

2025-10-03

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2015-00783

Förlängning av markanvisningsavtal och ny budget för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania, fastigheterna Sicklaön 269:1 och Sicklaön 40:12, i Sickla.

Utökad budget för detaljplaneskedet samt tilläggsavtal 2 till markanvisningsavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal 2 till markanvisningsavtal med Bonava Sverige AB för fastigheterna Sicklaön 269:1 och Sicklaön 40:12 inom stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania, enligt bilaga 2 tjänsteskrivelsen daterad 3 oktober 2025.
2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania med -0,2 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 2,7 miljoner kronor i inkomster och -2,9 miljoner kronor i utgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör budget och förlängning av markanvisning för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania, beläget i Sickla, och innefattar tilläggsavtal 2 till markanvisningsavtal samt budget för detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut. Beslutet är nödvändig för fortsatt arbete med stadsbyggnadsprojektet.

Stadsbyggnadsprojektet syftar till att utveckla området Sydvästra Plania i Sickla. Kommunen är markägare till projektområdet. Byggföretaget Bonava Sverige AB är utsedd till byggaktör efter en markanvisningstävling. Kommunen föreslås ingå tilläggsavtal 2 till markanvisningsavtal med byggaktören och därmed förlänga markanvisningen. Orsaken är att giltighetstiden för markanvisningen gick ut 31 augusti 2025 medan detaljplanen planeras att antas först kv 2 2026.

Kommunstyrelsen föreslås tilldela Sydvästra Plania budget om -0,2 miljoner kronor netto fördelat på 2,7 miljoner kronor i ökade investeringsinkomster och -2,9 miljoner kronor i ökade investeringsutgifter. Budgetbeslutet avser medel för att bedriva arbetet under

detaljplaneskedet, inkluderat projektering av allmänna anläggningar, till och med genomförandebeslut.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens mål genom att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, lokaler för centrumverksamhet, nya gator, offentliga platser, idrottsytor och en utökning av skolverksamheten. Trots risker kopplade till ekonomi och tidplan bedöms projektet i dagsläget ge ett positivt ekonomiskt resultat för kommunen.

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania har pågått sedan 2016. Projektområdets ungefärliga avgränsning redovisas nedan på *bild 1*. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, lokaler för centrumändamål, nya gator och offentliga platser, ytor för idrott samt utökning av skolverksamhet.

2017 gick ett förslag till detaljplan för projektet ut på samråd. Sedan dess har förutsättningarna och inriktningen för stadsbyggnadsprojektet förändrats, vilket beskrivs i det inriktningsbeslut som togs av kommunstyrelsen i december 2020.

En markanvisningstävling anordnades och beslut togs om markanvisning i kommunstyrelsen oktober 2021. Beslut om markanvisningsavtal med byggaktören Bonava Sverige AB togs i september 2022 och beslut om tilläggsavtal 1 till markanvisningsavtal avseende nytt pris togs i september 2023.

Utifrån det vinnande förslaget i markanvisningstävlingen prövar kommunen ny bebyggelse i ett bostadskvarter på cirka 20 000 kvadratmeter BTA och uppförande av allmän plats bestående av lokalgator och en mindre torgyta samt två fotbollsplaner. Genomförande av stadsbyggnadsprojektet förutsätter omfattande sanering av mark samt ledningsarbeten. Innan sanering och ledningsarbeten kan påbörjas i området för den befintliga fotbollsplanen måste ny fotbollsplan uppföras i nytt läge.

Strukturen av bebyggelse, gator, mötesplatser och idrott ska bidra till att koppla samman området med sin omgivning i syfte att göra området till en tydligt sammanhängande del av Sickla.

I området finns idag en skola, större ledningar som behöver nytt läge, markföroreningar, naturvärden och en befintlig fotbollsplan.

Tidigare beslut i stadsbyggnadsprojektet

Kommunstyrelsen beviljade ny budget för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania i oktober 2024. Budgeten omfattade detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut inklusive systemhandling och arbetet med miljökonsekvensbeskrivning.

