

2024-11-14
TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr: KFKS-2024-01136

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Kommendörsvägen, fastighet Rösunda 38:18 m.fl., Saltsjöbaden

Startpromemoria samt budget för detaljplaneskedet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Kommendörsvägen enligt bilaga 1 till detta ärende och uppdrar därmed till miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ta fram förslag till detaljplan.
2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Kommendörsvägen med 0 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024-2026. Detta fördelat på 1 miljon kronor i investeringsinkomster och 1 miljon kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ett förslag till inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Kommendörsvägen har tagits fram. Syftet med projektet är att omvandla en befintlig gata och gångstig till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt möjliggöra övertagande av VA-anläggning för Nacka vatten och avfall AB (NVOA). De tillhör idag en gemensamhetsanläggning som delvis ligger på en herrelös fastighet.

Kommunfullmäktige beslutade att ingå en principöverenskommelse med elva fastighetsägare och NVOA den 19 juni 2023, § 219. Inom beslutet bestämdes det att projektet skulle drivas som ett planprojekt, och att budget skulle sökas i efterhand från kommunstyrelsens kostnader för oförutsedda utgifter. Eftersom principöverenskommelsen reglerar att kommunen ska genomföra en mindre ledningsflytt och då andra frågor identifierats under påbörjat detaljplanearbete bedöms projektet

behöva drivas som ett stadsbyggnadsprojekt. Detta medför att projektet även behöver söka budget. Att omvandla projektet från ett planprojekt till ett stadsbyggnadsprojekt är en formell justering kopplat till kommunens interna arbets sätt.

Genom inriktningsbeslutet söks budget för detaljplaneskedet. Projektet har även redovisat förväntade kostnader i genomförandeskedet vilket resulterar i ett negativt projekt netto om -1,2 miljoner för kommunen. Budget för genomförandet söks senare i ett genomförande beslut i samband med antagandet av detaljplanen.

Budget föreslås tilldelas för Kommendörsvägen, 93106293, från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2024-2026, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2023, med totalt 0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 1 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Ärendet

Ett förslag till inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Kommendörsvägen har tagits fram, vilket innehåller de inledande beslut som behövs för att påbörja ett stadsbyggnadsprojekt. Inriktningsbeslutet omfattar en startpromemoria som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning samt en begäran om budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförande beslut. En principöverenskommelse som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper ingicks den 19 juni 2023, § 219 efter beslut av kommunfullmäktige. I samband med initieringen av projektet bestämdes det även att projektet skulle genomföras som ett planprojekt utan tilldelad budget från kommunstyrelsen. Finansiering skulle sökas i efterhand från kommunstyrelsens kostnads post för oförutsedda utgifter.

Projektet Kommendörsvägen startades som ett planprojekt efter miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om planuppdrag den 18 oktober 2023, §196 men föreslås genom detta inriktningsbeslut att omvandlas till ett stadsbyggnadsprojekt för att kunna hantera detaljplanens genomförande och ombyggnad av allmänna anläggningar. Att omvandla projektet från ett planprojekt till ett stadsbyggnadsprojekt är en formell justering kopplat till kommunens arbets sätt. Genom detta får projektet tillgång till nödvändiga resurser inom kommunens projektorganisation för genomförandeskedet och en budget för ett stadsbyggnadsprojekt kan tilldelas.

Bakgrund

Projektområdet är beläget i Saltsjöbaden och består av kvartersmark bebyggd med elva bostadsfastigheter sedan 1970-talet. När området byggdes planerades gatan, en gångstig och system för vatten och avlopp som en gemensamhetsanläggning, vilken skulle ägas och förvaltas av berörda fastigheter genom delägarförvaltning. Fastigheten som omfattar gatan, gångstigen och delar av VA-anläggningen fortsatte dock ägas av bolaget som utvecklade marken till dess att de gick i konkurs 1981. Sedan dess har fastigheten varit

herrelös. Fastighetsägarna ingående i gemensamhetsanläggningen framförde 2014 en önskan om att kommunen skulle ta över fastigheten samt drift- och underhållsansvaret.

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. 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. Detaljplanen ska även möjliggöra för Nacka vatten och avfall AB (NVOA) att ta över ledningssystemet. Detaljplanen ska utöver detta främst bekräfta befintliga förhållanden. Inför starten av planarbetet ingicks en principöverenskommelse mellan kommunen, fastighetsägarna och NVOA. Genom principöverenskommelsen ansvarar kommunen bland annat för att ombesörja en ledningsflytt, vilket har lett till att projektet idag bedöms behöva genomföras som ett stadsbyggnadsprojekt. Principöverenskommelsen beskrivs nedan under rubriken *Principöverenskommelse*.

