

2022-05-05

TJÄNSTESKRIVELSEKFKS 2015/828-25828-
Orminge 1B Sarvträsk 999436

Kommunstyrelsen

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Orminge 1B Sarvträsk, fastigheterna del av Orminge 46:1, 60:1 och Mensättra 1:1, Boo

Exploateringsavtal, markgenomförandavtal samt beslut om budget för genomförandet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal för Norra Sarvträsk, Detaljplan Sarvträsk i Nacka kommun för fastigheterna del av Orminge 46:1, Orminge 60:1 samt del av Mensättra 1:1 med Rikshem Ormvård AB (559204–2666) enligt bilaga 1 till detta ärende.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandavtal för Norra Sarvträsk, Detaljplan Sarvträsk i Nacka kommun för fastigheterna del av Orminge 60:1 samt del av Mensättra 1:1 med Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB (559122–6062), enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Orminge 1B Sarvträsk 99943600 med -0,8 miljoner kronor netto för år 2025 och framåt. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 0,8 miljoner kronor i investeringsutgifter.
4. Kommunstyrelsen noterar att inklusive övriga kalkylposter (tomträttsavgäld, markförsäljning och exploateringsersättning) som genereras av stadsbyggnadsprojekt Orminge 1B Sarvträsk 99943600, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, blir resultatet ett positivt netto om cirka 84 miljoner kronor för detta projekt. Detta fördelat i 89,8 miljoner kronor i intäkter, samt i 6,1 miljoner kronor i kostnader.



Sammanfattning

Marken inom projektet ägs dels av Nacka kommun, dels av Rikshem Ormvård AB och Elisby Orminge Hus KB. Kommunen är ägare till den del av projektområdet som utgörs av fastigheterna Orminge 60:1 och Mensättra 1:1, Rikshem Ormvård AB och Elisby Orminge Hus KB är ägare till den del av projektområdet som utgörs av fastigheten Orminge 46:1.

Kommunen föreslås ingå exploateringsavtal med Rikshem Ormvård AB som är civilrättslig ägare till kvartersmarken på den del av fastigheten Orminge 46:1 som omfattas av detaljplaneområdet och företräder Elisby Orminge Hus KB via fullmakt. Inom Orminge 46:1 planeras bebyggelse i form av ett särskilt boende för äldre med cirka 70 vårdplatser.

Kommunen föreslås ingå markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB och upplåta den fastighet som planeras att styckas av från Orminge 60:1 med tomträtt. Sveafastigheter planerar att bebygga fastigheten med flerbostadshus och upplåta de ca 120 lägenheterna med hyresrätt.

Detaljplaneområdet omfattas av dom för vattenverksamhetstillstånd vilket finns upptaget i både exploateringsavtalet och markgenomförandeavtalet och blir exploatörernas skyldighet att efterleva.

Projektet söker i aktuellt förslag till beslut, tilldelning av budget för projektledning och administration av genomförandet av kvartersmarksbebyggelsen.

Budget och utbyggnadspromemoria för allmänna anläggningar inom detaljplanen har redan beslutats inom ramen för projekt Samordning Orminge C 93102387, KFKS 2016/803, § 105–106. Utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen är en del av Etapp 4 inom ovan nämnt samordningsprojekt. Inom ramen för samordningsprojektet har även de exploateringsersättningar som projekt Norra Sarvträsk genererar budgeterats och ansökts om. Exploateringsersättning erläggs enligt tidigare fattat kommunalt beslut angående exploateringsersättningsnivå för Orminge Centrum. Delar av det positiva nettot från kommunens markförsäljning ska täcka utgifter för utbyggnad av allmänna anläggningar som utförs inom stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge C.

Ärendet

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Orminge 1B Sarvträsk har tagits fram, vilket innehåller beslut som behövs för att genomföra detaljplanen.

Genomförandebeslutet omfattar ett exploateringsavtal och ett markgenomförandeavtal som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med exploatörerna, Rikshem Ormvård AB och Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB samt en begäran om budget för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till och med projektavslut. Budget och utbyggnadspromemoria för allmänna anläggningar inom detaljplanen har redan beslutats inom ramen för projekt Samordning Orminge C 93102387, KFKS 2016/803, § 105–106. Utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen är en del av Etapp 4 inom ovan nämnt samordningsprojekt.



Marken inom projektet ägs dels av Nacka kommun, dels av Rikshem Ormvård AB och Elisby Orminge Hus KB. Kommunen är ägare till den del av projektområdet som utgörs av fastigheterna Orminge 60:1 och Mensättra 1:1, Rikshem Ormvård AB och Elisby Orminge Hus KB är ägare till den del av projektområdet som utgörs av fastigheten Orminge 46:1. Rikshem Ormvård AB är genom köp från Elisby Orminge Hus KB civilrättslig ägare till den kvartersmark på del av fastigheten Orminge 46:1 som omfattas av detaljplan Sarvträsk. Fastighetsbildning av denna fastighetsdel handläggs hos lantmäteriet. Elisby Orminge Hus KB äger den del av fastigheten Orminge 46:1 som planläggs som allmän plats, och företräds av Rikshem Ormvård AB via fullmakt.

