

2025-09-10

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS-2022-00526

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Ekudden Fingerörtsvägen, del av fastighet Sicklaön 143:1, västra Sicklaön

Exploateringsavtal samt budget för planskedet och genomförandet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med Besqab Bostadsmark LI AB för del av fastigheten Sicklaön 143:1 inom stadsbyggnadsprojekt Ekudden Fingerörtsvägen, enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelse daterad den 10 september 2025.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Ekudden Fingerörtsvägen med 0 miljoner kronor netto för år 2028 och framåt. Detta fördelat på 0,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och 0,1 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovanstående beslutar kommunstyrelsen följande för egen del.

3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Ekudden Fingerörtsvägen med 13,6 miljoner kronor netto år 2025–2027. Detta fördelat på 14,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,3 miljoner kronor i investeringsutgifter.
4. Kommunstyrelsen noterar att 17,6 miljoner kronor av stadsbyggnadsprojektet Ekudden Fingerörtsvägen investeringsinkomster utgör medfinansiering av tunnelbanan samt exploateringsersättning för finansiering av övergripande allmänna anläggningar.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Ekudden Fingerörtsvägen, beläget i Ekudden intill Järla sjö, och innefattar exploateringsavtal samt beslut om budget.

Beslutet är nödvändigt för genomförande av den detaljplan för Fingerörtsvägen som miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår anta den 3 december 2025.

Stadsbyggnadsprojektet syftar till att möjliggöra 50 bostadslägenheter med huvudinriktning i ägandeformen ägarlägenheter. Stadsbyggnadsprojektet medför inga utbyggnader på allmän plats förutom eventuell mindre anpassning av trottoar.

Exploatören Besqab Bostadsmark LI AB ska förvärva projektområdet som utgör del av fastigheten Sicklaön 143:1 och ägs av Bostadsrättsföreningen Sicklaöarna. Kommunen föreslås ingå exploateringsavtal med exploatören. Vasakronan Fastigheter AB som sålt projektet till Exploatören har tecknat ett bindande avtal med föreningen.

Stadsbyggnadsprojektet har överskridit tilldelad budget och därmed tilldelas medel för slutförande av planhandlingar och förhandling av föreslaget exploateringsavtal. Budgeten avser även projektuppföljning, överklagandehantering och proaktiv bygglovsprocess.

Stadsbyggnadsprojektet tilldelas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen budget om 13,6 miljoner kronor positivt netto fördelat på 15,0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,4 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Inklusive övriga kalkylposter, exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar och medfinansiering av tunnelbanan, genererar stadsbyggnadsprojektet ett positivt netto om 17,6 miljoner kronor.

17,6 miljoner kronor av stadsbyggnadsprojektets investeringsinkomster utgör medfinansiering av tunnelbanan samt exploateringsersättning för finansiering av övergripande allmänna anläggningar utanför rubricerat stadsbyggnadsprojekt. Motsvarande investeringsutgifter redovisas inom stadsbyggnadsprojekt för respektive övergripande allmän anläggning. Avräknat medfinansieringsersättning och övergripande exploateringsersättning genererar stadsbyggnadsprojektet ett netto om 0 miljoner kronor.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens mål genom att bidra till maximalt värde för skattepengar, attraktiva stads- och livsmiljöer i hela Nacka, stark och balanserad tillväxt samt klimat- och miljömålsrelaterade åtaganden.

Bakgrund

Projektområdet är beläget inom Ekudden invid Järta sjö på västra Sicklaön och består av markparkering och naturmark. Enligt kommunens översiktsplan anges att projektområdet ligger inom tät stadsbebyggelse.

Bostadsrättsföreningen Sicklaöarna är markägare till projektområdet, som omfattar del av fastigheten Sicklaön 143:1. Vasakronan Fastigheter AB har tecknat ett bindande avtal

med bostadsrättsföreningen Sicklaöarna om överföring av projektområdets mark genom en fastighetsreglering som genomförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft. En förutsättning för marköverföringen är att bostadsrättsföreningens parkeringsbehov ska tillgodoses av Vasakronan genom att befintlig parkeringsyta omdisponeras. Vasakronan har tecknat avtal med Besqab Bostadsmark LI AB som avser att utveckla projektområdet i egenskap av exploatör.

