

Kommunstyrelsen

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Fisksätra entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109-118 med flera, Fisksätra

Utbyggnadspromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Fisksätra entré, 99954400 enligt bilaga 1 till detta ärende och noterar att exploateringsenheten Nacka fortsätter genomförandet.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Fisksätra entré syftar till att förtäta Fisksättras lokala centrum med fler bostäder och lokaler på ytor som idag är ianspråktagna av markparkering. Parkeringen omfördelas till befintliga garage och parkering till den nya bebyggelsen sker i garage under husen. Detaljplanen för Fisksätra entré vann laga kraft den 1 september 2021 och omfattar sju kvarter med cirka 375 bostäder, ett äldreboende med cirka 70 platser och en förskola på sex avdelningar.

Exploateringsavtal och två tilläggsavtal har tecknats den 1 november 2021 respektive den 1 november 2021 och den 14 juni 2022 med exploitören. Dessa avtal reglerar att utbyggnad av allmän plats, bland annat Fisksättravägen, utförs och bekostas av exploitören. Även omläggning av allmänna ledningar och uppförande av ny transformatorstation bekostas av exploitören. Exploatören ska ersätta kommunen för mark som övergår till kvartersmark för exploatering. Överlåtelse av kvartersmark till kommunen för allmän plats ska ske utan ersättning. Därutöver ska exploitören ersätta kommunen för alla kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive internt administrativt arbete. Kommunfullmäktige tog den 15 juni 2020 §167 beslut om budget om 2,2 miljoner kronor netto, inklusive markförsäljning. Den redan tilldelade budgeten för detta stadsbyggnadsprojekt beräknas hållas.

Stadsbyggnadsprojektet Fisksätra entré är under genomförande. Ledningsflytt påbörjades i augusti 2021. Beslut om utbyggnadspromemoria tas efter genomförandet påbörjats på grund av olika omständigheter. Detta påverkar dock inte stadsbyggnadsprojektets tidplan eller budget. Byggnationen på kvartersmark är planerad att starta i slutet av september 2022.

Utbyggnaden på kvartersmark sker i fyra etapper. Utbyggnaden av allmänna anläggningar kommer också ske etappvis. Finplanering av allmänna anläggningar kommer göras när utbyggnaden på kvartersmark är klar. Utbyggnad av kvartersmark och allmänna anläggningar bedöms vara färdigställt 2029. Tillkommande årlig driftskostnad för kommunen blir cirka 1 miljon kronor.

Stadsbyggnadsprojektet bedöms ha positiva effekter på barn i området.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Fisksätra entrés övergripande syfte är att förtäta Fisksättras lokala centrum med fler bostäder och verksamheter för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag främst används för markparkering. Den befintliga parkeringen koncentreras till befintliga garage och till den nya bebyggelsen byggs även nya garage. På så sätt skapas en mer attraktiv offentlig miljö som är tryggare och säkrare att vistas i och fler kopplingar mellan målpunkter i närområdet bildas. Planområdet för Fisksätra entré avgränsas i norr av Saltsjöbanan, i söder av Fisksätra allé, i öster av Fisksätra värmecentral samt i väster av Fisksättravägen, se kartbild nedan.



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

De flesta av fastigheterna som omfattas av stadsbyggnadsprojektet ägs av Stenabolag; Erstavik 26:28-30, 26:109-115, 26:117-118, 26:426, 26:428-429, 26:430 och 26:432-433. Några fastigheter ägs av Nacka kommun; Erstavik 26:1, 26:116 och 26:427.

Detaljplanen för Fisksätra entré vann laga kraft den 1 september 2021 och omfattar sju tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål, men även förskola, vårdboende och centrum- och kontorsverksamhet.

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Fisksätra entré har tagits fram. Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartersmark. Budget och avtal med exploatören är sedan tidigare beslutade.