För tidigare beslut se bilagd ärendeöversikt, bilaga 3.

Ärendet

Ärendet rör reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania och innefattar tilläggsavtal 2 till markanvisningsavtal samt budget för detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut.

Ett förslag till förlängning av markanvisning, se bilaga 1, har tagits fram samt en begäran om utökad budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut. Kommunen har som avsikt att driva detaljplanen till antagande kvartal 2 2026 och för att möjliggöra detta behöver ytterligare medel tilldelas stadsbyggnadsprojektets arbete med detaljplan.

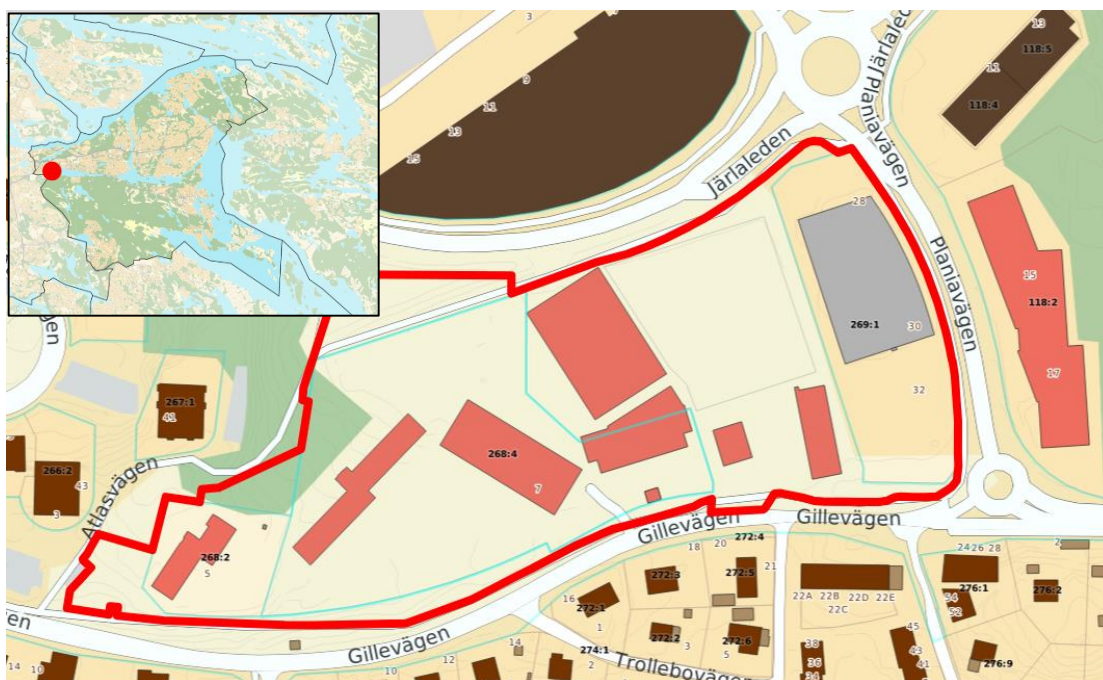


Bild 1 Rödmarkerat område visar stadsbyggnadsprojektets preliminära avgränsning. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Förlängning av markanvisning

Markanvisningsavtal ingicks mellan kommunen och Bonava Sverige AB den 14 november 2022. Tilläggsavtal 1 ingicks den 2 oktober 2023. Giltighetstiden för markanvisningen enligt tilläggsavtal 1 gick ut 31 augusti 2025. Föreslaget tilläggsavtal 2 avser ytterligare ett tillägg till tidigare ingånget markanvisningsavtal och tilläggsavtal 1.

Kommunen och byggaktören är överens om att fortsätta det

gemensamma arbetet med framtagande av detaljplan och att markanvisningen därmed ska förlängas.

Orsaken till att markgenomförandeavtal inte ingåtts än är att arbetet med detaljplanen har blivit försenat samt att genomförandebeslutet ska samordnas med stadsbyggnadsprojektet Planiavägen/Järlaleden.