Kommunstyrelsen fattade 2023 inriktningsbeslut samt gav miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för området.

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att komplettera fastigheten Sicklaön 143:1 med flerbostadshus och att lösa nuvarande och tillkommande parkeringsbehov, i enlighet med översiktsplanens intentioner. Syftet är även att utforma den nya bebyggelsen med hänsyn till platsens karaktär och befintliga boende i närområdet. Målet är utöver detta att bebyggelsen ska fungera ihop med befintlig bebyggelse, både Järla sjös småskaliga bebyggelse och punkthusen intill. Dessutom är målet att uppföra flerbostadshuset med ägarlägenheter.

Kommunen planerar nu för genomförande av detaljplanen och därmed behöver stadsbyggnadsprojektet ett genomförandebeslut.

Tidigare beslut i stadsbyggnadsprojektet

Beslut om startpromemoria fattades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2015 varpå detaljplanearbete har bedrivits. Stadsbyggnadsprojektet pausades dock som en konsekvens av kommunens översyn av genomförandeplanen för stadsutvecklingen på västra Sicklaön (KFKS 2020/128, kommunstyrelsen den 30 mars 2020, §86). Därpå fattades i kvartal 1 2023 inriktningsbeslut som innebar återstart av planarbetet.

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 2.

Ärendet

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Ekudden Fingerörtsvägen och innefattar exploateringsavtal samt beslut om budget för stadsbyggnadsprojektet. Beslutet är nödvändigt för genomförande av den detaljplan för Ekudden Fingerörtsvägen som miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås anta den 3 december 2025.

Exploateringsavtalet reglerar ansvars- och kostnadsprinciper för genomförandet av detaljplanen och begäran om budget innehåller medel för del av planskedet samt proaktiv bygglovsprocess, projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut.

Projektmål

Projektmål	Uppfyllnad (x)	Hur måluppfyllnad sker
Uppföra ett eller flera flerbostadshus med i huvudsak mindre lägenheter upplåtna som bostadsrätter	X	Detaljplanen anger byggrätt för flerbostadshus. Kravet på små lägenheter och bostadsrätt har ersatts med krav på ägarlägenheter.
Bostädernas ägandeform är ägarlägenheter	X	I exploateringsavtalet anges att huvudinriktningen är ägarlägenheter. Vilket enbart kan ändras genom ytterligare politiskt beslut om exploatören har särskilda ekonomiska skäl.
Bebyggelsen ska fungera ihop med befintlig bebyggelse både för Järla sjös småskaliga bebyggelse och punkthusen intill, samt en eventuell ny tunnelbaneentré.	X	I planarbetet har anpassning skett till Järla sjös småskaliga bebyggelse och punkthusen intill. Förvaltningen för utbyggnad av tunnelbanan har placerat tunnelbaneentrén i ett annat läge.



Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet enligt förslag på detaljplan.
Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Exploateringsavtal

Kommunen föreslås ingå exploateringsavtal med Besqab Bostadsmark LI AB. Exploateringsavtalet reglerar markområdets utveckling, bebyggelsens utformning samt ansvar- och kostnadsfördelning.

Exploateringsavtalet reglerar ersättningsnivåer både för medfinansiering av pågående utbyggnad av tunnelbanan och för övergripande exploateringsersättning för pågående och kommande utbyggnad av allmänna anläggningar som kommunen utför och krävs för bostadsexploateringen. Exploateringsavtalet reglerar även i möjlig mån hur skyddsåtgärderna för de enligt detaljplanen skyddade träden ska utföras. Eftersom kommunen inte är markägare och träden är placerade inom berörd bostadsrättsförenings mark är det inte juridiskt möjligt för kommunen att sätta ett vite för att skydda träden. Bilagt till exploateringsavtalet är ett tecknat avtal mellan exploatören och bostadsrättsföreningen som reglerar både frågor om bostadsrättsföreningens kommande parkeringar och hantering av träd. Bostadsrättsföreningen har bekräftat att de har tagit del av innehållet i exploateringsavtalet genom att underteckna exploateringsavtalet.

I händelse av att beslut om revidering av Program för markanvändning som kommunfullmäktige antog 2021 leder till att exploateringsersättningen för stadsbyggnadsprojektet reduceras ska exploateringsersättningen reduceras i motsvarande mån. En förutsättning för att reduktion av exploateringsersättningen ska ske är att slutgiltigt beslut om revidering i markprogram vinner laga kraft senast 31 december 2026.