Genomförandet av detaljplanen påbörjades i augusti 2021 med inledande arbeten i form av ledningsflyttar. Genomförandet på kvartersmark och utbyggnad av allmänna anläggningar kommer fortsatt ske i etapper. Beslut om utbyggnadspromemoria tas efter genomförandet påbörjats på grund av olika omständigheter. Detta påverkar dock genomförandet av stadsbyggnadsprojektet i tidplan eller budget.

Utbyggnads-PM

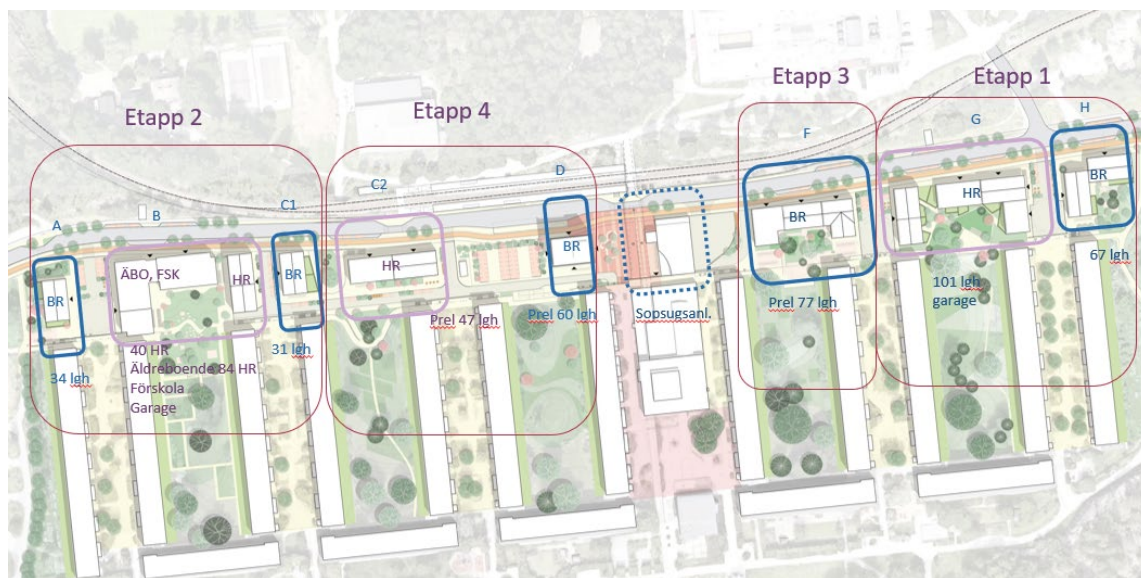
De allmänna anläggningarna som ska byggas inom stadsbyggnadsprojektet Fisksätra entré är gata, gång- och cykelbana, en ramp mellan övre och nedre marknivån, belysningsanläggning och dagvattenanläggningar. Arbetena bekostas och utförs av exploatören. Inriktningen är att berörda ledningsägars anläggningsarbeten ska inkluderas i entreprenaden för de allmänna anläggningarna inom ramen för beslutad budget. Utbyggnaden av allmän plats startades i augusti 2021 och beräknas vara klar kvartal tre år 2029. Under byggtiden kommer provisoriska åtgärder behövas för lednings- och trafikomläggning både vad gäller bil-, cykel- och gångtrafik. Närboende kan uppleva störningar genom buller, vibrationer och trafikomläggningar.

Detaljplanen omfattar sju tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål. I ett av kvarteren möjliggörs även för förskola med sex avdelningar samt ett vårdboende med cirka 70 lägenheter. Vid Fisksätra centrum ges möjlighet till utbyggnad av centrum- och kontorsverksamheten. Även i kvarteret direkt väster om centrum möjliggörs för verksamheter i bottenvåningen. Totalt bedöms området inrymma cirka 375 lägenheter utöver vårdboendet.

Exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören Stena Sessan Nacka AB, KB Josefina EV2 och KB Josefina IB har tecknats. Ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet har tecknats innebärande att sex nya bolag (Stena Sessan Fisksätra Entré Kv 2 AB, Stena Sessan Fisksätra Entré AB, Stena Sessan Fisksätra Entré Kv 4 AB, Josefina Fisksätra Entré kv 1 AB, Josefina Fisksätra Entré AB, Josefina Fisksätra Entré kv 3 AB) inträdde som parter i

exploateringsavtalet. Ett tilläggsavtal 2 till exploateringsavtalet har tecknats innebärande att Stena Sessan Fisksätra Entré Kv 2b AB, inträder som part i exploateringsavtalet tillsammans med de övriga bolagen. Avtal mellan exploatören och Nacka vatten och avfall AB har tecknats gällande flytt av ledningar, dagvatten, avgifter för vatten- och avloppsanslutning samt ledningsrätter.

Utbyggnaden av detaljplanen sker etappvis. Genomförandet av flytt av Nacka vatten och avfall AB:s ledningar påbörjades i augusti 2021. Ledningsflytten är nödvändig för att kunna bebygga delar av kvartersmarken. En ny sopsugsanläggning som tillgodoser både befintlig och ny bebyggelses sophantering kommer att byggas i det gamla polishuset. Utbyggnaden av nyproduktionen på kvartersmark sker i fyra etapper. Etapp 1 påbörjas preliminärt september 2022 och består av både bostadsrätter och hyresrätter. Första inflyttning i bostäderna bedöms ske 2024. Etapp 2 innehåller bostäder, förskola och äldreboende och beräknas starta under 2023. Etapp 3 består av bostäder och planeras att startas 2024. Den sista etappen, etapp 4, planeras starta 2026. Alla bostäder väntas vara inflyttade 2029.



Planerad etappindelning

Utbyggnad av allmänna anläggningar kommer vidare ske i etapper för att anpassas till utbyggnaden av kvartersmark. För att minimera risken att nya vägar tar skada av byggtrafik i samband med bebyggelsen av bostäder och lokaler kommer finplanering i flera fall att ske då utbyggnad av bostäder och lokaler på kvartersmarken är klar. Övertagandet av allmänna anläggningar ska dock ske vid ett och samma tillfälle om inget senare överenskommes mellan kommunen och exploatören.

Exploatören är införstådd med kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”. Exploatören har därför åtagit sig att arbeta med de fyra principerna ”Ansvarsfullt och hållbart”; ”Mod, kreativitet och innovation”; ”Tillsammans i samspel”; ”Välkommande under tiden”.



Kommunikation kring stadsbyggnadsprojektet Fisksätra entrés utbyggnad är prioriterat. Kommunikationen genomförs både från kommunen som avsändare och tillsammans med fastighetsägaren Stena. Kommunikationen behöver även samordnas med andra pågående projekt i närområdet som Mötesplats Fisksätra station och utbyggnaden av multisporthallen i Fisksätra.

Förslag till utbyggnadspromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Laga kraftvunnen detaljplan	1 september 2021
Byggstart allmänna anläggningar	Augusti 2021
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	September 2022
Start inflyttning	Q4 2024
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Q3 2029
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Preliminärt Q1 2029
Projektavslut	2029

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Exploateringsavtal och antagande av detaljplanen för Fisksätra entré togs i kommunfullmäktige 18 maj 2020. Beslut om utökad budget togs i kommunfullmäktige den 15 juni 2020 § 167. Detaljplanen vann laga kraft 1 september 2021. För tidigare och kommande beslut se bilagd ärendeöversikt, bilaga 2.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens kostnader för planerade utbyggnationer bedöms täckas fullt ut genom tecknat exploateringsavtal.

Omläggning av allmänna ledningar bekostas av exploitören. Nacka vatten och avfall AB delfinansierar flytt av huvudvattenledning då flytten innebär en viss teknisk standardhöjning. Omläggning av ledningar samt kostnaderna för flytt av transformatorstationer, uppförande av en ny, tredje, transformatorstation samt nödvändig fastighetsbildning betalas av exploitören.

