

2024-08-29

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-00851

Dnr: KFKS 2024-00749

## **Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Gungviken- Österviks verksamhetsområde, fastigheten Erstavik 25:1 m.fl., Fisksätra-Saltsjöbaden**

*Startpromemoria, principöverenskommelse samt budget*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Gungviken-Österviks verksamhetsområde, enligt bilaga 1 till detta ärende och uppdrar därmed till planenheten att ta fram förslag till detaljplan.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Herman Petersen Fideikommiss AB, för del av fastigheten Erstavik 25:1 m.fl. inom stadsbyggnadsprojekt Gungviken-Österviks verksamhetsområde, enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Gungviken-Österviks verksamhetsområde, med 0 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024-2026. Detta fördelat på 4,4 miljoner kronor i investeringsinkomster och 4,4 miljoner kronor i investeringsutgifter.

### **Sammanfattning av ärendet**

Ett inriktningsbeslut har tagits fram för Gungviken-Österviks verksamhetsområde, vilket omfattar en startpromemoria, en principöverenskommelse och begäran om budget för del av detaljplaneprocessen.

Gungviken-Österviks verksamhetsområde är ett privatmarksprojekt där exploitören bekostar utredningar, detaljplanearbetet och genomförandet. Området som prövas är till största del beläget inom naturmark mellan Saltsjöbadsleden och Duvnäsviden, väster om Fisksätra. Utöver exploitörens fastighet kan två av kommunens fastigheter och en

fastighet ägd av Trafikförvaltningen komma att beröras beroende på detaljplanens omfattning.

Området som prövas för utveckling genom detaljplanearbetet är omfattande och flera risker har identifierats. Budget enligt detta inriktningsbeslut begärs endast för en initial förstudiefas som förväntas pågå under två år. Under förstudiefasen ska projektet bland annat genomföra naturvärdesinventeringar, artskyddsutredningar, mark- och miljötekniska utredningar och andra tekniska förstudier för att bedöma förutsättningarna för genomförbarhet av föreslagen exploatering och därmed detaljplanens omfattning. En kompletterande budget för att slutföra planarbetet söks när omfattningen av den nya detaljplanen är fastställd.

Budget föreslås tilldelas stadsbyggnadsprojektet Gungviken-Österviks verksamhetsområde, 93106157, från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2024-2026, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2023, med totalt 0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 4,4 miljoner kronor i investeringsinkomster och 4,4 miljoner kronor i investeringsutgifter.

## Ärendet

Förslaget till inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Gungviken-Österviks verksamhetsområde, 93106157, innehåller de inledande förutsättningar som behövs för att initiera ett stadsbyggnadsprojekt och påbörja arbete för att ta fram en ny detaljplan. Inriktningsbeslutet omfattar en startpromemoria som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning, en principöverenskommelse som reglerar huvudsakliga principer för ansvars- och kostnadsfördelning med en exploatör samt en begäran om budget för att initiera arbetet under detaljplaneskedet. Begäran om budget i detta inriktningsbeslut omfattar endast en förstudiefas inom detaljplaneprocessen för att kunna genomföra de utredningar som anses grundläggande för att klargöra förutsättningarna för den föreslagna exploateringens genomförbarhet och därmed avgränsa det efterföljande detaljplanearbetets omfattning. Förstudiefasen förväntas pågå under två år, varefter projektet förväntas söka kompletterande budget för resterande arbete för att färdigställa detaljplanen.



*Bild 1: Rödmarkerat område visar stadsbyggnadsprojektets preliminära avgränsning. Till vänster syns delområdet Gungviken, och till höger delområdet Östervik. Instickskartan visar områdets geografiska läge.*

Det övergripande syftet med projektet är att genom detaljplanen utreda möjligheten till utbyggnad av ett verksamhetsområde lokaliserat norr om Saltjöbadsleden inom fastigheten Erstavik 25:1, se bild 1. Detaljplanen ska möjliggöra ytor för marin verksamhet och andra typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Genom detaljplanen ska även tillgängligheten till Erstaviks naturområde som ligger i anslutning till platsen utredas.

Området inom Gungviken-Österviks verksamhetsområde kan delas in i två delområden: Gungviken och Östervik. Delområdena är lokaliserade inom fastigheten Erstavik 25:1 som ägs av Herman Petersen Fideikommiss AB. Inom delområdet Gungviken föreslås en transportväg norrut för att ansluta till en föreslagen båtupptagningsplats vid Duvnäsudden.

Exploatören är Herman Petersen Fideikommiss AB. Exploatören samarbetar med företaget Gungviken Fastigheter AB och parterna avser på sikt bilda ett gemensamt bolag för att genomföra exploateringen.

