

2024-04-23

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2002-00007

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Finnboda varv 9242917100, fastighet Sicklaön 37:41, Finnboda

Beslut om budget för genomförandet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen noterar information om pågående arbete med övertagande av allmänna anläggningar i Finnboda.
2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Finnboda varv med 34,7 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024-2026. Detta fördelat på 39,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och -5,2 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Finnboda varv har tagits fram för att få de beslut som krävs för att genomföra kommunens övertagande av mark och anläggningar i Finnboda i enligt med tidigare tecknad principöverenskommelse respektive tilläggsavtal till exploateringsavtal.

Kommunstyrelsen beslutade den 6 mars 2023, § 86, att anta startpromemoria för detaljplan Allmänna anläggningar Finnboda varv med syfte att detaljplanelägga gator, kajer, GC-vägar med mera som allmän plats. Förslaget till ny detaljplan var ute på samråd under mars 2024 och avses ställas ut för granskning i oktober-november 2024. Enligt tilläggsavtal till exploateringsavtal som tecknades den 3 april 2023 har kommunen åtagit sig att ta över driftansvaret för de allmänna anläggningarna innan lagakraftvunnen detaljplan i två olika skeden; kajer och GC-väg med stöd av servitut den 1 maj 2023 och övriga anläggningar med stöd av tidsbegränsad nyttjanderätt i samband med att

detaljplanen ställs ut för granskning. Nacka vatten och avfall AB ska vid den senare tidpunkten ta över ansvaret för del av VA-anläggningen i området.

Innan kommunen och Nacka vatten och avfall AB kan ta över driftansvaret i samband med granskning krävs åtgärder för att anläggningarna ska uppfylla kommunal standard. Projektet söker därför budget för dessa åtgärder samt för samtliga övriga intäkter och kostnader fram till projektavslut.

Budget föreslås tilldelas för Finnboda varv 9242917100 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt för år 2024-2026 med totalt 34,7 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 39,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och 5,2 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Ärendet

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Finnboda varv 9242917100 har tagits fram, vilket innehåller beslut som behövs för att genomföra kommunens åtaganden enligt tidigare tecknat tilläggsavtal till exploateringsavtal avseende övertagande av blivande allmän plats enligt den detaljplan som avses tas fram. Genomförandebeslutet omfattar en redogörelse för åtgärder som behöver utföras innan kommunen övertar allmän plats och en begäran om budget för kostnaderna för åtgärderna samt kostnader för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut. Förslag till beslut om antagande av detaljplan avses tas upp till nämnd i början av 2025.

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Finnboda varv startade 1998 och utmynnade i bland annat detaljplan DP 313 för Sicklaön 37:41 m.fl. Finnboda varv som vann laga kraft den 24 april 2003. Alla bostäder och för dessa gemensamma anläggningar i området är utbyggda av exploatören FIHB. Området blev helt färdigställt 2017. Gemensamma ytor och anläggningar ligger på kvartersmark inom fastigheten Sicklaön 37:41 som ägs av FIHB. Avsikten var att gemensamma ytor och anläggningar skulle förvaltas med enskilt huvudmannaskap inom ramen för gemensamhetsanläggningar där bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare i området skulle ingå. Anläggningsförrättningar för detta har pågått sedan många år men ärendena har inte kunnat slutföras på grund av oenighet mellan parterna.

Kommunen och FIHB har under lång tid fört förhandlingar kring kommunalt övertagande av kajer i Finnboda. Parallellt med detta har bostadsrättsföreningarna framfört önskemål om att kommunen ska ta över ansvaret för samtliga gemensamma anläggningar i området.

År 2022 inledde kommunen förnyade förhandlingar med FIHB och bostadsrättsföreningarna. Förhandlingarna utmynnade i en helhetslösning för Finnboda med innebörden att kommunen ska detaljplanelägga gator och övriga allmäntillgängliga markytor och anläggningar som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och kommunen sedan ta över dessa genom fastighetsbildning. Del av områdets VA-anläggning ska skötas av Nacka vatten och avfall AB. Gemensamhetsanläggningar ska inrättas för de gemensamma anläggningar som kommunen och Nacka vatten och avfall AB inte tar över. Förhandlingsöverenskommelserna utmynnade i en principöverenskommelse och ett tilläggsavtal till exploateringsavtal, se nedan.

Tidigare beslut och avtal

Kommunstyrelsen beslutade den 6 mars 2023, § 86, att anta startpromemoria för detaljplan Allmänna anläggningar Finnboda varv med målet att planlägga allmänna anläggningar som allmän plats.

