

2023-01-03

STARTPROMEMORIA

Dnr KFKS 2022-01162
KFKS 2002/00007
Standardförfarande

Allmänna anläggningar Finnboda varv

Stadsbyggnadsprojekt för kommunalt övertagande av allmänna anläggningar i Finnboda i
kommundelen Sicklaön, Nacka kommun.



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	4
2.	Bakgrund	5
3.	Syfte och mål	6
3.1.	Syfte.....	6
3.2.	Mål.....	6
3.2.1.	Projektmål.....	6
4.	Förutsättningar	7
4.1.	Område och avgränsningar	7
4.2.	Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala	9
5.	Utförande	10
5.1.	Detaljplan	10
5.2.	Markägoförhållanden	12
5.3.	Utbyggnad	12
5.4.	Konsekvenser för fastighetsägare och boende.....	13
5.5.	Rättsligt genomförande.....	13
6.	Tidplan	14
7.	Ekonomi	14
7.1.	Budget.....	14
7.2.	Projektkalkyl.....	15
7.3.	Finansiering	15
8.	Risker	16
9.	Kommunikation	17

10.	Rapportering	17
10.1.	Avslut och överlämnande.....	17
11.	Bilagor	Fel! Bokmärket är inte definierat.

I. Sammanfattning

För Finnboda gäller detaljplan DP 313 enligt vilken gemensamma anläggningar planlagts som kvartersmark med avsikten att gemensamhetsanläggningar ska bildas för förvaltningen. Syftet med projektet är detaljplanelägga vissa gemensamma ytor och anläggningar som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Vissa anläggningar under jord i blivande allmän platsmark kommer även fortsättningsvis omfattas av enskilt huvudmannaskap, t.ex. VA-ledningar och -anläggning som endast betjänar bostadsrättsföreningar.

Den mark som avses detaljplaneläggas ligger i dess helhet inom fastigheten Sicklaön 37:41 som ägs av Finnboda industrilokaler HB (FIHB). FIHB är exploatör för området och har byggt ut alla bostäder och gemensamma anläggningar i området. Bostadsfastigheterna är överlämnade till bostadsrättsföreningar. Ärenden om inrättande av gemensamhetsanläggningar för gemensamma ytor och anläggningar pågår sedan länge men har inte kunnat slutföras. FIHB har därför inte kunnat lämna över förvaltningen av anläggningarna.

Kommunstyrelsen beslutade den 23 april 2012 att kommunen ska verka för att ta över förvaltningen av vissa allmäntillgängliga anläggningar i bland annat Finnboda. Med anledning av beslutet har förhandlingar med FIHB pågått avseende detaljplaneläggning och övertagande av kajer, pirar, GC-väg längs kajer samt vissa industriminnen. Bostadsrättsföreningarna i Finnboda har parallellt med detta framfört önskemål om kommunalt övertagande av även andra anläggningar, bl.a. gator och VA-anläggningar.

Kommunen anser att det finns starka skäl för att detaljplanelägga vissa anläggningar och markområden för kommunalt huvudmannaskap men att vissa andra anläggningar även fortsättningsvis ska omfattas av enskilt huvudmannaskap. Gränsdragningen av projektet har gjorts baserat på dessa ställningstaganden. Projektet kommer medföra att kommunen tar över ansvaret för Finnboda varvsväg och Finnboda kajväg inklusive kantparkeringar, kajer, pirar, GC-vägar, torgytor, industriminnen, dagvattenledningar samt VA-ledningar i Finnboda varvsväg med tillhörande pumpstation. Vidare ingår vattenområde och naturmark med bergskärningar i övertagandet.

Kommunen avser teckna en principöverenskommelse med FIHB och samtliga berörda bostadsrättsföreningar för att få till en helhetslösning för området. En förutsättning för att den nya detaljplanen ska tas upp för antagande är att FIHB och berörda fastighetsägare i område tecknar överenskommelser och gemensamt ansöker hos lantmäteriet om inrättande av gemensamhetsanläggningar för de anläggningar som ska kvarstå med enskilt huvudmannaskap.

Kommunen avser teckna tilläggsavtal till exploateringsavtal med FIHB för att närmare reglera hur aktuella anläggningar ska tas över, hur fastighetsregleringar ska göras samt ersättningsfrågor.

