

Kommunstyrelsen

## **Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Finnboda varv 9242917100, fastigheten Sicklaön 37:41, Finnboda**

*Startpromemoria, principöverenskommelse, tilläggsavtal till exploateringsavtal samt budget för detaljplaneskedet*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Finnboda industrilokaler HB och elva bostadsrättsföreningar enligt bilaga 2 till detta ärende.
2. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal med Finnboda Industrilokaler HB, enligt bilaga 3 till detta ärende.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovanstående beslutar kommunstyrelsen följande för egen del.

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Finnboda varv 9242917100 enligt bilaga 1 till detta ärende och uppdrar därmed till planenheten att ta fram förslag till detaljplan.
2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Finnboda varv 9242917100 med 0 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2023-2025. Detta fördelat på 2 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2 miljoner kronor i investeringsutgifter.



## Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Finnboda startade 1998 och utmynnat i bland annat detaljplan DP 313. Exploatören Finnboda Industrielokaler HB (FIHB) har byggt ut bostäder i flera bostadsrättsföreningar och för dessa gemensamma anläggningar i området. Mellan bostadsrättsföreningarna gemensam mark och anläggningar ligger inom fastigheten Sicklaön 37:41, som ägs av FIHB. Bostadsfastigheterna ägs av bostadsrättsföreningarna. Avsikten har varit att bilda gemensamhetsanläggningar för de gemensamma anläggningarna såsom gator och VA.

Kommunstyrelsen beslutade den 23 april 2012, § 129, att kommunen skulle inleda förhandlingar om detaljplanläggning och kommunalt övertagande av bland annat kajer från bostadsrättsföreningarna/FIHB. Förhandlingar om detta har pågått mellan kommunen och FIHB sedan dess. Parallellt har ärenden om inrättande av gemensamhetsanläggningar för övriga gemensamma anläggningar i området pågått hos Lantmäteriet utan att kunna slutföras. De enskilda bostadsrättsföreningarna har i sin tur framfört önskemål om att kommunen ska ta över även andra anläggningar än kajer och industriminnen. Kommunen har utrett den senare frågan och kommit fram till att det är allmänt motiverat att kommunen detaljplanelägger för allmän plats och tar över huvudmannskapet även för gator, torg, del av VA-anläggning samt naturmark inom området.

I ärendet presenteras förslag till inriktningsbeslut med start-pm och avtal samt ansökan om budget för att inleda arbetet med, och senare kunna genomföra, detaljplan med syfte att införa kommunalt huvudmannskap för vissa anläggningar i Finnboda.

Av start-pm framgår att projektet ska pröva möjligheterna att detaljplanelägga befintliga allmänna anläggningar planlagda som kvartersmark som allmän platsmark. Avsikten är att det ska införas kommunalt huvudmannskap för anläggningar såsom bland annat gator, GC-vägar, torg, kajer, dagvattenledningar och delar av befintliga VA-anläggningar.

Det föreslås en principöverenskommelse mellan kommunen, FIHB och elva bostadsrättsföreningar. I principöverenskommelsen definieras vilken mark som ska detaljplaneläggas som allmän plats, hur återstående kvartersmark inom Sicklaön 37:41 ska fördelas till enskilda bostadsfastigheter och hur anläggningsförrättningar ska genomföras för de anläggningar som ska kvarstå med enskilt huvudmannskap. Även principerna för fördelning av detaljplanekostnaderna regleras i avtalet.

Det föreslås tecknas tilläggsavtal till exploateringsavtal mellan kommunen och FIHB. I avtalet anges hur genomförandet av överlämningen av anläggningar ska gå till samt vilka ersättningar som ska utgå.

Budget föreslås tilldelas för Finnboda varv 9242917100 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2023-2025, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 14



november 2022, med totalt 0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 2 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2 miljoner kronor i investeringsutgifter.

## Ärendet

Ett förslag till inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Finnboda varv har tagits fram, vilket innehåller de inledande beslut som behövs för att påbörja detaljplaneprojektet DP Allmänna anläggningar Finnboda varv. Inriktningsbeslutet omfattar ett start-pm som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning, en principöverenskommelse som reglerar principerna för den framtida ansvarsfördelningen inom området, ett tilläggsavtal till exploateringsavtal med exploitören med principer för överlämnande av anläggningarna samt en begäran om budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut.