Exploatören ska ersätta kommunen för den mark som övergår till kvartersmark. Överlåtelse av kvartersmark för allmän plats ska ske utan ersättning.

Utbyggnaden av allmän plats finansieras och utförs av exploatören och lämnas över som en gåva till kommunen. Gåvans ekonomiska värde är uppskattad till cirka 30 miljoner kronor. Exploatören ska stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive kommunens interna administrativa arbete. Exploatören ska även ersätta kommunen för sin del av kostnader för ”Detaljplaneprogram för Fisksätra”, antaget den 13 maj 2013. Framtida drifts- och underhållskostnader inom allmän plats bekostas av kommunen.

Inklusive markförsäljning, blir nettot 2,2 miljoner kronor för detta stadsbyggnadsprojekt. Bedömningen är att beslutad budget kan hållas och därmed ansöks inte om ny budget i detta genomförandebeslut.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Eftersom exploatören bygger ut allmän plats som kommunen sedan ska ta över drift och underhållsansvar för påverkar inte en försening kommunens ekonomi. Det är viktigt att kommunen följer upp handlingarna som exploatören tar fram för allmän platsmark för att säkerställa att slutresultatet är en produkt som kommunen önskar.

Då genomförandet av flera projekt kommer pågå samtidigt i Fisksätra som påverkar varandra är samordningen mellan projekten särskilt viktig. Om samordningen inte blir bra riskerar flera av projektens tidplan att förskjutas.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden oavsett vem som bekostar investeringarna. I detta fall bygger exploatören allmänna anläggningar och lämnar över till kommunen som en gåva. Gåvans värde beräknas till 30 miljoner kronor. Detta medför en tillkommande kapitalkostnad för kommunen. Den tillkommande kapitalkostnaden år 1, det vill säga första året efter överlämnandet beräknas uppgå till 845 477 kronor. Kommunen ansvarar sedan tidigare för skötsel av gatu- och park/naturmark inom planområdet, genom utbyggnaden av allmänna anläggningar i området kommer kostnaderna för drift att öka med cirka en miljon kronor enligt tabellen nedan. Tillsammans med befintlig driftskostnad uppgår den totala årliga kostnaden till cirka 1,8 miljoner kronor. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

Projektnamn	Total			Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)	
	Tillkommande kapitalkostnad år 1	kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad		
Fisksätra entré	845 477,0	845 477,0	1 013 320,0	1 815 665,0	202904

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad

Konsekvenser för barn

Tillskapandet av tilltalande och trygga utemiljöer bedöms ha positiva effekter på såväl barn som ungdomar i området. Stadsbyggnadsprojektet kommer att bidra till att Fisksätra utvecklas med ny bebyggelse som möjliggör olika boendeformer och lägenhetsstorlekar för att främja integration och olika livsstilar, vilket bedöms gynna barn och ungdomar i området. En ny förskola med gård planeras vilket tillför nya lekmöjligheter. Gångvägen längs befintlig ramp rustas upp och tillgängliga ramper till den nedre nivån tillkommer vilka både underlättar och förtydligar stråken mot gångtunneln under Saltsjöbanan och mot busshållplatsen. De separata gång- och cykelstråken längs Fisksätravägen gör det säkrare för barn och ungdomar att ta sig fram, vilket även de upphöjda övergångställena över Fisksätravägen gör. Vid Fisksätra station smalnar Fisksätravägen dessutom av vid övergångställena vilket ytterligare ökar säkerheten.

Bilagor

- Bilaga 1 Utbyggnads-PM
- Bilaga 2 Ärendeöversikt

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Paulina Lindroos
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Per Jacobsson
Planarkitekt
Planenheten

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning

David Bergh
Byggprojektledare
Enheten Bygg och Anläggning