En säkerhet för åtagandena, som Besqab Bostadsmark LI AB åtar sig gentemot kommunen genom tecknande av exploateringsavtalet, ställs ut av Besqab AB.

Förslag till exploateringsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Genomförande

Exploatören Besqab Bostadsmark LI AB ansvarar för stadsbyggnadsprojektets genomförande eftersom det enbart omfattar utbyggnad av kvartersmark. Genomförandet omfattar utbyggnad av flerbostadshus med tillhörande gårdsmiljö samt ombyggnad av markparkering för befintlig bostadsrättsförening. Eftersom stadsbyggnadsprojektet inte innefattar någon utbyggnad av allmän plats omfattar inte genomförandebeslutet något beslut om utbyggnadspromemoria.

Byggstart beräknas ske under 3:e kvartalet 2026 och utbyggnaden beräknas vara färdigställd 1:a kvartalet 2028 förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Tilldelning av budget

Stadsbyggnadsprojektet Ekudden Fingerörtsvägen föreslås tilldelas budget om 13,6 miljoner kronor netto fördelat på 15,0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,4 miljoner kronor i investeringsutgifter. Genomförandebeslutet innefattar kostnader för överklagandehantering, proaktiv bygglovsprocess och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut. Beslutet innefattar även kostnader för slutförande av planhandlingar, upphävande av tomtindelingsplan och förhandling av föreslaget exploateringsavtal eftersom stadsbyggnadsprojektet har överskridit tilldelad budget. Kostnaderna uppgår totalt till 1,4 miljoner kronor vilka vidarefaktureras till exploatören. Därutöver innefattar beslutet även intäkter för övergripande exploateringsersättning för allmänna anläggningar om 13,6 miljoner kronor.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

	Inkomster	Utgifter	Netto
Tidigare sökt och beviljad projektbudget <i>Medel för detaljplaneskedet</i>	2,7	2,7	0
Sökt budget i detta beslut <i>Kvarstående medel för genomförandeskedet fram till projektavslut</i>	15,0	1,4	13,6
Ny projektbudget	17,6	4,1	13,6

Tidplan

Stadsbyggnadsprojektet har inför genomförandebeslut tagit fram en preliminär tidplan. Byggstart inom kvartersmark bedöms kunna ske kvartal 3 2026, förutsatt att detaljplan inte överklagas och då vara färdigställd kvartal 1 2028.

Tidplan, tabell 2

Aktivitet	Datum	Tid
Inriktningsbeslut	Kvartal 1, 2023	
Antagen detaljplan	Kvartal 4, 2025	<i>2 år och 3 kvartal från planstart</i>
Genomförandebeslut	Kvartal 4, 2025	<i>2 år och 3 kvartal från inriktningsbeslut</i>
Laga kraft detaljplan	Kvartal 1, 2026	
Byggstart	Kvartal 3, 2026	<i>3 kvartal från laga kraft detaljplan</i>
Färdigställt	Kvartal 1, 2028	<i>1,5 år från byggstart</i>
Slutredovisning	Kvartal 2, 2028	<i>0,5 år från färdigställt</i>

Tidplanen avviker från vad som redovisades vid inriktningsbeslutet. Försenade leveranser av utredningar har påverkat arbetet med detaljplanen. Förhandlingen av prisnivå för exploateringsersättning samt exploatörens avtal med befintlig bostadsrättsföreningen har försenat exploateringsavtalet.

Tidplanen kan behöva förskjutas vid ett eventuellt överklagande av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet i sin helhet, inklusive övriga i stadsbyggnadsprojektet ej budgeterade poster som medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 17,6 miljoner kronor.

Stadsbyggnadsprojektet är beläget på västra Sicklaön och utgör ett steg i en etappvis utbyggnad av området. Exploatören ska erlagga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar om 13,6 miljoner kronor i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal i Program för markanvändning. Hela beloppet hänförs till kostnader inom det primära fördelningsområdet Centrala Södra och det finns inget sekundärt fördelningsområde.

Om revidering av Program för markanvändning medför att exploateringsersättningen reduceras i någon mån ska exploateringsersättningen för stadsbyggnadsprojektet även reduceras med motsvarande belopp. Förutsättningen är dock att slutgiltigt beslut om revidering av Program för markanvändning vinner laga kraft senast 31 december 2026.