Stadsbyggnadsprojektet Finnboda varv startade 1998 och har utmynnat i bland annat detaljplan DP 313 för Sicklaön 37:41 m.fl. Finnboda varv som vann laga kraft den 24 april 2003. Alla bostäder, inom flera bostadsrättsföreningar, och för dessa gemensamma anläggningar i området är utbyggda av exploitören Finnboda Industrilokaler HB (FIHB), som utgör ett helägt dotterbolag till HSB. Utbyggnaden av området färdigställdes 2017. Gemensamma ytor och anläggningar ligger på kvartersmark inom FIHB:s fastighet Sicklaön 37:41. Avsikten har varit att gemensamma ytor och anläggningar ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap inom ramen för gemensamhetsanläggningar där bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare i området ska ingå. Två separata anläggningsförrättningar pågår sedan många år och handläggs av kommunala lantmäterimyndigheten i Nacka. Ärendena har inte kunnat slutföras på grund av oenighet mellan parterna.

Nacka kommun har tidigare genomfört en utredning som visar att tekniskt komplicerade anläggningar såsom kajer, industriminnen, vägtunnel, m.m. i Saltsjöqvarn, Danvikstrand och Finnboda bör övergå till kommunalt huvudmannaskap. Mot denna bakgrund beslutade kommunstyrelsen den 23 april 2012, § 129, att inleda arbetet med förhandlingar med nuvarande huvudmän om införande av kommunalt huvudmannaskap för allmäntillgängliga kajer, industriminnen, tunnel, med mera. Förhandlingar kring övertagande av kajer i Finnboda har pågått mellan kommunen och HSB sedan dess.

Parallellt med detta har bostadsrättsföreningarna framfört önskemål om att kommunen ska ta över även andra anläggningar inom området. Kommunen har utrett detta och konstaterat att det är lämpligt att detaljplanelägga för allmän plats och ta över mark och anläggningar som har ett tydligt allmänt intresse, såsom gator, torg, gång- och cykelförbindelse i anslutning till gator och torg, industriminnen, VA-ledning i Finnboda varvsväg med tillhörande pumpstation samt dagvattenledningar som betjänar gator och torg. Den mark och de anläggningar som i huvudsak endast är till nytta för bostadsrättsföreningarna ska inte omfattas av detaljplaneläggning och kommunalt övertagande, såsom VA-ledningar med tillhörande pumpstation vid Finnboda Kajväg, vissa parkeringar och vissa gångförbindelser.



*Kartbild som visar det område som avses detaljplaneläggas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.*

Målet med projektet är att införa kommunalt huvudmannaskap för mark, vatten och anläggningar inom Sicklaön 37:41 med den avgränsning i grönt som anges på kartbilden ovan, se även bilaga 1. Detaljplaneläggningen kommer endast att avse den mark som ska bli allmän plats respektive vattenområde. Övrig mark inom området ska fortsatt vara kvartersmark enligt befintlig detaljplan. För enskilda ledningar och anläggningar som även fortsättningsvis ska omfattas av enskilt huvudmannaskap enligt befintlig detaljplan ska det inrättas gemensamhetsanläggningar.

### Start-PM

Ett förslag till start-pm för stadsbyggnadsprojektet Finnboda varv har tagits fram, se bilaga 2. Projektet ska, genom en detaljplaneprocess, pröva möjligheterna att detaljplanelägga befintliga allmänna anläggningar planlagda som kvartersmark som allmän platsmark. Avsikten är att det ska införas kommunalt huvudmannaskap för anläggningar såsom bland annat gator, GC-vägar, torg, kajer, dagvattenledningar och delar av befintliga VA-anläggningar.

Förutom att projektet ska överföra förvaltningen av mark och anläggningar till kommunalt huvudmannaskap ska det även bidra till en helhetslösning för området.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för de anläggningar som kvarstår med enskilt



huvudmannaskap. Kvartersmark som idag ligger inom Sicklaön 37:41 och som inte omfattas av detaljplaneläggning ska föras över till enskilda bostadsfastigheter.

### **Principöverenskommelse**

Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram mellan kommunen, FIHB och de bostadsrättsföreningar som är direkt berörda av detaljplaneändringen; 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, se bilaga 3.

I principöverenskommelsen definieras vilken mark som ska detaljplaneläggas som allmän plats, hur återstående kvartersmark inom Sicklaön 37:41 ska fördelas till enskilda bostadsfastigheter och hur anläggningsförrättningar ska genomföras för de anläggningar som ska kvarstå med enskilt huvudmannaskap.

Principöverenskommelsen utgör en helhetslösning för att detaljplan DP 313 slutligt ska genomföras rättsligt i de delar som återstår efter att mark enligt den nya detaljplanen planlagts som allmän plats. I principöverenskommelsen finns därför åtaganden för bostadsrättsföreningarna att teckna överenskommelser med FIHB om fastighetsregleringar och gemensamhetsanläggningar samt att gemensamt göra ansökan till Lantmäterimyndigheten i samband med att den nya detaljplanen tas upp för granskning. I avtalet finns ett villkor om att den nya detaljplanen inte tas upp för antagande förrän bostadsrättsföreningarna och FIHB har presterat detta. I principöverenskommelsen anges att FIHB, bostadsrättsföreningarna och kommunen ska bekosta 1/3 av detaljplanekostnaderna vardera och att detaljplaneavtal ska tecknas mellan kommunen, FIHB och bostadsrättsföreningarna.

