

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal med AB Fortum Värme gällande markbyte i Orminge centrum

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget intentionsavtal med AB Fortum Värme gällande markbyte i Orminge centrum.

Sammanfattning

Intentionsavtalet lägger fast kommunens och AB Fortum Värmes intentioner avseende ett markbyte i Orminge centrum. Markbytet skulle innebära att kommunen förvärvar cirka 450 kvadratmeter av fastigheten Orminge 58:1 mot likvärdig mark inom kommunens fastighet Orminge 60:1.

Den mark som kommunen förvärvar vid ett markbyte angränsar till mark som varit föremål för en markanvisningstävling under september-oktober 2016 avseende bostäder, handel och infartsparkering i Orminge centrum, kallad Parkeringshuset. Syftet är att anvisa den förvärvade marken till den aktör som tilldelas markanvisningen.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2016-08-29, § 241, om att genomföra markanvisning genom anbudstävling för del av fastigheten Orminge 60:1, det så kallade Parkeringshuset. Markanvisningen gällde ett markområde på cirka 4 200 kvadratmeter. I anbudsinbjudan omnämndes även cirka 450 kvadratmeter som ingår i fastigheten Orminge 58:1 och idag ägs av AB Fortum Värme. Dessa 450 kvadratmeter ska enligt föreslaget markanvisningsavtal erbjudas anbudsvinnaren av markanvisningen under förutsättning att kommunen förvärvar marken från Fortum.

Vid markanvisningens start i augusti hade dialog förts med Fortum som ställde sig positiva till att markområdet kunde ingå i markanvisningen. Något skriftligt intentionsavtal hade dock inte hunnit ingås. Under hösten har diskussionerna med Fortum fortsatt och ett förslag till intentionsavtal har nu upprättats.

Fortum har visat intresse för att förvärva kommunal mark väster om deras fastighet Orminge 58:1. Idag nyttjas platsen till viss del som upplag av Fortum. I förslaget till intentionsavtal föreslås ett markbyte där cirka 450 kvadratmeter av Fortums mark byts mot likvärdigt område av kommunens mark. En fastighetsvärdering ska genomföras för att säkra att markbytet sker på marknadsmässiga villkor.



Preliminära områden för markbyte. Område A ingår i fastigheten Orminge 58:1 och ägs av AB Fortum Värme. Område B ingår i fastigheten Orminge 60:1 och ägs av Nacka kommun.

Huvuddrag av förslaget till intentionsavtal

Fortum har behov att kunna angöra sin fastighet Orminge 58:1 från öster av sin fastighet. I förslaget till intentionsavtal föreslås en ny tillfartsväg för varutransporter. En sådan tillfartsväg kan nyttjas för transporter till både Fortums verksamhet och kommande handelsverksamhet i Parkeringshuset. Intentionen är att tillfartsvägen ska vara en gemensamhetsanläggning mellan fastigheten Orminge 58:1 och den fastighet som kommer att bildas av markanvisad markyta.



Markanvisningsområdet är markerat med röd linje och bebyggelseområdet med svartstreckad linje. Rödmarkerat område ägs idag av Fortum. Grönmarkerat område visar tänkt tillfartsväg för varutransporter.

På Fortums mark finns idag en mindre teknikbod som Fortum hyr ut till en mobiloperatör. Avsikten är att marken ska överlåtas med teknikboden på för att senare rivas av kommunen. Teknikboden ska dock bortses från vid värderingen av marken. Då Fortums avtal med mobiloperatören löper ut först 2021 behöver Fortum anordna en tillfällig förvaringsplats för mobiloperatören fram till dess. Vid behov ska en nyttjanderätt upplåtas på kommunens mark för uppställande av en tillfällig container eller motsvarande, och kommunen ska ersätta Fortum för eventuella kostnader, dock maximalt 200 000 kr.

Markområdena ska undersökas för att se om det finns eventuella markföroreningar. Undersökningskostnader fördelas lika mellan Fortum och kommunen och eventuella saneringskostnader ska regleras i det kommande marköverlåtelseavtalet. Marken som kommunen avser överlåta ska undersökas för att se om det finns bevarandevärda miljöer för växter, djur eller människor.

Kommunen ska bekosta eventuella åtgärder för att förebygga lukt- och bullerstörningar som erfordras för att Fortums befintliga verksamhet ska kunna bedrivas utan hinder av

exploateringen. Kommunen avser att överföra dessa åtaganden mot anbudsvinnaren av Parkeringshuset.

Det finns även fjärrvärmeledningar inom markanvisningsområdet som kan behöva flyttas i samband med exploateringen. Kostnaden för dessa föreslås fördelas olika beroende på tiden som förflutit sedan anläggande. Enligt uppgifter från Fortum är dessa ledningar från 2010 och 2006, vilket innebär att kommunen kommer att bekosta flytten av dessa. Ett separat avtal kommer att tas fram gällande ledningsflytt.

Förslaget till intentionsavtal tillförsäkrar även kommun och anbudsvinnare i markanvisningen rätt att nyttja Fortums mark för undersökningar och utredningar.

Konsekvenser för barn

Intentionsavtalet syftar till att säkra intentionen om markbyte och förbättra möjligheten till en väl genomförd markanvisning. Utbyggnaden inom markanvisningsområdet syftar till att förbättra boendemiljön i centrum och möjliggöra detaljplanprogrammets mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum vilket på sikt kommer skapa tryggare miljö för de barn som får möjlighet att växa upp i Orminge.

Idag finns det inom området inga ytor som särskilt nyttjas av barn. Krav på utemiljö för de boende har varit en förutsättning i markanvisningen vilket kommer att bidra till att skapa sociala och rekreativa värden för barn inom kvarteret.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader kommer att uppstå för kommunen i samband med rivning av teknikboden på Fortums mark. Rivningskostnaden uppskattas till ca 200 000-250 000 kr. Till detta tillkommer kostnader för att ersätta Fortums flytt av inhyrd mobiloperatör, vilka uppgår till maximalt 200 000 kr.

Kostnader för flytt av fjärrvärmeledningar i kommunal mark kommer att belasta kommunen då Fortums ledningar är unga. Ett separat avtal tas fram avseende detta där ledningarnas ålder preciseras och en närmare kostnadsbedömning kan göras.

En intäkt kommer att uppstå för kommunen i samband med att Fortums markområde kan erbjudas anbudsvinnaren som en del av markanvisningen.

Bilagor

1. Förslag till intentionsavtal med AB Fortum Värme gällande markbyte i Orminge centrum
 - a. Bilaga 1: Preliminära områden för markbyte
 - b. Bilaga 2: Förslag på utformning av tillfartsväg

Ulf Crichton
Exploateringschef

Amanda Sterner Nordin
Projektledare