

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Exploateringsingenjör
Helene Haglund

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2025-05-20

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl, Hägernäs

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige beslutar att uppdra åt stadsbyggnadsnämnden att genomföra utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplan för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl, enligt tjänsteutlåtande daterat den 22 april 2025.

Sammanfattning

Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl. är ett stadsbyggnadsprojekt i Hägernäs Strand. Detaljplanen som ligger för antagande, kommer bland annat att möjliggöra cirka 240 bostäder, en förskola och lokaler i bottenvåning för centrumändamål. Detta ärende avser genomförandebeslut för utbyggnad av allmänna anläggningar inom och i anslutning till detaljplaneområdet.

Inom området finns två exploatörer, Ikano Bostad AB och Besqab AB. Kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar omfattar huvudsakligen komplettering av en befintlig park i anslutning till planområdet. Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av gata, gång- och cykelväg på allmän plats samt flytt av befintliga VA-ledningar som är nödvändiga för projektets genomförande. Alla kostnader kopplade till utbyggnaden av de allmänna anläggningarna finansieras av de två exploatörerna.

Medel finns inarbetade i verksamhetsplan 2025 men bedömningen är att kommunens investeringskostnader kommer att bli lägre, 10,4 mnkr, justeringen kommer att inarbetas i verksamhetsplan 2026.

Ärendet

Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl. är ett stadsbyggnadsprojekt i Hägernäs Strand. Detaljplanen (SBN 2018/339-20) som ligger för antagande, kommer bland annat att möjliggöra cirka 240 bostäder, en förskola samt lokaler i bottenvåning för centrumändamål. Detta ärende avser genomförandebeslut för utbyggnad av allmänna anläggningar inom och i anslutning till detaljplaneområdet i samband med att detaljplanen går upp för antagande och beslut om exploateringsavtal tas.

Inom detaljplaneområdet finns två exploatörer. Ikano Bostad AB äger fastigheterna Fenan 1 och Fenan 2 och Besqab AB äger fastigheterna Flygkompassen 1 och Höjdmätaren 1. Kommunen äger fastigheterna Hägernäs 7:5 och Hägernäs 7:6 som utgör allmän plats inom och i anslutning till detaljplaneområdet.

Utgångspunkten har tidigare varit att kommunen utföra all utbyggnad av de allmänna anläggningarna som krävs för detaljplanens genomförande, vilket också avsatts medel för i verksamhetsplanen. Detta har nu förändrats och de två exploatörerna har i exploateringsavtal åtagit sig att utföra delar av ut/ombyggnation av allmänna anläggningar, framför allt i anslutning till kvartersmarken. Detta kommer underlätta samordningen med arbetena med ny bebyggelse på kvartersmark. Exploatörernas utbyggnad av allmänna anläggningar omfattar bland annat flytt av befintliga VA-ledningar, ombyggnation av infartsgatan från Sjöflygvägen, gångbana samt gång- och cykelbana längs Sjöflygvägen.

Kommunens utbyggnad av allmän plats omfattar huvudsakligen komplettering av den befintliga parken öster om fastigheten Höjdmätaren 1 med nya planteringar, träd, buskar och parkmöbler mm. Entreprenaden planeras att handlas upp som en utförandeentreprenad.

Exploatörens utbyggnad av allmänna anläggningar förväntas påbörjas parallellt med utbyggnad av kvartersmark när detaljplanen vinner laga kraft. Övertagandebesiktning av anläggningarna kommer göras när respektive

exploatörs kvartersmark är färdigutbyggd och efter godkänd besiktning övertar kommunen huvudmannskapet.

Kommunens utbyggnad av parken planeras preliminärt att påbörjas under år 2028 under förutsättning att någon av exploatörerna har påbörjat sin utbyggnad.

Ekonomiska överväganden

Investeringsutgifter

Kalkylen för kommunens utbyggnad av parken omfattar kostnader för investeringen i sin helhet inklusive projektledning, projektering, genomförande, provisorier, index och risk. Kalkylen bygger på en förprojektering som tagits fram och mängduppskattats och prisuppskattats. Investeringskostnaden bedöms uppgå till 8,4 mnkr i 2024 års prisnivå.

Delar av utförandet av de allmänna anläggningarna som är nödvändiga för detaljplanens genomförande kommer utföras av exploatörerna och överlämnas till kommunen utan ersättning. Kommunens interna kostnader kopplade till deltagande under projektering, utbyggnad och besiktning bedöms till 2 mnkr.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande påverka kommunens ekonomi genom att kommunen får nya anläggningstillgångar. De nya anläggningstillgångarna kommer att innebära en kostnad för kommunen i form av framtida drift- och underhållskostnader samt avskrivningskostnader.

I verksamhetsplan för 2025 finns en budget om 27 mnkr avsatt för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kommunens investeringskostnad bedöms nu totalt uppgå till 10,4 mnkr. Ny prognos för investeringskostnaden i enlighet med detta tjänsteutlåtande kommer att inarbetas i förslag till verksamhetsplan 2026.

Finansiering

Alla kostnader kopplade till utbyggnaden av de allmänna anläggningarna finansieras av de två exploatörerna (Ikano Bostad AB och Besqab AB) genom att de faktiska kostnaderna för arbetena fördelas efter fastigheternas nytta och i enlighet med tecknat exploateringsavtal.

Utbyggnaden av VA-anläggningar finansieras genom anslutningsavgifter (gäller ej flytt av befintliga ledningar på kvartersmark som bekostas av exploatörer). Under- eller överskott i olika projekt följs upp inom VA-verksamheten och hanteras genom justeringar av VA-taxan för hela VA-kollektivet.

Intäkter och kostnader för detaljplanen regleras genom plankostnadsavtal och är inte inkluderat i detta genomförandebeslut. Kostnader för kommunala investeringar som verksamhetslokaler för utbildning, social omsorg samt kultur och fritid ingår inte i projektets budget utan hanteras i förekommande fall som enskilda investeringsärenden.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef Plan och exploatering

Expedieras

Kommunstyrelsen

Exploateringsingenjör Helene Haglund