### **Tilläggsavtal till exploateringsavtal**

Tilläggsavtal till exploateringsavtal mellan kommunen och FIHB avses tecknas, se bilaga 4. I avtalet regleras detaljerna avseende kommunens övertagande av mark och anläggningar. Övertagandet ska göras i två etapper; i ett första steg övertar kommunen drift- och underhållsansvaret för bl.a. kajer och GC-väg inklusive belysning i anslutning till kajerna samt skyddsrum med stöd av avtalsservitut från och med den 1 maj 2023. Resterande anläggningar i form av gator, torg, övriga GC-stråk, VA-anläggning i Finnboda varvsväg, dagvattenledningar ska tas över med stöd av ett tidsbegränsat nyttjanderättsavtal som tecknas när detaljplanen tas upp för granskning. Detta för att övertagandet ska kunna ske skyndsamt. Det slutliga genomförandet av övertagandet sker när detaljplanen och efterföljande fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft. Servitutsavtal, nyttjanderättsavtal och överenskommelser om fastighetsreglering utgör bilagor till avtalet.

Tilläggsavtalet innehåller även en ekonomisk uppgörelse mellan kommunen och FIHB som innebär att FIHB ersätter kommunen med 43 miljoner kronor fördelat enligt följande;





24 miljoner avser kommande driftskostnader för kajer, 1 miljon kronor avser kommande detaljplanekostnader, 2 miljoner kronor avser tidigare upparbetade kostnader i arbetet med övertagande av kajer och resterande 16 miljoner kronor avser ersättning för att kommunen utför nödvändiga reparationer av kajer i egen regi. Kommunen ska betala 1 miljon kronor till FIHB som ersättning för det skyddsrum kommunen förvärvar. I samband med kommande genomförandebeslut kommer projektet söka budget för exploateringsersättning om 16 miljoner kronor samt 1 miljon kronor för skyddsrummet.

Tilläggsavtalet innebär att FIHB och kommunen är överens om att FIHB utöver ersättning enligt ovan fullgjort sina skyldigheter att erlagga ersättning enligt exploateringsavtalet.

Tilläggsavtalet innehåller även ändringar av vissa skrivningar i exploateringsavtalet avseende ändrat parkeringstal för vissa fastigheter samt ändring av utförandet av en bro över en stapelbädd.

### **Genomförandefrågor**

I samband med beslut om att anta förslag till detaljplanen tas normalt ett så kallat genomförandebeslut fram. Genomförandebeslutet omfattas av en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar och stadsbyggnadsprojektets genomförande i sin helhet samt en begäran om budget för att bygga ut allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige.

Ingen ytterligare utbyggnad av allmänna anläggningar sker utan mark och befintliga anläggningar ska föras över till kommunens fastighet genom fastighetsreglering. Kommunens driftenhet ska ta över drift- och underhållsansvaret för anläggningarna. Fastighetsenheten ska ta över driftansvaret och senare ägande av skyddsrummet.

Eftersom området är planerat och utbyggt för enskilt huvudmannaskap kommer det att behöva tecknas ett antal servitut mellan kommunen och berörda fastighetsägare i området för att säkerställa rådighet över både kommunala och enskilda anläggningar. För andra enskilda ledningar inom blivande allmän platsmark som inte ska utgöra gemensamhetsanläggning (till exempel fjärrvärme) behöver avtal tecknas mellan kommunen och berörda ledningsägare.

### **Tidplan**

Detaljplaneprocessen förväntas ta cirka två år, vilket innebär ett beräknat antagande av detaljplanen tidigast under kvartal 3 2024. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns det risk för ett överklagande.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan lantmäterimyndigheten fatta beslut om överföring av mark från Sicklaön 37:41 till kommunens fastighet. Ansökan om fastighetsreglering avses



göras innan detaljplanen tas upp för antagande för att lantmäterimyndigheten ska kunna fatta beslut så snart som möjligt efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Principöverenskommelsen innehåller ett villkor om att FIHB och bostadsrättsföreningarna att teckna överenskommelse om och gemensamt ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning innan detaljplanen tas upp för antagande. Tidplanen nedan är baserad på att FIHB och bostadsrättsföreningarna genomför detta.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Inriktningsbeslut	Kvartal 1 2023	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	Kvartal 3 2024	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 3 2024	Kommunfullmäktige
Övertagande av anläggningar	Kvartal 3 2024	
Slutredovisning	Kvartal 1 2025	Kommunstyrelsen

## Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 5.

