

2024-04-23

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS/2012-556

Genomförandebeslut Allmänna anläggningar Danvikstrand

Intentionsavtal, avtal och detaljplaneläggning och fastighetsreglering samt budget för genomförandet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget intentionsavtal för Danvikstrand med berörda bostadsrättsföreningar enligt bilaga 1.
2. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget avtal om detaljplaneläggning och fastighetsreglering med Sicklaön S:71, enligt bilaga 2.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovanstående beslutar kommunstyrelsen följande för egen del.

Kommunstyrelsen beviljar utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Allmänna anläggningar Danvikstrand med 6,1 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024-2026. Detta fördelat på 11,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och 5 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning av ärendet

När Danvikstrand byggdes ut med bostäder kring 2005 var principen att all mark och alla anläggningar skulle vara i privat ägo, även sådana som kan ses som allmänna.

Kommunstyrelsen beslutade dock den 23 april 2012, § 129, att kommunen skulle inleda förhandlingar om detaljplaneläggning och kommunalt övertagande av bland annat kajer i Danvikstrand. Av befintligt start-PM beslutat 2013 framgår att projektet ska pröva

möjligheterna att detaljplanelägga befintliga allmänna anläggningar planlagda som kvartersmark till att bli allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap.

Tillståndsbedömning har genomförts och förhandlingar skett mellan kommunen och berörda bostadsrättsföreningar i Danvikstrand där avtal om detaljplaneläggning och fastighetsreglering ingåtts mellan berörda parter. Det är inte enkelt att göra en detaljplan med anläggningar där vissa delar ska bli allmän plats med kommunalt ägande medan andra fortsatt ska vara privata. Det handlar om var gränser ska gå, ansvarsfördelning och hur det ska fungera i praktiken. Kommun, berörda bostadsrättsföreningar samt samfällighet har fört diskussioner om hur ett antal frågor ska lösas. Dessa beskrivs i förslaget intentionsavtal som parterna gemensamt ska verka för att lösa, och det är en viktig förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett bra sätt.

Kopplat till intentionsavtalet är att kommunen tar över en strandskoning (en konstruktion som hindrar att stranden eroderar) och bygger ut ett trädäck. För detta krävs avtal om detaljplaneläggning och fastighetsreglering med ägarna av vattenfastigheten Sicklaön S:71.

Projektet har sedan 2016 tilldelad budget på -16,7 miljoner kronor netto, bestående endast av investeringsutgifter. För att kunna genomföra detaljplanen och det som står i intentionsavtalet föreslås projektet få en utökad budgetram för ökade inkomster om 11,1 miljoner kronor och ökade utgifter om 5 miljoner kronor.

Ärendet

Bakgrund

När Saltsjöqvarn och Danvikstrand omvandlades till bostadsområden kring år 2002 - 2006 gjordes det efter en princip att all mark och alla anläggningar, kvartersmark och allmänna anläggningar, skulle förvaltas av de boende i områdena genom samfälligheter. Flera samfällighetsföreningar har efter områdenas färdigställande framfört att kommunen bör ta över förvaltningen av vissa anläggningar som är alltför betungande för enskilda föreningar att förvalta när anläggningarna dessutom är tillgängliga för allmänheten. Nacka kommun genomförde därför en utredning som visade att tekniskt komplicerade anläggningar såsom kajer, industriminnen, vägtunnel, m.m i Saltsjöqvarn, Danvikstrand och Finnboda bör förvaltas av kommunen. Mot den bakgrunden beslutade kommunstyrelsen den 23 april 2012, § 129, att inleda arbetet med att förhandla med de berörda parterna för att ta över förvaltningen av anläggningarna, i detta fall för Danvikstrand. En förutsättning för kommunen skulle kunna ta över anläggningarna var att de var i tillräckligt gott skick.