2. Bakgrund

Detaljplan DP 313 för Sicklaön 37:41 m.fl. Finnboda varv vann laga kraft den 24 april 2003. Utbyggnaden av bostäder inom området har färdigställts av exploatören Finnboda Industrilokaler HB (FIHB) som är ett helägt dotterbolag till HSB. De enskilda bostadsfastigheterna har bildats och överlämnats till bostadsrättsföreningar. Inom området har även ett antal kommersiella fastigheter bildats och överlåtits till kommersiella aktörer.

Gemensamma ytor och anläggningar såsom gator, torg, parkeringar, kajer, VA-anläggningar och andra ledningar är detaljplanelagda som kvartersmark inom fastigheten Sicklaön 37:41, som ägs av FIHB. Avsikten med detaljplan DP 313 var att drift och förvaltning av dessa gemensamma ytor och anläggningar skulle utföras av de enskilda fastighetsägarna genom gemensamhetsanläggningar.

Två separata anläggningsförrättningar pågår och handläggs av kommunala lantmäterimyndigheten i Nacka; ärende AB137598 avseende inrättande av gemensamhetsanläggning för vägar, VA, m.m., samt AB137597 avseende inrättande av gemensamhetsanläggning för ytparkeringar, m.m. Ärendena har pågått under många år men har inte kunnat slutföras på grund av oenighet mellan parterna.

Nacka kommun har tidigare genomfört en utredning som visar att tekniskt komplicerade anläggningar såsom kajer, industriminnen, vägtunnel, m.m. i Saltsjöqvarn, Danvikstrand och Finnboda bör övergå till kommunalt huvudmannaskap. Mot denna bakgrund beslutade kommunstyrelsen den 23 april 2012, § 129, att inleda arbetet med förhandlingar med nuvarande huvudmän om införande av kommunalt huvudmannaskap för allmäntillgängliga kajer, industriminnen, tunnel, med mera.

Med anledning av kommunstyrelsens beslut från 2012 har kommunen och FIHB fört förhandlingar om detaljplaneläggning för kommunalt huvudmannaskap och övertagande av kajer, pirar och vissa industriminnen i Finnboda. Parallellt med detta har bostadsrättsföreningarna i området framfört önskemål om införande av kommunalt huvudmannaskap även för gator, bergsslänter och VA-anläggningar, m.m.

Det har förts diskussioner mellan kommunen och bostadsrättsföreningarna kring vilka markområden och anläggningar som är lämpliga för kommunen att detaljplanelägga och ta över huvudmannaskapet för. Diskussionerna har utmynnat i att kommunen finner det lämpligt att detaljplanelägga och ta över mark och anläggningar som har ett tydligt allmänt intresse, såsom gator, torg, gång- och cykelförbindelse i anslutning till gator och torg, industriminnen och VA-ledning i Finnboda varvsväg med tillhörande pumpstation samt dagvattenledningar som betjänar gator och torg. Den mark och de anläggningar som i huvudsak endast är till nytta för bostadsrättsföreningarna ska inte omfattas av detaljplaneläggning och kommunalt övertagande,

såsom VA-ledningar med tillhörande pumpstation vid Finnboda Kajväg, vissa parkeringar och vissa gångförbindelser.

3. Syfte och mål

3.1. Syfte

Projektets övergripande syfte är att överföra förvaltningen av mark och anläggningar från enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap.

Projektet ska också bidra till en helhetslösning för området; gemensamhetsanläggningar ska med stöd av befintlig detaljplan inrättas för den mark och de anläggningar som inte detaljplaneläggs som allmän plats. Kvartersmark som idag ligger inom FIHB:s fastighet 37:41 och som inte omfattas av detaljplaneläggning ska föras över till enskilda bostadsfastigheter.