### **Kommunal mark**

Genom detaljplanen kommer del av kommunens fastigheter Erstavik 25:15 och Erstavik 25:7 utredas för dess lämplighet att användas för upptag och sjösättning av båtar.

Möjligheten till användningen har många beroende som ska utredas innan beslut om att upplåta eller överlåta marken till exploatören kan tas.

### **Start-PM**

Ett förslag till startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Gungviken-Österviks verksamhetsområde har tagits fram. Projektet ska, genom en detaljplaneprocess, pröva möjligheterna att tillskapa ett verksamhetsområde. Det aktuella projektområdet har pekats ut som lämpligt för verksamheter i kommunens översiktsplan. Fastighetsägaren har tidigare ansökt om och erhållit två positiva planbesked inom området.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra ytor för marin verksamhet och andra typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Projektet syftar även till att se över möjligheterna att förbättra tillgängligheten och tillgången till Erstaviks naturområde.

Detaljplanen ska tas fram i två steg. Först en inledande förstudiefas där de grundläggande tekniska, miljömässiga och ekonomiska förutsättningarna för projektets omfattning och genomförbarhet utreds. Under förstudiefasen planeras bland annat naturvärdesinventeringar, artskyddsutredningar och tekniska förstudier för att bedöma verksamhetsområdets möjliga trafikanslutningar genomföras. Utredningarna kopplade till naturen är beroende av årstid och behöver genomföras under olika tider på året. De kan även behöva kompletteras efterföljande år.

Inom delområdet Gungviken nyttjas idag den västra delen som upplag och den östra delen utgörs av naturmark. Området för en möjlig angöring till Duvnäsvisken utgörs av naturmark. Inom delområdet Östervik nyttjas en mindre del i väster som upplag och i den västra delen sträcker sig en även kraftledning i nord/sydlig riktning. Den större delen av delområdet mot öster är dock att betrakta som naturmark.

Utveckling av delområdet Gungviken bygger på projektidén att ett centrum kring marin verksamhet kan skapas. För att åstadkomma detta finns ett förslag om att tillskapa en transportväg för båtar mellan Gungviken och en möjlig båtupptagningsplats på kommunens mark vid Duvnäsvisken. Transportvägen går på en bro över Saltsjöbanan där fastigheten ägs av Trafikförvaltningen. Trafikförsörjningen av delområdet Gungviken bygger på ett antagande att det är möjligt att bygga en anslutning till Saltsjöbadsleden.

Delområdet Östervik är ett betydligt mindre område. För utveckling inom detta område kan fritids- och idrottsverksamhet vara aktuellt men även verksamhetslokaler, lager och kontor. Anslutning till området får antas kunna ske från Saltsjöbadsvägen.

Planavtal tecknades med Herman Petersen Fideikommiss AB den 1 juli 2024.

Start-PM bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

## **Principöverenskommelse**

Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram mellan Herman Petersen Fideikommiss AB och kommunen. Principöverenskommelsen syftar till att reglera principer för ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplane- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför tecknande av exploateringsavtal.

Exploatören ska ansvara för samtliga kostnader och genomförandet kopplat till utvecklingen av exploateringsområdet. Detta innefattar till exempel kostnader för projektering och utbyggnad av de allmänna anläggningar som behöver byggas i anslutning till verksamhetsområdet. Även kompensationsåtgärder till följd av ianspråktagande av naturmark ska bekostas av exploatören.

Detaljplanen prövar främst utbyggnad på exploatörens fastighet, men kommunens fastigheter Erstavik 25:15 och Erstavik 25:7 kan påverkas av angöring till Duvnäsviden och den föreslagna båtupptagningsplatsen. Principöverenskommelsen reglerar möjligheten att upplåta eller överföra kommunal mark till marknadsmässig ersättning från kommunen till exploatören. Överenskommelsen reglerar även att mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom detaljplanen ska överföras till kommunen utan ersättning.

Förslag till principöverenskommelse bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

## **Genomförandefrågor**

I samband med beslut om att anta en ny detaljplan kommer ett så kallat genomförandebeslut att tas fram. Genomförandebeslutet omfattas av en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar och stadsbyggnadsprojektets genomförande i sin helhet, ett exploateringsavtal som reglerar ansvar och kostnader mellan exploatören och kommunen samt en begäran om budget för genomförande av stadsbyggnadsprojektet. Genomförandebeslutet fattas av kommunfullmäktige.

## **Tidplan**

Detaljplaneprocessen förväntas delas in i två etapper. Den första i en förstudiefas som förväntas ta två år, följt av ytterligare ett inriktningsbeslut där kompletterande budget kommer att sökas då detaljplanens omfattning kan definieras. Fortsatt arbete med detaljplanen förväntas ta ytterligare cirka fyra år till följd av planens komplexitet och risker, vilket innebär ett antagande av ny detaljplan under år 2030. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns det risk för överklagande av detaljplanen.