För att kunna avgöra vilken status anläggningarna i Danvikstrand befinner sig i genomfördes en teknisk utredning i början av projektet. Den tekniska utredningen fann att kaj och strandskoningar i Danvikstrand var i dåligt skick trots att anläggningarna var färdigställda så sent som år 2002. Kaj och strandskoningar står inte emot erosion vilket medför att den gång- och cykelväg som exploatören JM AB byggde åt kommunen och som färdigställdes 2004 inte håller för den belastning över tid som JM AB och Nacka kommun kom överens om i exploateringsavtalet för det projektet som slöts mellan parterna i december 2001.

I juni 2016 antog kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott förslag till utbyggnadspromemoria avseende utförande av renovering och förstärkning av strandskoningen vid Danvikstrand (KFKS 2012/556–251). Kommunen renoverade och förstärkte delar av strandskoningen i Danvikstrand under 2016–2017. Ett förlikningsavtal upprättades och ingicks mellan kommunen och JM AB den 16 november 2021. Genom förlikningen har kommunen fått 11,1 miljoner kronor betalt av JM för renoveringen av kajen.

Som ett en följd av renoveringsarbetena kunde processen med övertagande av drift och underhållsansvar för strandskoning och kaj fortsätta. Det upprättades avtal med Danvikstrands samfällighetsförening om att kommunen skulle överta delar av anläggningarna. I avtalet kom kommunen och samfälligheten överens om att ändra gällande detaljplan och huvudmannskapet över anläggningarna. Kommunen tecknade även särskilda avtal med ägarna till fastigheterna Sicklaön 37:9 och Sicklaön 37:55 med överenskommelse om fastighetsreglering som innebär att markområdena inom fastigheterna ska föras över till kommunens fastighet Sicklaön 37:17.

I januari 2022 beslutade kommunstyrelsen att ingå avtal om ändring av tidigare avtal med Danvikstrands Samfällighetsförening. För fastigheten Sicklaön 37:56, som omfattades av avtalet med Danvikstrand samfällighet, tecknades inget avtal om fastighetsreglering då fastighetsägaren, Brf Hamninloppet, motsatte sig att strandområdet inom fastigheten planläggs som allmän platsmark och regleras över till kommunens fastighet. Konsekvensen av detta blev att Sicklaön 37:56 utgick ur avtalet med Danvikstrands samfällighetsförening och att kommunen inte kommer äga och få drift- och underhållskostnader för de anläggningar som finns inom fastigheten. Området kommer fortsättningsvis utgöras av kvarterersmark.



Bild 1: Rödmarkerat område visar stadsbyggnadsprojektets preliminära avgränsning. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Förslag till avtal med berörda bostadsrättsföreningar och samfälligheten

Intentionsavtal

Det är komplicerat att ändra ett område som är planlagt så att det privata ska förvalta allmänna anläggningar till att bryta ut vissa delar till att vara allmän plats som kommunen äger och förvaltar. Det blir frågor om vad gränser ska gå, ansvarsfördelning och hur det ska fungera i praktiken. För att lösa detta har kommunen haft en ingående dialog med berörda bostadsrättsföreningar och samfälligheten. Ett antal olika frågor har diskuterats och lösningar som alla parter tycker fungerar har tagits fram. Lösningarna på de olika frågorna har sammanfattats i föreslaget intentionsavtal. Avsikten med att göra det till ett avtal är alla parter, bostadsrättsföreningarna, samfällighet och kommunen, tillsammans ska verka för att de lösningar som tagits fram kommer till stånd och det ska vara möjligt att genomföra detaljplanen. Förutom åtgärderna enligt intentionsavtalet krävs bl a ett avtal om fastighetsreglering för ett visst område. Intentionsavtalet redovisar översiktligt hur de olika frågorna kopplade till de tidigare tecknade avtalen och nya avtal ska lösas (bilaga 1a). De konkreta lösningarna kommer att framgå av kommande detaljplan med tillhörande planbeskrivning såsom överenskommelse om fastighetsreglering och andra avtal och överenskommelser som kan behöva tecknas. Avtalet föreslås tecknas och ingås med Sicklaön ga:59, Sicklaön 37:55, Sicklaön 37:9, men också Sicklaön S:71, Sicklaön 37:56. Berörda fastigheter framgår av bilaga 1b, och vilka avtal som behöver tecknas framgår av bilaga 1c.

Avtal planläggning och fastighetsreglering Sicklaön S:71

I samband med detaljplanläggning har det konstaterats att del av kaj/strandskoningen mellan Saltsjöqvarn och Danvikstrand är belägen inom vattensamfälligheten Sicklaön S:71 som idag inte omfattas av något avtal. Då strandskoningen idag estetiskt bryter mot kajanläggningens trädäck mellan Saltsjöqvarn och Danvikstrand är inriktningen att kommunen ska överdäcka denna del. För att möjliggöra detta samt för att få ökad rådighet över kajanläggningen föreslås att denna del av kajanläggningen planläggs som allmän platsmark i den nya detaljplanen och att markområdet överförs från Sicklaön S:71 till kommunens fastighet (Sicklaön 37:17). Avtal föreslås därför tecknas om detaljplanläggning tillika fastighetsreglering mellan kommunen och delägande fastighet till Sicklaön S:71 (bilaga 2a). I avtalet anges att kommunen avser detaljplanlägga del av vattenområde som finns i Danvikstrand och som omfattar del av kajanläggning, att området avses fastighetsregleras till kommunen, samt att kommunen tar kostnaderna för detaljplan och fastighetsreglering.

Genomförandefrågor

Mark och befintliga anläggningar ska föras över till kommunens fastighet genom fastighetsreglering. Kommunen ska efter lagakraftvunnen detaljplan och efter att lantmäteriförrättningen är avklarad överdäcka strandskoningen mellan Danvikstrand och Saltsjöqvarn. Kommunen tar över drift- och underhållsansvaret för anläggningarna.

Tidplan

Detaljplaneprocessen förväntas ta cirka ett år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen under kvartal 2 2025. När detaljplanen vunnit laga kraft kan lantmäterimyndigheten fatta beslut om överföring av mark från Sicklaön S:71, 37:55 och 37:9 till kommunens fastighet likväl omprövning av Sicklaön ga:59. Ansökan om fastighetsreglering är i de delar avtal redan finns påbörjad men vilandeförklarad i väntan på den nya detaljplanen. Det nya avtalet med Sicklaön S:71 avser komplettera nuvarande ansökt förrättning.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Samråd detaljplan	2024-08-20	Planchef
Granskning detaljplan	2024-12-16	Miljö-och stadsbyggnadsnämnden
Antagande detaljplan	2025-05-06	Kommunfullmäktige
Slutredovisning	Q2, 2026	Kommunstyrelsen

Tildelning av budget

För projektet Allmänna anläggningar Danviksstrand finns idag en beviljad budget på 16,7 miljoner i investeringsutgifter, vilka till stor del är upparbetade. Planarbetet och utredningar kopplat till övertagandet av anläggningarna har kostat mer än vad som tidigare prognostiserats. Förhandlingar har dragit ut på tiden och nya avtalsfrågor har tillkommit som gjort att planarbetet förskjutits och ökat omkostnaderna i projektet. En stor del av den beviljade budget har gått till att renovera kajen. För att kunna genomföra detaljplanen, ta fram avtal kopplat till intentionsavtalet samt hantera kostnader för fastighetsreglering föreslås att projektet får en utökad budget för investeringsutgifter om 2,2 miljoner kronor. Exploateringsenheten har i samråd med enheten för offentlig utemiljö tagit fram en utformning av trädäcket som stämts av med bostadsrättsföreningarna. Kostnad för bygga trädäcket beräknas bli 2,8 miljoner kronor. De ökade investeringsutgifterna blir totalt 5 miljoner kronor. Därtill föreslås 11,1 miljoner kronor investeringsinkomster. Inkomsterna är en del i den förlikning som JM och kommunen tecknade 2021 för kostnader för renovering av kajen.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			
	Prio	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Allmänna anläggningar										
Danvikstrand		0,0	-16,7	-16,7	11,1	-5,0	6,1	11,1	-21,7	-10,6