3.2. Mål

3.2.1. Projektmål

- Genom ny detaljplan detaljplanelägga mark som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.
- Den nya detaljplanen, samt avtal med FIHB och bostadsrättsföreningarna i området, ska bidra till en helhetslösning för Finnboda; Detaljplan DP 313 ska genomföras genom att det inrättas gemensamhetsanläggningar för mark och anläggningar som ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap.
- Klargöra den kommande gränsdragningen mellan allmänna respektive enskilda anläggningar och anläggningsdelar.
- Säkerställa att enskilda anläggningar och anläggningsdelar som ligger i mark som detaljplaneläggs som allmän platsmark bekräftas för ändamålet gemensamhetsanläggning.
- Klargöra den kommande gränsdragningen mellan kvartersmark i detaljplan DP 313 och allmän platsmark i den nya detaljplanen.
- Klargöra vilka servitut och/eller andra rättigheter som är nödvändiga för genomförandet av den nya detaljplanen samt befintlig detaljplan.
- Genomföra överförandet huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt huvudmannaskap inom område som detaljplaneläggs som allmän plats i två etapper; kajer och GC-väg, m.m. med stöd av servitut efter att start-pm och avtal antagits av kommunfullmäktige, resterande delar med stöd av tidsbegränsad nyttjanderätt när detaljplanen tas upp för granskning. Slutligt genomförande sker när fastighetsbildningsbeslut baserat på den nya detaljplanen vunnit laga kraft.

Nacka kommun har tagit fram en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka som antogs den 17 juni 2019 av kommunfullmäktige. Syftet med strategin och tillhörande

genomförandeplan är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

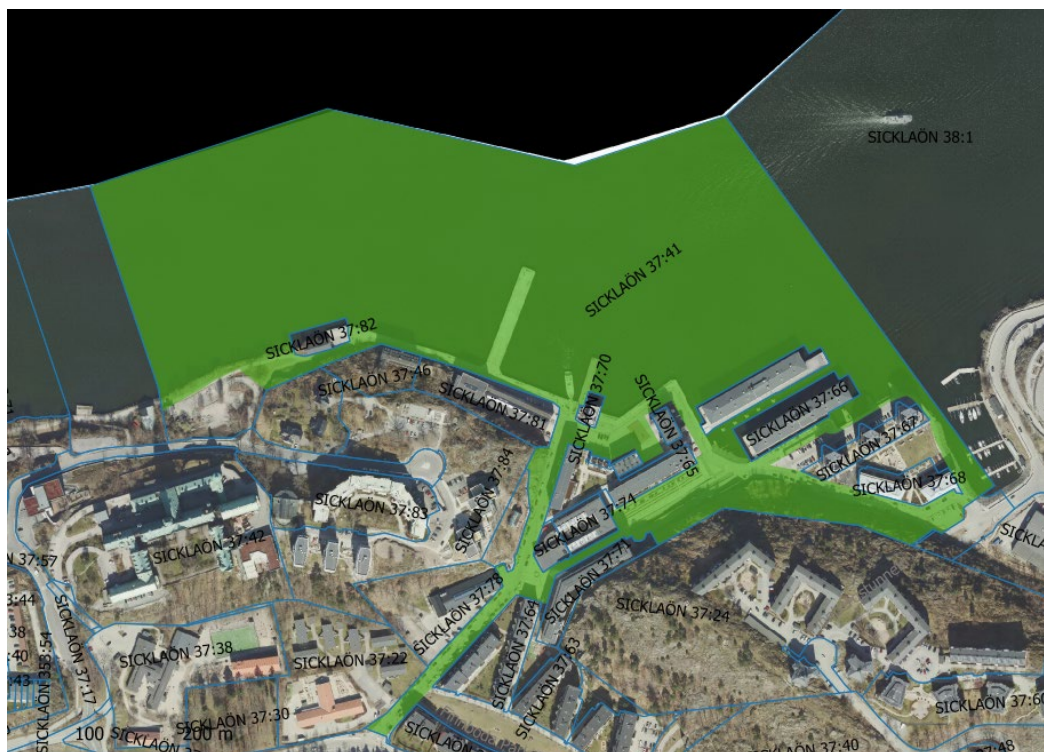
Det aktuella projektet som omfattas av detta start-pm syftar till att införa kommunalt huvudmannaskap för befintliga anläggningar, vilket medför att strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen inte är applicerbara på projektet.

4. Förutsättningar

4.1. Område och avgränsningar

Den mark som avses detaljpaneläggas för kommunalt huvudmannaskap ligger i dess helhet inom Sicklaön 37:41. Fastigheten, som ägs av FIHB, är stamfastighet inom området Finnboda. För området gäller detaljplan DP 313 enligt vilken kajer, gator, torg, parkeringar, VA och andra gemensamma ytor och anläggningar är planlagda som kvartersmark med avsikt att drift och underhåll ska ske med enskilt huvudmannaskap inom ramen för gemensamhetsanläggningar. FIHB har byggt ut alla bostadsfastigheter och gemensamma anläggningar i området. Samtliga bostadsfastigheter är överlåtna till bostadsrättsföreningar.

