

2024-12-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2023-01217

## **Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Saltängen Fasanvägen, fastighet Sicklaön 238:1, Sicklaön**

*Exploateringsavtal samt beslut om budget för genomförandet*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande:

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med Brf Nacka-Hus Nr 2 i Ekängen, för del av fastigheten Sicklaön 238:1 inom stadsbyggnadsprojekt Saltängen Fasanvägen, enligt bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad 12 december 2024.
2. Kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Saltängen Fasanvägen, med 0 miljoner kronor netto för år 2028 och framåt. Detta fördelat på 0,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och -0,7 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkt 1 och 2 beslutar kommunstyrelsen för egen del följande.

3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Saltängen Fasanvägen, med 0 miljoner kronor netto för år 2025-2027. Detta fördelat på 1,8 miljoner kronor i investeringsinkomster och -1,8 miljoner kronor i investeringsutgifter.
4. Kommunstyrelsen delegerar till enhetschef på exploateringsenheten att ingå tilläggsavtal angående överlåtelse av exploateringsavtal för del av fastigheten Sicklaön 238:1 från Brf Nacka-hus Nr 2 i Ekängen till Besqab Bostadsmark XX AB.

5. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojekt Saltängen Fasanvägen, inklusive övriga kalkylposter som genereras av, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, resulterar i ett netto om 0 miljoner kronor. Detta fördelat på 16,7 miljoner kronor i inkomster, samt i -16,7 miljoner kronor i utgifter.

## Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Saltängen Fasanvägen är ett privatmarksprojekt som startade 2015 på initiativ av Brf Nacka-Hus Nr 2 i Ekängen för att utveckla bostäder inom deras fastighet Sicklaön 238:1 i Ektorp. Bostadsutvecklingen drivs idag av Besqab Bostadsmark XX AB. Ett förslag till detaljplan har tagits fram som föreslår utbyggnad av cirka 50 lägenheter på privat mark och upprustning av gata samt dagvattenanläggning på allmän plats. Detaljplaneförslaget lyfts för antagande i samma nämnd.

Genomförandebeslutet omfattar ett förslag till exploateringsavtal. Exploateringsavtalet reglerar ansvar och kostnader för att genomföra detaljplanen. Exploateringsavtalet ingås med fastighetsägaren Brf Nacka-Hus Nr 2 i Ekängen, men ska föras över till Besqab Bostadsmark XX AB efter att den nya fastigheten har styckats av i enlighet med förslaget till detaljplan och kan överföras till Besqab. Besqab Bostadsmark XX AB ska projektera, genomföra och bekosta utbyggnaden av allmänna anläggningar (gata och dagvattenanläggning). Allmän platsmark ska sedan överlätas till kommunen efter färdigställande. Exploateringsavtalet reglerar även ansvar för skyddsåtgärder för fladdermöss för att inte utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

Budget för stadsbyggnadsprojekt Saltängen Fasanvägen, föreslås tilldelas för år 2025-2027 samt beviljas för år 2028 och framåt, med totalt 0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 2,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och -2,5 miljoner kronor i investeringsutgifter.

## Ärendet

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Saltängen Fasanvägen, 99925000, har tagits fram, vilket innehåller beslut som behövs för att genomföra det förslag till detaljplan som tagits fram. Genomförandebeslutet omfattar ett exploateringsavtal som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med en exploatör och en fastighetsägare, och en begäran om budget för kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut. Parallellt med framtagandet av genomförandebeslutet tas ett förslag till beslut om antagande av detaljplan fram och anmäls till samma nämnd.

## Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Fasanvägen är ett privatmarksprojekt som startade 2015 på initiativ av Brf Nacka-Hus Nr 2 i Ekängen ("exploatören") för att utveckla bostäder inom deras fastighet Sicklaön 238:1. Exploatören ingick senare ett avtal med Besqab Bostadsmark XX AB ("Besqab") i syfte att överlåta ansvar för bostadsutvecklingen till Besqab. Exploateringsavtalet är ett avtal mellan exploatören och kommunen. Intentionen är att överlåta avtalet från exploatören till Besqab efter det att den del av fastigheten Sicklaön 238:1 som ska utvecklas med bostäder har styckats av i enlighet med förslaget till detaljplan och kan överföras till Besqab.

