

2024-01-15

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2022-00735

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Fisksätratomterna, fastighet Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21, Fisksätra

*Markgenomförandeavtal, överlåtelseavtal samt beslut om budget för
genomförandet*

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandeavtal, inklusive överlåtelseavtal med Fisksätra Företagspark AB, org.nr. 559379-3598, för fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21 inom stadsbyggnadsprojekt Fisksätratomterna, enligt bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 15 januari 2024.
2. Kommunstyrelsen beslutar att medge föreslagen rådighet till fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21 för Fisksätra Företagspark AB, org.nr. 559379-3598, enligt bilaga *Rådighetsmedgivande* till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 15 januari 2024. Beslutet är villkorat av att kommunfullmäktige ingår föreslaget markgenomförandeavtal enligt punkt 1 ovan.
3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Fisksätratomterna, 93104387 med 14,2 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024-2026. Detta fördelat på 15,6 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,4 miljoner kronor i investeringsutgifter. Beslutet är villkorat av att kommunfullmäktige också beslutar att bevilja budget enligt punkt 4 nedan.
4. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Fisksätratomterna, 93104387 med -0,7 miljoner kronor netto för år 2027 och framåt. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 0,7 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning av ärendet

Den 29 november 2021 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt exploateringsenheten att sälja de så kallade Fisksätratomterna.

Markanvisningstävling för fastigheterna genomfördes våren 2022 och kommunstyrelsen beslutade den 13 juni 2022 att tilldela markanvisningen till Frentab AB (KFKS 2021-679).

Allmänna anläggningar som ska byggas ut inom projektet kommer att utföras och bekostas av exploitören. Den anläggning som ska byggas inom projektet är en anslutningsväg från Fisksätravägen ner till de två fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21. På kvartersmark ska byggnader för småindustri byggas. Utbyggnad beräknas starta kvartal 3 år 2024 och vara klart kvartal 1 år 2027.

Ett förslag till markgenomförandeavtal har tagits fram mellan Fisksätra Företagspark AB, som är ett dotterbolag till Frentab AB, och kommunen. Markgenomförandeavtalet syftar till att reglera markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning mellan kommun och exploitör för utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartersmark. Fastighetsförsäljningen regleras via överlåtelseavtal som biläggs markgenomförandeavtalet. Fisksätra Företagspark AB är ansvarig för all utbyggnad.

Total budget för projektet är netto 11,5 miljoner kronor bestående av inkomster från markförsäljning om 15,6 miljoner kronor och investeringsutgifter kopplade till utvecklingskostnader om 4,1 miljoner kronor.

För att säkerställa områdets lämplighet för exploatering har inventeringar och utredningar kring artförekomster och våtmarker genomförts. De utredningar som genomförts är naturvärdesinventering, fågelinventering, groddjursinventering och fladdermusinventering samt sakkunnig bedömning av anmälningsplikt kontra tillståndsplikt för arbeten i våtmark. Baserat på inventeringarna har sedan artskyddsutredning genomförts för fåglar och fladdermöss. Föreslagna åtgärder i artskyddsutredningarna kommer att genomföras i utbyggnadsskedet. Fisksätra Företagspark AB kommer ansvara för åtgärder inom deras åtagande och kommunen kommer ansvara för åtgärder i närområdet. Byggnationen i våtmark har bedömts anmälningspliktig.

Efter att ärendet behandlades i kommunstyrelsen den 18 december 2023 har det uppmärksamats att markgenomförandeavtalet inte fanns med som underlag till kommunstyrelsens sammanträde. Ärendet har därefter kompletterats med markgenomförandeavtalet för att behandlas vid kommunstyrelsens sammanträde den 15 januari 2024.

Ärendet

Genomförandebeslutet för stadsbyggnadsprojekt Fisksättratombterna (93104387) omfattar ett markgenomförandeavtal som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper, överlåtelseavtal samt en begäran om budget för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut. Ärendet innehåller även en utbyggnadsbeskrivning som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartersmark. Detta projekt arbetar med en redan laga kraftvunnen stadsplan (1979) varför inget beslut om antagande av detaljplan är kopplat till detta genomförandebeslut.

Bakgrund

De två så kallade Fisksättratombterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21 är belägna mellan Fisksätra och Igelboda, strax väster om Saltsjöbanan. Se översiktskarta bild 1. Fastigheterna, som ägs av kommunen, omfattas av stadsplan som är fastställd 1979 och är planlagda för småindustriändamål. Se även bild 2 där Tomt A (Igelboda 2:20) och Tomt B (Igelboda 2:21), samt kommande angöringsgata har markerats. Fastighetsbildning av tomterna har skett och Tomt A har en markareal om 6 745 kvadratmeter och tomt B har en markareal om 6 118 kvadratmeter. Angöringsgatan är cirka 200 meter lång.

