

2025-06-03

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2021-00772

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Fisksätratomterna, fastigheterna Igelboda 2:20 och 2:21 i Fisksätra-Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt Fisksätratomterna. Information i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Fisksätratomterna ligger i kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden. Projektet avsåg försäljning av två tomter för verksamhetsmark inom den tidigare fastigheten Igelboda 2:19. Området hade redan en gällande detaljplan sedan tidigare.

Efter genomförd markanvisningstävling tilldelades Frentab AB en markanvisning. Fastighetsbildning och utredningar avseende naturvärden genomfördes för att säkerställa lämpligheten av den föreslagna exploateringen innan markgenomförandeavtal kunde ingås.

Kommunfullmäktige beslutade den 18 mars 2024, § 54 att avbryta försäljningen av Fisksätratomterna i samband med att genomförandebeslut skulle fattas. I samma ärende erhöll kommunstyrelsen i uppdrag att skyndsamt starta stadsutvecklingsprojekt i syfte att ta fram detaljplan för en eller flera av tre andra föreslagna platser inom närområdet för att möjliggöra företagsetablering och nya arbetstillfällen i Fisksätra.

Ärendet

Den 29 november 2021 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt exploateringsenheten att sälja de så kallade Fisksätratomterna, belägna inom fastigheten Igelboda 2:19 i kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden, till den eller de anbudsgivare som lämnade det för kommunen mest fördelaktiga anbudet. Området hade redan en gällande detaljplan sedan tidigare.

Efter genomförd markanvisningstävling tilldelades Frentab AB en markanvisning. Beslutet om tilldelning innehöll även krav på att fastighetsbildning skulle genomföras. Även utredningar avseende naturvärdesinventering och utbyggnad inom den våtmark som finns inom området skulle tas fram för att säkerställa lämpligheten av den föreslagna exploateringen. Detta skulle genomföras innan beslut om markgenomförandeavtal kunde fattas.

Kommunfullmäktige beslutade den 18 mars 2024, § 54 att avbryta försäljningen av Fisksätratomterna i samband med att genomförandebeslut skulle fattas. Vid slutlig avvägning bedömdes andra platser inom närområdet bättre lämpande att utreda närmare för att tillskapa de möjligheter till nya arbetsplatser som eftersträvades. I samma ärende erhöll kommunstyrelsen i uppdrag att skyndsamt starta stadsutvecklingsprojekt i syfte att ta fram detaljplan för en eller flera av tre andra föreslagna områden för att möjliggöra företagsetablering och nya arbetstillfällen i Fisksätra: Hamnvägen (del av Erstavik 26:1), Saltsjöbadsvägen (Erstavik 26:603) samt "Avfarten" vid Fisksätra trafikplats.

Planarbete för två av tomterna kan initieras under hösten efter erhållet inriktningsbeslut av kommunstyrelsen. Stadsbyggnadsprojektet Fisksätratomterna kan därmed avslutas.

Projektmålen för Fisksätratomterna blev inte uppfyllda. En slutrapport som beskriver projektet har upprättats, se bilaga 1.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet hade en beviljad budget på 2 miljoner kronor i utgifter. Utfallet i projektet uppgår till cirka 2,2 miljoner kronor. Projektet har överskridit tilldelad budget med cirka 0,2 miljoner kronor. Delvis på grund av en förlängd administrativ process i samband med att genomförandebeslutet skulle fattas samt att projektet har belastats av kostnader för att initiera de stadsbyggnadsprojekt som ersätter projektet för att på sikt uppnå målet om att tillskapa arbetsplatser i Fisksätra.

Driftsmedel i projekt

Årliga upparbetade driftsmedel som ligger i projekten ska tas på resultatet årligen och hanteras inom driftsbudgeten för stadsutveckling. De poster som ingår i driftsmedel projekt inom stadsutveckling är bland annat planeringskostnader, rivningskostnader och ledningsägarefaktureringskostnader.

Skulle kostnader uppkomma under året som inte kan hanteras inom tilldelad driftsbudget kan det uppstå behov av att söka medel från KS oförutsett.

I projektet har driftskostnader upparbetats och tagits på respektive års driftsresultat enligt tabell 1 nedan. För innevarande år 2025 är inga kostnader som belastar driftsbudgeten upparbetade.

	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	År 2025	Total
Driftsintäkter (mkr)						
Markförsäljning	0	0	0	0	0	0
Exploateringsersättning	0	0	0	0	0	0
Intäkter planarbete	0	0	0	0	0	0
Intäkter ledningsägare	0	0	0	0	0	0
Riskinkomster	0	0	0	0	0	0
Övriga inkomster	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader (mkr)						
Utgifter planarbete	0	0	0	0	0	0
Utbyggnad allmän plats	0	0	0	0	0	0
Ledningsutbyggnad	0	0	0	0	0	0
Byggherrekostnader	0	0	0	0	0	0
Iordningställande mark	-0,1	-0,9	-0,7	-0,5	-0,0	-2,2
Riskutgifter	0	0	0	0	0	0
Övriga utbetalningar	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	0	0	0	0	0	0
Netto	-0,1	-0,9	-0,7	-0,5	-0,0	-2,2

Tabell 1: Driftkostnader

Konsekvenser för barn

Projektavslutet innebär att fastigheterna fortsatt kommer att utgöra naturmark samt att ingen tillkommande trafik kommer att ledas in mot naturområdet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 3 juni 2025

Bilaga 1 Slutrapport daterad den 5 maj 2025

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Bastian Vreede
Projektledare
Exploateringsenheten