

2024-03-14

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-00341

Tilläggs- och artskyddsavtal i Myrsjö sportcentrum

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå tilläggs- och artskyddsavtal med HemTag Stockholm AB, org. nr. 559377-8623, i enlighet med bilaga 1-3 till tjänsteskrivelsen den 14 mars 2024.
2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 ges enhetschef för fastighetsenheten i uppdrag att underteckna avtalen samt att påkalla uppstart och tillträde i enlighet med bilaga 1 och 3.
3. Kommunstyrelsen beslutar att kostnaden för de föreslagna skyddsåtgärder i bilaga 1, som för kommunens del beräknas till maximalt 3 750 000 kronor, tas ur kommunstyrelsens budget för oförutsedda behov.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplan för Myrsjö sportcentrum vann laga kraft den 8 januari 2020 och den 6 februari 2023, § 81 beslutade kommunstyrelsen att tilldela HemTag Fastigheter AB som leverantör som ska bygga, äga och driva ny simhall i Myrsjö sportcentrum. Därefter upptäcktes fynd av häckande mindre hackspett, vilket ställer krav på ytterligare skyddsåtgärder enligt artskyddsförordningen (2007:845) innan byggstart kan ske. Två tilläggsavtal och ett artskyddsavtal föreslås nu ingås för att hantera kostnader, ansvar och förskjuten byggstart till följd av dessa nya förutsättningar.

Ärendet

Bakgrund och tidigare beslut

Detaljplan för Myrsjö sportcentrum, del av fastigheterna Rensättra 2:3 och Rensättra 6:1 i Boo, vann laga kraft den 8 januari 2020. Detaljplanen möjliggör bland annat byggrätt för en bad- och friskvårdsanläggning.

Kommunstyrelsen beslutade den 4 april 2022, § 104, att inleda upphandling av tjänster i en ny bad- och friskvårdsanläggning som en leverantör ska bygga, äga och driva i Myrsjö sportcentrum.

Kommunstyrelsen beslutade den 6 februari 2023, § 81, att tilldela HemTag Fastigheter AB (Bolaget) kontrakt i den aktuella upphandlingen. Tilldelningsbeslutet villkorades av att kommunfullmäktige beslutade om en försäljning av marken till den tilldelade leverantören. Kommunfullmäktige beslutade den 20 mars 2023, § 9, om överlåtelse av marken till Bolaget.

Bolaget påbörjade därefter projektering av anläggningen och byggstart planerades i oktober 2023. Kommunen påbörjade parallellt upphandling och projektering av gemensamhetsanläggningar för områdets gemensamma parkering, gata, gång- och cykelvägar samt vatten- och avloppsförsörjning. En gemensam anmälan av vattenverksamhet gjordes avseende mark- och uppfyllnadsarbeten nödvändiga för hela området och beviljades av länsstyrelsen i oktober 2023.

Nya förutsättningar avseende artskydd

I detaljplaneskedet genomfördes en naturvärdesinventering samt en artskyddsutredning avseende fåglar. Den rödlistade arten mindre hackspett bedömdes då nyttja platsen för födosök, dock inte för häckning, vilket föranledde att vissa skyddsåtgärder behövde vidtas för att detaljplanen skulle kunna genomföras.

Efter detaljplanens antagande upptäcktes fynd av häckande mindre hackspett (rapporterade i mars 2023), vilket ställer krav på ytterligare skyddsåtgärder enligt artskyddsförordningen (2007:845) innan byggstart kan ske. En ny artskyddsutredning har genomförts som föreslår nya tillkommande skyddsåtgärder utöver de tidigare.

Skyddsåtgärderna föreslås på kommunal naturmark och omfattar bland annat återväntning av naturmark, skapande av högstubbar, död ved och andra åtgärder som gynnar bevarandestatus för arten mindre hackspett. Omfattningen av skyddsåtgärderna behöver säkerställas i samråd med länsstyrelsen som tillsynsmyndighet. Efter att åtgärderna är utförda behöver åtgärderna följas upp i enlighet med länsstyrelsens beslut innan byggnation kan återupptas.

För att hantera dessa nya förutsättningar föreslås att ett artskyddsavtal och två ingås.

Kostnader och utförande av artskyddsåtgärder

Ett avtal avseende ansvar och kostnader för nödvändiga artskyddsåtgärder, bilaga 1, föreslås ingås mellan kommunen och Bolaget.

Avtalets huvudsakliga innehåll:

1. Avtalet omfattar ansvar och kostnader för samtliga artskyddsåtgärder för mindre hackspett, såsom inventering av föreslagna biotoper, utredning, framtagande av

underlag för myndighetsdialog, projektering och utförande av skyddsåtgärder samt åtgärdsuppföljning.

2. Budget för samtliga åtgärder är maximalt 5 miljoner kronor.
3. Åtgärderna planeras på kommunal naturmark utanför detaljplaneområdet och parterna är därför överens att kommunen ansvarar för projektering och utförande av åtgärderna inom ramen för ovan budget.
4. Inom detaljplanen möjliggörs både bad- och friskvårdsanläggning, befintlig rackethall, befintlig förskola och kommande bygg rätt för idrottsändamål som kommunen äger. Artskyddsåtgärderna är nödvändiga för att möjliggöra detaljplanens genomförande. Kostnaderna för åtgärderna föreslås därför fördelas i enlighet med andelstal, där kommunens andel motsvarar 75%. Kommunens andel av kostnaderna i punkt 2 motsvarar alltså maximalt 3,75 miljoner kronor.
5. Kommunen har rätt att löpande fakturera Bolaget.