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Budget =>2023			2024			Årsbudget 2025			2026			Årsbudget 2027=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum	
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			
Projektbudget																					
beviljad tom 2020	-15,8	-15,8	0,0	-0,9	-0,9			0,0			0,0			0,0	0,0	-16,7	-16,7		KF		
Utredningsbeslut		0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0		KS		
Reviderat																					
Inriktningsbeslut	11,1		11,1	-0,6	-0,6	0,0	-1,2	-1,2	0,0	-3,2	-3,2			0,0	11,1	-5,0	6,1		KS	aktuellt ärende	
Total	11,1	-15,8	-4,7	0,0	-1,5	-1,5	0,0	-1,2	-1,2	0,0	-3,2	-3,2	0,0	0,0	0,0	11,1	-21,7	-10,6			

Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut															Totalt			Beslutsinstans	Datum		
Genomförandebeslut	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter			Netto	
		0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		KF	ej beslutat ännu
Total	11,1	-15,8	-4,7	0,0	-1,5	-1,5	0,0	-1,2	-1,2	0,0	-3,2	-3,2	0,0	0,0	0,0	11,1	-21,7	-10,6			

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Allmänna anläggningar Danvikstrand	2024	2025	2026	2027=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftskostnader	-1,4	-0,8	0,0	0,0	-2,2
Detaljplaneintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	-1,4	-0,8	0,0	0,0	-2,2

Ekonomiska konsekvenser

Den inkomst på 11,1 miljoner kronor som kommunen fått i samband med den förlikning som kommunen tecknade med JM 2021, motsvarar till stor del kommunens utgifter för renovering av kajen år 2016 – 2017. Projektet i sin helhet bedöms generera ett negativt netto för kommunen om –10,6 miljoner kronor.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Tilldelas inte föreslagna medel kan inte detaljplanen och fastighetsreglering genomföras och de avtal som är kopplade till intentionsavtalet kommer inte att tecknas. Trädäcket kan inte byggas ut som planerat.

Alternativ till tilldelning av budget

Tilldelas inte föreslagen budget avslutas projektet och ingångna avtal med samfälligheten och fastighetsägare får sägas upp. Mark och anläggningar som var tänkta att överföras till kommunalt huvudmannaskap förblir i privat ansvar, undantaget gång- och cykelvägen som kommunen redan förvaltar med stöd av servitut.

Påverkan på annan nämnd

Natur- och trafiknämnden har idag kostnader för drift- och underhåll av gång- och cykelbanan. När detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsreglering gjorts får samma nämnd ansvar för drift och underhålla av kaj och trädäck samt kapitalkostnad för dessa.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, kronor, tabell 4

Projektname	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Allmänna anläggningar Danviksstrand	612 000,0	612 000,0	175 500,0	190 500,0	2026-12-01

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms inte få några särskilda konsekvenser för barn då projektet endast syftar till att ändra från enskilt till kommunalt huvudmannaskap för viss mark och anläggningar.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 23 april 2024

- Bilaga 1a Intensionsavtal med två bilagor
- Bilaga 1b Karta över berörda fastigheter
- Bilaga 1c Avtal som avses tecknas kopplat till intensionsavtalet
- Bilaga 2a Fastighetsregleringsavtal och avtal om detaljplaneläggning
- Bilaga 2b Preliminärt detaljplaneområde
- Bilaga 2c Område som ska fastighetsregleras

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Mats Bohman
Projektledare
Exploateringsenheten