

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-09-27

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2023-00100

Standardförfarande

Detaljplan för del av Kommendörsvägen, fastigheten Rösunda 38:18 i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av del av Kommendörsvägen och en gångstig, inom fastigheten Rösunda 38:18, genom att ändra användningen från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Den befintliga gatan föreslås få markanvändningen allmän plats - gata, medan den gångstig som går mellan fastigheterna Rösunda 38:15, 38:16 och 38:23 föreslås få markanvändningen allmän plats - natur.

Den aktuella delen av Kommendörsvägen i Saltsjöbaden är planlagd som kvartersmark och har under de senaste fyrtio åren haft ett oklart huvudmannaskap på grund av felaktigheter vid en lantmäteriförrättning. 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. Överenskommelsen innebär att ett planarbete nu kan påbörjas.

Planarbetet ska bekostas av fastighetsägarna och planavtal ska därför tecknas med samtliga berörda fastighetsägare. Kommunen, i egenskap av kommunstyrelsen, kommer enligt överenskommelsen att stå för vissa kostnader i samband med övertagandet av anläggningen.

Ärendet

Bakgrund

På Kommendörsvägen i Saltsjöbaden ligger 11 fastigheter. 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 skulle äga och ta ansvar för vägen, gångstigen och VA-anläggningen. Beroende på felaktigheter i hanteringen bildades inte någon samfällighet. Ägandet låg kvar på fastighetsbolaget som försattes i konkurs 1981. Därmed blev fastigheten som ansvarar för gemensamhetsanläggningen herrelös. Fastighetsägarna önskade 2014 genom en begäran om planbesked att kommunen skulle ta över fastigheten samt drift- och underhållsansvaret för till denna hörande gatu-, belysnings- och VA-anläggningar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade via delegation den 15 april 2014 att det var lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess och att planarbete skulle inledas. 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.

En principöverenskommelse har nu tecknats mellan alla berörda fastighetsägare, kommunen och Nacka vatten och avfall (NVOA), se kommunstyrelsens beslut 12 juni 2023, § 185 (bilaga 1). Överenskommelsen innebär att kommunen övertar ägande och drift-/skötsel- och underhållsansvar för väg och gångväg. Ansvar för anläggningarna kommer att övergå till kommunen när detaljplanen får laga kraft. Därutöver innehåller överenskommelsen principer för fördelning av kostnader parterna emellan. Överenskommelsen innebär att ett planarbete kan påbörjas.

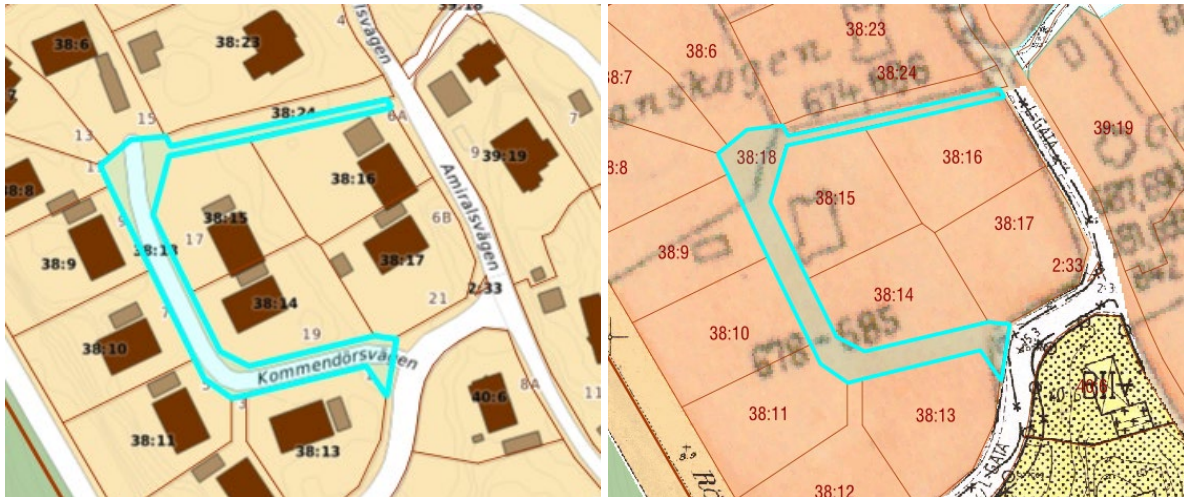
Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av del av Kommendörsvägen och en gångstig, inom fastigheten Rösunda 38:18, genom att ändra användningen från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Den befintliga gatan föreslås få markanvändningen allmän plats - gata, medan den gångstig som går mellan fastigheterna Rösunda 38:15, 38:16 och 38:23 föreslås få markanvändningen allmän plats - natur.