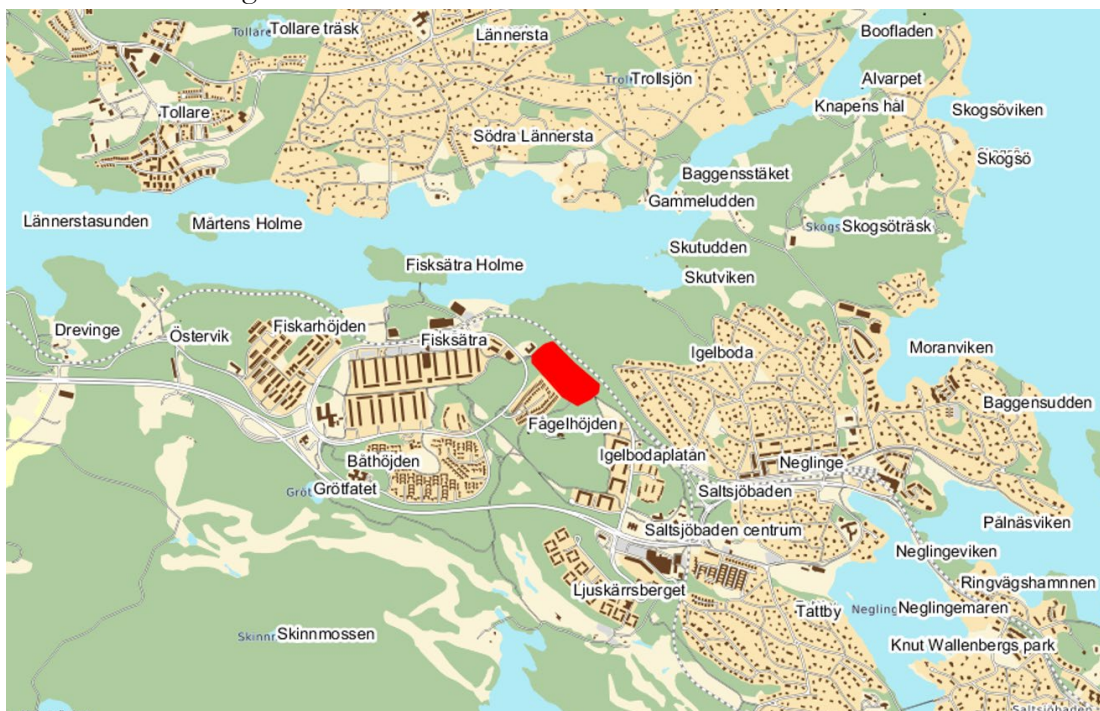


Bild 1: *Stadsbyggnadsprojektets geografiska läge i kommunen markerat med rött

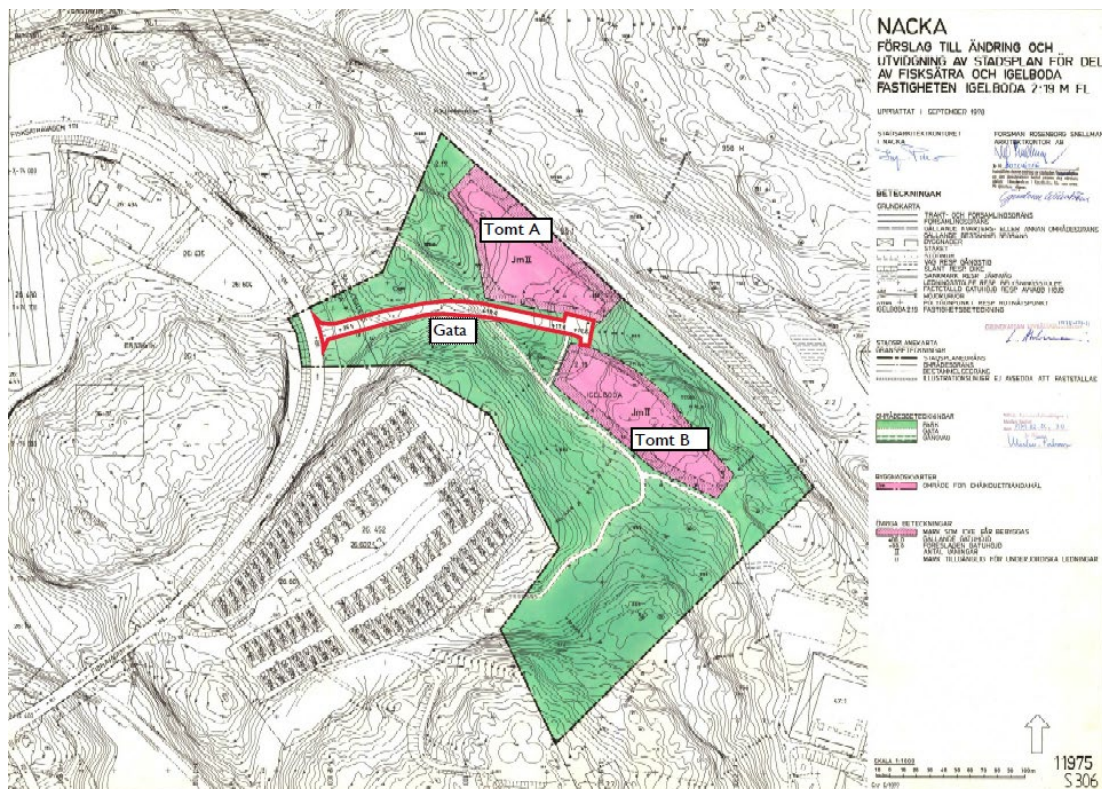


Bild 2: Stadbyggnadsprojektets angränsning.

Den 29 november 2021 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt exploateringsenheten att sälja de så kallade Fisksätratomtarna belägna inom fastigheterna Igelboda 2:18 och Igelboda 2:19. I beslutet framgick också att det i uppdraget ingår att exploateringsenheten kan utforma försäljningen på sådant sätt att Fisksätratomtarna kan överlåtas till en och samma köpare alternativt till flera köpare och att försäljningen kan förenas med villkor om att köparen ansvarar för genomförande av allmänna anläggningar med mera. Vidare framgick att exploateringsenheten skulle utforma försäljningen utifrån det som är mest fördelaktigt för kommunen utifrån bland annat ekonomi, tillskapandet av arbetsplatser och tidsaspekten i genomförandet.

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 Igelboda 2:19 (KFKS 2021-679). Avtalsparten i markgenomförandeaftalet, som detta ärende gäller, är Fisksätra Företagspark AB som är ett dotterbolag till Frentab AB. Enligt ärendet om tilldelning av markanvisning skulle fastighetsbildning, naturvärdesinventering inklusive artskyddsutredning och bebyggelsesätt med hänsyn till våtmarksfrågan utredas innan genomförandeaftal och köpeavtal kan ingås.

