

## **Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Fingerörtsvägen-Ekudden, del av fastigheten Sicklaön 143:1, västra Sicklaön**

*Principöverenskommelse samt budget för detaljplaneskedet*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen återstartar planuppdraget för Fingerörtsvägen, omfattande del av fastigheten Sicklaön 143:1.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Besqab Bostadsmark LI AB, org.nr. 559352-3474, för del av fastigheten Sicklaön 143:1 inom stadsbyggnadsprojekt Fingerörtsvägen-Ekudden, enligt bilaga 1 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Fingerörtsvägen-Ekudden 99924900 med 0 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2023-2025. Detta fördelat på 1 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1 miljoner kronor i investeringsutgifter.

### **Sammanfattning**

Föreslaget inriktningsbeslut ger exploatören Besqab Bostadsmark LI AB genom bilagt förslag till principöverenskommelse en möjlighet att tillsammans med kommunen ta fram en detaljplan för ett markområde vid Fingerörtsvägen-Ekudden på västra Sicklaön inom del av fastigheten Sicklaön 143:1. Markägare är bostadsrättsföreningen Sicklaöarna.

Detaljplanen bedöms möjliggöra 50 bostadslägenheter. Huvudinriktning är att uppföra bostäderna som ägarlägenheter. Projektet bedöms endast medföra mindre anpassningar av allmänna anläggningar. Start-PM från 2015 bedöms fortsatt aktuellt dock med mindre justeringar.

Budget föreslås tilldelas för Fingerörtsvägen-Ekudden 99924900 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2023-2025, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 14 november 2022, med totalt 0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 1 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1 miljoner kronor i investeringsutgifter. Totalt omfattas ny projektbudget av 2,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2,7 miljoner kronor i investeringsutgifter. Investeringsutgifterna är hänförliga till projektledning, plankostnader och framtagande av exploateringsavtal. Investeringsinkomsterna är hänförliga för planintäkter som faktureras enligt plankostnadsavtal med exploatören.

Exploatören förbinder sig att bidra till utbyggnaden av tunnelbanan genom att erlagga medfinansieringsersättning om cirka 3 miljoner kronor samt exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar om 8 miljoner kronor. Ersättningsnivåer regleras i kommande exploateringsavtal i samband med detaljplanens antagande.

## Ärendet

Ett förslag till inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Fingerörtsvägen-Ekudden har tagits fram, vilket innehåller de beslut som behövs för att återuppta planarbetet för stadsbyggnadsprojektet. En startpromemoria finns redan beslutad för stadsbyggnadsprojektet sedan tidigare. Projektområdet är beläget inom den del av fastigheten Sicklaön 143:1 som framgår av kartbilden nedan, se bild 1, och ägs av bostadsrättsföreningen Sicklaöarna.



*Bild 1: Rödmarkerat område visar stadsbyggnadsprojektets preliminära angränsning. Instickskartan visar områdets geografiska läge.*

Inriktningsbeslutet omfattar en principöverenskommelse som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med exploatören Besqab Bostadsmark LI AB, nedan kallad

exploatören, samt en begäran om budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut.

Stadsbyggnadsprojektets startpromemoria togs fram 2015 och beslutades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 11 augusti 2015, § 124, se bilaga 3. Startpromemorian bedöms fortsatt aktuell med undantag för mindre ändringar. Efter att planarbetet för Fingerörtsvägen-Ekudden pausades som ett resultat av slutsatserna i genomförandeplan för stadsutvecklingen på västra Sicklaön föreslås med stöd av detta förslag till inriktningsbeslut att projektet återupptas.

Projektet initierades efter att den tidigare exploatören Vasakronan Fastigheter AB tecknade ett avtal med fastighetsägaren bostadsrättsföreningen Sicklaöarna om ett medgivande att ansöka om ny detaljplan för att uppföra ny bostadsbebyggelse. En förutsättning för föreningens medgivande var att de ersätts för de markparkeringsplatser som behöver tas bort för att projektet ska kunna genomföras. Vasakronan tog då på sig ansvaret att förlägga nya parkeringsplatser på annan lämplig plats. Senare förvärvade exploatören Besqab Bostadsmark LI AB utvecklingsmöjligheten inom fastigheten Sicklaön 143:1 av Vasakronan.

Besqab Bostadsmark LI AB är därav kommunens motpart och exploatör i föreslagen principöverenskommelse för uppförande av bostadsbebyggelse om cirka 50 lägenheter med underliggande garage samt kommer att ersätta bostadsrättsföreningen med parkering för ovan nämnda parkeringsbehov. Huvudinriktningen är att uppföra bostäderna som ägarlägenheter.