Arbete med framtagande av detaljplanen för Kommendörsvägen har pågått sedan kommunfullmäktiges beslut om att ingå principöverenskommelse i juni 2023. Under arbetet har frågor kopplat till detaljplanen och dess genomförande identifierats som inte var uppenbara under framtagandet av principöverenskommelsen, till exempel kommunens ansvar för hantering av skyfall och dagvatten som följd av kommunalt huvudmannaskap. Till detta inriktningsbeslut har en startpromemoria tagits fram som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning, se bilaga 1.



Bild 1: Rödmarkerat område visar stadsbyggnadsprojektets preliminära avgränsning. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Start-PM

Ett förslag till startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Kommendörsvägen har tagits fram. Projektets syfte är att, genom en detaljplaneprocess, pröva möjligheterna att omvandla nuvarande gata till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och möjliggöra övertagande av VA-ledningar för NVOA. Framtida allmän plats i form av del av Kommendörsvägen och gångstig inryms på fastigheten Rösunda 38:18 som kommunen förväntas ta över. Detaljplanen ska utöver detta bekräfta befintliga förhållanden, vilket innebär att två bostadsfastigheter behöver ingå i detaljplanen för att bekräfta befintliga ledningar placerade inom kvartersmark.

För att kommunen ska kunna ta över huvudmannaskapet för Kommendörsvägen krävs att en detaljplan upprättas. Planuppdrag gavs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 18 oktober 2023, §196 och planavtal ingicks med berörda fastighetsägare.

Förslag till startpromemorias bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Principöverenskommelse

Kommunfullmäktige beslutade att ingå en principöverenskommelse med NVOA och elva fastighetsägare den 19 juni 2023. Principöverenskommelsen reglerar kostnads- och ansvarsfördelning för projektets genomförande. Sammanfattningsvis reglerar principöverenskommelsen följande som berör kommunen:

- Kommunen övertar ägande av fastigheten Rösunda 38:18 och huvudmannaskap för allmän plats. NVOA övertar ledningar.
- Fastighetsägarna bekostar framtagande av detaljplan.
- Kommunen bekostar lantmåteriförrättning och kostnader för god man i det fall den herrelösa fastigheten behöver en företrädare.
- Kommunen och fastighetsägarna delar lika på kostnader för flytt av ledning. Fastighetsägarna har dock ett maximalt kostnadsansvar på 700 000 kronor. Ifall den totala kostnaden för ledningsflytt överstiger 1,4 miljoner kronor står kommunen för överstigande belopp.
- Kommunen ombesörjer genomförande av ledningsflytt.
- Om överenskommelse ej fullgörs står var part för sina förgäveskostnader.

Principöverenskommelsen reglerar inte andra följder av detaljplanen. Övriga kostnader som kan uppkomma förväntas därför belasta kommunen, till exempel hantering av skyfall och dagvatten.

Ingången principöverenskommelse bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

Genomförandefrågor

I samband med beslut om att anta förslag till detaljplan kommer ett så kallat genomförandebeslut att tas fram. Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar och stadsbyggnadsprojektets genomförande i sin helhet samt en begäran om budget för att bygga ut allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. Genomförandet ska enligt principöverenskommelsen ombesörjas av kommunen, varför inget exploateringsavtal eller markgenomförandeavtal förväntas ingås.

Inom projektet ska en VA-ledning flyttas från sin nuvarande plats under en garagebyggnad. Ledningen ska flyttas till närliggande gångstig som genom den nya detaljplanen blir allmän plats. Delar av ledningen kommer fortfarande att ligga kvar på kvartersmark och vissa fastighetsägare kommer belastas av ledningsrätt. Kommunen ska ombesörja och delvis bekosta ledningsflytten.

Genomförandet av detaljplanen kan även innebära åtgärder för hantering av dagvatten och skyfall. Omfattning och kostnad för detta ska utredas under detaljplaneskedet.

Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige.

Tidplan

Detaljplanen planeras att antas under kvartal 1 2026. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns det risk för ett överklagande. Tiden för framtagandet av detaljplanen har ökat sedan beslutet om principöverenskommelsen till följd av de frågor som identifierats under pågående detaljplanearbete.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ska en lantmäteriförrättning som förväntas ta cirka 1 år genomföras. Flytt av ledning kan tidigast påbörjas när detaljplanen och lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft. Utbyggnad bedöms tidigast kunna ske kvartal 1 2027 och vara färdigställt kvartal 2 2027.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Utredningsbeslut	-	-
Inriktningsbeslut	16 dec 2024	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	Kvartal 1, 2026	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 1, 2026	Kommunfullmäktige
Byggstart	Kvartal 1, 2027	
Färdigställt	Kvartal 2, 2027	
Slutredovisning	Kvartal 2, 2027	

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Kommunfullmäktige beslutade den 19 juni 2023, §219 om att ingå principöverenskommelsen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 okt 2023 (§196) att starta planarbete i form av ett planprojekt.