För att säkerställa områdets lämplighet för exploatering har inventeringar och utredningar kring artförekomster och våtmarker genomförts. De utredningar som genomförts är naturvärdesinventering, fågelinventering, groddjursinventering och fladdermusinventering samt sakkunnig bedömning av anmälningsplikt kontra tillståndsplikt för arbeten i våtmark. Baserat på inventeringarna har sedan artskyddsutredning genomförts för fåglar och fladdermöss. Föreslagna åtgärder i artskyddsutredningarna kommer att genomföras i utbyggnadsskedet. Exploatören Fisksätra Företagspark AB kommer ansvara för åtgärder inom deras åtagande och kommunen kommer ansvara för åtgärder i närområdet. Byggnationen i våtmark har bedömts anmälningspliktig.

Våtmarksfrågan kopplad till utbyggnation har studerats och befunnits i första hand falla inom anmälningsplikt för vattenverksamhet. Anmälan för dessa arbeten kommer att skickas in av exploatören så fort markgenomförandeavtalet har vunnit laga kraft med stöd av de rådighetsmedgivanden som utgör bilagor till föreslaget överlåtelseavtal. Om exploatörens projektering skulle visa att tillstånd i stället krävs för utbyggnaden avser exploatören initiera en tillståndsprocess för vattenverksamhet. I det fall beslut om anmälan, eller om så krävs, tillstånd för vattenverksamhet inte erhålls som vinner laga kraft förfaller markgenomförandeavtalet inklusive överlåtelseavtalet.

Ovan nämnda förutsättningar för ingående av genomförandeavtal och köpeavtal har nu genomförts och projektet kan därmed gå vidare till genomförandefasen.