Den 20 mars 2023, § 102, beslutade kommunfullmäktige att ingå en principöverenskommelse mellan kommunen, Finnboda industrilokaler HB (FIHB) och bostadsrättsföreningarna Brf Finnboda Port, Brf Finnboda Hage, Brf Finnboda Dunge, Brf Finnboda Allè, Brf Finnboda Hamnkontor, Brf Finnboda Terrass, Brf Finnboda Udde, Brf Saltsjö Vy, Brf Finnboda Hamnplan, Brf Finnboda Dockland och Brf Finnboda Trädgårdar. Innebörden av principöverenskommelsen är att allmäntillgängliga ytor såsom gator, GC-vägar, torg och kajer ska detaljplaneläggas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt att kommunen/Nacka vatten och avfall AB ska ta över huvudmannskapet för delar av VA-anläggningen i området. För de gemensamma ytor eller anläggningar som inte detaljplaneläggs för kommunalt huvudmannaskap ska gemensamhetsanläggningar inrättas. I principöverenskommelsen finns ett villkor om att FIHB och bostadsrättsföreningarna ska ha tecknat erforderliga överenskommelser om dessa gemensamhetsanläggningar innan den nya detaljplanen tas upp för granskning. I principöverenskommelsen regleras även att FIHB och bostadsrättsföreningarna ska vara med och finansiera detaljplanekostnaderna för den nya detaljplanen.

I samma ärende beslutade kommunfullmäktige att ingå tilläggsavtal till exploateringsavtal med FIHB eftersom FIHB äger den mark och de anläggningar som detaljplaneläggs, se bilaga 1. I avtalet regleras detaljerna avseende kommunens övertagande av mark och anläggningar, som ska ske i två etapper. Delar av anläggningarna tas över med stöd av avtals servitut den 1 maj 2023. Resterande anläggningar tas över med stöd av tidsbegränsad nyttjanderätt när detaljplanen tas upp för granskning. Det slutliga genomförandet av övertagandet sker när detaljplanen och efterföljande fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft och kommunen respektive Nacka vatten och avfall AB tar över ägandet av mark och anläggningar. Servitutsavtal, nyttjanderättsavtal och överenskommelser om fastighetsreglering utgör bilagor till avtalet. I tilläggsavtalet

regleras även att FIHB ska betala 43,5 miljoner kronor till kommunen avseende ersättning för detaljplanekostnader samt ersättning för kommande drifts- respektive reparationskostnader för kajer. Hälften av detta belopp betalas när kommunen tar över ansvaret för kajer och GC-väg med stöd av servitut. Resterande belopp betalas när kommunen tar över övriga anläggningar med stöd av nyttjanderätt. I avtalet anges även att kommunen ska förvärva ett skyddsrum för 1 miljon kronor. Skyddsrummet ska tas över med stöd av servitut vid samma tidpunkt som övertagandet av kajer och GC-väg. Anläggningarna ska tas över i befintligt skick och avtalet utgör en slutlig ekonomisk uppgörelse mellan kommunen och FIHB.

Övertagande av anläggningar

Den 1 maj 2023 övertog kommunen drift- och underhållsansvaret för GC-väg, kajer och skyddsrummet med stöd av servitut. Vid samma tidpunkt erhöll kommunen 21,75 miljoner kronor från FIHB i enlighet med tilläggsavtal till exploateringsavtal. Kommunen betalade 1 miljon kronor till FIHB för skyddsrummet.

Den nya detaljplanen var ute på samråd i mars 2024 och planerar ställas ut för granskning i oktober-november 2024. Innan beslut om granskning fattas ska FIHB och bostadsrättsföreningarna teckna överenskommelser om inrättande av GA och marköverföringar i enlighet med principöverenskommelsen.

Enligt tilläggsavtalet från mars 2023 ska kommunen ta över ansvaret för återstående anläggningar (gator, torg, bergsslänter, dagvatten) i förtid med stöd av nyttjanderätt i samband med att detaljplanen ställs ut för granskning. Nacka vatten och avfall AB ska vid samma tidpunkt ta över ansvaret för del av VA-anläggningen i området. För att detta ska kunna genomföras krävs vissa förberedelser samt anpassningar av anläggningarna för att de ska uppfylla kommunal standard. Kostnaderna för dessa anpassningar ingår inte i FIHB:s betalningsansvar enligt tilläggsavtalet.

Den mark som detaljplaneläggs som allmän plats ligger i sin helhet inom fastigheten Sicklaön 37:41 som ägs av FIHB. När detaljplanen vunnit laga kraft ska marken antingen vederlagsfritt överföras till kommunens fastighet Sicklaön 37:11 genom fastighetsreglering eller styckas av till en egen fastighet som överläts till kommunen som gåva. Det är i dagsläget inte fastställt i vilken form överlåtelsen ska göras. Oavsett val av lösning blir konsekvensen, även de ekonomiska, den samma för kommunen.

Planområdesgränsen i det planförslag som varit ute för samråd är av fastighetsrättsliga skäl något förändrad jämfört med angiven gräns i start-pm. Detta medför att del av en GC-väg som kommunen enligt tilläggsavtalet till exploateringsavtal ska ansvara för inte detaljplaneläggs. Avtalsservitut avses tecknas för den icke planlagda GC-vägen eftersom kommunen även fortsättningsvis ska ansvara för den.