Även utbyggnaden av området kan komma att ske i etapper och kan tidigast påbörjas när en ny detaljplan har vunnit laga kraft.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Inriktningsbeslut	Sep 2024	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	2030	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	2030	Kommunfullmäktige
Byggstart	-	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	-	
Slutredovisning	-	

### Tilldelning av budget

Kommunens budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt innebär att kommunfullmäktige beslutar om en treårig budgettram ur vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om avrop för enskilda stadsbyggnadsprojekt.

Stadsbyggnadsprojektet, 93106157, söker i detta inriktningsbeslut budget för en förstudiefas i detaljplanarbetet som förväntas pågå under två år. För en utförligare beskrivning av förstudiefasen, se *Start-PM*.

*Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1*

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Gungviken-Österviks VO	0,0	0,0	0,0	4,4	-4,4	0,0	4,4	-4,4	0,0

*Medel per år, miljoner kronor, tabell 2*

Gungviken-Österviks VO	Budget =>2023			2024			Årsbudget 2025			2026			Årsbudget 2027=>			Totalt		Beslutsinstans	Datum	
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter			Netto
Projektbudget beviljad tom 2023			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KF	
Utredningsbeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut			0,0	0,7	-0,7	0,0	2,0	-2,0	0,0	1,7	-1,7	0,0			0,0	4,4	-4,4	0,0	KS	2024-09-30
<b>Total</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>-0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>2,0</b>	<b>-2,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,7</b>	<b>-1,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4,4</b>	<b>-4,4</b>	<b>0,0</b>		

*Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3*

Gungviken-Österviks VO	2024	2025	2026	2027=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-0,7	-2,0	-1,7	0,0	-4,4
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	0,7	2,0	1,7	0,0	4,4
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Ekonomiska konsekvenser

Gungviken-Österviks verksamhetsområde är ett privatmarksprojekt där exploatören står för samtliga kostnader kopplade till detaljplanen och utbyggnaden. Kostnaden för utredningar och kommunens nedlagda tid under förstudiefasen förväntas uppgå till cirka 4 miljoner kronor vilket ersätts löpande av exploatören enligt detaljplaneavtalet. Utbyggnaden och projektering ska enligt principöverenskommelsen bekostas och genomföras av exploatören.

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster, bedöms i dagsläget generera ett netto på 0 kronor till kommunen.

Beroende på det framtida verksamhetsområdets utformning kan projektet generera en intäkt till kommunen i form av markförsäljning, tomträttsavgäld eller arrendeavgift. Detta beror på möjligheten att nyttja kommunens fastighet Erstavik 25:15, vilket kommer utredas under förstudiefasen.

Beroende på detaljplanens utformning kan även kommunens driftkostnader komma att öka avseende drift av Saltsjöbadsleden.

## Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Utebliven eller försenad investering innebär att arbete med detaljplanen inte kan påbörjas.

## Alternativ till tilldelning av budget

Om föreslagen budget inte godkänns kan arbetet med att ta fram en detaljplan inte påbörjas. Alternativ till tilldelning av budget är att exploatören själv beställer, genomför och bekostar utredningar i förstudiefasen vilket skulle medföra en lägre budget för kommunen i detta skede. Att låta exploatören göra detta bedöms som en risk inom detaljplanearbetet då utredningarna anses behöva hanteras av samlad plan- och exploateringskompetens samt specialister på kommunen, till exempel ekologer, under hela processen. Alternativ budget skulle då endast sökas för förväntad arbetstid för kommunens anställda.

### **Påverkan på annan nämnd**

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen natur- och trafiknämnden med kapital- eller driftkostnader. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

Omfattningen av utbyggnad av allmänna anläggningar ska utredas närmare under förstudiefasen.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget bedöms få konsekvenser för barn genom att naturmark tas i anspråk. Inom detaljplanearbetet ska möjligheten att skapa bättre tillgänglighet till Erstaviks naturområde utredas, vilket kan bidra till bättre möjligheter för rekreation.

### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse 2024-08-29

Bilaga 1 Start-PM

Bilaga 2 Principöverenskommelse ink kartbilaga

Nina Morling  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Hedda Magnusson  
Projektledare  
Exploateringsenheten

Sandra Tiidus  
Projektchef  
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder  
Planchef  
Planenheten

Jonas Eriksson  
Planarkitekt  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef  
Planenheten

Magnus Bohman  
Planarkitekt  
Planenheten

Jessica Hjerpe  
Enhetschef  
Anläggningsenheten