Omtag har gjorts i detaljplaneprocessen till följd av en återremiss vid detaljplanens första samråd och att fladdermöss observerats i området. Förslaget till detaljplan innebär idag utbyggnad av cirka 50 lägenheter i form av två lamellhus längs med Ugglevägen. Inom planområdet ingår även gatan som idag har enskilt huvudmannaskap men genom detaljplanens genomförande får kommunalt huvudmannaskap och byggs om med ökad standard inklusive dagvattenanläggningar.

Genomförandet av detaljplanen innebär ingrepp i naturmark där fladdermöss har observerats och som delvis har klassats med högt naturvärde. Fladdermöss är skyddade enligt artskyddsförordningen och flertalet skyddsåtgärder har föreslagits för att inte utlösa förbudet enligt artskyddsförordningen. Dessa skyddsåtgärder hanteras inom exploateringsavtalet och kommer påverka kommunal mark utanför planområdet, vilket beskrivs under rubriken *Exploateringsavtal*.

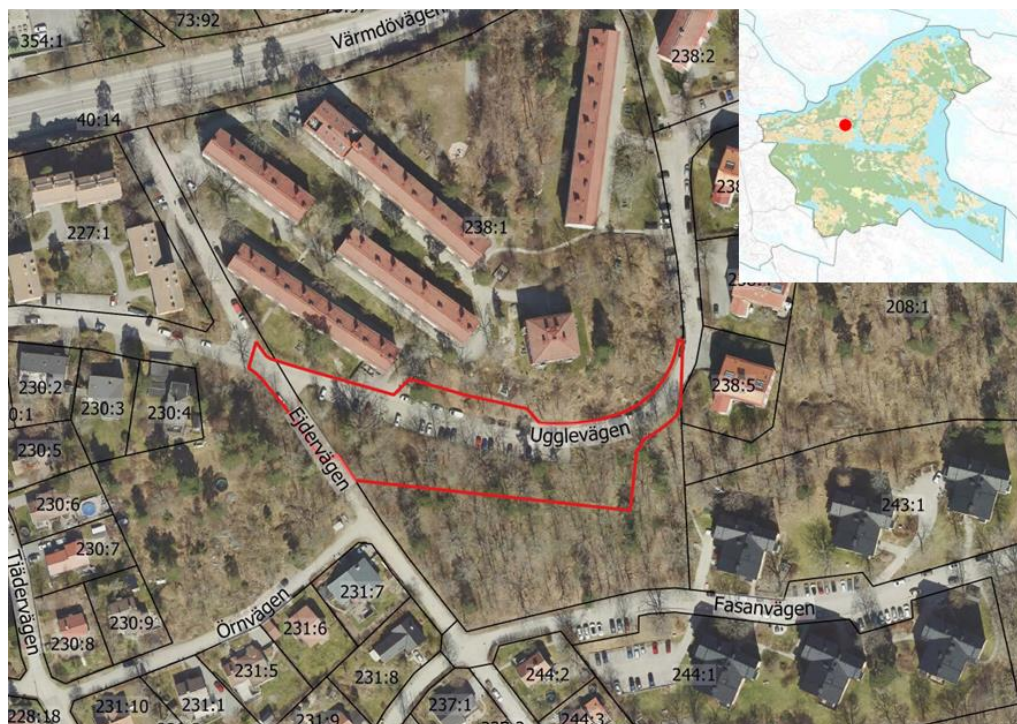


Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet enligt detaljplaneförslaget. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

### Utbyggnadsbeskrivning

De allmänna anläggningarna som ska byggas inom projektet är upprustning av gata med tillbehör, utbyggnad av trottoar och dagvattenanläggning. Utbyggnaden utförs och bekostas i helhet av exploatören. Inom projektet kommer även skyddsåtgärder genomföras för att inte utlösa förbud enligt artskyddet. Vissa åtgärder påverkar allmän plats i form av t ex plantering av träd och ängsmark, se Exploateringsavtal för beskrivning.

