

2024-11-14
STARTPROMEMORIA
Dnr KFKS-2024-01107
KFKS-2024-01136
Standardförfarande

Kommendörsvägen

Stadsbyggnadsprojekt för del av Kommendörsvägen, fastigheten Rösunda 38:18 m.fl. i
Saltsjöbaden, Nacka kommun



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

I. Sammanfattning

Kommunen ska enligt en principöverenskommelse tecknad i juni 2023, överta del av Kommendörsvägen samt en gångstig som idag ligger på kvartersmark och omfattas av en gemensamhetsanläggning. I samband med övertagandet ska även den VA-anläggning som ingår i gemensamhetsanläggningen övertas av Nacka vatten och avfall.

Detaljplanen syftar till att ändra användningen på gata och gångstig från kvartersmark till allmän plats, samt möjliggöra en ledningsrätt på kvartersmarken på de bostadsfastigheter där VA-ledningarna går idag. De två bostadsfastigheterna som behöver ingå i detaljplanen för att bekräfta markreservatet för ledningarna, kommer att få en motsvarande reglering av bostadsanvändningen som i gällande plan, med moderna planbestämmelser och eventuellt skydd av värdefull miljö.

En del av ledningen behöver flyttas i samband med övertagandet då den i dagsläget ligger under ett garage på en av de två bostadsfastigheterna. Ledningsflytten ska ombesörjas av kommunen vid genomförandet av planen.

I principöverenskommelsen har kommunen åtagit sig att stå för kostnader för flytt av VA-ledningar, lantmåteriförrättningar, projektledning samt oförutsett. Kommunens kostnad beräknas uppgå till cirka 1,2 miljoner kronor. Därtill kan ytterligare kostnader uppkomma för hantering av dagvatten och skyfall på allmän plats.

2. Bakgrund

På Kommendörsvägen i Saltsjöbaden ligger elva bostadsfastigheter. Dessa byggdes ut av ett fastighetsbolag under 1970-talet. För att försörja området byggdes en förlängning av Kommendörsvägen, en gångstig till Amiralsvägen och en VA-anläggning. Genom en lantmåteriförrättning skapades en gemensamhetsanläggning som genom delägarförvaltning skulle äga och ta ansvar för gatan, gångstigen och VA-anläggningen. Ägarskapet av fastigheten Rösunda 38:18 som omfattar gatan och gångstigen, låg dock kvar på fastighetsbolaget. Bolaget försattes i konkurs 1981 och därmed blev fastigheten herrelös. Övriga fastighetsägare ingående i gemensamhetsanläggningen framförde redan år 2014 en önskan om att kommunen skulle ta över fastigheten samt drift- och underhållsansvaret av gatan, gångstigen och VA-ledningarna, genom en ansökan om planbesked. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade via delegation i april 2014 att det var lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Under de senaste tio åren har diskussioner förts mellan fastighetsägarna på Kommendörsvägen och kommunen om att få till en lösning. Diskussionerna har lett fram till en principöverenskommelse med bland annat kostnads- och ansvarsfördelning. Principöverenskommelsen tecknades mellan alla berörda fastighetsägare, kommunen och Nacka vatten och avfall, i juni 2023 (se kommunfullmäktige 19 juni 2023, § 219). Överenskommelsen innebär att kommunen övertar ägande och drift-/skötsel- och underhållsansvar för väg och

gångstig. Ansvar för anläggningarna kommer att övergå till kommunen när detaljplanen får laga kraft. Därutöver innehåller överenskommelsen principer för fördelning av kostnader parterna emellan.

Planuppdrag gavs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i oktober 2023. Projektet startades som ett planprojekt, men föreslås nu att omvandlas till ett stadsbyggnadsprojekt för att kunna hantera detaljplanens genomförande och ombyggnad av allmänna anläggningar. Att omvandla projektet från ett planprojekt till ett stadsbyggnadsprojekt är en formell justering kopplat till kommunens arbetssätt. Genom detta får projektet tillgång till nödvändiga resurser inom organisationen och en budget söks officiellt. Datumet för planstart kvarstår från tidigare planuppdrag.

3. Syfte och mål

3.1. Syfte

Syftet med projektet är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av del av Kommendörsvägen och en gångstig, inom fastigheten Rösunda 38:18, samt att NVOA ska kunna överta VA-ledningarna som delvis går på privata bostadsfastigheter. Detaljplanen ska bekräfta befintliga förhållanden och möjliggöra ett kommunalt huvudmannaskap och förväntas därmed inte innebära några direkta fysiska förändringar på platsen, med undantag av en kommande ledningsflytt samt eventuell åtgärd för att hantera dag-/skyfallsvatten från gatan.

3.2. Mål

3.2.1. Projektmål

- Projektets mål är att kommunen ska ta över huvudmannaskapet för Kommendörsvägen, gångstigen samt att NVOA ska överta befintliga och ombyggda VA-ledningar.

3.2.2. Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Kommunens strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka antogs av kommunfullmäktige den 17 juni 2019 och började gälla 1 januari 2020. 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. Detta projekt kommer inte att hantera strategi för miljö- och klimatambitioner eftersom kommunen enbart övertar anläggningarna i befintligt skick, med undantag från den mindre ledningsflytten.

