

STARTPROMEMORIA
Allmänna anläggningar
Saltsjöqvarn
Dnr KFKS 2012/554-251
Projekt 9224
Allmänna anläggningar
Danvikstrand
Dnr KFKS 2012/556-251
Projekt 9225

Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn och Allmänna anläggningar Danvikstrand

Stadsbyggnadsprojekt för kommunalt övertagande av allmäntillgängliga anläggningar såsom kajer och tunnel i Saltsjöqvarn och Danvikstrand i kommundelen Sicklaön, Nacka kommun.





1. Sammanfattning

Nacka kommuns policy när Saltsjöqvarn och Danvikstrand omvandlades till bostadsområden var att 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 ska vara tillgängliga för allmänheten.

Nacka kommun genomförde därefter 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 2012-04-23, § 129, att inleda arbetet med att förhandla med de berörda parterna för att ta över förvaltningen av anläggningarna.

I och med att Finnbodaområdet för närvarande byggs ut av en exploatör finns ett pågående projekt där frågan om övertagande av allmänna anläggningar behandlas. Finnboda ingår således inte i detta start-pm.

För att kunna fastställa anläggningarnas skick, vilka anpassningar som måste genomföras för att kommunen ska kunna överta förvaltningen, vad anläggningarna kommer att kosta i ett längre perspektiv samt en drift- och underhållsplan måste en noggrann teknisk undersökning genomföras i första skedet. En sådan teknisk undersökning kallas för tillståndsbedömning. Därefter kan förhandlingar med berörda parter inledas samtidigt som planarbetet påbörjas. När detaljplanen har vunnit laga kraft överförs marken där anläggningarna finns till en fastighet som ägs av kommunen genom en lantmäteriförrättning. Omprövning av de befintliga samfälligheterna måste också genomföras i en lantmäteriförrättning. När lantmäteriförrättningarna vinner laga kraft övergår ansvaret för anläggningarna till kommunen.

2. Syfte och mål

2.1. Projektets övergripande syfte är att:

Överföra förvaltningen av vissa allmäntillgängliga anläggningar från enskilda samfällighetsföreningar till Nacka kommun.

2.2. Projektets viktigaste mål är att:

- genomföra en teknisk utredning, vilken innefattar statusundersökning, livskostnadsanalys samt drift- och underhållsplan för anläggningarna (tillståndsbedömning)
- klargöra vilka anpassningar av anläggningarna och vilka övriga åtgärder som måste genomföras innan kommunen kan överta förvaltningen samt att förhandla med nuvarande huvudmän.
- klargöra den kommande gränsdragningen mellan kvartersmark och allmän platsmark.
- skapa en detaljplan för respektive område där de anläggningar som ska övertas planläggs som allmän plats.
- överföra huvudmannaskapet avseende berörda allmäntillgängliga anläggningar från enskilt huvudmannaskap till kommunalt.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Aktuella projekt för detta start-pm kommer dock inte att medföra något ändrat användningssätt. Projektets syfte är att ta över förvaltningen av anläggningar som idag är öppna och tillgängliga för allmänheten, vilket medför att riktlinjerna för hållbart byggande inte är applicerbara på samma sätt som många andra projekt. Anläggningarna måste dock anpassas till kommunal förvaltning och då blir riktlinjerna för hållbart byggande aktuella. Exempel på detta är säkerhets- och trygghetsaspekten för de som vistas i området och att området är tillgängligt för medborgare som idag har svårt att vistas där. Projektets syfte ger en mer långsiktig hållbar ekonomi eftersom samfälligheterna som idag förvaltar de tekniskt komplicerade anläggningarna inte har samma förutsättningar som kommunen på lång sikt.

2.3. Projektets bakgrund och behov

I enlighet med Nacka kommuns riktlinjer för tiden då Saltsjöqvarn och Danvikstrand detaljplanerades för bostadsområden lades ansvaret för förvaltningen av anläggningar



såsom kajer och tunnel på de boende genom samfälligheter. Detaljplanerna innebar att de boende fick ansvar för anläggningar som var öppna för allmänheten med allt vad det innebar i form av förvaltning och juridiskt ansvar. Byggherrarna för vardera området färdigställde området inklusive de anläggningar som var öppna och tillgängliga för allmänheten.