Planen ska enbart 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.

Nuvarande förhållanden

Planområdet är beläget i kommundelen Saltsjöbaden och omfattar fastigheten Rösunda 38:18 och utgörs av den norra delen av Kommendörsvägen samt en mindre gångstig. Ingen bebyggelse finns inom fastigheten.



Fastigheten Rösunda 38:18 är markerad med turkos färg. Till vänster redovisas aktuell bebyggelse och till höger visas gällande stadsplan.

I gällande stadsplan från 1936 är det aktuella området 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).

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planen förväntas inte innebära några direkta konsekvenser utifrån ett brottsförebyggande perspektiv då den enbart kommer att bekräfta befintliga förhållanden.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Om den berörda samrådsgruppen godkänner förslaget till detaljplan redan under samrådet kan standardförfarandet begränsas enligt 5 kap. 18 § Plan- och bygglag (2010:900). Det är då inte

nödvändigt att genomföra en granskning av planförslaget utan detaljplanen kan antas direkt efter samrådet.

Tidplan

Samråd	kvartal 2 2024
Granskning	kvartal 4 2024
Antagande	kvartal 1 2025

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet ska bekostas av fastighetsägarna och planavtal ska därför tecknas med samtliga berörda fastighetsägare.

Kommunen, i egenskap av kommunstyrelsen, kommer enligt överenskommelsen att stå för vissa kostnader i samband med övertagandet av anläggningen. Av principöverenskommelsen framgår en kostnadsfördelning mellan kommunen, NVOA och berörda fastighetsägare.

Kommunstyrelsens kostnad beräknas till cirka 1,2 miljoner kronor fördelat på flytt av VA-ledning 700 000 kr, lantmåteriförrättning 250 000 kr samt projektledning och oförutsett 250 000 kr.

Kostnaden tas från kommunstyrelsens kostnadspost för oförutsedda kostnader.

Konsekvenser för barn

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

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse den 27 september 2023

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

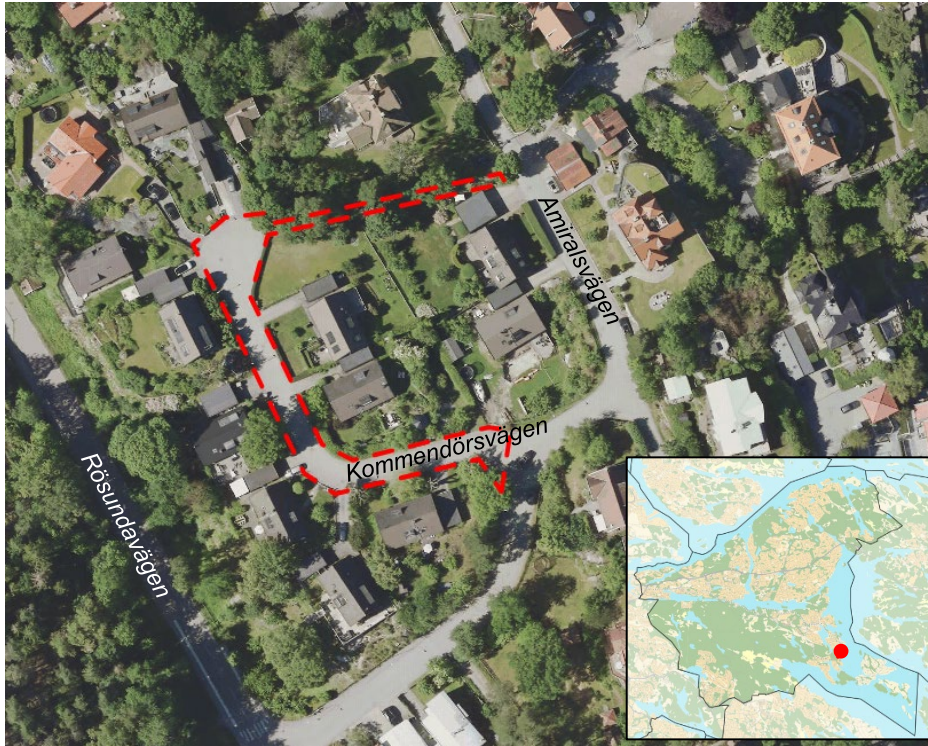
Angela Jonasson
Gruppchef Nacka kommun
Planenheten

Maria Kjell Andréén
Planarkitekt
Planenheten

Bilagor

- Bilaga 1. Protokollsutdrag Kommunfullmäktige 12 juni 2023, §185.

Preliminär plangräns



Preliminärt planområde markerat med röstreckad linje. Den lilla kartan visar var i kommunen området ligger.