4. Förutsättningar

4.1. Område och avgränsningar

Projektområdet ligger i södra Saltsjöbaden mellan Rösundavägen och Amiralsvägen. Det preliminära planområdet är drygt 3100 kvadratmeter och består av fastigheten Rösunda 38:18, som berör den norra delen av Kommendörsvägen och omfattar även en gångstig som går mellan Kommendörsvägen och Amiralsvägen, samt bostadsfastigheterna Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16.

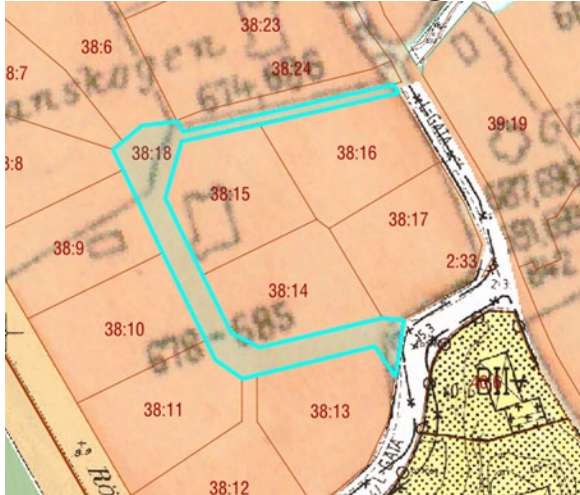
Bostadsfastigheterna ingår i planområdet för att genom detaljplanen säkerställa ett markreservat för de befintliga VA-ledningarna. Eventuellt behöver även del av fastigheten Rösunda 38:24 ingå i planområdet av samma anledning. Ingen bebyggelse finns inom fastigheten Rösunda 38:18 men på bostadsfastigheterna ligger två villor med tillhörande komplementbyggnader enhetligt utbyggda i slutet av 1970-talet. Bostadsfastigheterna är idag privatägda och gatu- och gångstigsfastigheten Rösunda 38:18 är till kommunens vetskap herrelös. Samtliga delar ligger i gällande detaljplan på kvartersmark för bostäder.



Kartan till vänster visar var projektområdet ligger i Saltsjöbaden samt det preliminära planområdet till höger.

Projektet kan komma att innefatta åtgärder för hantering av dag-/skyfallsvatten utanför planområdet, vilket kommer att utredas vidare under detaljplanarbetet.

4.2. Planförutsättningar – statliga, regionala och kommunala



Bilden visar gällande stadsplan. Fastigheten Rösunda 38:18 som ska planläggas som allmän plats är markerad med turkos färg.

I gällande stadsplan från 1936 är hela det preliminära planområdet markerat som kvartersmark. Fastigheten omfattas även av tomtindelning för del av kvarteret Granskogen (akt 0182K-33/1973).

Området är utpekad som gles blandad bebyggelse (Bg18) i kommunens översiktsplan från 2018 och berörs även av riksintresse för kulturmiljövården - Saltsjöbaden (AB 122). Förslaget till detaljplan bedöms vara förenligt med översiktsplanen och innebär ingen påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Planområdet ingår även i kommunens kulturmiljöprogram som utgör ett underlag till översiktsplanen. Området ingår i delområdet Saltsjöbaden-Garvkroken och har därmed bedömts vara särskilt värdefullt ur kulturmiljösynpunkt (8 kap. 13 § plan- och bygglagen).

5. Utförande

5.1. Detaljplan

Planuppdrag gavs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 18 oktober 2023. Planenheten har därefter påbörjat ett arbete med detaljplanen för att ge de planmässiga förutsättningarna för att kunna genomföra principöverenskommelsen. Det handlar framför allt om att ändra markanvändningen på gata och gångstig till allmän plats, samt att ge förutsättningar för NVOA att bibehålla och underhålla VA-ledningarna som kvarstår på kvartersmark genom att lägga ut ett markreservat i detaljplanen. Behovet av markreservat innebär att de två bostadsfastigheterna behöver ingå i detaljplanen. Eventuellt behöver även del av bostadsfastigheten Rösunda 38:24 som ligger norr om gångstigen, ingå av samma anledning. Bostadsfastigheterna avses utöver markreservatet få en reglering av bostadsanvändningen motsvarande gällande plan med moderna planbestämmelser och eventuellt skydd av värdefull miljö.

I samband med att gatan blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap förändras ansvaret för omhändertagandet av dagvattnet. Detta utreds inom ramen för detaljplanen och eventuella åtgärder kommer att belasta kommunen vid genomförandet.

Planen tas fram genom ett så kallat standardförfarande. En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § miljöbalken tas fram och samråd sker med länsstyrelsen samtidigt med plansamrådet. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

5.2. Markägoförhållanden

Tidigare ägare till fastigheten Rösunda 38:18 var fastighetsbolaget Egold AB, som år 1981 försattes i konkurs. Därefter har ingen ny fastighetsägare kunnat identifierats. I genomförandet av planen ska fastigheten övergå i kommunal ägo.