Exploatören ska också erlagga 4 miljoner kronor i medfinansieringsersättning för utbyggnad av tunnelbanan.

Projektnetto

Investeringsinkomster för medfinansieringsersättning för utbyggnad av tunnelbana och övergripande exploateringsersättning budgeteras i rubricerat stadsbyggnadsprojekt men motsvarande investeringsutgifter budgeteras i stadsbyggnadsprojekt för respektive övergripande anläggning. Avräknat investeringsinkomster för medfinansieringsersättning och övergripande exploateringsersättning bedöms stadsbyggnadsprojektet generera ett netto till kommunen om cirka 0 miljoner kronor, kallat projektnetto.

Tidigare inriktningsbeslut som beslutades av kommunstyrelsen 2023 avviker med ett positivt netto om 13,6 miljoner kronor eftersom genomförandebeslutet inkluderar en intäkt för övergripande exploateringsersättning.

Ekonomisk jämförelse och förändring, tabell 3

Tidigare redovisat projektnetto	
Projektnetto redovisad vid inriktningsbeslut 2023	0
Avvikelser utgifter	
Planarbetet och arbetet med exploateringsavtal har tagit längre tid vilket medfört högre kostnad för interntid	0,9
Överklagandehantering, uppföljning exploateringsavtal och proaktiv bygglovsprocess	0,5
Avvikelse utgifter genomförandebeslut	1,4
Avvikelser inkomster	
Kostnadsökningar nedlagt tid har fakturerats till exploatören enligt tecknat plankostnadsavtal	0,9
Överklagandehantering, uppföljning exploateringsavtal och proaktiv bygglovsprocess som faktureras till exploatör	0,5
Exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar	13,6
Avvikelse inkomster genomförandebeslut	1,4
Avvikelse projektnetto genomförandebeslut	13,6

Projektkostnaderna har ökat eftersom det har krävts mer interntid än vad som bedömdes vid inriktningsbeslutet samt att kostnad för upphävande av tomtindelingsplan inte inräknats i stadsbyggnadsprojektets budget. Kostnaderna för framtagande av detaljplan har ökat eftersom ett antal utredningar har fördröjts vilket i sin tur genererat ökade kostnader för interntid då arbetet inte kunnat planerats. Exploateringsavtalet har också varit något mer komplicerat än förväntat med fastställande av prisnivå för exploateringsersättning och särskild omsorg som krävts i skyddande av träd på berörd bostadsrättsförenings mark. Inriktningsbeslutet innefattade inte heller det arbete som utförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Eftersom de ökade kostnaderna är möjliga att fullt ut vidarefakturera till exploatören medför kostnadsökningarna ingen påverkan på projektnettot.

Ekonomiskt beslutsunderlag och kalkyl

Stadsbyggnadsprojektet har tagit fram ett ekonomiskt beslutsunderlag för att bedöma stadsbyggnadsprojektets ekonomiska lönsamhet.

Ekonomiskt beslutsunderlag bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 3.

Ekonomiska osäkerheter

En revidering av Program för markanvändning som resulterar i en reducering av exploateringsersättning leder till att det ekonomiska nettot för stadsbyggnadsprojektet

reduceras i motsvarande mån. Utöver detta föreligger inga större ekonomiska osäkerheter i stadsbyggnadsprojektet eftersom stadsbyggnadsprojektet inte omfattar någon utbyggnad av allmän plats.

Ekonomiska risker

Om stadsbyggnadsprojektet inte kan genomföras skulle det marginellt påverka finansieringen av tunnelbaneutbyggnaden och finansieringen av övergripande allmänna anläggningar.

Känslighetsanalys

Efter ett fattat genomförandebeslut återstår endast fåtalet aktiviteter i stadsbyggnadsprojektet varför känsligheten för olika oförutsedda negativa händelser är låg.

Slutsats ekonomiskt beslutsunderlag

Sammanfattningsvis bedöms genomförandet som en lönsam investering för kommunen. Skälet är att exploatören förbinder sig att medfinansiera utbyggnaden av tunnelbana och övergripande allmänna anläggningar.