Den mark och det vatten som avses detaljpaneläggas som allmän plats respektive vattenområde med kommunalt huvudmannaskap framgår av kartbilden nedan



Kartbild som visar det område som avses detaljpaneläggas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Gränsdragningen har gjorts enligt principen att mark och anläggningar som detaljpaneläggs för kommunalt huvudmannaskap är sådana som inte enbart är till nytta för boende i området. Vidare ska gränsdragningen kunna bidra till en ändamålsenlig och effektiv drift av den blivande kommunala marken.

I Finnboda varvsväg finns en dagvattenledning utförd av FIHB och som enligt tidigare tecknat exploateringsavtal mellan kommunen och FIHB ska vara kommunal. Det finns bildad ledningsrätt för ledningen men den har hittills inte lämnats över till kommunen eftersom det funnits oklarheter med avseende på dess utförande.

Längs med kajerna i området finns en GC-väg inom x-område som ska vara kommunal. Det har tidigare tecknats avtalsservitut till förmån för kommunen för GC-vägen men det faktiska övertagande av driften har inte skett eftersom GC-vägen byggts delvis i annan sträckning än vad som anges i detaljplanen och servitutsavtalet.

Finnboda varvsväg utgör en huvudgata in i området och nyttjas bland annat av trafikanter till och från SL:s båttrafik i nära anslutning till gatan. Vidare finns i anslutning till Finnboda varvsväg områden som i framtiden kan komma att exploateras och som då behöver anslutas till gatan. Av detta skäl bedömer kommunen att även VA-ledningar i Finnboda varvsväg samt tillhörande pumpstation bör omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

Finnboda Kajväg utgör huvudsakligen tillfartsväg till bostadsfastigheter i området. Dock nyttjar besökare till området parkeringar längs gatan, varför det kan anses finnas ett allmänt intresse för kommunen att ta över huvudmannaskapet för gata och parkeringar. Vidare finns i anslutning till gatan bergsslänter och industriminnen i form av stapelbädd och murar som bedöms vara alltför betungande för bostadsrättsföreningar att ansvara för. För att kommunen ska kunna sköta och underhålla dessa krävs tillgång till gatan. Det finns även en GC-väg längs med stapelbädden som förbinder Finnboda kajväg med Finnboda varvsväg. Sammantaget bedömer kommunen därför att samtliga gator inklusive kantparkeringar, torgytor, torgliknande ytor, industriminnen, bergskärningar och GC-förbindelser bör omfattas av kommunalt huvudmannaskap. Som en följd av att dessa områden och anläggningar blir allmän plats, behöver även dagvattenledningarna som betjänar blivande allmän plats få kommunalt huvudmannaskap.

Detaljpanelläggningen kommer endast att avse den mark som ska bli allmän plats respektive vattenområde. Övrig mark inom området ska fortsatt vara kvartersmark enligt befintlig detaljplan.

VA-anläggning i Finnboda kajväg med tillhörande pumpstation och andra anläggningar (bland annat fiberledningar) som inte ska omfattas av kommunalt huvudmannaskap ska ingå i blivande gemensamhetsanläggningar som ska bildas med stöd av befintlig detaljplan. Delar av blivande gemensamhetsanläggningar kommer att ligga i allmän platsmark i den nya detaljplanen. Dessa ledningar ska bekräftas i den nya detaljplanen. Inom blivande allmän platsmark finns även andra enskilda ledningar såsom exempelvis ledningar för fjärrvärme.



Ortofotovy över det aktuella området.

4.2. Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala

I översiktsplanen, som antogs 2018, är nordvästra Sicklaön betecknad som tät stadsbebyggelse. Området har unika kvaliteter och omfattas i sin helhet av riksintresse för kulturmiljövården samt berörs av riksintressen för kommunikationer i form av befintlig farled.

Nackas norra kust ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp. Riksintressets kärnvården närmast Stockholm utgörs främst av industrihistoriska uttryck i form av stora, varierande byggnadsvolymer från sent 1800-tal och 1900-talets första hälft som tillhör varvsindustrier. De historiska spåren omfattas även av kaj- och varvsstrukturer samt vissa inslag av villor (f.d. personalbostäder). Till riksintresset hör även det karaktäristiska sprickdalslandskapet som skapat förutsättningarna för bebyggelseetableringarna. Riksintressets värden får inte utsättas för ”påtaglig skada” enligt miljöbalken. Länsstyrelsen utövar tillsyn vid planläggning så att detta inte sker.