De åtgärder som krävs utöver exploatörens byggnation på kvartersmark är en mindre anpassning av allmän platsmark vid Fingerörtsvägen. Åtgärden bedöms som liten, troligtvis en justering av befintlig trottoar, men frågan avses utredas närmare i planarbetet.

### **Återstart av planarbetet**

Projektet pausades som ett resultat av slutsatserna i genomförandeplanen för stadsutvecklingen på västra Sicklaön (KFKS 2020/128, kommunstyrelsen den 30 mars 2020, §86). En av slutsatserna i den nya genomförandeplanen var att alla planprojekt inte kunde tas fram samtidigt för att uppnå en jämn och marknadsmässig försäljningstakt för lägenheter inom västra Sicklaön. I detta sammanhang gjordes analysen att detta projekt var ett av flera som borde pausas. Projektet har nu prioriterats igen för att exploatören avser att bygga ägarlägenheter, vilket efterfrågats av kommunen för att skapa variation av upplåtelseformer. För att upprätta en modern detaljplan med den senaste lagstiftningen behöver planarbetet formellt återstartas. Projektets syfte och omfattning är fortfarande i linje med startpromemorian från 2015 varav det inte anses nödvändigt att upprätta en ny.

### **Start-PM**

Beslut om startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Fingerörtsvägen beslutades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 11 augusti 2015, § 124.

Projektets övergripande syfte är att komplettera fastigheten Sicklaön 143:1 med flerbostadshus och lösa nuvarande och tillkommande parkeringsbehov, i enlighet med översiktsplanens intentioner samt att utforma den nya bebyggelsen med hänsyn till platsens karaktär och befintliga boende. Huvudinriktningen är att uppföra bostäderna som ägarlägenheter.

Utöver detta ersätts kommunens Riktlinjer för hållbart byggande med kommunens beslutade Miljö- och klimatambitioner som antogs i juni 2019. Mindre anpassningsarbete av allmän plats genomförs av exploatören, förutsatt att detta är förenligt med gällande lagstiftning. Sedan beslut om startpromemorian togs är det fastlagt att planerad tunnelbanecentré kommer att placeras i Järta stationsområde strax norr om projektområdet. Projektet bedöms dock följa intentionerna i beslutad startpromemoria.

Gällande startpromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 3.

### **Principöverenskommelse**

Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram mellan exploatören och kommunen. Principöverenskommelsen syftar till att reglera huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning och ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

Exploatören äger endast rätt att avvika från åtagandet att uppföra ägarlägenheter om det inte visar sig vara ekonomiskt genomförbart och parterna skriftligen kommer överens härom.

Exploatörens förvärv av del av bostadsrättsföreningens fastighet Sicklaön 143:1 bygger på att de av föreningens markparkeringsplatser som tas bort ersätts på lämpligt sätt.

Kommunen och exploatören är överens om intentionen att planlägga del av fastigheten Sicklaön 143:1 för ny bebyggelse omfattande 4 000 kvm ljust BTA för cirka 50 lägenheter med huvudinriktning ägarlägenheter.

Exploatören förbinder sig att bidra till utbyggnaden av tunnelbanan genom att erlagga medfinansieringsersättning för tunnelbanan i enlighet med kommunens beslut KFKS 2014/179-219, § 95. Exploatören ska också erlagga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar enligt gällande rutin. Beloppen regleras vid tecknande av exploateringsavtal.

Förslag till principöverenskommelse bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

## Genomförandefrågor

I samband med beslut om att anta förslag på detaljplanen kommer ett så kallat genomförandebeslut att tas fram. Genomförandebeslutet omfattas av en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar och stadsbyggnadsprojektets genomförande i sin helhet, ett exploateringsavtal som reglerar ansvar och kostnader mellan en exploatör och kommunen samt en begäran om budget för att bygga ut allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. För detta projekt är det möjligt att utbyggnadspromemorian utgår eftersom genomförandet av detaljplanen enbart bedöms medföra mindre anpassningar av allmänna anläggningar. Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige.

## Tidplan

Detaljplaneprocessen förväntas ta cirka 2,5 år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen under kvartal 1 2025. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns det risk för ett överklagande.

