

Kommunstyrelsen

Ansökan om budget för stadsbyggnadsprojekt Fisksätratombterna, fastigheterna Igelboda 2:18 och Igelboda 2:19, Fisksätra

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beviljar budget för Fisksätratombterna 93104387 med -2 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2023-2025. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning

Budget föreslås tilldelas för stadsbyggnadsprojektet Fisksätratombterna från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2023-2025, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 14 november 2022, med totalt 2 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Kommunstyrelsen beslutade den 13 juni 2022, KFKS 2021-679, att markanvisa del av fastigheterna Igelboda 2:18 och 2:19. Enligt det ärendet ska fastighetsbildning, naturvärdesinventering inklusive artskyddsutredning och bebyggelsesätt med hänsyn till våtmarksfrågan utredas innan genomförandeavtal och köpeavtal kan ingås. Denna budgetansökan avser kostnader för kommunens egna kostnader samt kostnader för att genomföra fastighetsbildning och utredningar i enlighet med tidigare beslut så att köpeavtal och genomförandeavtal kan tecknas.

Projektet bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 12,5 miljoner kronor om villkoren uppfylls och genomförandeavtal och överlåtelseavtal kan ingås.

Ärendet

De två så kallade Fisksättratomterna är belägna inom del av fastigheterna Igelboda 2:18 och 2:19 mellan Fisksätra och Igelboda, strax väster om Saltsjöbanan. Se översiktskarta bild 1. De kommande fastigheterna, som avser mark som ägs av kommunen, omfattas av stadsplan som är fastställd 1980 och är planlagda för småindustriändamål. Se bild 2 där Tomt A och Tomt B, belägna inom del av fastigheterna Igelboda 2:18 och 2:19, samt kommande angoringsgata har markerats.



Bild 1: Stadsbyggnadsprojektets geografiska läge i kommunen markerat med rött

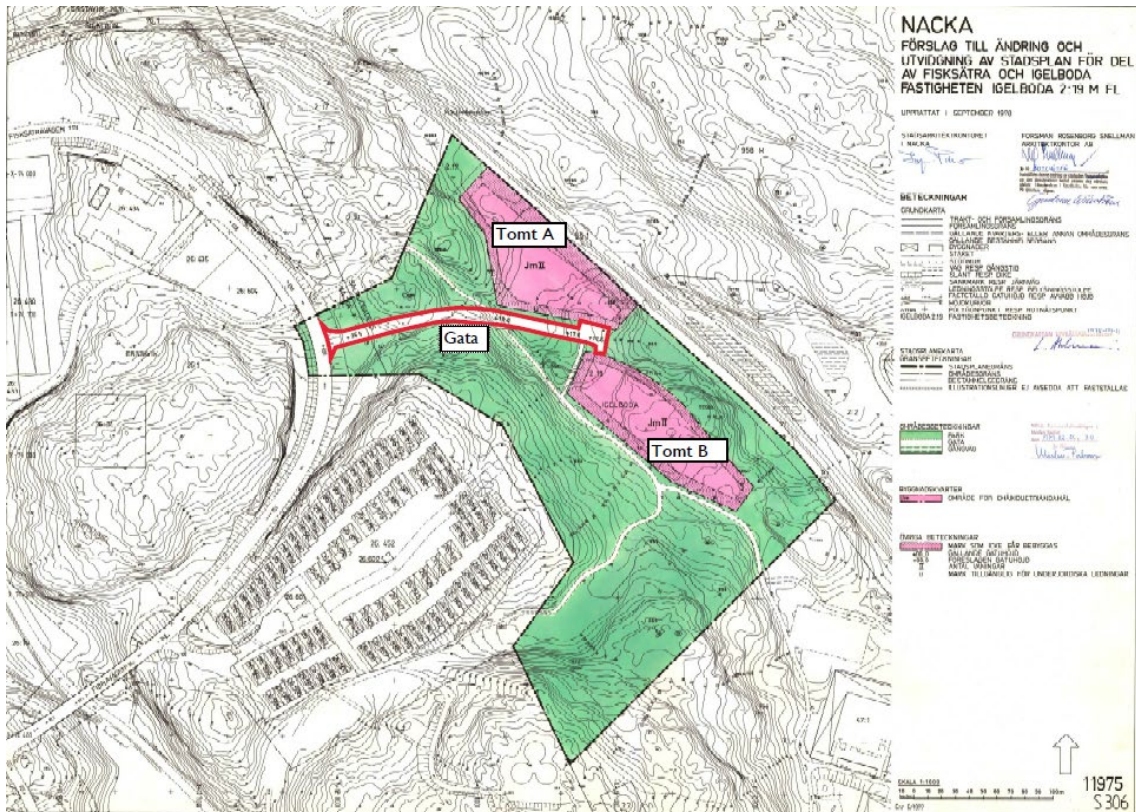


Bild 2: Stadsbyggnadsprojektets preliminära avgränsning.