På kvartersmark ska två bostadshus om fyra till fem våningar byggas med underliggande garage i suterräng. Utbyggnad beräknas starta kvartal 3 2026 och vara färdigställt kvartal 4 2028. Exploatören är ansvarig för utbyggnaden.

Under byggtiden kan närboende uppleva störningar i form av buller och trafikomläggningar. Ugglevägen kommer att behöva stängas av för trafik inom exploateringsområdet under en längre period, bland annat när husets grund och stomme uppförs. Del av Ejdervägen kommer att behöva stängas av för gång- och cykeltrafikanter under samma period.

### Exploateringsavtal

Ett förslag till exploateringsavtal har tagits fram mellan exploatören och kommunen. Intentionen är att överföra avtalet från exploatören till Besqab i samband med att

exploatören överläter del av sin fastighet Sicklaön 238:1 till Besqab för utbyggnad av bostäder. Exploatören ska även överföra del av sin fastighet till kommunen för allmän plats (gata) och kommer således vara kvar som part avseende marköverföringen i exploateringsavtalet även efter det att avtalet i övrigt överläts till Besqab.

Exploateringsavtalet syftar till att reglera genomförandet av detaljplanen, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören, utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad inom kvartersmark.

Exploatören ska uppföra cirka 50 lägenheter. Byggnaden utgörs av cirka 5 400 kvadratmeter ljus BTA, med garage inom kvartersmark. Bebyggelsen ska utformas i enlighet med det gestaltungsprogram som är framtaget inom detaljplaneprocessen.

Exploatören ska projektera, bygga ut och bekosta allmänna anläggningar inom exploateringsområdet. Detta innefattar upprustning av gata med tillbehör och nya dagvattenanläggningar. Anläggningar ska vara färdigställda senast sex månader efter första inflytt i bostäderna. Underlag ska granskas och godkännas av kommunen. Gatan kommer överlätas till kommunen i form av gåva.

I exploateringsavtalet regleras även skyddsåtgärder som ska genomföras för att inte utlösa förbud enligt artskyddsförordningen kopplat till fladdermöss och den naturmark som tas i anspråk för exploateringen. Åtgärderna innehåller bland annat plantering av träd och ängsmark, utformning av belysning, och en överenskommelse om skötsel av privatägd naturmark. Åtgärderna finns listade i helhet i bilaga 11 till exploateringsavtalet. Naturmarken som tas i anspråk har delvis klassats med högt naturvärde och kvarvarande mark ska skyddas under utbyggnad. Kommunekolog ska följa arbetet före, under och efter utbyggnaden.

Som säkerhet för åtagandena i exploateringsavtalet har Besqab AB, org. nr. 556699-1088, ställt ut en säkerhet till ett värde av 16 000 000 kronor. Besqab AB agerar således borgensman för exploatören fram till dess att exploateringsavtalet överläts till Besqab. Säkerheten övergår då till att gälla för Besqab som efter överlåtelsen av exploateringsavtalet ansvarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Att säkerheten övergår att gälla för Besqab i samband med överlåtelse av exploateringsavtalet framgår av säkerheten.

Överlåtelse av exploateringsavtalet från exploatören till Besqab föreslås kunna genomföras genom ett tilläggsavtal som på delegation från kommunstyrelsen kan ingås efter beslut av enhetschefen för exploateringsenheten. Detta för att underlätta och påskynda processen för utbyggnad. Besqab har deltagit i framtagande av exploateringsavtalet och har även bekräftat sina intentioner om att överta avtalet genom att underteckna det. Delegationen gäller endast överlåtelse av förslaget

exploateringsavtal till bolaget Besqab Bostadsmark XX AB, som även säkerheten kommer att gälla för.