Påverkan på annan nämnd

Genomförandet av stadsutvecklingsprojektet medför ingen utbyggnad av allmän plats och medför därför inga ökade kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Det föreligger ingen påverkan på andra projekt eller några projektspecifika risker vid utebliven investering.

Stadsbyggnadsprojektets påverkan på kommunens mål

Övergripande mål

Följande övergripande mål har tillgodosetts:

Maximalt värde för skattepengar har tillgodosetts genom att stadsbyggnadsprojektets projektnetto är 0 miljoner kronor samt att inräknat exploateringsersättning för allmänna anläggningar och medfinansiering av tunnelbana ger 17,6 miljoner kronor i intäkter.

Attraktiva stads- och livsmiljöer i hela Nacka har tillgodosetts genom att nya bostäder i kollektivtrafiknära läge tillskapas och att bebyggelsen har anpassats till stadsbyggnadsprojektets omgivning. Bostädernas ägandeform som ägarlägenheter bidrar till ett varierat utbud av boendeformer för kommunens invånare.

Stark och balanserad tillväxt tillgodoses genom att stadsbyggnadsprojektet möjliggör för nya invånare i Nacka som bidrar till kommunens skatteintäkter.

Stadsbyggnadsprojektet koppling till mål och budget

Projektnettot om 0 miljoner kronor med full fakturering för nedlagda kostnader i projektet bidrar till en ekonomi i balans. Inräknat exploateringsersättning för allmänna anläggningar och medfinansiering av tunnelbana ger stadsbyggnadsprojektet 17,6 miljoner kronor i intäkter.

Exploatören har utlovat ett antal klimat- och miljömålsrelaterade åtaganden vilka framgår av bilagan om miljöåtgärder i exploateringsavtalet. Exempel på åtgärder är att byggnadens tak ska till minst 30 procent bli täckta av solceller och minst 20 procent av boendeparkeringsplatserna för bil ska ha laddpunkter anpassade för elbil. Vidare ska bostadsbebyggelsen certifieras i enlighet med Svanen eller miljöbyggnad silver och en grönytefaktor om 0,8 ska uppnås.

Byggnader och utemiljö ska utformas så att skyfall i form av minst 100-års regn med klimatfaktor kan avledas på ett robust sätt till lämpliga flödesvägar. För att säkerställa att skyfall inte skadar befintlig bebyggelse nedströms anläggs en barriär runt parkeringen.

Fler klimat- och miljöåtgärder framgår av miljöåtgärderna bilagda till exploateringsavtalet.

Kommunikation

Med anledning av stadsbyggnadsprojektets mindre omfattning så finns inga planerade insatser utöver att exploatören ska skylta området så att det tydligt framgår vad som sker på platsen. Någon mindre nyhet planeras att gå ut i samband med exempelvis detaljplanens laga kraft eller första spadtag.

Konsekvenser för barn

Gårdsytan kommer minskas och solförhållandena påverkas för flerbostadshuset som är beläget väster om projektet, vilket gör att kvarvarande gård inte kan nyttjas på samma sätt för barn. Dock finns en kommunal lekplats i närområdet.

Konsekvenser för klimat och miljö

Konsekvenserna för klimat och miljö bedöms som marginellt negativa samtidigt som stadsbyggnadsprojektet innebär att hårdgjord yta i form av parkeringsplatser ersätts med bebyggelse i form av bostäder. Huskroppen kommer ha solceller på minst 30 % av takytan och det finns ytterligare miljö- och klimatåtgärder som exploatören utför i enlighet med exploateringsavtalets bilaga om miljöåtgärder.

Bostadsmål och antal arbetsplatser

Genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Ekudden Fingerörtsvägen bidrar till 50 lägenheter inom Västra Sicklaön och bidrar till att fullfölja tunnelbaneöverenskommelsen mellan stat och region där Nacka kommun har åtagit sig att bygga 11 300 bostäder som är klara till 2035 och ytterligare 2 200 bostäder till 2040.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 10 september 2025.

Bilaga 1. Exploateringsavtal

Bilaga 2. Ärendeöversikt

Bilaga 3. Ekonomiskt beslutsunderlag

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Helené Hill
Stadsutvecklingsdirektör
Stadsutveckling

Johan Rapping
Projektledare
Exploateringsenheten

Simon Sundell
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- Besqab AB
- Bostadsrättsföreningen Sicklaöarna