Efter att byggherrarna färdigställt byggnationerna och inflyttning skett framförde de boende att det borde vara kommunens ansvar att förvalta allmänna anläggningar som enligt detaljplan ska kunna nyttjas av allmänheten. I samband med detta skedde dessutom en olycka där en passagerarfärja i reguljärtrafik (numera SL:s båtlinje) körde in i kajen med materiella skador som följd.

Nacka kommun genomförde en utredning som visar att tekniskt komplicerade anläggningar såsom kajer, industriminnen, vägtunnel, m.m. i Saltsjöqvarn, Danviksstrand och Finnboda bör övergå till kommunalt huvudmannaskap. Mot denna bakgrund beslutade Kommunstyrelsen 2012-04-23, § 129, att inleda arbetet med att ingå förhandlingar med nuvarande huvudmän om införande av kommunalt huvudmannaskap för allmäntillgängliga kajer, industriminnen, tunnel, m.m. Nacka kommun är således initiativtagare till projekten.

För att kunna veta vilket skick anläggningarna befinner sig i, vilka åtgärder som behövs för att kommunen ska kunna ta över förvaltningen och vad anläggningarna kommer kosta att förvalta behöver en s.k. tillståndsbedömning genomföras först i projektet. Tillståndsbedömningen av anläggningarna ger en långsiktig kontroll över anläggningarnas förvaltningskostnader, både löpande och när i tiden större och mer kostsamma reparationer behöver genomföras, vilket är viktigt eftersom kostnaderna påverkar kommunens ekonomiska planering.

3. Förutsättningar

3.1. Fastighet/område

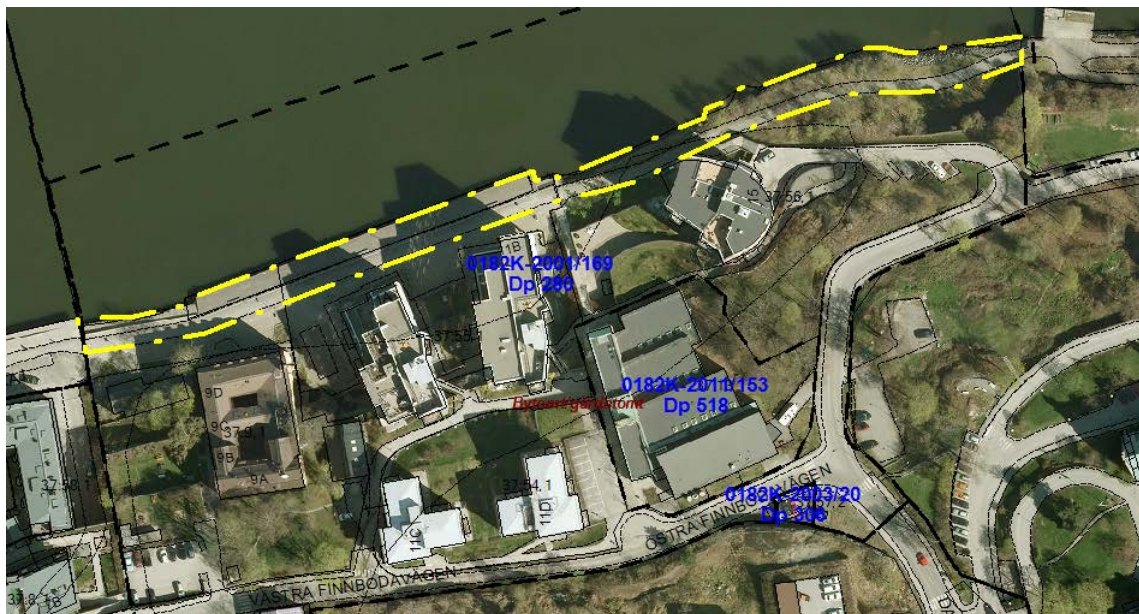
Fastigheter och samfälligheter som berörs

- **Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn:** Sicklaön 37:4, 37:8, 37:17, 37:28 och 37:58. Kaj, väg och tunnel är upplåten till gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:100 som förvaltas av Saltsjöqvarns samfällighetsförening. Deltagande fastigheter i Sicklaön ga:100 är: Sicklaön 37:2, 37:5, 37:6, 37:8, 37:12, 37:17, 37:28, 37:51, 37:52, 37:53, 37:58, 37:59 och 37:69. Nacka kommun äger Sicklaön 37:17 vars andelstal i ga:100 är 15 av totalt 100, d.v.s. 15 %.
- **Allmänna anläggningar Danvikstrand:** Sicklaön 37:9, 37:55, 37:56 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.

