

Kommunstyrelsen

## **Avtal om ändring av detaljplan och övertagande av anläggningar i Saltsjöqvarn**

*Exploateringsenheten Nacka stad*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar ingå föreslaget avtal om ändring av detaljplan och övertagande av anläggningar i Saltsjöqvarn.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt enhetschef för exploateringsenheten Nacka stad att underteckna det i punkten 1 angivna avtalet och alla överenskommelser som utgör bilagor till avtalet.

### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsen uppdrog genom beslut den 23 april 2012 åt stadsbyggnadsdirektören att arbeta för införande av kommunalt huvudmannaskap för vissa allmäntillgängliga anläggningar i Saltsjöqvarn, Danvikstrand och Finnboda. För att införa kommunalt huvudmannaskap krävs att avtal tecknas med de samfällighetsföreningar som i dag är huvudmän för anläggningarna, bland annat Saltsjöqvarns samfällighetsförening.

Ett förslag till avtal har därför förhandlats fram mellan Nacka kommun och Saltsjöqvarns samfällighetsförening. Avtalsförslaget innebär kortfattat att marken anläggningarna är belägna på ska regleras in i kommunens fastighet Sicklaön 37:17. Den gemensamhetsanläggning anläggningarna ingår i ska omprövas. Kommunen ska pröva förutsättningarna för att ändra detaljplanen i syfte att införa allmän platsmark.

Kommunen ska bekosta detaljplanearbetet och kostnader för erforderliga lantmåteriförrättningar. Därutöver ska kommunen ersätta samfällighetsföreningen för de



standardhöjande åtgärder som utförts på anläggningarna. Kommunen övertar anläggningarna när detaljplanen och erforderliga lantmäteriförrättningar vunnit laga kraft.

## Ärendet

### Bakgrund

I beslut den 23 april 2012 uppdrog kommunstyrelsen åt stadsbyggnadsdirektören att arbeta för införande av kommunalt huvudmannaskap för vissa allmäntillgängliga anläggningar i form av bland annat kajer, industriminnen och tunnel i Saltsjöqvarn, Danviksstrand och Finnboda. Det har gjorts en utredning som visar att kommunen bör ansvara för anläggningarna då de är så pass tekniskt komplicerade att ansvarsfrågan gentemot allmänheten anses vara för betungande för samfällighetsföreningarna. Att anläggningarna är så pass tekniskt komplicerade särskiljer dem från många andra allmäntillgängliga anläggningar.

I Saltsjöqvarn planeras att kommunen ska överta anläggningar i form av kaj, brygga, strandskoning, del av körvägar inklusive tunnel med tillhörande skyddsområde och gatubelysning. Saltsjöqvarn är inringat på kartan i figur 1.

Enligt gällande detaljplan, Dp 279, är området där anläggningarna är belägna planlagt som kvartersmark. En detaljplaneändring planeras i syfte att införa allmän platsmark. Det planeras även en omprövning av den gemensamhetsanläggning där anläggningarna ingår, Sicklaön ga:100. Marken där anläggningarna är belägna planeras överföras till kommunens fastighet Sicklaön 37:17. För att möjliggöra dessa åtgärder har diskussioner pågått under flera år både med Saltsjöqvarns samfällighetsförening som i dag driftar gemensamhetsanläggningen och med enskilda fastighetsägare i området. Diskussionerna har resulterat i ett förslag till avtal mellan kommunen och Saltsjöqvarns samfällighetsförening.