I föreslaget tilläggsavtal 2 förlängs giltighetstiden för markanvisningen med två år, till den 31 augusti 2027. Dessa avtal kommer enligt projektets tidplan att ersättas av ett markgenomförandeavtal under det andra kvartalet 2026 i samband med planerat antagande av detaljplanen.

I övrigt gäller tidigare avtal utan ändringar.

Tilldelning av budget

Kommunstyrelsen föreslås tilldela stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania budget om -0,2 miljoner kronor netto fördelat på 2,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och -2,9 miljoner kronor i investeringsutgifter. Investeringsutgifterna består av kostnader för utredningar, framtagande av antagandehandlingar samt förhandling och upprättande av markgenomförandeavtal. Investeringsinkomsterna består av vidarefaktureringskostnader till Bonava Sverige AB samt intern fakturering. Budgetbeslutet avser medel för att bedriva planarbete till och med genomförandebeslut. Skälet till den utökade budgeten är korrigeringar av gestaltning och anpassning mot buller men främst att arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen blivit betydligt mer omfattande än beräknat.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

	Inkomster	Utgifter	Netto
Tidigare sökt och beviljad projektbudget <i>Medel för detaljplaneskedet</i>	11,0	-61,6	-50,6
Sökt budget i detta beslut <i>Kvarstående medel för detaljplaneskedet fram till genomförandebeslut</i>	2,7	-2,9	-0,2
Ny projektbudget	13,7	-64,5	-50,8

Genomförandefrågor

I det genomförandebeslut som kommer tas upp till beslut av kommunfullmäktige samtidigt som beslut om att anta detaljplanen, kommer budget sökas för kostnader relaterade till detaljprojektering och utbyggnad av allmänna anläggningar, uppförande av fotbollsplaner, marksanering samt övriga kostnader för genomförande av stadsbyggnadsprojektet så som projektledning, fastighetsbildning, uppföljning av avtal och administration. Till genomförandebeslutet ska också markgenomförandeavtal ingås med byggaktören Bonava Sverige AB där försäljning av mark för bostäder och övriga genomförandefrågor regleras.

Tidplan

Tidplanen avviker från vad som redovisades vid senaste beslut. Tidplanen för antagen detaljplan har skjutits fram, jämfört med beslut om reviderat inriktningsbeslut den 22 oktober 2024. Orsaken är att arbetet med detaljplanen har blivit försenat och beslut mellan stadsbyggnadsprojekten Sydvästra Plania och Planiavägen/Järlaleden ska samordnas till samma kommunfullmäktige.

Tidplan, tabell 2

Aktivitet	Datum	Tid
Reviderad budget och förlängning av markanvisning	2025-11-24	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	Kvartal 2, 2026	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 2, 2026	Kommunfullmäktige
Byggstart	2027	
Färdigställt (hela projektet klart för inflyttning)	2034	
Slutredovisning	2035	Kommunstyrelsen

Tidplanen kan behöva förskjutas vid ett eventuellt överklagande av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet i sin helhet fram till projektavslut, inklusive övriga i stadsbyggnadsprojektet ej budgeterade poster som ska finansiera utbyggnad av infrastruktur i Sickla och Sickla Östra enligt program för markanvändning, bedöms i dagsläget generera ett positivt netto till kommunen om cirka 91 miljoner kronor.

Kostnadsbedömningen motsvarar prisnivå år 2024. Prognosen inkluderar därför även kostnadsutveckling om 2,5 % årligen.

Projektnetto

Investeringsinkomster för medfinansieringsersättning för tunnelbana och övergripande exploateringsersättning budgeteras i rubricerat stadsbyggnadsprojekt men motsvarande investeringsutgifter budgeteras i stadsbyggnadsprojekt för respektive övergripande anläggning. Avräknat investeringsinkomster för medfinansieringsersättning om 19 miljoner kronor bedöms stadsbyggnadsprojektet generera ett positivt netto till kommunen om cirka 163 miljoner kronor, kallat projektnetto.

Projektnettot ska bidra till finansiering av övergripande infrastruktur i Sickla med 72 miljoner kronor. Projektnettot beaktar inte förvärvskostnaden om 76 miljoner kronor för fastigheten Sicklaön 269:1.