Området berörs av strandskydd.

Planområdet omfattas av byggnadsplan B 161, detaljplan DP 380 och tillägg till planbestämmelser i detaljplanerna DP 399 och DP 511. Genomförandetiderna har gått ut.

Planområdet omfattas av detaljplan DP 313, som vann laga kraft 24 april 2003, ändring av detaljplan i detaljplan DP 374, som vann laga kraft 16 december 2005, tillägg till planbestämmelser i detaljplan DP 531, antagen 2012 samt DP 452, som vann laga kraft 4 september 2008. Marken som är föremål för planläggning är reglerad som kvartersmark.

5. Utförande

5.1. Detaljplan

Planförslaget bedöms kunna hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Planförslaget ska omfatta den mark och det vatten som ska övergå från enskilt till kommunalt huvudmannaskap. Genom detaljplanen ska aktuell mark ges ny användning och befintliga anläggningar bekräftas.

Natur & kultur

Området som omfattas av detaljplanen består av vägar, GC-vägar, torg, kajer och naturmark. Området är helt utbyggt och någon förändring av landskapsbild, vegetation, m.m. kommer inte att ske med anledning av detaljplanen.

Markägoförhållanden

Följande fastigheter är direkt eller indirekt berörda av detaljplaneändringen:

Fastighet	Ägare
Sicklaön 37:22	HSB Stockholm ekonomisk förening
Sicklaön 37:41	FIHB
Sicklaön 37:42	Stiftelsen Danviks Hospital
Sicklaön 37:46	John Mattson AB
Sicklaön 37:61	Brf Finnboda Port
Sicklaön 37:62	Brf Finnboda Hage
Sicklaön 37:63	Brf Finnboda Dunge
Sicklaön 37:64	Brf Finnboda Allè

Sicklaön 37:65	Brf Finnboda Hamnkontor
Sicklaön 37:66	Brf Finnboda Pirar
Sicklaön 37:67	Brf Finnboda Terrass
Sicklaön 37:68	Brf Finnboda Udde
Sicklaön 37:70	Vimpekullen Finnboda aktiebolag
Sicklaön 37:71	Brf Saltsjö Vy
Sicklaön 37:72	Brf Finnboda Hamnplan
Sicklaön 37:73 (3D)	Vimpekullen Finnboda aktiebolag
Sicklaön 37:74	Brf Finnboda Dockland
Sicklaön 37:75	Vimpekullen Finnboda aktiebolag
Sicklaön 37:78	Vimpekullen Finnboda aktiebolag
Sicklaön 37:79	Chefsbostaden i Finnboda aktiebolag (c/o Engelbrekt)
Sicklaön 37:80	Vimpekullen Finnboda aktiebolag
Sicklaön 37:81	Vimpekullen Finnboda aktiebolag
Sicklaön 37:82	Vimpekullen Finnboda aktiebolag
Sicklaön 37:84	Brf Finnboda Trädgårdar

Trafik

Gång och cykel, fordon, båtar, parkering ska bevakas under arbetet med detaljplanen.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning är utbyggd inom området. För området kommer VA-försörjningen i framtiden ske genom att delar av VA-systemet har kommunalt huvudmannaskap och övriga delar utgörs av ledningar och anläggningar med enskilt huvudmannaskap genom gemensamhetsanläggningar som ansluts till det kommunala VA-nätet. Elförsörjningen sker genom delvis enskilt ägda ledningar samt Nacka energi.

Miljö

Buller, vibrationer, mark- och luftförhållanden, grundvatten, risker, trygghet och brott, tillgänglighet, hälsa, farligt gods: Detaljplaneförslaget kommer inte innebära att markens användningssätt förändras, vilket betyder att någon påverkan med avseende på buller, vibrationer och mark- och luftförhållanden inte kommer att ske. Under planarbetet ska risker, trygghet och tillgänglighet belysas mer ingående.

Kopplingar till andra projekt

Planbesked för utveckling av fastigheten Sicklaön 37:79 (Engelbrekt) för bostadsändamål har sökts. Ägaren till fastigheten Sicklaön 37:82 (Svarta ladan) avser söka planbesked för utveckling av fastigheten för kontor och restaurang. Detaljplanearbete pågår för allmänna anläggningar för Danvikstrand och Saltsjöqvarn.