Förskjuten tidplan för bad- och friskvårdsanläggning

På grund av dessa fynd av häckande mindre hackspett kan byggnationen av bad- och friskvårdsanläggningen inte påbörjas i enlighet med i anbudet angiven tidplan för byggprojektet.

Tidpunkten för färdigställande kommer därmed inte heller kunna hållas, vilket föranleder förslag till tilläggsavtal, bilaga 2, om att reglera fullgörandet av vissa prestationer och sanktioner på ett ändamålsenligt sätt utifrån de nya omständigheterna.

Avtalets huvudsakliga innehåll:

1. Det åligger Bolaget att effektivt och skyndsamt återuppta arbetet på fastigheten från det datum kommunen skriftligen påkallar det. Kommunen ska inte påkalla återuppstart förrän det är möjligt för Bolaget att påbörja byggnationen med hänsyn till artskydd.
2. Förseningsvite ska tillämpas om Bolaget inte färdigställer byggnaden senast 3 år beräknat från den dag kommunen skriftligen påkallat en återuppstart, istället för enligt ursprunglig tidplan.
3. Det åligger Bolaget att hålla den tidsplan som ursprungligen ingivits i anbudet och sedermera antagits av Kommunen, dock med beaktande av tidsförskjutning av färdigställandet enligt punkten 2 ovan. Byggstart enligt tidplan förutsätter även att åtkomst till fastigheten kan ske via gemensamhetsanläggningen.
4. Indexering av Kommunens årliga ersättning till Bolaget föreslås ändras till basår och basmånad oktober 2026, istället för "den månad simhallen tas i bruk". Enligt ursprunglig tidplan skulle simhallen tas i bruk oktober 2025.

5. Bolaget har i anledning av Avtalet inte rätt till någon ersättning utöver vad som stadgas i Huvudavtalet. Det innebär att Bolaget ensam står de bygg- och stilleståndskostnader som uppstått till följd av förseningen.

Tillträde till fastigheten

Kommunfullmäktige beslutade den 20 mars 2023, § 106, om överlåtelse av marken till Bolaget och enligt överlåtelseavtalet skulle tillträde till fastigheten ske enligt överenskommelse. Tillträde planerades att infalla i samband med lagakraftvunnet bygglov. Syftet var att säkra genomförbarheten av bad- och friskvårdsanläggningen innan köpet fullbordades. Bygglovet vann laga kraft 27 november 2023, men då genomförbarheten är avhängd artskyddsförordningen så föreslås tillträdet skjutas framåt. Nu föreslaget tilläggsavtal till överlåtelseavtalet, bilaga 3, innebär att tillträde ska ske senast 10 dagar efter att kommunen påkallar det. Det är upp till kommunen att bedöma när i tid det är lämpligt att påkalla tillträde och fullborda köpet, skäligen i samband med återuppstart av byggnation.

Preliminär tidplan

| Process | Klart |
|--|------------|
| Sammanställning underlag till länsstyrelsen | Q1 2024 |
| Samråd med länsstyrelsen <small>(Eventuellt hanteras ärendet som en ändringsanmälan av tidigare gemensam anmälan av vattenverksamhet)</small> | Q2 2024 |
| Projektering och utförande skyddsåtgärder | Q1-Q3 2024 |
| Åtgärdsuppföljning | Q3 2024 |
| Kommunen påkallar återuppstart av byggnation | Q3 2024* |
| Tillträde fastighet | Q3 2024* |
| Tidigast färdigställt badhus | Q3 2027* |

* Dessa tider är osäkra och beroende av myndighetsbeslut utom parternas kontroll.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet har en förväntad intäkt om 17 miljoner kronor köpeskilling för fastigheten. Handpenningen om 1,7 miljoner kronor är idag erlagd och resterande del inbetalas i samband med att kommunen påkallar tillträde för fastigheten vid återuppstart av byggnation.

Projektet planerar att söka investeringsmedel för kostnader avseende gemensamhetsanläggningar och åtgärder på allmän plats som krävs i enlighet med antagen detaljplan.

Tillkommande medel

Beslutet medför en tillkommande driftkostnad om maximalt 3,75 miljoner kronor (75% av takbeloppet 5 miljoner kronor) under 2024. Prognosen för kostnaderna är dock lägre än maxtaket i avtalet och kommunens andel beräknas i dagsläget till cirka 2 miljoner kronor, under förutsättning att föreslagna åtgärder bedöms tillräckliga av Länsstyrelsen.

Tillkommande kostnader för föreslagna skyddsåtgärder föreslås finansieras genom att ianspråkta maximalt 3 750 000 kronor ur kommunstyrelsens beviljade budget för oförutsedda behov.

Konsekvenser för barn

Beslutet är både ett led i att uppföra en ny bad- och friskvårdsanläggning samt att trygga tillräckliga åtgärder för skyddsvärda arter. Uppförandet av en ny bad- och friskvårdsanläggning görs för att trygga barn- och ungas möjlighet till skolbad och simundervisning i Nacka kommun och badhuset kommer även att hålla öppet för allmänheten, innehålla familjeavdelning med mera. Detta gynnar både barn och ungdomar som är en stor målgrupp. Beslutet bedöms få positiva konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 14 mars 2024

Bilaga 1 Avtal avseende artskyddsåtgärder i Myrsjö sportcentrum

Bilaga 2 Tilläggsavtal till avtal avseende byggnation, ägande och drift av Myrsjö bad- och friskvårdsanläggning

Bilaga 3 Tilläggsavtal till överlåtelseavtal för fastigheten Rensättra 6:2

Poa Hellqvist
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Hans-Otto Halvorsen
Kultur- och fritidsdirektör
Stadsledningskontoret

Amanda Sterner Nordin
Projektledare
Fastighetsenheten