

Kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Agaten, fastigheterna Orminge 37:1, 37:2 och 60:1, Orminge

Startpromemoria, principöverenskommelse, markanvisningsavtal samt budget för detaljplaneskedet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Agaten, 93104606, enligt bilaga 1 till detta ärende och uppdrar därmed till planenheten att ta fram förslag till detaljplan.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Agaten Projektutveckling AB, org.nr. 559200-1761, för del av fastigheten Orminge 37:2 inom stadsbyggnadsprojekt Agaten, enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Silvercup 97 AB, org.nr. 559408-0599, för del av fastigheten Orminge 60:1 inom stadsbyggnadsprojekt Agaten, enligt bilaga 3 till detta ärende.
4. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Agaten, 93104606, med -1 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2023-2025. Detta fördelat på 5,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och -6,3 miljoner kronor i investeringsutgifter.
5. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojekt Agaten, 93104606, i sin helhet, inklusive ej budgeterade poster som markförsäljning, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 55 miljoner kronor.

Sammanfattning

Ärendet rör inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Agaten och innehåller en startpromemoria, en principöverenskommelse, ett markanvisningsavtal samt beslut om budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut.

Projektområdet är beläget norr om Orminge centrum, och består idag till stor del av markparkering. Stadsbyggnadsprojektet syftar till att möjliggöra fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö med hög arkitektonisk kvalitet.

Kommunen föreslås ingå en principöverenskommelse med Agaten Projektutveckling AB avseende den del av projektområdets som är privatägd. Den privatägda marken ägs av bostadsrättsföreningen Agaten, vilka ingått avtal med Agaten Projektutveckling AB om att utveckla markområdet. Kommunen föreslås ingå ett markanvisningsavtal, via direktanvisning, med Silvercup 97 AB. Båda bolagen ägs av Scandinavian Property Group och ingår i samma koncern.

Kommunen bedömer det mest fördelaktigt att sälja den kommunala marken genom direktanvisning. Markområdet är litet och ligger i direkt anslutning till exploatörens mark. Att samma bolag utvecklar hela projektområdet bedöms leda till samordningsfördelar genom att båda parter kan ta ett helhetsgrepp och optimera ny bebyggelsen så att den på bästa sätt samspelar med den befintliga bebyggelsestrukturen avseende volym, skala och placering i landskapet. Direktanvisningsmetoden har bedömts som mest lämplig ur ett affärsmässigt perspektiv. Bland annat har metoden lett till att kommunen, i en osäker tid, kunnat säkerställa att marken tilldelas en part med god finansiell och organisatorisk genomförandeförmåga.

Budget föreslås tilldelas för stadsbyggnadsprojekt med totalt -1 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 5,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och -6,3 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Inklusive ej budgeterade poster, som markförsäljning, bedöms projektet enligt nuvarande prognos generera ett positivt netto till kommunen om 55 miljoner kronor.

Ärendet

Ärendet rör inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Agaten och innehåller en startpromemoria, en principöverenskommelse, ett markanvisningsavtal samt beslut om budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut.



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

Start-PM

Ett förslag till startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Agaten har tagits fram. Projektet ska, genom en detaljplaneprocess, pröva möjligheterna att omvandla nuvarande område med ytor för bilparkering till bostadsbebyggelse. Utvecklingen har möjliggjorts genom att mark frigjorts i samband med att en tidigare kraftledning genom området markförlagts.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge samt bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö med hög arkitektonisk kvalitet.

Projektområdet är beläget norr om Orminge centrum och avgränsas av Ormingeringen i väster, Skarpövägen i norr och befintlig bebyggelse i Västra Orminge i söder. Projektområdet innefattar del av den kommunalägda fastigheten Orminge 60:1 samt de privatägda fastigheterna Orminge 37:1 och Orminge 37:2.

Projektområdet bedöms ha förutsättningar att inrymma cirka 300 nya bostäder varav 100 av dessa inom kommunalägd mark. Projektområdet inkluderar befintlig flerbostadshusbebyggelse vars kulturhistoriska värden avses skyddas genom detaljplanen. Process för framtagande av en detaljplan kommer att regleras i ett planavtal som beslutas på delegation av planchef.

Förslag till startpromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Principöverenskommelse

Kommunen föreslås ingå principöverenskommelse med Agaten Projektutveckling AB avseende den del av projektområdets som är privatägd. Den privatägda marken ägs av bostadsrättsföreningen Agaten, vilka ingått avtal med Agaten Projektutveckling AB om att utveckla markområdet. Principöverenskommelsen syftar till att reglera huvudprinciper för den privatägda markens utveckling, bebyggelsens utformning och ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

I principöverenskommelsen anges att den privatägda marken bedöms inrymma 200 bostäder i flerbostadshus. Exploatören förbinder sig att ersätta kommunen för kommunens redan nedlagda kostnader samt kommande kostnader för kommunens projektledning samt arbete och uppföljning av utvecklingen av exploateringsområdet och för att parterna ska kunna träffa exploateringsavtal.

Förslag till principöverenskommelse bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

Markanvisning och Markanvisningsavtal

Kommunen föreslås att, genom direktanvisning, anvisa den kommunalägda marken till och ingå markanvisningsavtal med Silvercup 97 AB. Silvercup 97 AB ingår i samma koncern som Agaten Projektutveckling AB med vilka kommunen i samma ärende föreslås ingå principöverenskommelse. Bakom båda bolagen står Scandinavian Property Group, ("SPG").

Kommunen bedömer att det är mest fördelaktigt med en försäljning genom direktanvisning och att det har skett affärsmässigt, icke-gynnande och rättssäkert i enlighet med kommunens program för markanvändning, KFKS 2021/882. Markområdet, vilket kommunen föreslås erbjuda exploatören ensamrätt att under en tvåårsperiod förhandla med kommunen om att överlåta, är litet och ligger i direkt anslutning till exploatörens mark. Att samma bolag utvecklar marken inom hela projektområdet bedöms leda till samordningsfördelar genom att båda parter kan ta ett helhetsgrepp och optimera ny bebyggelsen så att den på bästa sätt samspekar med den befintliga bebyggelsestrukturen avseende volym, skala och placering i landskapet.

Direktanvisningsmetoden har bedömts som mest lämplig ur ett affärsmässigt perspektiv. Bland annat har metoden lett till att kommunen, i en osäker tid, kunnat säkerställa att marken tilldelas en part med god finansiell och organisatorisk genomförandeförmåga. Genom att inkludera den kommunala marken i exploatörens projekt minimerar kommunen risken att projektet blir för litet och markanvisningen lämnas åter ifall byggrätten behöver reduceras under planprocessen.

Den kommunal marken bedöms inrymma cirka 7 000 kvadratmeter ljus BTA, 100 bostäder i flerbostadshus, och generera en försäljningsinkomst om cirka 60 miljoner kronor. Försäljningspriset 8 250 kronor per kvadratmeter ljus BTA ska indexregleras fram till tillträde.

Föreslaget markanvisningsavtal reglerar huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning och ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av markgenomförandeavtal.



Bild 2: Rödmarkerat område visar markanvisningsområdets preliminära avgränsning.



Förslag till markanvisningsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 3.

Tidplan

Detaljplaneprocessen förväntas ta cirka tre år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen under kvartal 2 2026.

Utbyggnad av området avses ske i etapper och kan tidigast påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Produktionsstart bedöms tidigast kunna ske kvartal 2 2026 och vara färdigställt 2029.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Utredningsbeslut	2021-07-01	Stadsutvecklingsdirektör
Inriktningsbeslut	2023-06-12	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	Kvartal 3, 2026	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 2, 2026	Kommunfullmäktige
Byggstart	Kvartal 2, 2026	
Färdigställt (hela projektet klart för inflyttning)	2029	
Slutredovisning	2029	Kommunstyrelsen

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 3.

Tilldelning av budget

Kommunstyrelsen föreslås tilldela stadsbyggnadsprojekt Agaten budget om -1,0 miljoner kronor netto fördelat på 5,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och -6,3 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgetbeslutet avser medel för framtagande av ny detaljplan, utredningar avseende allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till genomförandebeslut

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
Agaten		0,0	-0,3	-0,3	5,3	-6,3	-1,0	5,3	-6,6	-1,3

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	Inkomster	Utgifter			Netto						
Projektbudget beviljad tom 2020			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KF							
Utredningsbeslut			0,0			-0,3			-0,3			0,0			0,0	0,0	-0,3	-0,3	KS							
Inriktningsbeslut			0,0			0,0			1,5			-2,3			-0,8	2,0	-2,5	-0,5	1,8	-1,5	0,3	5,3	-6,3	-1,0	KS	2023-06-12
Total	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	1,5	-2,3	-0,8	2,0	-2,5	-0,5	1,8	-1,5	0,3	5,3	-6,6	-1,3								

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Agaten	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0,0	-1,8	-2,1	-1,1	-5,0
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	0,0	1,5	2,0	1,8	5,3
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	0,0	-0,3	-0,1	0,7	0,3

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet, inklusive ej budgeterade poster som markförsäljning, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 55 miljoner kronor.

Detaljplanens framtagande bekostas av exploatören vilket avses regleras i detaljplaneavtal. Exploatören bekostar utbyggnaden inom kvarteretsmark och del av eventuella allmänna anläggningar som måste byggas ut till följd av exploateringen. Kommunen står för den kommunalägda markens andel av kostnaden för att bygga ut eventuella allmänna anläggningar.

Den kommunalägda marken avses att säljas och generera en inkomst till kommunen om cirka 60 miljoner kronor. Budget för markinkomsten söks i samband med kommande genomförandebeslut.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om projektet inte beviljas ny budget kan stadsbyggnadsprojektet inte starta och ny detaljplan för föreslagen bebyggelse inte tas fram. En försenad investering skulle skjuta stadsbyggnadsprojektet framåt i tiden med risken att exploatören inte längre skulle vara villig att genomföra projektet.

Alternativ till tilldelning av budget

Stadsbyggnadsprojektet ser inget annat alternativ än att budget tilldelas.

Påverkan på annan nämnd

Stadsbyggnadsprojektet vet inte i detta tidiga skede om ny- eller ombyggnad av allmän plats behövs och i förlängningen påverka natur- och trafiknämnden med kapital- eller



driftkostnader. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms få positiva konsekvenser för barn då ett av projektmålen är att öka tryggheten i området genom att bebygga parkeringsytor som i dag kan upplevas otrygga. Vidare möjliggörs fler bostäder i väl anpassat område för barn med närhet till den centrala parken i Orminge samt flertal förskolor och skolor.

Bilagor

Bilaga 1	Start-PM
Bilaga 2	Principöverenskommelse
Bilaga 3	Markanvisningsavtal
Bilaga 4	Ärendeöversikt

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Rein Martinsson
Planarkitekt
Planenheten