När kommunen tar över ansvaret för gator med mera i samband med att detaljplanen ställs ut för granskning ska nyttjanderättsavtal tecknas. Det utkast till nyttjanderättsavtal som utgör bilaga till tilläggsavtalet till exploateringsavtalet avses justeras genom en tilläggsbeskrivning med innebörden att kommunen får parkeringsövervaka i området. Natur- och trafiknämnden har beslutat att det ska införas parkeringsbestämmelser och boendeparkering i området efter kommunens övertagande.



Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet enligt förslag på detaljplan. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Åtgärder som ska utföras

I ärendet har inget utbyggnads-pm tagits fram. För att genomföra det kommunala övertagandet av anläggningar krävs vissa åtgärder för att anläggningarna ska uppfylla kommunal standard. För de områden och anläggningar kommunen ska ta över behöver separering av belysningsanläggning och filmning av dagvattenledningar genomföras. För

den VA-anläggning Nacka vatten och avfall AB ska ta över krävs installation av styrskåp, spolbrunnar och vattenmätare samt renovering av en spillvattenledning. Flertalet av dessa åtgärder behöver utföras innan anläggningarna tas över i samband med att detaljplanen ställs ut för granskning enligt tecknat tilläggsavtal till exploateringsavtal. Den sammanlagda kostnaden för åtgärderna beräknas till strax över 3 miljoner kronor.

Tilldelning av budget

Projektet söker budget med totalt 34,7 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 39,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och 5,2 miljoner i investeringsutgifter, se tabell 1.

Projektet erhåller ersättning från FIHB om 43,5 miljoner kronor, varav 2 miljoner kronor avser tidigare upparbetade plankostnader i detaljplaneprojektet DP Finnboda varv och 1 miljon kronor avser FIHB:s del av plankostnader för den nu aktuella detaljplanen. Ersättningen omfattar även kommande drifts- respektive reparationskostnader för kajer. Projektet vidarefakturerar 1/3 av faktiskt upparbetade detaljplanekostnader till berörda bostadsrättsföreningar. Kommunen står för resterande del av plankostnaderna. Projektet har belastats med kostnad för inköp av skyddsrum med 1 miljon kronor.

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
HP Finnboda varv		7,4	-13,3	-5,9	39,9	-5,2	34,7	47,3	-18,5	28,8

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Budget =>2023			2024			Årsbudget 2025			2026			Årsbudget 2027=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
	Projektbudget beviljad tom 2020	7,4	-12,3	-4,9	-1,0	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,4	-13,3	-5,9	KF		
Utredningsbeslut			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	0,0	KS			
Genomförandebeslut	17,3	17,3	22,6	-1,9	20,7	0,0	-3,3	-3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	39,9	-5,2	34,7	KF	aktuellt ärende		
Total	24,7	-12,3	12,4	22,6	-2,9	19,7	0,0	-3,3	-3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	47,3	-18,5	28,8			

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

HP Finnboda varv	2024	2025	2026	2027=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ledningsarbeten	0,0	-2,9	0,0	0,0	-2,9
Provisorier	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sanering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rivning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Restvärde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	0,9	0,0	0,0	0,0	0,9
Vidarefakturerings ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Exploateringsersättning	21,8	0,0	0,0	0,0	21,8
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	22,7	-2,9	0,0	0,0	19,8

Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Inriktningsbeslut	2023-03-06	Kommunstyrelsen § 86
Antagen detaljplan	<i>Kvartal 1 2025</i>	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	<i>Kvartal 2 2024</i>	Kommunfullmäktige
Byggstart	<i>Kvartal 3 2024</i>	
Färdigställt (hela projektet)	<i>Kvartal 4 2025</i>	
Slutredovisning	<i>Kvartal 2 2026</i>	

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 2.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen om 28,8 miljoner kronor, se tabell 2 ovan. Därutöver tillkommer anläggningsvärde för gåvor om 190 miljoner kronor.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Utan förslaget genomförandebeslut kan inte kommunens och Nacka vatten och avfall AB:s övertagande av anläggningar enligt ingångna avtal genomföras. Detaljplanearbetet behöver avbrytas och ingångna avtal ses över.

Alternativ till tilldelning av budget

Om tilldelning av budget inte sker behöver detaljplanearbetet avbrytas och ingångna avtal ses över.

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.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4

Projekt	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (AAAAAMM)
Finnboda varv	6,8	0,0	0,6	0,9	20250601

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms inte få några särskilda konsekvenser för barn eftersom projektet endast syftar till att ändra från enskilt till kommunalt huvudmannaskap för mark och anläggningar.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 23 april 2024

Bilaga 1 Tilläggsavtal till exploateringsavtal

Bilaga 2 Ärendeöversikt

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Mats Bohman
Projektledare
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Simon Sundell
Planarkitekt
Planenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Andreas Carlsson
Byggprojektledare
Anläggningsenheten