Den 29 november 2021 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt exploateringsenheten Nacka att sälja de så kallade Fisksättratomtarna till den eller de anbudsgivare som lämnar det för kommunen mest fördelaktiga anbudet.

Markanvisningstävling för fastigheterna genomfördes våren 2022 och kommunstyrelsen beslutade den 13 juni 2022 att tilldela markanvisningen till Frentab AB avseende del av fastigheterna Igelboda 2:18 och 2:19 (KFKS 2021-679). Enligt ärendet ska fastighetsbildning, naturvärdesinventering inklusive artskyddsutredning och bebyggelsesätt med hänsyn till våtmarksfrågan utredas innan genomförandeavtal och köpeavtal kan ingås. Denna budgetansökan avser kostnader för att genomföra fastighetsbildning och utredningar i enlighet med tidigare beslut så att köpeavtal och genomförandeavtal kan tecknas.

Naturvärdesinventering har genomförts och slutrapport har levererats. Levererad inventering visar inte på några juridiska hinder för vidare exploatering kopplat till naturvärden. Kompletterande artskyddsutredningar kommer genomföras under våren 2023 och ska enligt plan levereras innan sommaren 2023. Parallellt med detta ska anläggningsmetoder för byggande i våtmark studeras ihop med exploitören.

Förutsättningar för att markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal (köpekontrakt) ska tecknas är att fastighetsbildningsbeslut för bildande av de två industrifastigheterna (Tomt A och Tomt B) vinner laga kraft, att naturvärdesinventeringen, artinventeringen och den

eventuella artskyddsutredningen visar att markområdet och gatan kan bebyggas samt att markområdet och gatan kan bebyggas med hänsyn till våtmarksfrågan. Om inte samtliga tre förutsättningar ovan uppfylls upphör markanvisningsavtalet att gälla och markanvisningen återtas därmed av kommunen. Markanvisningsavtalet upphör också att gälla om markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal (köpekontrakt) inte träffats mellan kommunen och exploitören senast ett år efter kommunens beslut att ingå markanvisningsavtalet.

Genomförandefrågor

I samband med beslut om att anta förslag på markgenomförandeavtal 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 markgenomförandeavtal som reglerar ansvar och kostnader mellan exploitören och kommunen samt en begäran om budget för att täcka kommunens kostnader under genomförandetiden. Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige.

Enligt genomförd markanvisning ska exploitören bygga ut allmänna anläggningar inom området och sedan överlämna dessa till kommunen utan ersättning. Kommunen kommer att bemanna projektet med nödvändig organisation för att kunna säkerställa att ingångna avtal följs och att det som byggs håller krävd standard och att projektet i övrigt uppfyller uppställda mål.

Tidplan

Fastighetsbildning och nödvändiga utredningar enligt tidigare beslut väntas kunna vara färdigställda under Q3 2023. Efter det väntas genomförandetiden vara cirka 3 år.

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Beslut om försäljning	29 november 2021	Kommunstyrelsen § 383 KFKS 2021/679
Tilldelning markanvisning	13 juni 2022	Kommunstyrelsen § 221 KFKS 2021-679
Genomförandebeslut	Q3 2023	Kommunfullmäktige
Byggstart	Q3 2024	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Q3 2026	
Slutredovisning	Q2 2027	Kommunstyrelsen

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.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2023–2025 att bevilja budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med -330 miljoner kronor netto för år 2023–2025. Detta fördelat på 2 458 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2 788 miljoner kronor investeringsutgifter.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
		0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	-2,0	0,0	-2,0	-2,0

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Budget									Årsbudget						Totalt	Beslutsinstans	Datum		
	=>2021			2022			2023			2024			2025=>							
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto					
Projektbudget beviljad tom 2020			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			0,0	0,0	-2,0	-2,0			0,0			0,0	0,0	-2,0	-2,0	KS	aktuellt ärende
Total	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	-2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	-2,0		
Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut																Totalt	Beslutsinstans	Datum		
Genomförandebeslut			0,0			0,0	15,6	-1,1	14,5			0,0			0,0	15,6	-1,1	14,5	KF	ej beslutat ännu
Total	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,6	-3,1	12,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,6	-3,1	12,5		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

0	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,04	0,04
Detaljplaneintäkter	0,0	0,0	0,0	-	-
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	-	-
Summa	0,0	0,0	0,0	0,04	0,04

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster som projektledning och övriga interna kostnader samt markförsäljning, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 12,5 miljoner kronor.



Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om investering ej kan genomföras går kommunen miste om cirka 80 planerade arbetsplatser samt exploateringsintäkter kopplade till markförsäljning.

Alternativ till tilldelning av budget

Kan inte medel beviljas kan inte utredningar och arbete som krävs för att genomföra markanvisningen och teckna genomförandeavtal och överlåtelseavtal slutföras. Detta skulle innebära att markförsäljningen till den kopplade exploateringen inte blir av.

Påverkan på annan nämnd

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

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms inte få några konsekvenser för barn då ansökan handlar om medel för att genomföra utredningar.

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Bastian Vreede
Projektledare
Exploateringsenheten