

Kommunstyrelsen

Överlåtelseavtal med Preem Aktiebolag gällande försäljning av Nacka Sicklaön 176:5 respektive förvärv av Nacka Älta 9:27

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att

1. ingå föreslaget köpeavtal samt tillhörande avtal om servitutsupplåtelse avseende Nacka Sicklaön 176:5 och
2. ingå föreslaget köpeavtal samt tillhörande hyresavtal avseende Nacka Älta 9:27.

Sammanfattning

Länsstyrelsen ställer krav på bebyggelsefria avstånd från trafikleder med farlig godstrafik. Genom Älta centrum går Ältavägen som i dag transporterar farligt gods i form av drivmedel från Preems drivmedelstation (bensinstation) nära Älta centrum. För att möjliggöra för utvecklingen av Älta centrum till en småstad, med bostäder och lokaler längs med Ältavägen, krävs därför att Preems verksamhet avvecklas.

Kommunen föreslås härav förvärva fastighet Nacka Älta 9:27 för att säkra för avvecklingen av Preems verksamhet på fastigheten. Preem får som byte möjlighet att förvärva en kommunägd fastighet, Nacka Sicklaön 176:5, som Preem sedan 1971 arrenderar genom ett anläggningsarrende. Ett servitutsavtal föreslås medfölja förvärvet. Det avser att säkerställa Preems rättigheter till deras befintliga oljetanksanläggning placerad på den intilliggande kommunägda fastigheten Nacka Sicklaön 40:14. För kommunens fastighetsförsäljning och fastighetsförvärv erhåller kommunen ett positivt intäktsnetto om +5,7 miljoner kronor.

Genom förslag till hyresavtal, såsom bilaga till köpeavtalet för fastigheten Nacka Älta 9:27, ger kommunen efter förvärvet Preem rätt att fortsatt bedriva sin drivmedelsverksamhet på fastigheten, till dess att den första boende i de nya stadskvarteren i Älta centrum flyttar in. Om kommunen vid hyresavtalets upphörande inte kan anvisa hyresgästen ett

ersättningsläge kan kommunen bli skyldig att erlägga ett vite till Preem på maximalt tre miljoner kronor fördelat på tre år. I beslutsunderlaget som behandlades vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde framgick att tillträdesdatum var den 1 november. Datumet har nu justerats till den 30 november 2018 eftersom tillträde först kan ske efter kommunfullmäktiges sammanträde.

Ärendet

Bakgrund

Länsstyrelsen ställer krav på bebyggelsefria avstånd från trafikleder med farlig godstrafik. Genom Älta centrum går Ältavägen som i dag transporterar farligt gods i form av drivmedel från Preems drivmedelstation (bensinstation) nära Älta centrum. Nackas mål är att utveckla Älta centrum till en småstad med bostäder och lokaler längs med Ältavägen. För att möjliggöra för denna stadsutveckling längs med Ältavägen krävs således att Preems drivmedelsstation i Älta avvecklas.

Kommunen föreslås härav köpa ut den Preemägda fastigheten Nacka Älta 9:27 och säkerställer därmed att den drivmedelstation som bedrivs på fastigheten läggs ner som senast till den tidpunkt då första boende flyttar in i Ältas nya stadskvarter i anslutning till Ältavägen. Som byte föreslås kommunen överlåta fastigheten Nacka Sicklaön 176:5 till Preem. Denna fastighet har Preem arrenderat av kommunen sedan 1971.

Huvuddrag för försäljning, Nacka Sicklaön 176:5

Av förslag till köpeavtal för Nacka Sicklaön 176:5 föreslås Preem få möjligheten att förvärva fastigheten till en överenskommen köpeskilling om 9 843 725 kronor. Köpeskillingen har satts mot bakgrund av en extern marknadsvärdering. Preem har arrenderat fastigheten sedan 1971 genom ett anläggningsarrende och befintliga byggnader och andra anläggningar ägs sedan tidigare av bolaget. Köpeavtalet reglerar således endast en överlåtelse av marken. Av köpeavtalet framgår vidare att kommunen avskriver sig från samtliga fel och brister i fastigheten. Det åligger således bolaget att på fastigheten ta kostnaden för eventuella saneringsåtgärder för miljöskada.

Som bilaga till köpeavtalet ingår ett nytt servitutsavtal som avser att säkerställa för Preems anläggning som ingår i befintligt arrendeavtal med kommunen och som ligger angränsande till fastigheten Sicklaön 176:5 (på den kommunägda fastigheten Nacka Sicklaön 40:14). Servitutsavtalet innefattar även yta för cirka 10 parkeringsplatser. På tillträdesdagen, vilken är planerad till den 30 november 2018, upphör anläggningsarrendet att gälla. I beslutsunderlaget som behandlades vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde framgick att tillträdesdatum var den 1 november. Datumet har nu justerats till den 30 november 2018 för att tillträde först kan ske efter kommunfullmäktiges sammanträde.

Huvuddrag av förvärv, Nacka Älta 9:27

Samtidigt föreslås kommunen förvärva Preems fastighet Nacka Älta 9:27 till en överenskommen köpeskilling om 4 156 275 kronor. Köpeskillingen har satts mot bakgrund av en extern marknadsvärdering. Tillträdet till fastighet Nacka Älta 9:27 sker samma dag som Preem tillträder fastighet Sicklaön 176:5. Fastigheten överläts i befintligt skick utöver Preems ansvar för eventuell marksanering ner till motsvarande nivå för Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Efter att kommunen har tillträtt fastigheten i Älta regleras i ett hyresavtal, såsom bilaga till köpeavtalet, att Preem har fortsatt rätt att bedriva bensinstationsverksamhet på fastigheten till dess att utvecklingen i centrum kräver dess avveckling. Genom förslag till hyresavtal upplåter kommunen fastigheten Nacka Älta 9:27 till Preem mot en årlig avgift om 100 000 kronor. Den första hyresperioden är tre år med möjlighet till ett års löpande förlängning. Vid hyrestidens upphörande gäller att Preem ansvarar för att befintlig byggnad och övriga anläggningar nedmonteras och borttransporteras.

Kommunen ska även verka för att anvisa nytt läge för Preems bedrivna verksamhet. Nytt läge ska uppfylla en till hyresavtalet bilagd kravspecifikation. Dock frångås kraven enligt den tekniska kravspecifikationen i det fall ett vid avtalens tecknande föreslaget läge längs med Ältabergsvägen blir aktuellt. I det fallet accepterar hyresgästen att kraven enligt den tekniska kravspecifikationen frångås och att läget (och marken) istället övertas i befintligt skick.

Om kommunen vid hyresavtalets upphörande inte kan anvisa hyresgästen ett nytt läge är kommunen skyldig att erlägga ett vite till hyresgästen om maximalt tre miljoner kronor fördelat på tre år, en miljon kronor per år eller till dess hyresgästen haft möjlighet att söka bygglov för verksamheten på det nya läget.

Vitet utgår enbart om hyresvärden misslyckats med att anvisa nytt läge, således ej om hyresgästen efter att ha anvisats nytt läge avstår från att fullfölja förvärvet till rimliga marknadsmässiga villkor. Kommunen har med anvisat ersättningsläge fullgjort sina förpliktelser jämte hyresgästen. Hyresgästen ansvarar i övrigt för alla kommande kostnader för vidareutveckling av marken.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut har positiva konsekvenser för barn. Genom kommunens förvärv av fastigheten Nacka Älta 9:27 skapar kommunen förutsättningar för bättre boendemiljöer i form av bland annat nya förskolor, skolor, idrottshallar samt tryggare och säkrare offentliga miljöer i form av torg och naturliga mötesplatser för unga.

Ekonomiska konsekvenser

Försäljningen av fastigheten Nacka Sicklaön 176:5 till Preem ger en engångsintäkt om cirka 9,84 miljoner kronor.

Förvärvet av Nacka Älta 9:27 innebär en kostnad för kommunen om cirka 4,15 miljoner kronor motsvarande köpeskillingen för fastigheten. Samtidigt ger förvärvet en årlig intäkt om 100 000 kronor för hyresupplåtelsen till Preem på fastigheten. I det fall kommunen inte lyckas anvisa Preem ett ersättningsläge motsvarande läget i Älta idag kan kommunen bli skyldig att utge ett vite till Preem som uppgår till maximalt tre miljoner kronor.

Efter avvecklande av Preems drivmedelsstation på fastighet Nacka Älta 9:27 möjliggörs för bostadsutveckling på fastigheten vilket genererar markintäkter till kommunen. En oberoende markvärdering av fastigheten såsom bostadsmark uppgår vid avtalstecknande till cirka 15 miljoner kronor. Därtill kan tillkomma kostnader för detaljplaneläggning samt eventuella saneringskostnader utöver de saneringskostnader som Preem såsom tidigare verksamhetsutövare åtagit sig att sanera för (kommunen ansvarar för föroreningsnivåer från industrinivå ner till nivån för bostadsändamål).

Bilagor

- | | |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Förslag till köpeavtal avseende Nacka Sicklaön 176:5 inklusive bilagor |
| Bilaga 2 | Förslag till köpeavtal avseende Nacka Älta 9:27 inklusive bilagor |

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Helena Fältén
Projektchef Älta
Exploateringsenheten Nacka