## 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	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Finnboda varv	5,3	-11,3	-6,0	2,0	-2,0	0,0	7,3	-13,3	-6,0

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

Finnboda varv	Budget =>2022			2023			Årsbudget 2024			2025			Årsbudget 2026=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum			
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto					
Projektbudget																							
beviljad tom 2022	3,3	-9,9	-6,6	1,5	-1,4	0,1	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,3	-11,3	-6,0	KF	2017-04-24
Inriktningsbeslut	0,0	0,0	0,0	2,0	-0,5	1,5	0,0	-1,5	-1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	-2,0	0,0	KS	2023-03-06
<b>Total</b>	<b>3,3</b>	<b>-9,9</b>	<b>-6,6</b>	<b>3,5</b>	<b>-1,9</b>	<b>1,6</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>7,3</b>	<b>-13,3</b>	<b>-6,0</b>		
<b>Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut</b>																							
Genomförande-																							
beslut			0,0	17,0	0,0	17,0	0,0	-0,2	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,0	-0,2	16,8	KF	ej beslutat ännu
<b>Total</b>	<b>3,3</b>	<b>-9,9</b>	<b>-6,6</b>	<b>20,5</b>	<b>-1,9</b>	<b>18,6</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>24,3</b>	<b>-13,5</b>	<b>10,8</b>		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Finnboda varv	2023	2024	2025	2026=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-1,7	-1,5	0,0	0,0	-3,2
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	3,5	0,5	0,0	0,0	4,0
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>1,8</b>	<b>-1,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,8</b>

## Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet, inkl ersättning för framtida drift, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 30 miljoner kronor.

För Finnboda varv har tidigare beviljats budget om 11,3 miljoner för detaljplanekostnader, se *tabell 1*, rubrik *tidigare beviljad projektbudget*. Av dessa har upparbetats kostnader om totalt 9,9 miljoner kronor fram till och med år 2022. Kostnaderna avser bland annat intern tid för projektledning och projektstöd samt administration i samband med genomförandet, som inte kunnat vidarefaktureras med stöd av exploateringsavtalet. Övriga kostnader avser konsultkostnader och intern tid för arbete med tillståndsbedömningar och avtalsförhandlingar avseende övertagande av kajer och andra anläggningar. Dessa kostnader har inte kunnat vidarefaktureras exploatören eftersom det saknats avtal. Genom föreslaget tillägsavtal ersätter dock exploatören kommunen 2 miljoner kronor för dessa kostnader.

Inom det nu aktuella detaljplaneprojektet DP Allmänna anläggningar Finnboda varv har detaljplanekostnaderna prognosticerats till cirka 3,2 miljoner kronor. Av dessa kostnader beräknas cirka 2 miljoner kronor mötas av planintäkter från FIHB och bostadsrättsföreningarna med stöd av föreslagen principöverenskommelse och kommande detaljplaneavtal. Resten av kostnaderna täcks av projektets tidigare beviljade budget.





Genom föreslaget tilläggsavtal genererar projektet intäkter om 43 miljoner kronor fördelat enligt följande; 24 miljoner kronor utgör ersättning för kommande driftskostnader för kajer, 1 miljon kronor avser FIHB:s del av kommande detaljplanekostnader, 2 miljoner kronor avser ersättning för tidigare upparbetade kostnader avseende förhandlingar om övertagande av kajer och resterande belopp om 16 miljoner kronor avser ersättning för att kommunen utför nödvändiga åtgärder av kajerna i egen regi.

Enligt gällande exploateringsavtal återstår för FIHB att betala 2,8 miljoner kronor avseende kvarstående exploateringsersättning. Beloppet avser exploatörens medfinansiering av åtgärder avseende Henriksdals trafikplats samt ett GC-stråk. Föreslaget tilläggsavtal innebär att FIHB inte ska betala denna post eftersom utbyggnad av anläggningarna inte skett.

### Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om projektet inte tilldelas budget kan detaljplanarbetet inte påbörjas och drivas enligt tidplan.

### Alternativ till tilldelning av budget

Det saknas alternativ.

### 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 – Ska kompletteras inför utskick till kommunstyrelsen*

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	0,0	0,0	0,0	0,0	

### 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.

### Bilagor

- Bilaga 1 – karta över planområdet
- Bilaga 2 Start-PM
- Bilaga 3 Principöverenskommelse
- Bilaga 4 Tilläggsavtal till exploateringsavtal
- Bilaga 5 Ärendeöversikt



Nina Morling  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Susanne Werlinder  
Planchef  
Planenheten

Kristina Källqvist  
Planarkitekt  
Planenheten

Anna Jarl  
Projektledare  
Exploateringsenheten

Anna Bäcklund  
Projektchef  
Exploateringsenheten