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.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			Netto
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Kommendörsvägen	0,0	0,0	0,0	1,0	-1,0	0,0	1,0	-1,0	0,0	0,0

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

Kommendörsvägen	Budget =>2023			2024			Årsbudget 2025			2026			Årsbudget 2027=>			Totalt			Besluts-instans	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			0,0	0,0
Utredningsbeslut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	KS		
Inriktningsbeslut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	-0,8	0,0	0,2	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	-1,0	0,0	KS	Aktuellt ärende
Total	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	-0,8	0,0	0,2	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	-1,0	0,0		

Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut															Totalt			Besluts-instans	Datum				
Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto						
Genomförande- beslut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,4	0,7	-1,5	-0,8	0,7	-1,9	-1,2	0,0	0,0	0,0	KF	ej beslutat ännu
Total	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	-0,8	0,0	0,2	-0,6	-0,4	0,7	-1,5	-0,8	1,7	-2,9	-1,2	0,0	0,0	0,0		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Kommendörsvägen	2024	2025	2026	2027=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0	-0,8	-0,2	0	-1
Övr driftskostnader	0	0	0	0	0
Detaljplaneintäkter	0	0,8	0,2	0	1
Övr driftsintäkter	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0

Ekonomiska konsekvenser

I ärendet för principöverenskommelse presenterades en uppskattning av kommunens kostnader inom projektet, fördelat på 700 000 kronor för kostnader till följd av flytt av ledning, 250 000 kronor för lantmåteriförrättning och 250 000 kronor för projektledning

och oförutsedda händelser. Nedan beskrivs dessa kostnader mer ingående, samt ökade prognosticerade kostnader och risker som identifierats i projektet.

Framtagande av detaljplanen finansieras genom planavtal med fastighetsägarna som faktureras löpande. Uppskattad kostnad för detaljplanen har ökat från 0,5 – 1 miljon kronor till 1,25 miljoner kronor, bland annat för att projektet förväntas behöva genomföra en dagvattenutredning. Hittills har cirka 300 000 kronor upparbetats och fakturerats inom planprojektet, vilket inte kommer ingå i ansökan om budget i detta inriktningsbeslut.

I genomförandet förväntas projektet ha utgifter kopplat till utbyggnad av allmänna anläggningar och utbyggnad av ledningar. En ledningsflytt ska utföras och gata kan behöva byggas om till följd av dagvattenhantering. Behovet av åtgärder för dagvattenhantering ska utredas inom detaljplanearbetet.

En tidig kostnadsuppskattning har genomförts för ledningsflytten som förväntas uppgå till 1,4 miljoner kronor. Ledningsflytten ska delvis betalas av kommunen och delvis av fastighetsägare. Enligt principöverenskommelsen är fördelningen 50% vardera, där fastighetsägarnas kostnadsansvar är begränsat till maximalt 700 000 kronor. Kommunen kommer därför också stå för eventuella kostnader som överstiger 1,4 miljoner kronor.

Utgifter för ombyggnad av allmänna anläggningar för dagvattenhantering har inte utretts då dagvatten ska utredas genom detaljplanearbetet. I dagsläget förväntas kommunen hantera kostnaden kopplade till utbyggnad av allmänna anläggningar utöver ledningsflytt.

Kommunen står för kostnader kopplade till lantmäteriförrättning och god man till den herrelösa fastigheten, uppskattat till 250 000 kronor i principöverenskommelsen.

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster bedöms generera ett negativt netto till kommunen om cirka -1,2 miljoner kronor. Kommunen står för all risk under genomförandeskedet och i lantmäteriförrättningen.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering riskerar projektet att avbrytas. Följaktligen innebär det att kommunen bryter principöverenskommelsen och behöver stå för sina förgäveskostnader, i dagsläget cirka 300 000 kronor. Rättsliga påföljder av att bryta principöverenskommelsen har inte utretts närmare. Att avbryta arbete med framtagande av detaljplan och inte uppfylla dess syfte och mål bedöms inte påverka kommunen.

Alternativ till tilldelning av budget

Ett alternativ är att fortsätta arbeta efter kommunfullmäktiges beslut den 19 juni 2023, § 219 och således genomföra projektet utan budget från kommunstyrelsen i detta skede. I

samband med antagandet av detaljplanen kan projektet ansöka om budget för genomförandet i ett genomförandebeslut.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader. Kommunen sköter i dagsläget driften av gatan och projektet förväntas inte ha betydande påverkan på kapital- eller driftkostnader för annan nämnd.

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2024-11-14

Bilaga 1 Start-PM

Bilaga 2 Principöverenskommelse

Anna-Carin Mattsson
Tf Enhetschef
Exploateringsenheten

Sandra Tiidus
Projektchef
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Hedda Magnusson
Projektledare
Exploateringsenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

Maria Kjell Andrén
Planarkitekt
Planenheten