Att fastigheten Rösunda 38:18 saknar ägare innebär merkostnader för kommunen då en god man behöver utses för att bevaka fastighetens intressen i detaljplaneprocessen men även i efterföljande lantmåteriförrättningar. Kommunen har i principöverenskommelsen åtagit sig att stå för den kostnaden.

Fastigheterna Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16 är privatägda bostadsfastigheter.

5.3. Utbyggnad

Då en del av de ledningar som NVOA ska ta över ligger under ett befintligt garage på fastigheten Rösunda 38:16 ska ledningarna i denna del flyttas ut under gångstigen som blir allmän plats. Ledningsflytten kan komma att påverka även de intilliggande bostadsfastigheterna Rösunda 38:16 och Rösunda 38:24. Åtgärder med anledning av anläggningsflytt av VA-ledningarna kan genomföras först när detaljplanen vunnit laga kraft och lantmåteriförrättningar har slutförts. Kommunen ska enligt principöverenskommelsen ombesörja ledningsflytten. En mer detaljerad beskrivning av hur utbyggnaden avses att gå till kommer att redovisas i detaljplanen.

5.4. Konsekvenser för fastighetsägare och boende

De fastigheter som idag ingår i gemensamhetsanläggningen Rösunda GA:1 kommer efter genomförandet att slippa ansvar för driften för aktuell del av Kommendörsvägen, gångstigen och VA-ledningarna. De åtgärder som krävs för att NVOA ska kunna ta över VA-ledningarna kommer att påverka framförallt fastigheterna Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16 där ledningen går idag, men eventuellt kommer även den angränsande fastigheten Rösunda 38:24 också att påverkas i mindre del för att yta där kan komma att behöva ianspråkta för ledningsrätt. Fastigheterna kommer även att påverkas av grävarbeten under utbyggnadstiden. Omfattningen av påverkan kommer att utredas och tydliggöras under planarbetet. Fastigheterna ingående i gemensamhetsanläggningen för VA kan även komma att behöva anpassa sina VA-anläggningar när var och en blir kund hos NVOA.

Planen förväntas inte innebära några direkta konsekvenser för barn och unga. Det kommunala huvudmannaskapet kan däremot innebära att det säkerställs att gata och gångstig fortsättningsvis kommer att vara tillgänglig för allmänheten, något som även barn kan gynnas av.

5.5. Rättsligt genomförande

Ett plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägarna till Rösunda 38:6 - 38:15 där kostnaden för framtagandet av detaljplanen reglerats. Avtalet följer principen som fattades i principöverenskommelsen där kostnaderna fördelas lika mellan samtliga fastigheter som ingått i principöverenskommelsen, utom fastigheten Rösunda 38:16 som inte deltar i denna kostnad.

I samband med att detaljplanen ska genomföras kommer kommunen ansöka om att omprövning och upphävande av den befintliga gemensamhetsanläggningen, då syftet med denna inte längre kvarstår. Kommunen avser även vid övertagandet av fastigheten Rösunda 38:18 att ansöka om fastighetsreglering för att reglera marken till den angränsande kommunala gatufastigheten Rösunda 2:2. För att säkra rätten till att underhålla, bibehålla och förnya VA-ledningarna på bostadsfastigheterna, behöver NVOA ansöka om ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten i Nacka. Ledningsrätten kommer preliminärt att belasta de tre bostadsfastigheterna Rösunda 38:15, Rösunda 38:16 samt Rösunda 38:24.

6. Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Start av planarbete	Kvartal 4 2023
Antagen detaljplan	Kvartal 1 2026
Byggstart allmänna anläggningar	Kvartal 1 2027
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Kvartal 1 2027
Färdigställt	Kvartal 2 2027
Projektavslut	Kvartal 2 2027

7. Risker

Nedan redovisas de mest centrala riskerna som har identifierats i projektet. Arbete sker löpande under projektets gång för att identifiera och hantera risker.

- Risk att utredning visar att åtgärd krävs för hantering av dag-/skyfallsvatten från gatan
- Ökade kostnader i genomförandet av ledningsflytten
- Lantmäteriförrättningar med många parter kan innebära en längre tidsåtgång och därmed även ökade kostnader för kommunen
- Att fastigheten Rösunda 38:18 saknar ägare kan innebära otydlighet i projektets olika formella förfaranden

8. Kommunikation

Projektgruppen har en direktkontakt med de boende i området. Inga särskilda kommunikationsinsatser bedöms vara nödvändiga utöver det.

9. Avslut och överlämnande

Projektet förväntas färdigställas år 2027.

Anna-Carin Mattsson
T.f. enhetschef
exploateringsenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
planenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
anläggningsenheten

Hedda Magnusson
Projektledare

Maria Kjell Andrén
Planarkitekt

Kai-Henrik Striem
Gruppchef

<i>Versionsdatum</i>	<i>Beskrivning</i>
2024-10-29	Utkast skapat av MKA
2024-11-05	Justering efter synpunkter från Therese Sjöberg och Pia Bellander
2024-11-11	Justering efter synpunkter från Angela Jonasson