Utbyggnad av området kan tidigast påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Produktionsstart bedöms tidigast kunna ske kvartal 3 2025 och vara färdigställt kvartal 3 2027 förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Utredningsbeslut/ Start-PM	2015-08-11	Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott § 124
Inriktningsbeslut	2023-03-06	Kommunstyrelsen
Genomförandebeslut	2025, <i>kvartal 1</i>	Kommunfullmäktige
Antagen detaljplan	2025, <i>kvartal 1</i>	Kommunfullmäktige
Byggstart	2025, <i>kvartal 3</i>	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2027, <i>kvartal 3</i>	
Slutredovisning	2028, <i>kvartal 1</i>	Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 2.

## 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.

Stadsbyggnadsprojektet har tidigare fått beviljade medel i samband med att detaljplanarbetet påbörjats med startpromemorian 2015.

För att stadsbyggnadsprojektet Fingerörtsvägen-Ekudden ska ha medel fram till genomförandebeslut föreslås att projektet tilldelas ytterligare 1 miljoner kronor i utgiftsbudget samt 1 miljoner kronor i intäktsbudget. Ny projektbudget blir därmed 2,7 miljoner kronor i utgiftsbudget samt 2,7 miljoner kronor i intäktsbudget. I arbetet ingår bland annat framtagande av detaljplan och exploateringsavtal.

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
Fingerörtsvägen		1,7	-1,7	0,0	1,0	-1,0	0,0	2,7	-2,7	0,0

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

Budget	Årsbudget																		Beslutsinstans	Datum
	=>2021			2022			2023			2024			2025=>			Totalt				
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
Projektbudget																				
beviljad tom	0,0	-0,1	-0,1	0,3	-0,6	-0,3	1,4	-1,0	0,4			0,0			0,0	1,7	-1,7	0,0	KF	
Utredningsbeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut			0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	-0,1	0,0	0,6	-0,6	0,0	0,3	-0,3	0,0	1,0	-1,0	0,0	KS	aktuellt ärende
<b>Total</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>1,5</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>2,7</b>	<b>-2,7</b>	<b>0,0</b>		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Fingerörtsvägen	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-0,6	-1,0	-0,8	-0,1	-2,5
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	0,6	1,0	0,8	0,1	2,5
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet för stadsbyggnadsprojektet finansieras genom planavgifter som erläggs av exploatören. Exploatören finansierar även en andel av kommunens övergripande infrastruktursatsningar utanför stadsbyggnadsprojektet genom att erlägga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar samt medfinansierar tunnelbanans utbyggnad genom att erlägga ett tunnelbanebidrag. Exploateringsersättningen beräknas uppgå till cirka 8 miljoner kronor och medfinansieringsersättning för utbyggnad av tunnelbanan beräknas uppgå till cirka 3 miljoner kronor baserat på föreslagen

exploateringsgrad inom planområdet. Beloppen fastställs dock i kommande exploateringsavtal. Projektet bedöms endast medföra mindre anpassningar av allmänna anläggningar och därmed är ingen investeringskostnad redovisad för allmänna anläggningar inom projektet.

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto om 8 miljoner kronor (exklusive tunnelbanebidrag om 3 miljoner kronor).

### **Risker vid utebliven investering eller försenad investering**

Om tilldelning av budget inte medges och planprocessen därmed inte kan återstarta eller senareläggs medför det att kommunens prognostiserade intäkter för medfinansiering till tunnelbanan inte erhålls eller försenas samt att byggnation av cirka 50 bostäder (huvudinriktning ägarlägenheter) uteblir eller senareläggs. Det minskar kommunens möjlighet att fullfölja tunnelbaneavtalet med produktion av bostäder inom västra Sicklaön.

### **Alternativ till tilldelning av budget**

Uppförandet av en byggnad för cirka 50 lägenheter omöjliggörs om ingen tilldelning av budget sker.

### **Påverkan på annan nämnd**

Projektet bedöms inte påverka natur- och trafiknämndens kapital- eller driftkostnader.

### **Konsekvenser för barn**

Projektet bidrar med 50 ägarlägenheter på västra Sicklaön som kan bli bostad för både barn och vuxna. Projektet kommer medföra något utökad trafik på Fingerörtsvägen, dock bedöms inte detta medföra några direkt negativa konsekvenser för barn.

### **Bilagor**

Bilaga 1	Principöverenskommelse
Bilaga 2	Ärendeöversikt
Bilaga 3	Startpromemoria

Nina Morling  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Johan Rapping  
Projektledare  
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder  
Planchef  
Planenheten

Simon Sundell  
Planarkitekt  
Planenheten