Utbyggnadsbeskrivning

Allmänna anläggningar som ska byggas ut inom projektet kommer att utföras och bekostas av exploatören. De allmänna anläggningarna som ska byggas inom projektet är en anslutningsväg från Fisksätravägen ner till de två fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21. Vägens planerade sträckning kan ses på bild 2 (ovan) markerat i rött. Planerad väg kommer endast vara för trafik till och från de nya fastigheterna. Vägen kommer utföras i belastningsklass 1 och inte ha några trottoarer, cykelstråk eller parkering. Gångtrafikanter kommer att kunna nå området via befintlig gång- och cykelväg. Befintlig gång- och cykelväg kommer också få vissa mindre anpassningar där den kommer korsa kommande väg och längs med den östra fastigheten. Inriktningen är att berörda ledningsägares anläggningsarbeten ska inkluderas i entreprenaden för de allmänna anläggningarna inom ramen för beslutad budget. Utbyggnaden beräknas starta kvartal 4 år 2024 och vara klar kvartal 3 år 2025. Under byggtiden kommer vissa provisoriska åtgärder behövas. Befintlig gång- och cykelväg kommer i perioder behöva stängas av säkerhetsskäl och vissa framkomlighetsbegränsningar på Fisksätravägen kan eventuellt bli aktuella i samband med att anslutning till den nya vägen genomförs. Närboende kan uppleva störningar från anläggningsarbetena i form av buller och vibrationer utöver begränsad framkomlighet i perioder. Övergripande handlar det dock

om ett ganska litet projekt med begränsad genomförandetid så störningarna väntas inte bli omfattande eller speciellt långvariga.

Utbyggnation på kvartersmark

På kvartersmark ska byggnader för småindustri byggas. Gestaltningen av byggnaderna ska i stort följa gestaltungsplanen till markgenomförandeavtalet som togs fram i samband med markanvisningstävlingen. Utbyggnad beräknas starta kvartal 3 år 2024 och vara klart kvartal 1 år 2027. Fisksätra Företagspark AB är ansvarig för utbyggnaden.

Avtal

Markanvisningsavtal tecknades 19 juli 2022. Avtal som återstår att teckna är markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal som föreslås tecknas som en del av detta ärende. Utöver dessa avtal ska exploatören, om det är aktuellt, ingå genomförandeavtal med berörda ledningsägare i enlighet med förslaget markgenomförandeavtal.

Markgenomförandeavtal

Ett förslag till markgenomförandeavtal har tagits fram mellan Fisksätra Företagspark AB och kommunen. Markgenomförandeavtalet syftar till att reglera markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning mellan kommun och exploatör för utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartersmark. Avtalet med bilagor reglerar exploatörens åtaganden avseende utbyggnation av området. I markgenomförandeavtalet ansvarar exploatören för utbyggnad av kvartersfastigheter såväl som den anslutningsväg som ska byggas. Avtalet reglerar också exploatörens skyldigheter gällande utbyggnadstidplan och enligt avtalet ska första byggnaden vara färdigställd inom tre år från erhållet bygglov och vägbyggnationen ska vara färdigställd innan någon byggnad får tas i bruk. Gestaltningen av byggnationen ska utgå från det gestaltungsplanförslag som finns som bilaga till markgenomförandeavtalet.

I förslaget markgenomförandeavtal åtar sig kommunen att överta anslutningsvägen när den är färdigställd samt att stå för eventuella saneringskostnader upp till ett maximalt belopp om 10 miljoner kronor. Inga föroreningar väntas dock finnas inom området.

Som nämnts ovan under rubriken *Bakgrund* regleras även i förslaget markgenomförandeavtal erforderliga åtgärder enligt artskyddsutredningarna som behöver företas inför och/eller i samband med utbyggnaden. Även hantering kring anmälan, och om så krävs tillstånd, för vattenverksamhet samt att lagakraftvunnet beslut om anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet är en förutsättning för markgenomförande- och överlåtelseavtalens giltighet regleras. För anmälan, eller om så krävs ansökan om tillstånd, före exploatörens tillträde till fastigheterna krävs att exploatören har rådighet över våtmarken inom fastigheterna. Med anledning härav föreslås kommunen i

rådighetsmedgivande för respektive fastighet upplåta rådigheten över vattenområdet till exploatören.

Försäljningen av fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21 regleras i förslag till överlåtelseavtal som utgör bilaga till markgenomförandeavtalet.

Förslag till markgenomförandeavtal jämte bilagor bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2. Förslaget överlåtelseavtal med tillhörande rådighetsmedgivanden utgör en av bilagorna till markgenomförandeavtalet.

Tilldelning av budget

Kommunens budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt innebär att kommunfullmäktige beslutar om en treårig budgetram ur vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om avrop för enskilda stadsbyggnadsprojekt. Den del av stadsbyggnadsprojektets budget som ligger efter den treåriga budgetramen beslutas av kommunfullmäktige, se tabell 2.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2024–2026 att bevilja budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med -630 miljoner kronor netto för år 2024–2026. Detta fördelat på 1 890 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2 520 miljoner kronor investeringsutgifter.

De 2,1 miljoner kronor i utgifter som föreslås tilldelas projektet, enligt tabell 1 nedan, avser bland annat kostnader för resurser i projektet så som projektledning och granskning av projekteringshandlingar för den nya vägen. Utgifterna avser därutöver konsultkostnader i samband med anmälan om vattenverksamhet samt kostnader för kompensationsåtgärder i naturmark i anslutning till exploateringsområdet (skötselplan, ringbarkning av träd och dylikt). De 15,6 miljoner kronorna i inkomst enligt tabellen nedan avser markförsäljningen.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Fisksätratomterna	0,0	-2,0	-2,0	15,6	-2,1	13,5	15,6	-4,1	11,5

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

Fisksätratomena	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		
Projektbudget beviljad tom 2022			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	-2,0	-2,0				0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	-2,0	-2,0	KS
Genomförandebeslut	0,0	15,6	-0,9	14,7			-0,3	-0,3				-0,2	-0,2	-0,7	-0,7	15,6	-2,1	13,5	KF
Total	0,0	-2,0	-2,0	15,6	-0,9	14,7	0,0	-0,3	-0,3	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,7	-0,7	15,6	-4,1	11,5	

Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Försäljningsuppdrag	16 nov 2020	Kommunstyrelsen KFKS 2021-679
Genomförandebeslut	Kvartal 1 2024	Kommunfullmäktige
Byggstart	Kvartal 4, 2024	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Kvartal 2 2027	
Slutredovisning	Kvartal 4, 2027	

Efter att ärendet behandlades i kommunstyrelsen den 18 december 2023 har det uppmärksamats att markgenomförandeaftalet inte fanns med som underlag till kommunstyrelsens sammanträde. Ärendet har därefter kompletterats med markgenomförandeaftalet för att behandlas vid kommunstyrelsens sammanträde den 15 januari 2024.

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 cirka 11,5 miljoner kronor.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Riskerna kopplade till utebliven investering utgörs av uteblivna arbetstillfällen, utebliven markförsäljningsinkomst samt att den väg som planeras byggas ut inom projektet ej kommer att genomföras.

Alternativ till tilldelning av budget

Om budget inte beviljas blir konsekvensen att försäljningen och utbyggnationen inom området inte kan genomföras.

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 3

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Fisksätratomterna	0,2	0,2	0,1	0,1	2025-12-01

Konsekvenser för barn

Försäljning av Fisksätratomterna förvandlar mark som idag i praktiken är natur, till industri och gata. Tomterna bedöms dock inte ha högt rekreativvärde på grund av buller från Saltsjöbanan. Bedömningen är att försäljning av tomterna påverkar barn måttligt.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 15 januari 2024

- Bilaga 1. Markgenomförandeavtal
- 1.1. Markområde
 - 1.2. Stadsplan med beskrivning
 - 1.3 Överlåtelseavtal 231115
 - 1.3.1 Fastighetsregisterutdrag 2:20
 - 1.3.1.1 Fastighetsregisterutdrag 2:21
 - 1.3.1b Förrättningskarta KA1
 - 1.3.1c Beskrivning BE1
 - 1.3.2a Rådighetsmedgivande Igelboda 2:20
 - 1.3.2b Rådighetsmedgivande Igelboda 2:21
 - 1.4 Huvudtidplan
 - 1.5 Exploatörens exempel på gestaltning
 - 1.6 Kravställning utbyggnad allmänna anläggningar
 - 1.7 Omfattning och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar BV
 - 1.8 Mall Driftsöverlämnande av projekt
 - 1.9 Överenskommelse om miljöåtgärder för Markområdet
 - 1.10 Artskyddsutredning Fågel
 - 1.11 Artskyddsutredning fladdermöss
 - 1.12 Bolagsgaranti
- Bilaga 2. Ärendeöversikt
- Bilaga 3. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens sammanträde 18 december 2023 §371

Bilaga 4. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts
sammanträde 5 december 2023 §146

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Bastian Vreede
Projektledare
Exploateringsenheten

Sandra Tiidus
Projektchef Södra Nacka
Exploateringsenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Serop Bidros
Byggprojektledare
Anläggningsenheten