

2025-04-24

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2024-00651

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Kvarnvägen, fastigheten Björknäs 1:871 med flera, Boo

Startpromemoria, principöverenskommelse samt budget för detaljplaneskedet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Kvarnvägen, enligt bilaga 1 till detta ärende, och uppdrar därmed till miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ta fram förslag till detaljplan.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med NSCSBB Björknäs 1:871 AB, org.nr. för fastigheten Björknäs 1:871 inom stadsbyggnadsprojekt Kvarnvägen, enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Kvarnvägen med 0 miljoner kronor netto, för år 2025–2027. Detta fördelat på 4,7 miljoner kronor i inkomster och 4,7 miljoner kronor i utgifter.

Sammanfattning av ärendet

Förslag till inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Kvarnvägen har tagits fram. Inriktningsbeslutet omfattar en startpromemoria som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning, en principöverenskommelse som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med exploatören samt en begäran om budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut.

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att möjliggöra bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge. Målet är att tillskapa cirka 12–14 bostäder i radhusform anpassade till kulturmiljö och landskapsbild samt att planlägga en befintlig lokalgata.

Detaljplaneprocessen avses bedrivas med utökat förfarande.

Framtaget förslag till principöverenskommelse reglerar att kostnader för planarbete och genomförandet ska bekostas av exploatören.

Detaljplaneprocessen förväntas ta cirka tre år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen under kvartal 2 2028.

Budget föreslås tilldelas för stadsbyggnadsprojekt Kvarnvägen, 93105124 med 0 miljoner kronor netto, för år 2025-2027. Detta fördelat på 4,7 miljoner kronor i inkomster och 4,7 miljoner kronor i utgifter.

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster som till exempel markförsäljning, bedöms generera ett negativt netto till kommunen om cirka - 0,2 miljoner kronor. Det negativa nettot är hänförligt till utredningskostnader för kommunal mark i närområdet som framgent inte inkluderas i projektet.

Projektet förväntas övergripande medföra positiva konsekvenser för barn.

Ärendet

Ett förslag till inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Kvarnvägen, 93105124 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, en principöverenskommelse som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med en exploatör samt en begäran om budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut.

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att möjliggöra bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge. Målet är att tillskapa cirka 12-14 bostäder i radhusform anpassade till kulturmiljö och landskapsbild samt att planlägga en befintlig lokalgata. Framtagandet av detaljplan och dess genomförande ska bekostas av exploatören. Detaljplaneavtal är upprättat.

Projektområdet är beläget i Björknäs på södra sidan om Skurubron, mellan Skurusundet och Sockenvägen. Projektområdet innefattar den privata småindustrifastigheten Björknäs 1:871 och den kommunala gatan Kvarnvägen.



Kartan visar områdets preliminära avgränsning i svart linje. Den lilla kartan visar var i Nacka området ligger.

Inom fastigheten Björknäs 1:871 har positivt planbesked lämnats för två olika förslag om att utveckla befintlig småindustrifastighet till bostäder. Den första ansökan gällde nio radhus och den andra var ett utökat förslag som gällde flerbostadshus med cirka 38 lägenheter. Efter dialog mellan kommunen och exploatören har nu ett förslag med 12-14 radhus tagits fram och det är detta förslag som avses provas genom detaljplanläggning.

Planläggning har inväntat genomförandet av nya Skurubron i direkt anslutning till planområdet och antagande av Områdesplan för Björknäs och Eknäs (2024). Områdesplanen anger att tillkommande bebyggelse ska anpassas till kulturmiljön och landskapsbilden längs Skurusundet, varför en utveckling mer i linje med det första planbeskedet med radhus föreslås.

Start-PM

Ett förslag till startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Kvarnvägen har tagits fram, bilaga 1. Projektet ska, genom detaljplaneprocess, pröva cirka 12-14 bostäder i radhusform och planlägga en befintlig lokalgata.

Detaljplaneprocess kommer bedrivas med utökat förfarande, eftersom översiktsplanen inte är aktuell i de delar som berör aktuellt detaljplaneförslag

Framtagande av detaljplan och dess genomförande ska bekostas av exploatören.
Detaljplaneavtal är upprättat.

Förslag till startpromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Principöverenskommelse

Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram mellan NSCSBB Björknäs 1:871 AB och kommunen. Principöverenskommelsen syftar till att reglera huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning och ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

Framtaget förslag till principöverenskommelse reglerar att kostnader för planarbete och genomförandet ska bekostas av exploatören. Projektet har som ambition att minimera behovet av utbyggnad av allmänna anläggningar men de ombyggnationer som kan komma att krävas ska bekostas av exploatören. Avtalet innehåller en gemensam ambition att formulera miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen samt att bevara träd och annan vegetation vid utvecklingen av exploateringsområdet. Vidare avtalas om att gestaltungsprinciper för exploateringen ska tas fram och följas. Avtalet reglerar också att exploateringsavtal ska ingås samt principer för överlåtelse och giltighet av avtalet.

Förslag till principöverenskommelse bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

Genomförandefrågor

I samband med beslut om att anta förslag på detaljplanen kommer ett så kallat genomförandebeslut att tas fram. Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar och stadsbyggnadsprojektets genomförande i sin helhet, ett exploateringsavtal som reglerar ansvar och kostnader mellan en exploatör och kommunen samt en begäran om budget för att bygga ut allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige.