Förslag till exploateringsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

### 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.

De 2,5 miljoner kronor i utgifter som föreslås tilldelas projektet enligt tabell 1 avser kostnader för resurser och arbetstid för till exempel projektledning, kommunikation och granskning av handlingar avseende allmänna anläggningar som tas fram av exploitören. De 2,5 miljoner kronor i inkomst som föreslås tilldelas projektet är intäkter för ovan nämnda resurser som betalas av exploitören enligt exploateringsavtalet. Projektet förväntas ha ett netto på 0 miljoner kronor.

*Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1*

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Saltängen Fasanvägen	5,4	-5,4	0,0	2,5	-2,5	0,0	7,9	-7,9	0,0

*Medel per år, miljoner kronor, tabell 2*

Saltängen Fasanvägen	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				
Projektbudget beviljad tom																						
2024	5,4	-5,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	KS	aktuellt ärende
Genomförandebeslut	0,0	0,0	0,0	0,8	-0,8	0,0	0,6	-0,6	0,0	0,4	-0,4	0,0	0,7	-0,7	0,0	2,5	-2,5	0,0	0,0	0,0	KF	
<b>Total</b>	<b>5,4</b>	<b>-5,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>-0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>7,9</b>	<b>-7,9</b>	<b>0,0</b>				

*Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3*

Saltängen Fasanvägen	2025	2026	2027	2028=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-0,8	0,0	0,0	0,0	-0,8
Ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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	-0,6	-0,4	-0,7	-1,7
Detaljplaneintäkter	0,8	0,0	0,0	0,0	0,8
Vidarefakturering ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Exploateringsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,0	0,6	0,4	0,7	1,7
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Inriktningsbeslut	11 augusti 2015	Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott § 120
Antagen detaljplan	<i>Kvartal 1, 2025</i>	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	<i>Kvartal 1, 2025</i>	Kommunfullmäktige
Byggstart	<i>Kvartal 3, 2026</i>	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	<i>Kvartal 4, 2028</i>	
Slutredovisning	<i>Kvartal 4, 2028</i>	

## Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 2.

## Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet bedöms generera ett netto på 0 miljoner kronor.

Kommunen kommer ta emot den mark som inom detaljplanen planläggs för allmän plats inklusive anläggningar som gåva.

## Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Riskerna kopplade till utebliven investering innebär att detaljplanen inte kan genomföras. Följaktligen kommer bostäder som bidrar till kommunens bostadsmål inte uppföras och

kommunen kommer inte ta över allmän platsmark och anläggningar i enlighet med förslaget till detaljplan.

### Alternativ till tilldelning av budget

För att kunna genomföra detaljplanen behöver budget tilldelas projektet.

### Påverkan på annan nämnd

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

Gatan som upprustas är idag privatägd med enskilt huvudmannaskap, men i dagsläget är det kommunen som sköter driften. De ökade driftkostnader som redovisas avser hela den anläggning som övergår till kommunalt huvudmannaskap men i praktiken bör driftkostnaden endast avse ökad standard som till exempel trottoar och växtlighet.

Mark inom allmän plats inklusive anläggningar kommer överlåtas till kommunen som gåva vid färdigställandet vilket är planerat till 2028. Gåvovärdet uppskattas till 9 miljoner kronor.

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

Projektname	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Saltängen Fasanvägen	0,4	0,4	0,1	0,1	202712

### Konsekvenser för barn

Utbyggnaden av gata med separat gångbana och tydlig parkering bedöms öka säkerheten för barn som rör sig i området. Under utbyggnadstiden kommer gång- och cykelbanan vid Ejdervägen behöva stängas under en period, vilket tillfälligt kan påverka barns säkerhet vid rörelse i området.

Viss naturmark tas i anspråk av bostadsbebyggelsen, men närheten till kvarvarande naturmark anses positiv för barns möjlighet till lek i närområdet. Exploateringsavtalet är även utformat för att skydda kvarvarande naturmark och säkra allmänhetens rätt att nyttja området, vilket är positivt för barn i området som helhet.

### Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse
- Bilaga 1      Exploateringsavtal ink bilagor
- Bilaga 2      Ärendeöversikt



Anna-Carin Mattsson  
T.f. Enhetschef  
Exploateringsenheten

Jessica Hjerpe  
Enhetschef  
Anläggningsenheten

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten