

2024-01-25

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2024-00025

KFKS-2022-01162

Standardförfarande

### Information inför samråd

## Detaljplan för Allmänna anläggningar Finnboda varv på västra Sicklaön

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är ett kommunalt övertagande av vissa gemensamma ytor och anläggningar i Finnboda varv som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det handlar bland annat om gator, torg, kajer och ledningar i området. Vissa anläggningar under mark i blivande allmän platsmark kommer även fortsättningsvis att omfattas av enskilt huvudmannaskap, exempelvis VA-ledningar och anläggning som endast betjänar privata fastigheter. Planen syftar även till att möjliggöra att andra enskilda anläggningar i området kan kvarstå, så som teknikhus, avfallskassuner, bryggor och landgångar. Planen syftar även till att möjliggöra att nödvändiga marköverföringar och andra fastighetsrättsliga åtgärder med hänsyn till huvudmannskapet. Planförslaget innebär ett förändrat huvudmannaskap men inga fysiska förändringar av gator eller bebyggelse. För genomförandet av detaljplanen föreslås, utöver allmän platsmark, även att vattenområden, E-områden och viss kvartersmark överläts till kommunen.

Planförslaget innebär att parkeringsplatser längs med gator och torg som ska övergå till allmän platsmark, inte längre kommer vara möjliga för bostadsrättsföreningarna att tillgodoräkna för eget bruk. Olika bostadsrättsföreningar påverkas olika mycket av detta. Kommunen har därför för avsikt att införa boendeparkering, något som behöver beslutas om i Natur- och trafiknämnden.

Kostnaden för planarbetet täcks till cirka två tredjedelar av intäkter från Finnboda Industrilokaler Handelsbolag (FIHB) och andra fastighetsägare i Finnboda. Resterande

del av plankostnaden belastar kommunens ekonomi. Detaljplanen innebär att privata fastighetsägare i området slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av gator, torg, kajer och VA. Enskilda fastigheter kommer att få drift- och underhållskostnader för de anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningar. Kommunen får ett utökat ansvar och därmed ökade driftskostnader.

Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under mars-april 2024.

## Ärendet

Syftet med detaljplanen är ett kommunalt övertagande av vissa gemensamma ytor och anläggningar i Finnboda varv som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det handlar bland annat om gator, torg, kajer och ledningar i området. Vissa anläggningar under mark i blivande allmän platsmark kommer även fortsättningsvis att omfattas av enskilt huvudmannaskap, exempelvis VA-ledningar och anläggning som endast betjänar privata fastigheter. Planen syftar även till att möjliggöra att andra enskilda anläggningar i området kan kvarstå, så som teknikhus, avfallskassuner, bryggor och landgångar. Planen syftar även till att möjliggöra att nödvändiga marköverföringar och andra fastighetsrättsliga åtgärder med hänsyn till huvudmannskapet. Planförslaget innebär ett förändrat huvudmannaskap men inga fysiska förändringar av gator eller bebyggelse.

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Sicklaön 37:41 i Finnboda varv på västra Sicklaön som idag ägs av Finnboda Industrielokaler Handelsbolag (FIHB), ett helägt dotterbolag till HSB. Utbyggnaden av bostäder inom området har färdigställts huvudsakligen av exploatören FIHB och färdigställdes 2016. 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 och ledningar är inom områden som idag är detaljplanelagda som kvartersmark och ägs av FIHB. Avsikten med gällande detaljplan var att drift och förvaltning av dessa gemensamma ytor och anläggningar skulle utföras av de enskilda fastighetsägarna genom gemensamhetsanläggningar. Idag består Finnboda varv av cirka 850 lägenheter och flera av de gemensamhetsanläggningar som skulle bildas för att förvalta kommunikationer och anläggningar har inte bildats.

Planförslaget innebär ett kommunalt övertagande av vissa gemensamma ytor och anläggningar i Finnboda varv som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det innebär bland annat att Finnboda varvsväg, Finnboda kajväg, gång- och cykelstråk som förbinder området till Danviksstrand och Kvarnholmen samt kajer och torgbildningar kommer övergå till allmän plats. Kommunen tog redan i maj 2023 över drift och

underhållsansvaret för kajerna och den gång- och cykelväg som går längs med vattnet med stöd av ett servitut i enlighet med tecknat tilläggsavtal till exploateringsavtalet.

För genomförandet av detaljplanen föreslås att områden omfattande av allmän platsmark, vattenområden, E-områden och viss enskild kvartersmark överläts till kommunen. Planförslaget innebär även att Nacka vatten och avfall (NVOA) och kommunen tar över ansvaret för delar av vatten-, spill- och dagvattennätet i området. Vissa ledningar i blivande allmän platsmark kommer även fortsättningsvis omfattas av enskilt huvudmannaskap som endast betjänar privata fastigheter.

Strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmark, allmän platsmark för gata och torg samt vattenområde för hamn och småbåtshamn. Strandskydd föreslås inträda för resterande vattenområde och allmän platsmark för natur. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under mars-april 2024.

### **Parkering**

Finnboda varvsväg, Finnboda kajväg, och torget vid Hamnplan utgörs av parkeringsplatser som samnyttjas av boende, verksamheter och besökare i området. Dessa ytor kommer med planförslaget att övergå till allmän platsmark, vilket innebär att de inte kan reserveras för enskilda i området då ytorna behöver vara tillgängliga för allmänheten. Totalt handlar det om cirka 180 parkeringsplatser.

När enskilda parkeringsplatser övergår till allmän plats påverkas det tidigare fastslagna parkeringstalet för de boende, det vill säga antalet enskilda parkeringsplatser i förhållande till antal bostäder. Olika bostadsrättsföreningar påverkas olika mycket av förändringen. Föreningar som idag har stor andel av sina parkeringsplatser på mark som avses övergå till allmän platsmark påverkas i högre utsträckning än de som har en liten eller ingen andel av sina parkeringsplatser på mark som avses övergå till allmän plats. Planförslaget innebär att samnyttjande av parkeringsplatser fortsatt kommer att ske, även om parkeringen inte kommer kunna tillgodoräknas i bostadsfastigheternas parkeringstal. Med anledning av att en stor andel av parkeringarna övergår till allmän plats och påverkar befintliga boendes parkeringstal har kommunen för avsikt att införa boendeparkering i området. Boendeparkering är inget som detaljplanen eller miljö- och stadsbyggnadsnämnden kan ta beslut om, utan behöver hanteras av Natur- och trafiknämnden. Projektgruppen arbetar för att ett sådant beslut kan fattas under 2024.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Planförslaget innebär att en stor del av området som idag omfattas av enskilt huvudmannaskap, övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär planförslaget inga

förändringar av den fysiska miljön. Det bedöms därför inte innebära några direkta konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

### **Tidplan**

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under mars och april 2024.

Samråd	mars-april, 2024
Granskning	kvartal 3, 2024
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 1, 2025
Laga kraft tidigast*	kvartal 1, 2025

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaden för planarbetet täcks till cirka två tredjedelar av intäkter från FIHB och andra fastighetsägare i Finnboda. Resterande del av plankostnaden belastar kommunens ekonomi.

Planförslaget innebär att kommunen ska ta över drift- och underhållsansvaret för gator, torg, kajer och dagvatten. Med detta ökade ansvar följer ökade driftskostnader för kommunen, vilka i dagsläget beräknas till cirka 900 000 kronor per år. Kommunen kommer även ha framtida kostnader för reparation och underhåll av kajer samt för åtgärder på en befintlig spillvattenledning. För dessa kostnader ska kommunen enligt tecknat tilläggsavtal till exploateringsavtal, erhålla ca 40 miljoner kronor från FIHB. Kommunen kommer sannolikt att behöva ta kostnader för vissa anpassningar av den VA-anläggning som NVOA ska ta över. Det är i dagsläget inte utrett hur stora dessa kostnader kommer att bli och hur de ska fördelas mellan kommunen och NVOA. I samband med att ärendet tas upp till nämnd för genomförandebeslut kommer en utförlig kostnadsprognos att presenteras.

Detaljplanen innebär att privata fastighetsägare i området slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av gator, torg, kajer och VA. Enskilda fastigheter kommer att få drift- och underhållskostnader för de anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningar. Kommunen får ett utökat ansvar och därmed ökade driftskostnader.

### **Konsekvenser för barn**

Planförslaget innebär att en stor del av området som idag omfattas av enskilt huvudmannaskap övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär planförslaget inga förändringar av den fysiska miljön. Det innebär att det inte uppkommer några direkta konsekvenser för barn. Långsiktigt innebär planförslaget däremot en positiv konsekvens

ur ett socialt perspektiv då allmänhetens tillgång till gator, torg, kajer och gångvägar i området säkerställs eftersom marken inte får upplåtas för enskilda, till skillnad från nuvarande kvartersmark. Med ett kommunalt övertagande innebär det även att en god drift och underhåll säkerställs.

### **Handlingar i ärendet**

- Tjänsteskrivelse 2024-01-25
- Utkast till plankarta

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Emma Castberg  
Gruppchef Nacka stad  
Planenheten

Simon Sundell  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Allmänna anläggningar Finnboda varv, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2023-03-06	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2023-04-20	Gruppchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2024-02-14	MSN	Information om samråd
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	



Figur 1. Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun området ligger.