3.2. Projektområdets preliminära avgränsning och läge



Saltsjövarn kaj och tunnel



Danvikstrand kaj

3.3. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.3.1. Översiktsplan

I den nya översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige den 11 juni 2012 är nordvästra Sicklaön betecknad som tät stadsbebyggelse. Området har unika kvaliteter och omfattas i sin helhet av riksintresse för kulturmiljövården samt berörs av riksintressen för kommunikationer i form av befintlig farled.

3.3.2. Riksintressen

Nackas norra kust ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp. Riksintressets kärnvården närmast Stockholm utgörs främst av industrihistoriska uttryck i form av stora, varierande byggnadsvolymer från sent 1800-tal och 1900-talets första hälft som tillhör kvarn- och varvsindustrier. De historiska spåren omfattas även av kaj- och hamnstrukturer samt vissa inslag av villor (f.d. personalbostäder) och äldre vårdinstitutioner såsom Danvikshem, Danvikens hospital och "Dårhuset" (de två sistnämnda från 1700-talet med vissa parkinslag). Till riksintresset hör även det karaktäristiska sprickdalslandskapet som skapat förutsättningarna för bebyggelseetableringarna. Riksintressets värden får inte utsättas för "påtaglig



skada” enligt miljöbalken. Länsstyrelsen utövar tillsyn vid planläggning så att detta inte sker.

3.3.3. Strandskydd

Samtliga områden berörs av strandskydd.

3.3.4. Detaljplaner:

Saltsjöqvarn: Dp 279 (laga kraft 2001), Dp 343 (laga kraft 2005) och Dp 393 (laga kraft 2006). Danvikstrand: Dp 280 (laga kraft 2001). Marken som är föremål för planläggning är utlagd som kvartersmark.

3.3.5. Reservat/Servitut

Kaj, väg och tunnel i Saltsjöqvarn är upplåtna som gemensamhetsanläggning. Kajen vid Danvikstrand är upplåten som gemensamhetsanläggning. I tunneln finns ledningar, parkeringar, m.m. för enskilt ändamål som måste behandlas i projektet.

3.3.6. Kulturhistoriska intressen

De omvandlade industrimiljöerna och de äldre institutionerna är även utpekade som kulturmiljöer/enskilda objekt av lokalt intresse i kommunens kulturmiljöprogram (Saltsjöqvarn med Danvikens hospital och ”Dårhuset”, Danvikshem – sid 152ff, 276-277). Kvarnbyggnaderna omfattas av olika typer av skydd i detaljplaner.

3.3.7. Andra politiska beslut/ställningstaganden

Kommunfullmäktige har 2012-09-10, § 194, beslutat att anläggningar på allmän plats fortsättningsvis inte ska inrättas som gemensamhetsanläggningar med privata huvudmän.

4. Om projektet

4.1. Delprojekt tillståndsbedömning

Projektet startar med en utredning av anläggningarnas skick och status. I utredningen ingår betongprover som analyseras, inspektion av kajkonstruktion av dykare, analys av konstruktionsritningar (relationsritningar) och övriga handlingar av värde. Utredningen är nödvändig för att kunna ta fram livskostnadsanalys och drift- och underhållsplan samt för att kunna identifiera åtgärder som måste genomföras på grund av slitage, konstruktionsfel eller anpassning till kommunalt övertagande. Samtidigt genomförs en el-utredning som ger svar på vilka åtgärder av elsystemet som behövs för att kommunen ska kunna överta förvaltningen.

Utredningen är också viktig för att kunna avgränsa allmän platsmark som kommunen förvaltar och kvartersmark som enskilda förvaltar eftersom de konstruktioner som kommunen ska förvalta inte bör ligga på kvartersmark.

4.2. Delprojekt kommunal anpassning/reovering

När de åtgärder som behövs genomföras är kända startar arbetet med att anpassa anläggningarna så att Nacka kommun kan överta förvaltningen. Anpassningen kan starta efter att förhandlingarna med nuvarande huvudmän avslutats.

4.3. Delprojekt detaljplan

Planarbetet föreslås genomföras genom ett normalt planförfarande. Normalt planförfarande krävs med hänsyn till det stora allmänintresset, riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp, strandskydd och att ett stort antal sakägare blir inblandade.

- Natur & Kultur: Områdena består av väg, kaj och tunnel. Områdena är bebyggda och någon förändring av landskapsbild, vegetation, m.m. kommer inte att ske.
- Markägoförhållanden:
 - **Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn:** Sicklaön 37:4 (NCC AB), 37:8 (Brf Inloppet), 37:17 (Nacka kommun), 37:28 (Brf Saltsjöqvarn 1), 37:58 (Brf Östra Saltsjön). Tunneln går igenom Sicklaön 37:4, 37:8, 37:17 och 37:28.
 - **Allmänna anläggningar Danvikstrand:** Sicklaön 37:9 (Brf Henriksborg), 37:54 (Brf Danviksblick), 37:55 (Brf Hamninloppet), 37:56 (Brf Hamninloppet) S:71 (samfällighet bestående av vattenområde) delägt av fastigheterna Sicklaön 37:9, 37:54, 37:55 och 37:56.
- Trafik: Gång och cykel, fordon, båtar, parkering måste bevakas under arbetet med detaljplanen.



- Teknisk försörjning: För samtliga områden sker VA-försörjningen genom enskilt ägda ledningar, vilka är anslutna till kommunens VA-nät. Elförsörjningen sker genom delvis enskilt ägda ledningar samt Nacka energi.
- Miljö: Buller, vibrationer, mark- och luftförhållanden, grundvatten, risker, trygghet och brott, tillgänglighet, hälsa, farligt gods: Detaljplaneförslagen kommer inte innebära att markens användningssätt förändras, vilket betyder att någon påverkan på buller, vibrationer, mark- och luftförhållanden inte kommer att ske. Under planarbetet ska risker, trygghet och tillgänglighet belysas mer ingående.
- Kopplingar till andra projekt: Planarbete pågår för Danvikshem.
- Miljöbedömningar för planer och program
 - En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planerna inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan ändras i samband med behovsbedömningen.
 - För varje detaljplan som tas fram måste bedömas om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Konstateras att betydande miljöpåverkan är sannolik kommer en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Är betydande miljöpåverkan inte trolig tas en miljöredovisning fram. Under början av planprocessen kommer en s.k. behovsbedömning att göras. Behovsbedömningen ger svaret på om påverkan väntas bli betydande eller inte. Det formella beslutet om miljöpåverkan fattas i samband med beslutet om att skicka ut planhandlingarna på samråd.

4.4. Delprojekt rättsligt utförande

När detaljplanerna har vunnit laga kraft överförs de områden som är planlagda som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap till en fastighet som ägs av Nacka kommun. Dessutom omprövas de samfälligheter som förvaltat anläggningarna så att de stämmer överens med verkligheten. Samtliga åtgärder sker genom lantmäteriförrättningar.



5. Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad?

En enkel projektkalkyl har upprättats för projektet:

Saltsjöqvarn	
Tillståndsbedömning:	
Kaj	210 000
Tunnel	140 000
El-utredning tunnel	40 000
Utredning, projektledning, m.m.	300 000
Detaljplan	500 000
Lantmäteriförrättning:	250 000
Totalt:	1 440 000
Danvikstrand	
Tillståndsbedömning:	
Kaj	160 000
Utredning, projektledning, m.m.	200 000
Detaljplan	500 000
Lantmäteriförrättning:	150 000
Totalt:	1 010 000
Total kostnad för båda projekten:	2 450 000 kr

Kostnaderna för projekten föreslås belasta Nacka kommun i enlighet med tidigare beslut i Kommunstyrelsen avseende Allmäntillgängliga anläggningar, 2012-04-23, § 129.

Kostnaden för det årliga underhållet har i den grova konsekvensanalysen som utfördes i samband med Kommunstyrelsens beslut, 2012-04-23, § 129, bedömts till 350 000 kronor för Saltsjöqvarn och 150 000 kronor för Danvikstrand. Innan en tillståndsbedömning av anläggningarna är utförd kan någon annan bedömning inte göras.



6. Preliminär tidsplan

Aktivitet/År	2014	2015	2016
Start			
Tillståndsbedömning			
Kommunal anpassn.			
Detaljplan			
Rättsligt utförande			
Projektavslut			

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

Erik Wiktorsson
Projektledare

Tord Runnäs
Planarkitekt