Miljöbedömningar för planer och program

För varje detaljplan som tas fram måste bedömas om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Konstateras att betydande miljöpåverkan är sannolik kommer en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Är betydande miljöpåverkan inte trolig tas en miljöredovisning fram. Under början av planprocessen kommer en s.k. behovsbedömning att göras. Behovsbedömningen ger svaret på om påverkan väntas bli betydande eller inte. Det formella beslutet om miljöpåverkan fattas i samband med beslutet om att skicka ut planhandlingarna på samråd.

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan ändras i samband med behovsbedömningen.

5.2. Markägoförhållanden

De anläggningar som ska planläggas och tas över av kommunen är belägna inom fastigheten Sicklaön 37:41 som ägs av FIHB. När den nya detaljplanen vunnit laga kraft ska marken föras över till kommunens fastighet Sicklaön 37:11 genom fastighetsreglering.

5.3. Utbyggnad

Ingen utbyggnad ska genomföras inom projektet. Den mark och de anläggningar som detaljplaner läggs för kommunalt huvudmannaskap ska tas över av kommunen i dess nuvarande skick.

Enligt tillståndsbedömning av kajerna som gjordes år 2014 finns vissa åtgärdsbehov för att kajerna ska uppnå en teknisk livslängd om 60 år, vilket tidigare har godtagits av kommunen. Genom avtal med FIHB åtar sig kommunen att utföra åtgärderna mot viss ersättning från FIHB.

5.4. Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Genom att kommunen detaljpanelägger mark och tekniska komplicerade anläggningar för kommunalt huvudmannaskap avlastas de enskilda fastighetsägarna i området från en stor del av förvaltningen inom området. De gemensamhetsanläggningar som ska bildas inom området blir mindre omfattande.

Detaljpanelläggningen av gatorna och kantparkeringarna som allmän plats innebär att ett stort antal parkeringar övergår till kommunen. En konsekvens av detta är att det p-tal som gäller enligt DP 313 kan bli svårt att klara för de bostadsrättsföreningar som inte har säkerställt tillräckligt många parkeringar inom kvartersmark. Detta kan aktualiseras vid en eventuell framtida bygglovsprövning då p-talet blir en del av bedömningen

Vissa enskilda fastigheter kommer att belastas av servitut och/eller andra rättigheter för kommunala ledningar.

I samband med att kommunen reparerar kajerna kan störningar uppstå till följd av buller, byggtrafik och avstängningar.

Detaljplanen kommer inte ha någon påverkan på barn i och med att det endast avser en administrativ ändring av markanvändningen till allmän plats.

5.5. Rättsligt genomförande

En principöverenskommelse tecknas mellan kommunen, FIHB och samtliga bostadsrättsföreningar i området som är direkt berörda av detaljplaneändringen. Principöverenskommelsen utgör en helhetslösning för att detaljplan DP 313 slutligt ska genomföras i de delar som återstår efter att mark enligt den nya detaljplanen planlagts som allmän plats. I principöverenskommelsen definieras vilken mark som ska detaljpaneläggas som allmän plats, hur återstående kvartersmark inom Sicklaön 37:41 ska fördelas till enskilda bostadsfastigheter och hur anläggningsförrättningar ska genomföras för de anläggningar som ska kvarstå med enskilt huvudmannaskap. I principöverenskommelsen finns åtaganden för bostadsrättsföreningarna att teckna överenskommelser med FIHB om fastighetsregleringar och gemensamhetsanläggningar samt gemensamt ansöka hos Lantmäterimyndigheten i samband med att den nya detaljplanen tas upp för granskning. I avtalet finns ett villkor om att den nya detaljplanen inte tas upp för antagande förrän bostadsrättsföreningarna och FIHB har presterat detta. I principöverenskommelsen anges att FIHB, bostadsrättsföreningarna och kommunen ska bekosta 1/3 av detaljplanekostnaderna vardera och att detaljplaneavtal ska tecknas mellan kommunen FIHB och bostadsrättsföreningarna.

Tilläggsavtal till exploateringsavtal mellan kommunen och FIHB avses tecknas. I tilläggsavtalet regleras bland annat genomförandet av kommunens övertagande av mark och anläggningar samt ersättningsfrågor.