För den planerade bostadsbebyggelsen är ambitionen att kunna genomföra exploateringen med minimala åtgärder på befintlig lokalgata. De åtgärder som eventuellt kommer att krävas ska genomföras av kommunen men bekostas av exploatören. Tidiga bedömningar av föreslagen exploatering indikerar att behov av ombyggnation av vägen inte kommer att krävas.

Området ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Konsekvenser av föreslagen exploatering på VA-nätet ska utredas i samband med planarbetet. Även elförsörjning ska studeras i samband med planarbetet. Fastigheten Björknäs 1:871 är idag

elförsörjd så behovet förväntas kunna tillgodoses för den föreslagna exploateringen. Eventuellt behov av nya elnätsstationer och hantering av befintliga ska utredas.

Tidplan

Detaljplaneprocessen förväntas ta cirka tre år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen under kvartal 2 2028. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns det risk för ett överklagande.

Utbyggnad av området kan tidigast påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Produktionsstart bedöms tidigast kunna ske kvartal 3 2028 och vara färdigställt kvartal 4 2030.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Inriktningsbeslut	<i>Kv 2 2025</i>	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	<i>Kv 2 2028</i>	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	<i>Kv 2, 2028</i>	Kommunfullmäktige
Byggstart	<i>Kv 3, 2028</i>	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	<i>Kv 4 2030</i>	
Slutredovisning	<i>Kv 2, 2031</i>	Kommunstyrelsen

Tilldelning av budget

Kommunens budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt innebär att kommunfullmäktige beslutar om en treårig budget för stadsutveckling. Den del av budgeten som ligger efter den treåriga budgeten för stadsbyggnadsprojektet beslutas av kommunfullmäktige, se tabell 2.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Kvarnvägen-Sockenvägen	0,0	-0,2	-0,2	4,7	-4,7	0,0	4,7	-4,9	-0,2

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Budget =>2024			2025			Årsbudget 2026			2027			Årsbudget 2028=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
Kvarnvägen-Sockenvägen																				
Projektbudget beviljad tom 2024	-0,2	-0,2				0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	-0,2	-0,2	Projektdirektiv	2022-04-06
Utredningsbeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut			0,0	3,0	-3,0	0,0	0,7	-0,7	0,0	1,0	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,7	-4,7	0,0	KS	Aktuellt ärende
Total	0,0	-0,2	-0,2	3,0	-3,0	0,0	0,7	-0,7	0,0	1,0	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,7	-4,9	-0,2		
Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut																				
Totalt																				
Beslutsinstans																				
Datum																				
Genomförandebeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	KF	ej beslutat ännu
Total	0,0	-0,2	-0,2	3,0	-3,0	0,0	0,7	-0,7	0,0	1,0	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,7	-4,9	-0,2		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Kvarnvägen-Sockenvägen	2025	2026	2027	2028=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-2,8	-0,7	-1,0	0,0	-4,5
Övr driftskostnader	-0,2	0,0	0,0	0,0	-0,2
Detaljplaneintäkter	3,0	0,7	1,0	0,0	4,7
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster som till exempel markförsäljning, bedöms generera ett negativt netto till kommunen om cirka - 0,2 miljoner kronor. Det negativa nettot är hänförligt till utredningskostnader för kommunal mark i närområdet som framgent inte inkluderas i projektet.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid uteblivet beslut om budget kan stadsbyggnadsprojektet för Kvarnvägen inte initieras och pågående markanvändning för småindustriändamål kommer att bestå.

Alternativ till tilldelning av budget

Ett alternativ till att tilldela budget är att tilldela projektet en del av budgeten, till exempel fram till samråd för detaljplanen.

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.

För aktuellt projekt är enda konsekvensen för annan nämnd mindre justeringar av redan existerande tillfartsgata. Detta bedöms inte påverka annan nämnd märkbart

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms innebära positiva konsekvenser för barn där en befintlig småindustri omvandlas till bostäder som befolkar platsen kvällstid och kan ge ökad upplevd trygghet. Konsekvenser för barn kommer utredas vidare under planarbetet.

Konsekvenser för klimat och miljö

Nybyggnation innebär utsläpp av växthusgaser i och med förbrukning av byggmaterial och transporter. Inom projektområdet avses redan ianspråktagen mark bebyggas vilket är positivt sett till att naturmark med biologiska värden och svalkande vegetation inte tas i anspråk. Avsikten är att uppföra radhus som med tillhörande trädgårdar kan bidra med mer grönska än dagens hårdgjorda ytor och därmed bidra till ökade biologiska värden och förbättrat lokalklimat. Potentiellt förorenad mark kommer saneras och dagvatten kommer fördröjas bättre än vid nuvarande markanvändning.

Under stadsbyggnadsprojektets gång kommer frågor kring grönytefaktor, ekosystemtjänster och miljö- och klimatambitioner studeras närmare.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 25 april 2025

Bilaga 1. Startpromemoria

Bilaga 2. Principöverenskommelse

Johan Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Bastian Vreede
Projektledare
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emilie Warsell
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- -