Ekonomiskt beslutsunderlag och kalkyl

Stadsbyggnadsprojektet har tagit fram ett ekonomiskt beslutsunderlag för att bedöma stadsbyggnadsprojektets ekonomiska lönsamhet.

Ekonomiskt beslutsunderlag bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 3.

Kalkylår för entreprenadkostnader i underlaget är från 2024 för utbyggnad av allmän plats. Markpriset är avtalat år 2022, reviderat 2023 och följer ett index.

Ekonomiska osäkerheter

Det är en osäkerhet för stadsbyggnadsprojektet hur kostnader överlag utvecklas för de anläggningar som stadsbyggnadsprojektet är tänkt att finansiera genom exploateringsersättning. Det finns ingen rådighet inom stadsbyggnadsprojektet över dessa kostnader.

Kommunen behöver utföra sanering och infrastruktur innan mark för bostäder kan tillträdas. Osäkerhet kring tidplan på grund av komplext genomförande gör att det finns viss osäkerhet kring tidpunkten för intäkter från fastighetsöverlåtelse.

Ekonomiska risker

Köpeskillingen är indexerad i markanvisningsavtalet och markgenomförandeavtal förutsätts att tecknas till samma nivå och index. Index följer prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Det innebär att en positiv marknad ger bättre projektnetto medan en dålig utveckling ger ett sämre projektnetto.

Kommunen bygger ut allmän plats och sanerar kvartersmark för bostäder vilket innebär att kommunen står risken för stigande kostnader.

Sammantaget är kostnadsmassan för utbyggnad av allmän plats och sanering stor i förhållande till det positiva projektnetto som nuvarande bostadsmarknad och utformning av detaljplan ger.

För det fall detaljplanen ej vinner lagakraft har kommunen förgäveskostnader för arbetet med allmän plats men ej för detaljplanen. Skulle detaljplanen inte vinna lagakraft påverkar det finansieringen av den planerade utbyggnaden i Sickla och medfinansieringen av tunnelbanan.

Slutsats ekonomiskt beslutsunderlag

I kassaflödet enligt nuvarande prognos väntas stadsbyggnadsprojektet ha cirka hälften av utgifterna innan det finns större intäkter i stadsbyggnadsprojektet under genomförandetiden. Stadsbyggnadsprojektet förväntas vara i balans till 2030.

Sammanfattningsvis bedöms att genomförandet av stadsbyggnadsprojektet är en lönsam investering för kommunstyrelsen i nuvarande prognos.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafikenämnden. 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

Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftskostnad	Total årlig driftskostnad
5,0	5,0	0,5	0,5

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering försvinner en stor del av de intäkter som ska gå till utbyggnad av infrastruktur i Sickla. Försenad investering innebära att intäkter kommer i ett senare skede men kan också innebära att ny markanvisning måste göras.

Konsekvenser för barn

Utbyggnaden av stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania medför att två fotbollsplaner uppförs där verksamhet kan bedrivas för barn och unga. Området får en mer ordnad stadsmiljö med en mindre torgyta som utformas med inspiration från den medborgardialog som hållits med barn och unga i närområdet.

Utbyggnaden kan innebära störningar för barn som går i skola i anslutning till projektområdet från de arbetsområden som behövs för uppförande av bostäder och allmän plats.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2025-10-03

Bilaga 1 Tilläggsavtal 2 Markanvisningsavtal
Bilaga 2 Ärendeöversikt
Bilaga 3 Ekonomiska tabeller

Johan Bergendal Berggren

Enhetschef

Exploateringsenheten

Torbjörn Granberg

Projektledare

Exploateringsenheten

Susanne Werlinder

Enhetschef
Planenheten

Jessica Hjerpe

Enhetschef
Anläggningsenheten

Helene Hill

Stadsutvecklingsdirektör
Stadsutveckling

Therese Sjöberg

Planarkitekt
Planenheten

Adrian Kangas

Byggprojektledare
Anläggningsenheten

Beslutet ska skickas till:

- Bonava Sverige AB