Eftersom kommunen avser ta över kajer och GC-väg m.m. i förväg ska det tecknas ett servitutsavtal för detta till förmån för kommunen. Detta servitut ska ersätta befintligt servitut för GC-väg och ska gälla tills dess marken har förts över till kommunens fastighet efter lagakraftvunnen detaljplan. För övriga delar av blivande kommunal mark ska ett tidsbegränsat nyttjanderättsavtal tecknas mellan kommunen och FIHB i samband med att detaljplanen tas upp för granskning. Innebörden av avtalet är att kommunen tar över driftansvaret för marken och anläggningarna i avvaktan på laga kraftvunnen detaljplan och marköverföring. För marköverföringen ska tecknas en överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och FIHB.

Inom blivande allmän plats kommer enskilda ledningar och anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningar finnas under mark. Kommunen ska upplåta servitut till förmån för gemensamhetsanläggningarna. Lokaliseringen av andra ledningar (t.ex. för fjärrvärme samt ledningar som betjänar enskilda fastigheter) inom blivande allmän plats ska hanteras genom avtal med berörda ledningsägare och fastighetsägare. Likaså kommer det att krävas servitut till förmån för kommunens fastighet för blivande kommunala ledningar inom kvartersmark.

6. Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Principöverenskommelse	2023 kvartal 1
Detaljplaneavtal	2023 kvartal 1
Tilläggsavtal till exploateringsavtal	2023 kvartal 1
Antagen detaljplan	2024 kvartal 3
Övertagande av kajer, GC-väg, etc	2023 kvartal 2
Övertagande av övriga allmänna anläggningar	2024 kvartal 3
Projektavslut	2025 kvartal 1

7. Ekonomi

7.1. Budget

Finnboda varv	Beslutstidpunkt samt beslut			SUMMA (tkr)
	2016-11-14	2017-02-23	2020-06-02	
	KFKS 2016/118-041	KFKS 2017/125	KFKS 2019/76	
Inkomster/intäkter	11 031	1218	1 445	13 694
Utgifter	-8 415	-787	-2 059	-11 261
Netto	2 616	431	-614	2 433

Finnboda varv	Beslutstidpunkt samt beslut			
Inkomst VA	0	0	-8402	-8 402
Utgift VA	0	0	0	0
Netto VA	0	0	-8 402	-8 402
TOTALT BEVILJAD BUDGET	2 616	431	-9 016	-5 969

Tabellen ovan redovisar politiskt beviljad budget på en övergripande nivå, samt tidpunkt för beslutet. Projektbudgeten är fördelad utifrån dess påverkan på skattekollektivet respektive VA-kollektivet.

7.2. Projektkalkyl

Finnboda varv	Budget =>2022			2023			Årsbudget 2024			2025			Årsbudget 2026=>			Totalt		Besluts- instans	Datum				
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter			Netto			
Projektbudget																							
beviljad tom 2022	3,3	-9,9	-6,6	1,5	-1,4	0,1	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,3	-11,3	-6,0	KF	2017-04-24
Inriktningsbeslut	0,0	0,0	0,0	2,0	-0,5	1,5	0,0	-1,5	-1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	-2,0	0,0	2,0	-2,0	0,0	KS	2023-03-06
Total	3,3	-9,9	-6,6	3,5	-1,9	1,6	0,5	-1,5	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,3	-13,3	-6,0					
Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut																	Totalt		Besluts- instans	Datum			
Genomförande- beslut			0,0	17,0	0,0	17,0	0,0	-0,2	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,0	-0,2	16,8	17,0	-0,2	16,8	KF	ej beslutat ännu
Total	3,3	-9,9	-6,6	20,5	-1,9	18,6	0,5	-1,7	-1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	24,3	-13,5	10,8					

Stadsbyggnadsprojektet ansöker om ny budget med 0 miljoner kronor netto för år 2023-2024 för att ta fram den nya detaljplanen. Ny budget fördelas enligt följande; 2 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Projektet bedöms generera ett överskott om 11 miljoner kronor. Kostnaderna för detaljplaneläggningen, inklusive den plansamordning som behövs, har uppskattats till cirka 3,2 miljoner kronor. Uppskattad kostnad avseende projektledning i genomförandeskede är cirka 0,5 miljoner kronor.

Intäkterna i projektet uppskattas till 43 miljoner kronor fördelat på 16 miljoner kronor i exploateringsersättning och 1 miljon kronor som ersättning för planarbetet, 2 miljoner som ersättning för tidigare upparbetade kostnader samt 24 miljoner som ersättning för kommande driftskostnader för kajer. Projektet bedöms således gå med netto om cirka 30 miljoner kronor.

