 000 kronor per år (indexjusteras) för drift/skötsel/underhåll av vissa särskilt utpekade allmäntillgängliga anläggningar på kvartersmark i området. En förutsättning för att ersättning ska utgå är att allmänhetens tillgång till anläggningarna i området fortsatt säkras. (I nämnda ersättning ingår vägbidrag som föreningen sedan tidigare erhåller från kommunen. Utöver nämnda ersättning erhåller föreningen i likhet med andra samfälligheter belysningsbidrag).

Avtalet föreslås gälla från och med den 1 juli 2022 till och med den 30 juni 2027 under förutsättning att kommunen eller föreningen aktivt säger upp avtalet till upphörande med beaktande av uppsägningstid. Sker ingen uppsägning löper avtalet vidare som längst till och med den 30 juni 2032, då avtalet upphör att gälla per automatik. Vissa möjligheter till förtida upphörande av avtalet regleras i avtalet.

Vad som händer efter de tio åren är idag oreglerat. Föreningen och kommunen får genom avtalet tio år på sig att samverka och erhålla erfarenheter av nu aktuellt avtal. Detta kan



därefter leda till ett förnyat avtal, att kommunen blir en del i samfälligheten eller andra lösningar.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ett beslut i enlighet med förslaget innebär en årlig kostnad för kommunen om 1 610 000 kronor per år i maximalt 10 år med justering efter förändring i KPI. Ersättningen föreslås utgå med start den 1 juli 2022. Eftersom drift och underhåll av allmänna anläggningar ligger på natur- och trafiknämndens ansvar så kommer kostnaden att belasta nämnden. Kostnaden för 2022 (805 000 kr) tas inom beslutad budget. I ramärendet för 2023 – 2025 föreslår nämnden att ramen utökas med 1,6 miljoner kronor som en del i nämndens utökade volym.

### **Konsekvenser för barn**

Ett beslut i enlighet med förslaget bidrar till att fortsatt säkra allmänhetens, däribland barnens, tillgång till nu aktuella anläggningar i området.

### **Bilagor**

1. Avtal

Mats Bohman  
Trafik- och fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Therese Alvéen  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Emelie Sunnliden Ceder  
Kommunjurist  
Juridik- och kanslistaben