

2017-01-09

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/829-251

Kommunstyrelsen

## **Intentionsavtal med AB Fortum Värme gällande markbyte i Orminge centrum**

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

Kommunen har under september-oktober 2016 anordnat en anbudstävling avseende bostäder, handel och infartsparkering i Orminge centrum, kallad Parkeringshuset. Markanvisningsområdet motsvarar ca 4 650 kvadratmeter markyta, varav ca 450 kvadratmeter ingår i fastigheten Orminge 58:1 som idag ägs av AB Fortum Värme. En förutsättning för att den avsedda marken ska ingå i markanvisningen är att kommunen kan förvärva marken. Intentionsavtalet avser de 450 kvadratmetrarna. Markbytet behövs för att kunna genomföra markanvisningen för Parkeringshuset på planerat vis.

Fortum önskar förvärva en del av Nacka kommuns fastighet Orminge 60:1 som ligger öster om Fortums fastighet Orminge 58:1. Ett markbyte har därför föreslagits för att lösa markförvärvet. Ett förslag intentionsavtal har upprättats för att säkerställa intentionen med markbytet.

### **Ärendet**

Detta ärende har inte passerat kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott på grund av att innehållet i förslaget till intentionsavtal inte kunnat färdigställas förrän i början av januari. Eftersom markförvärvet som förslaget till intentionsavtal avser är av vikt för markanvisningen föreslås ärendet behandlas på kommunstyrelsens möte den 16 januari, trots att det inte hunnit passera kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

### **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. Till området ingick ytterligare cirka 450 kvadratmeter som ingår i fastigheten Orminge 58:1 som ägs av AB

Fortum Värme. En förutsättning för att den avsedda marken ska ingå i markanvisningen är att denna mark kan förvärfvas av 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 ca 450 kvadratmeter av Fortums mark byts mot likvärdigt område av kommunens mark.



*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 anläggning. Avsikten är att markområdena ska överlåtas fria från byggnader och anläggningar. Markområdena ska undersökas för att se om det finns eventuella markföroreningar. 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 exploitören 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.



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

### **Konsekvenser för barn**

Markbytet kommer att bidra till en bättre 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 möjligheten 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.

### **Bilagor**

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

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Amanda Sterner Nordin  
Projektledare