7.3. Finansiering

Enligt kommande principöverenskommelse ska bostadsrättsföreningarna, FIHB och kommunen finansiera 1/3 vardera av detaljplanekostnaderna. Detaljplaneavtal ska för detta ändamål tecknas.

Enligt kommande tilläggsavtal till exploateringsavtal ska FIHB till kommunen betala en ersättning om 43 miljoner kronor fördelat enligt följande; 24 miljoner kronor utgör ersättning för kommande driftskostnader för kajer, 1 miljon kronor avser FIHB:s del av kommande detaljplanekostnader, 2 miljoner kronor avser ersättning för tidigare upparbetade kostnader avseende förhandlingar om övertagande av kajer och resterande belopp om 16 miljoner kronor avser ersättning för att kommunen utför nödvändiga åtgärder av kajerna i egen regi.

8. Risker

		Risk	Konsekvens	Åtgärd
●	Tid	3 Komplext att göra ändamålsenliga gränsdragningar mellan blivande kommunal mark och anläggningar mot enskilda anläggningar och säkerställa genomförbarheten för det.	Detaljplanearbetet kan ta längre tid än beräknat och därmed även övertagandet av anläggningar.	Säkerställa att det finns tillgängliga resurser i projektet som har god fastighetsrättslig och teknisk kompetens.
●	Tid	4 Antagande av detaljplanen är villkorat av att bostadsrättsföreningarna medverkar till att ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggningar.	Antagande av detaljplanen försenas eller uteblir om ansökningarna inte görs. Om detaljplanen inte antas sker inget kommunalt övertagande av den mark och de anläggningar som kommunen inte redan tagit över med stöd av servitut.	Kontinuerlig bevakning och dialog med FIHB och bostadsrättsföreningarna. Risken är betecknad som röd pga att kommunen inte har rådighet över avtalsförhållandena mellan FIHB och bostadsrättsföreningarna.
●	Produkt Ekonomi	4 Blivande kommunala anläggningar uppfyller inte kraven i Teknisk handbok respektive NVOA:s tekniska krav på VA-anläggningar.	Högre kostnader för drift och underhåll än om kommunen respektive NVOA byggt ut anläggningarna i egen regi.	Säkerställa status på anläggningarna och upprätta rättvisande kalkyler för drift och underhåll.
●	Ekonomi	4-5 Reparationer av kajer och pirar blir dyrare än	Den ersättning för åtgärderna kommunen	

		förväntat på grund av okända åtgärdsbehov och kostnadsökningar för material och entreprenader.	erhåller från FIHB täcker inte kostnaderna.	
●	Ekonomi	4 Detaljplanekostnaderna bli högre än beräknat.	Kommunen får inte intäkter som motsvarar upparbetade detaljplanekostnader.	Kostnadsmedvetenhet i projektet.
●	Produkt	2 Svårt att få fram korrekt och fullständig information om ledningar i blivande kommunal mark.	Kommunen kan få ansvar för ledningar kommunen inte ska ha ansvar för.	Säkerställa god kvalitet i utredningen av befintliga ledningar.

9. Kommunikation

Projektet kommer att ha en projektwebbsida på nacka.se där aktuell information, kontaktuppgifter och handlingar publiceras löpande under projektets gång.

Utöver den kommunikation som krävs enligt plan- och bygglagen planeras inga särskilda kommunikationsinsatser i projektet. Nödvändiga informationsinsatser kommer att genomföras till de fastighetsägare som är direkt berörda av detaljplanearbetet och genomförandeåtgärder kopplat till det.

10. Rapportering

10.1. Avslut och överlämnande

Anläggningar som ska tas över av kommunen överlämnas i två etapper. Kajer och GC-väg längs kaj m.m. överlämnas till driftenheten i samband med att servitut tecknas mellan FIHB och kommunen efter antagande av avtal och start-pm. Övrig mark och anläggningar överlämnas efter att detaljplanen och beslut om fastighetsreglering avseende överföring av mark till kommunens fastighet vunnit laga kraft. När överlämnandet är färdigställt kan projektet avslutas.

Nina Morling
Exploateringschef

Susanne Werlinder
Planchef

Anna Bäcklund
Projektchef

Anna Jarl
Projektledare

Kristina Källqvist
Planarkitekt