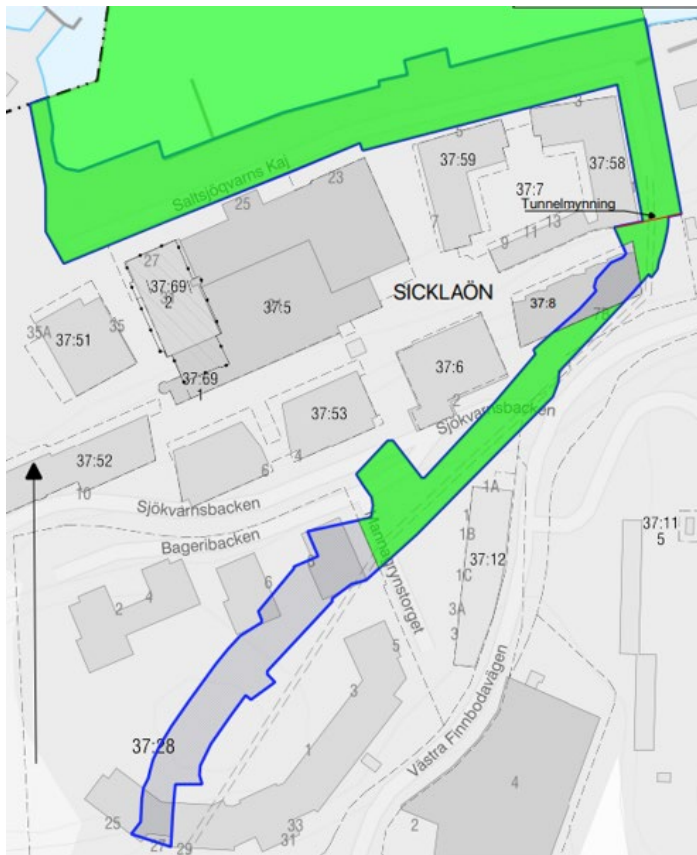
Figur 1; karta där Saltsjöqvarn är inringat

### Huvudsakligt innehåll i föreslaget avtal

Kommunen ska pröva förutsättningarna för att ändra detaljplanen så att området där anläggningarna är belägna blir allmän platsmark, se bilaga 1 till avtalet och figur 2 nedan. Kommunen ska initiera planarbetet när avtalet är undertecknat av båda parter. Samfällighetsföreningen ska verka för att en sådan ändring av detaljplanen genomförs och kommunen ska bekosta planarbetet. Att kommunen ska bekosta planarbetet framgår av beslutet från 23 april 2012.

När detaljplanen vunnit laga kraft ska gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:100 omprövas genom lantmäteriförrättning så att de anläggningar kommunen ska överta utgår från gemensamhetsanläggningen. Ett förslag till överenskommelse om omprövning finns som bilaga 3 till avtalet.

Marken där anläggningarna är belägna, vilken är markerad med blå kantfärg på kartan i figur 2, utgörs av del av fastigheten Sicklaön 37:4 som ägs av Bonava och är grönmarkerad i figur 2 samt delar av fastigheterna Sicklaön 37:28 och Sicklaön 37:8 vilka ägs av bostadsrättsföreningar, planeras överföras till kommunens fastighet Sicklaön 37:17. Den del av marken som utgör tunnel överförs som ett tredimensionellt fastighetsutrymme. Tunnelmyningen är markerad i figur 2. Förslag till särskilda överenskommelser om fastighetsregleringar avses tecknas med respektive fastighetsägare, dessa utgör bilagorna 4-6 till avtalet.



Figur 2; markområdet som ska överföras till kommunens fastighet är markerat med blå kantfärg

De anläggningar som avses överföras till kommunen bedöms vara i godtagbart skick. Övertagandebesiktning kommer att göras vid tidpunkten för övertagandet. Om anläggningarna vid denna tidpunkt inte motsvarar godtagbar standard kan kommunen komma att vidta åtgärder på samfällighetsföreningens bekostnad. Anläggningarna ska övertas när detaljplanen och erforderliga lantmäteriförrättningar vunnit laga kraft.

Ingen ersättning ska utgå för anläggningarna. Dock ska kommunen ersätta samfällighetsföreningen med 1 474 321 kronor för de standardhöjande åtgärder samfällighetsföreningen har utfört på anläggningarna i syfte att underlätta framtida underhåll. Ingen ersättning kommer att utgå för de markområden som ska överföras till kommunens fastighet. Kommunen ska dock betala samtliga förrättningskostnader.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kommunen står för plankostnader samt förrättningskostnaderna för överföring av mark och omprövning av gemensamhetsanläggning. Kommunen ska därutöver ersätta Saltsjöqvarns samfällighetsförening med 1 474 321 kronor för de standardshöjande åtgärder föreningen utfört på anläggningarna. Efter övertagandet kommer kommunen få drifts- och underhållskostnader för anläggningarna.



## Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn. Detta kommer dock utredas närmare under detaljplanarbetet.

## Bilagor

1. Förslag till avtal om ändring av detaljplan och övertagande av anläggningar i Saltsjöqvarn inklusive bilaga 1-6 samt handlingsförteckning över bilaga 7-14.

Peter Granström  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka stad

Anna Jarl  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka stad