Detaljplaneförslaget möjliggör att kvarter norra Sarvträsk bebyggs med två byggnadsvolymer som tillsammans omsluter innegårdarna. Kvarteret öppnar upp sig mot naturmarken i norr och lokalgatan i söder. Byggnaden mot Kanholmsvägen föreslås uppföras som en bruten lamellbyggnad i fyra våningsplan med en indragen femte takvåning. Byggnaden planeras att användas som ett särskilt boende för äldre och utgör cirka 5670 kvadratmeter BTA, cirka 8 avdelningar och totalt cirka 70 vårdplatser. Den andra byggnadsvolymen som vetter mot Mensättravägen föreslås utföras i 5–7 våningsplan. Byggnadsvolymen delas i mindre enheter för att uppnå variation i skala. Byggnaden möjliggör cirka 120 bostäder och lokaler för handel i cirka 225 kvadratmeter BTA i bottenvåningen. De delar av byggnaden som vetter åt öst föreslås med en yta förgårdsmark som kan utformas som en halvprivat zon där bland annat dagvattenhantering kan anordnas.

Utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen är en del av Etapp 4 inom samordning Orminge C. Inom ramen för samordningsprojektet har de exploateringsersättningar som projekt Norra Sarvträsk genererar budgeterats och ansökts om. Exploateringsersättning erläggs enligt tidigare fattat kommunalt beslut angående exploateringsersättningsnivå för Orminge Centrum.



*Bild visar framtaget kvartersförslag enligt detaljplan

Parallellt med framtagandet av genomförandebeslutet tas ett förslag till beslut om antagande av detaljplan fram och anmäls till samma nämnd.



Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet enligt förslag på detaljplan. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Exploateringsavtal och markgenomförandeavtal

Förslag till exploateringsavtal har tagits fram mellan Rikshem Ormvård AB och kommunen. Exploateringsavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar, exploateringsersättning, fastighetsreglering, gestaltungsfrågor, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter. Exploateringsavtalet innehåller även en överföring av cirka 120



kvadratmeter kvartersmark från kommunens fastighet Orminge 60:1 till Rikshem Ormvård AB:s blivande fastighet för en ersättning om 1 279 000 kronor. Mark ska även överlätas från Elisby Orminge Hus KB:s del av fastigheten Orminge 46:1 till kommunens fastighet Orminge 60:1 för att möjliggöra utbyggnad av allmän väg och naturmark. Kostnaderna för förrättningen hos lantmäteriet delas mellan Rikshem Ormvård AB och kommunen som en del av uppgörelsen mellan parterna. Detta innebär ett avsteg från program för markanvändning som anger att sådana kostnader ska bäras av exploitör.

I exploateringsavtalet nämns att en indirekt överlåtelse har skett genom att aktierna i Rikshem Ormvård AB har överlåtits till Magnolia Projekt 534 AB. Magnolia Projekt 534 AB tillträder dock aktierna först när detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsbildning av den del av fastigheten Orminge 46:1 som Rikshem Ormvård AB köpt från Elisby Orminge Hus KB har genomförts. När Magnolia Projekt 354 AB har tillträtt aktierna ska den av Rikshem AB (publ) utställda borgensförbindelsen för Rikshem Ormvårds AB:s ekonomiska åtaganden enligt exploateringsavtalet ersättas av en borgensförbindelse med motsvarande villkor utställd av bolag inom Magnolias koncern.

Förslag till markgenomförandeavtal har tagits fram mellan Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB och kommunen. Markgenomförandeavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. Del av fastigheten Orminge 60:1 kommer upplåtas med tomträtt till Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB. Nacka kommun kommer således fortfarande vara fastighetsägare inom detaljplaneområdet. Vidare reglerar markgenomförandeavtalet tomträttsavgäld, servitut, eventuella gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation på allmän plats, med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Området inom detaljplanen omfattas av dom för vattenverksamhet och detta finns upptaget i både exploateringsavtalet och markgenomförandeavtalet och blir exploitörernas skyldighet att efterleva.

Förslag till exploateringsavtal och markgenomförandeavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2 och 3.

Tilldelning av budget

Kommunens budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt innebär att kommunfullmäktige beslutar om en treårig budgetram ur vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om avrop för enskilda stadsbyggnadsprojekt. Den del av budgeten som ligger efter den treåriga budgetramen för stadsbyggnadsprojektet beslutas av kommunfullmäktige, se tabell 2.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2022–2024 att bevilja budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med 1 039 miljoner kronor netto för år 2022–2024. Detta fördelat på 571 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1 610 miljoner kronor investeringsutgifter.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Orminge 1B Sarvträsk 99943600 med -0,8 miljoner kronor netto för år 2025 och framåt. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 0,8 miljoner kronor i investeringsutgifter.

