

2024-11-21
TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr: KFKS-2019-00063

Markanvisningsavtal inom stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde, del av fastigheten Skarpnäs 2:14, Boo

Markanvisningsavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Snellman Sverige AB för del av fastigheten Skarpnäs 2:14 inom stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde, enligt bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 21 november 2024.

Sammanfattning av ärendet

Inom stadsbyggnadsprojektet Kummelbergets verksamhetsområde har ett förslag till markanvisningsavtal med Snellman Sverige AB avseende utveckling av del av den kommunala fastigheten Skarpnäs 2:14 tagits fram. Snellman Sverige AB har varit verksamma inom Kummelbergets verksamhetsområde genom dotterbolaget Carolines kök sedan 2011 och har idag cirka 70 anställda. Efter planerad expansion räknar företaget med att ha cirka 100 anställda.

Stadsbyggnadsprojektet omfattar två detaljplaner, en som avser utvidgning av området och en som avser förtätning av området. Markområdet är beläget inom detaljplanen för utvidgning av Kummelbergets verksamhetsområde. Detaljplanen beräknas bli antagen under kvartal 3 2025.

Markanvisat område planeras bebyggas för verksamhetsändamål och omfattar cirka 10 000 kvadratmeter. Stadsbyggnadsprojektet uppskattar att föreslagen markanvisning innebär cirka 25 miljoner kronor i intäkter till kommunen.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde är beläget inom kommundelen Boo och startpromemoria för detaljplan godkändes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 19 februari 2019, § 16. Projektets syfte är att möjliggöra plats för nya verksamheter dels i direkt anslutning till Kummelbergets verksamhetsområde och dels genom förtätning inom redan befintligt verksamhetsområde.

Stadsbyggnadsprojektet omfattar två detaljplaner, en som avser utvidgning av området och en som avser förtätning av området. Ny exploaterbar mark som möjliggörs genom de två detaljplanerna ligger inom fastigheterna Skarpnäs 1:83 och 2:14 och ägs av Nacka kommun.

Stadsbyggnadsprojektet har tagit fram ett förslag till markanvisningsavtal med Snellman Sverige AB avseende utveckling av del av den kommunala fastigheten Skarpnäs 2:14, se bilaga 1. Markområdet är beläget inom detaljplanen för utvidgning av Kummelbergets verksamhetsområde.



Bild 1: Rödmarkerat område visar preliminär avgränsning för detaljplanen för utvidgning av Kummelbergets verksamhetsområde. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Markanvisningsavtal

Föreslagen markanvisning sker genom så kallad direktanvisning och möjliggör en nybyggnation för verksamhetsändamål inom ett område som omfattar cirka 10 000 kvadratmeter tomtareal.

Exploatören Snellman Sverige AB är idag etablerad inom Kummelbergets verksamhetsområde men är i behov av att hitta nya lokaler, då deras planer på expansion inte kommer att kunna rymmas inom befintliga lokaler. Snellman Sverige AB har varit verksamma inom Kummelbergets verksamhetsområde genom dotterbolaget Carolines kök sedan 2011 och har idag cirka 70 anställda. Efter planerad expansion räknar företaget med att ha cirka 100 anställda.

Ett förslag till markanvisningsavtal har tagits fram mellan Snellman Sverige AB och kommunen. Markanvisningsavtalet syftar till att reglera huvudprinciper för markområdets utveckling och ansvars- och kostnadsfördelning samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av markgenomförandeavtal.

Marken kommer att säljas vilket inbringar en intäkt till kommunen. Köpeskillingen baseras på ett värde om 2 500 kronor/kvadratmeter tomtareal där två oberoende värderingar ligger till grund. Köpeskillingen ska räknas upp med konsumentprisindex fram till dess att köpeskillingen erläggs.

För detaljplanearbetet ska exploatören erlägga en planavgift i samband med beslut om bygglov i enlighet med kommunens taxa.

Inga krav gällande grönytefaktor eller kompensationsåtgärder tillämpas vid försäljningen då exploateringen sker inom ett verksamhetsområde där detta inte har utgjort en del av inriktningen för arbetet med den nya detaljplanen. Vidare sker aktuell markanvisning i ett relativt sent skede under planprocessen. Förslaget till detaljplan har varit på samråd och granskning planeras ske under kvartal 1 2025.



Bild 2: Blåmarkerat område visar markanvisningsområdets preliminära avgränsning.

Markanvisningen bedöms vara förenlig med de principer som kommunfullmäktige beslutat om i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Genomförandefrågor

I samband med beslut om att anta förslag till detaljplanen som avser utvidgning av verksamhetsområdet kommer ett så kallat genomförandebeslut att tas fram. Genomförandebeslutet beskriver stadsbyggnadsprojektets genomförande i sin helhet, med en begäran om budget för att bygga ut allmänna anläggningar och genomföra markförsäljningar inom stadsbyggnadsprojektet. I samband med genomförandebeslutet biläggs ett markgenomförandeval som reglerar ansvar och kostnader mellan exploitören och kommunen. Genomförandebeslutet omfattar även en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar. Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige.

Det krävs att fastighetsbildning samt utbyggnad av kommunal gata genomförs innan exploitören kan påbörja byggnation inom markanvisningsområdet.

Tidplan

Detaljplanen som avser utvidgning av verksamhetsområdet planeras att antas kvartal 3 2025 och detaljplanen som avser förtätning planeras att antas kvartal 1 2025.

Tidplanen nedan rör detaljplanen för utvidgning.

Efter beslut om antagande av detaljplanen finns det risk för ett överklagande.

Utbyggnad av området kan tidigast påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Produktionsstart för markanvisat område bedöms tidigast kunna ske kvartal 3 2027 och vara färdigställt kvartal 4 2029.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Antagen detaljplan utvidgning	Kvartal 3 2025	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut utvidgning	Kvartal 3 2025	Kommunfullmäktige
Byggstart allmän plats	Kvartal 1 2027	
Byggstart markanvisat område	Kvartal 3 2027	
Färdigställt markanvisat område	Kvartal 4 2029	
Färdigställt hela projektet	2031	
Slutredovisning	2031	

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 2.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet uppskattar att föreslagen markanvisning medför cirka 25 miljoner kronor i intäkter till kommunen. Kostnader belastar stadsbyggnadsprojektet genom projektledning, arbete med markförsäljning, lantmäteriförrättning samt utbyggnad av allmän plats till aktuellt markanvisat område samt andra intilliggande områden. Intilliggande områden planeras att markanvisas efter antagen detaljplan. Budget för detta söks i samband med att detaljplanen avseende utvidgning av verksamhetsområdet ska antas och planeras till kvartal 3 2025.

Projektet i sin helhet, vilket avser båda detaljplanerna inom stadsbyggnadsprojektet, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 80 miljoner kronor. Detta fördelat på cirka 100 miljoner kronor i intäkter, samt cirka 20 miljoner kronor i investeringsutgifter. Utöver det kommer kommunen erhålla intäkter i form av

planavgifter som tas ut av fastighetsägare i samband med beslut om bygglov i enlighet med gällande taxa.

Konsekvenser för barn

Föreslagen markanvisning bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn. Barn vistas normalt inte inom verksamhetsområdet. Under utbyggnadstiden kommer dock såväl vuxna som barn kommer passera området till och från Telegrafberget via Skarpövägen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten 2024-11-21
Bilaga 1 Markanvisningsavtal
Bilaga 2 Ärendeöversikt

Anna-Carin Mattsson
Enhetschef
Exploateringsenheten

Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenheten

Sandra Tiidus
Projektchef
Exploateringsenheten