

2024-05-30

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2024-00131

KFKS 2013-00641

Normalt förfarande

Information inför samråd

Detaljplan för Allmänna anläggningar Danvikstrand, fastigheterna Sicklaön 37:9, 37:55 och s:71, Danvikstrand kaj på västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av gång- och cykelväg, kaj och ledningar i Danvikstrand. Vissa anläggningar i blivande allmän platsmark kommer även fortsättningsvis vara i privat ägo, varför planen även syftar till att möjliggöra att nödvändiga rättigheter kan genomföras.

Planförslaget innebär en ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. För genomförandet av detaljplanen föreslås att blivande allmän platsmark överläts till kommunen.

Plankostnaden belastar kommunens ekonomi. Detaljplanen innebär att privata fastighetsägare i området slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av gc-väg, kaj och VA. Enskilda fastigheter kommer även fortsättningsvis 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 för planområdets landområde men föreslås kvarstå för vattenområdet. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under augusti-september 2024.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av gång- och cykelväg, kaj och ledningar i Danvikstrand. Vissa anläggningar i blivande allmän platsmark kommer även fortsättningsvis vara i privat ägo, varför planen även syftar till att möjliggöra att nödvändiga rättigheter kan genomföras.

Planförslaget innebär en ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Planområdet är beläget vid Danvikstrand på västra Sicklaön. Planområdet angränsas i söder av Danvikstrand, i väster av Saltsjöqvarn, i norr av Saltsjön och i öster av Finnboda. Området består av privatägda fastigheter; Sicklaön 37:9, 37:55 och s:71. Kajen är upplåten till gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:59 som förvaltas av Danvikstrands samfällighetsförening. Deltagande fastigheter i Sicklaön ga:59 är: Sicklaön 37:9, 37:13, 37:54, 37:55 och 37:56. Gemensamma ytor och anläggningar såsom gc-väg, kaj och ledningar inom området är idag detaljplanelagda som kvartersmark. Avsikten med gällande detaljplan var att drift och förvaltning av dessa gemensamma ytor och anläggningar skulle utföras av de enskilda fastighetsägarna genom en gemensamhetsanläggning.

Planförslaget möjliggör ett kommunalt övertagande av gemensamma ytor och anläggningar i Danvikstrand genom att området planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att gång- och cykelväg som förbinder området till Saltsjöqvarn och Finnboda samt kaj kommer få markanvändningen allmän plats.

För genomförandet av detaljplanen föreslås att allmän platsmark överläts till kommunen. Den tekniska försörjningen är utbyggd inom området. VA- försörjningen är redan utbyggd och sker genom enskilt ägda ledningar, vilka är anslutna till kommunens VA-nät utanför planområdet. VA-anläggningarna kommer fortsättningsvis förvaltas genom en gemensamhetsanläggning. Kommunen kommer förvalta dagvattenledningarna.

Kommunen kommer att bygga ett trädäck ovanpå det strandskoning som idag finns i den västra delen av planområdet. Därmed blir det en sammanhängande strandpromenad på kajen/trädäcket i Danvikstrand och Saltsjöqvarn. Trädäcket kommer delvis utformas som en gradäng.

Strandskyddet föreslås upphävas för planområdets landområde men föreslås kvarstå för vattenområdet. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under augusti-september 2024.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslaget innebär att en stor del av området som idag utgörs av kvartersmark, övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär planförslaget i huvudsak inga förändringar av den fysiska miljön. Det bedöms därför inte innebära några direkta konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Tidplan

Samråd	augusti-september 2024
Granskning	Q4-Q1 2024/2025
Antagande i kommunfullmäktige	Q2 2025
Laga kraft tidigast*	Q3 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

För att kunna genomföra detaljplanen, ta fram avtal 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 stämms 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.

Den inkomst på 11,1 miljoner kronor som kommunen fått i samband med den förlikning som kommunen tecknade med JM 2021, motsvarar till en större del kommunens utgifter för renovering av kajen år 2016 – 2017. Kommunen hade kostnader för att hantera den process som ledde fram till förlikningen. Därtill kan noteras att detta projekt pågått under hitintills tolv års tid. Därför bedöms projektet i sin helhet bedöms generera ett negativt netto för kommunen om –10,6 miljoner kronor när det preliminärt avslutas 2026.

Plankostnaden belastar kommunens ekonomi. Detaljplanen innebär att privata fastighetsägare i området slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av gc-väg, kaj och VA. Enskilda fastigheter kommer även fortsättningsvis 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 området som idag utgörs av kvartersmark i privat ägo övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär planförslaget i huvudsak 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 kaj och gång- och cykelväg 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 den 2024-05-30
- Utkast till plankarta

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad
Planenheten

Kristina Källqvist
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Allmänna anläggningar Danvikstrand, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2013-10-16	KS	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2024-06-19	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	



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