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	
Norra Sarvträsk	I		0,5	-5,3	-4,8	0,0	-0,8	-0,8	0,5	-6,1	-5,6

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Budget =>2021			2022			Årsbudget 2023			2024			Årsbudget 2025=>			Totalt	Beslutsinstans	Datum		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto					
	Projektbudget																			
beviljad tom 2021	0,5	-5,3	-4,8			0,0			0,0			0,0			0,0	0,5	-5,3	-4,8	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			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Genomförandebeslut			0,0	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,8	-0,8	KF	20/6-2022
Total	0,5	-5,3	-4,8	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,2	-0,2	0,5	-6,1	-5,6		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor

Driftsposter för detta projekt redovisas inom projekt Samordning Orminge C 93102387. Projektets gränser och etappgränserna i Samordnings Orminge C 93102387 skiljer sig vilket gör det svårt att redovisa de faktiska driftposter projektet genererar.

Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Antagen detaljplan	<i>Kvartal 2, 2022</i>	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	<i>Kvartal 2, år 2022</i>	Kommunfullmäktige
Byggstart	<i>Kvartal 1, år 2023</i>	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	<i>Kvartal 2, år 2026</i>	
Slutredovisning	<i>Kvartal 4, år 2026</i>	

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2016-09-22	Expl.chef, Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal, Brf Betsövågen	2017-02-27	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal, Rikshem	2018-04-10	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2018-05-23	MSN	Information
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2018-05-24	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd	2018-08-07	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning	2021-08-25	MSN	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan	2022-04-20	MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		KS	
<input type="checkbox"/>	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	
<input type="checkbox"/>	Projektavslut		KS	
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster som markförsäljning (1,3 miljoner kronor) samt värdeökningen av kommunens fastighet upplåten med tomträtt (88 miljoner kronor), bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 83 miljoner kronor. Utöver det får stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge C en preliminär intäkt, i form av exploateringsersättning, om 9 miljoner kronor via tidigare nämnt exploateringsavtal med Rikshem Ormvård AB.

I markreservationsavtalet mellan kommunen och Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB fastställdes att tomträttsavgäld ska bestämmas med vägledning av markupplåtelse i Nybackakvarteret i Orminge centrum, vilket motsvarar en årlig tomträttsavgäld om 367 kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad och 112 kronor per kvadratmeter ljus BTA för kommersiella lokaler. Vidare överenskom parterna att den avgälden skulle fastställas i kommande avtal där hänsyn skulle tas till områdets förutsättningar för grundläggning. Efter avdrag för merkostnader på grund av fördyrad grundläggning har avgälden fastställts till 271 kronor per ljus BTA bostad och 112 kronor per kvadratmeter ljus BTA för kommersiella lokaler.

Projektet ligger inom detaljplaneprogramområdet för Orminge Centrum.



För att uppnå kostnadseffektivitet och tidsvinster gällande utbyggnad av allmänna anläggningar för ingående stadsbyggnadsprojekt i detaljplaneprogramområdet Orminge centrum fattade kommunen den 25 oktober 2016, genom antagande av start-promemoria för samordningsprojekt Orminge C 9438, beslut om att utbyggnaden ska ske samordnat inom hela detaljplaneprogramområdet.

I ett beslut från kommunstyrelsen den 2 september 2019, § 254, då kommunstyrelsen beslutade om exploateringsersättning inom detaljplaneprogramområdet Orminge Centrum, bedömdes den totala utbyggnadskostnaden för allmänna anläggningar inom området till cirka 295 miljoner kronor i november 2018 prisnivå. Kommunstyrelsen beslutade att hälften av utbyggnadskostnaden skulle finansieras genom exploateringsersättning från berörda markägare och exploatörer vilket, enligt dåvarande byggrättsprognos, framställdes till ett belopp om 1700 kr per BTA.

Resterande del av utbyggnadskostnaderna för samordningsprojekt Orminge C ska enligt beslutet täckas av intäkter från markförsäljningar med tillhörande exploateringar inom detaljplaneprogrammet i Orminge. Projektet bidrar till finansieringen av samordningsprojektet genom avtalad exploateringsersättning med Rikshem Ormvård AB och genom den värdeökning som projektet genererar till fastigheten som planeras upplåtas med tomträtt.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Då sökt budget endast avser kostnader för projektledning och styrning av kommande exploatering på kvartermark är risken vid utebliven investering begränsad till avsaknaden av ovan för projektets genomförandefas.

Om markgenomförandavtal och eller exploateringsavtal inte godtas kommer föreslagen utbyggnation inte kunna genomföras.

Alternativ till tilldelning av budget

Inga kända alternativ.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i allmänna anläggningar hanteras inom projekt Samordning Orminge C 93102387. Detta projekt genererar tomträttsavgäld som tillfaller enheten för fastighetsförvaltning enligt siffror redovisade ovan.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4

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 få positiva konsekvenser för barn då planläggning och utbyggnad av området möjliggör att tidigare otillgänglig mark planläggs och byggs ut. Tryggheten stärks och moderna bostäder skapas i området.

Bilagor

Bilaga 1	Exploateringsavtal
Bilaga 2	Markgenomförandeavtal
Bilaga 3	Ärendeöversikt

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Bastian Vreede
Projektledare
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Terese Karlqvist
Planarkitekt
Planenheten

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning