

Kommunstyrelsen

Överenskommelse om fastighetsreglering med Stockholm Exergi AB avseende del av fastigheten Orminge 58:1, Orminge

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslagen överenskommelse om fastighetsreglering med Stockholm Exergi AB avseende del av fastigheten Orminge 58:1, Orminge.

Sammanfattning

Förslag till överenskommelse om fastighetsreglering innebär att Nacka kommun förvärvar ett cirka 450 kvadratmeter stort område från fastigheten Orminge 58:1, ägd av Stockholm Exergi AB. Förvärvet är en förutsättning för en mer rationell exploatering utav planerad kvartersmark, ägd av Nacka kommun. Nacka kommun ska senare upplåta kvartersmarken med tomträtt till exploatör. Överenskommelsen innebär en direkt kostnad för kommunen på 6 602 799 kronor. Fastighetsregleringen möjliggör en exploatering utav kommunal mark som innebär en preliminär årlig tomträttsavgäld på 1 329 417 kronor.

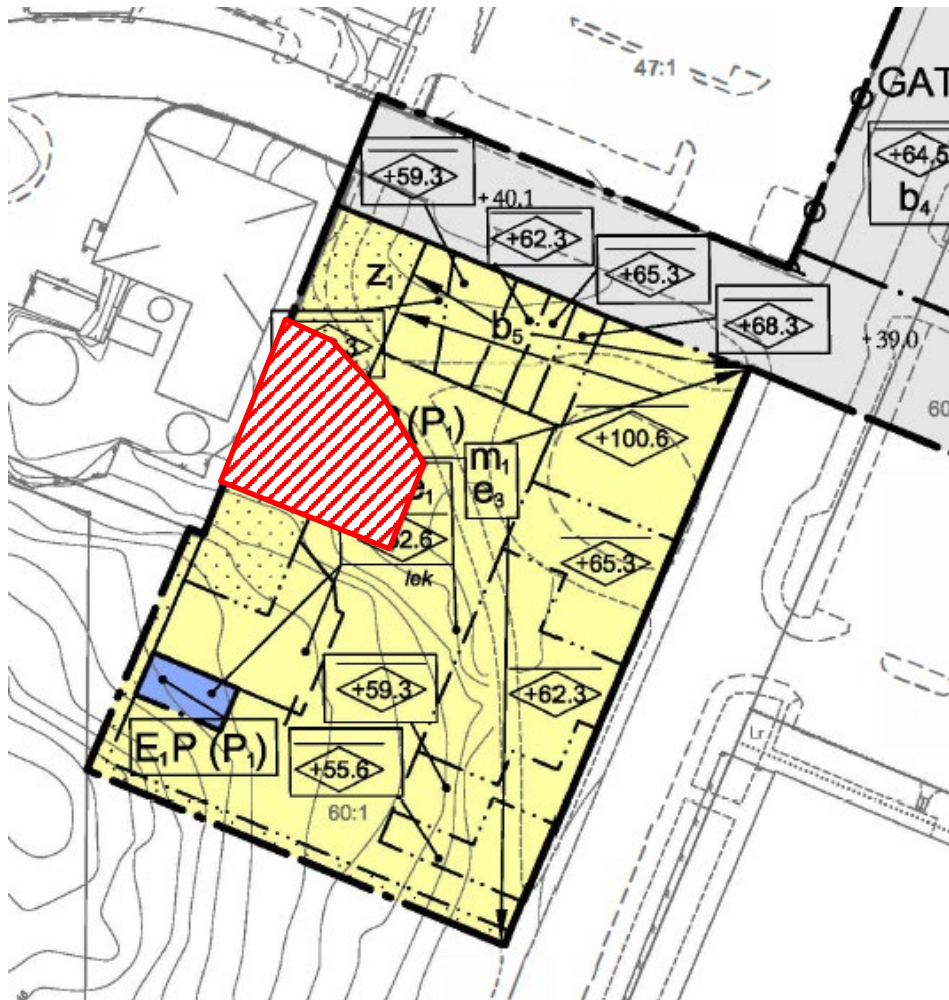
Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog den 25 oktober 2016, § 178, startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande stadsmiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Vidare beslutade kommunstyrelsen den 13 februari 2017, § 58, att ingå ett intentionsavtal med AB Fortum Värme (nuvarande Stockholm Exergi AB) gällande markbyte för del av fastigheterna Orminge 58:1 och Orminge 60:1. Orminge 58:1 ägs av Stockholm Exergi AB och Orminge 60:1 av Nacka kommun. Intentionen med avtalet var att kommunen skulle

förvärva ett område som skulle möjliggöra en mer rationell exploatering utav närliggande planerad kvartersmark som ägs av kommunen. Stockholm Exergi AB såg framför sig att förvärva mark för att möjliggöra en utveckling utav sin anläggning i Orminge. Under detaljplanarbetet har dock Stockholm Exergi AB beslutat att inte gå vidare med att förvärva mark från kommunen.



Urklipp från detaljplanen som visar området (röd skraffering) som ska regleras från Orminge 58:1 till Orminge 60:1.

Ett detaljplaneförslag för Knutpunkten har upprättats där planförslaget har varit på samråd under februari-mars 2018 samt granskning under oktober-november 2018. Planförslaget innehåller cirka 450 bostäder och cirka 6 000 kvadratmeter centrumverksamhet. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 september 2020, § 213, att tillstyrka planförslaget och föreslå att kommunfullmäktige antar planförslaget.



Huvudsakligt innehåll i förslag till överenskommelse om fastighetsreglering

Nacka kommun förvärvar, genom fastighetsreglering, ett område på cirka 450 kvadratmeter från fastigheten Orminge 58:1 till Orminge 60:1. Området ska senare ingå i den fastigheten/fastigheterna som kommunen ska upplåta med tomträtt till exploitören Orminge Entré AB. Ersättningen är framräknad utifrån det anbud Orminge Entré AB (då Gotska Fastighets AB) lämnade vid den markanvisningstävling som kommunen tidigare har anordnat för det aktuella kvarteret. Ersättningen är framräknad med den vedertagna så kallade genomsnittvärdeprincipen, vilket innebär att varje kvadratmeter markyta inom det planerade kvarteret är lika mycket värd. Ersättningen blir 6 352 799 kronor. Vidare ska kommunen ersätta Stockholm Exergi AB för flytt av telekommunikationsanläggning inom markområdet till ett värde av högst 250 000 kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till överenskommelse om fastighetsreglering innebär en kostnad för Nacka kommun om 6 602 799 kronor.

Marköverföringen möjliggör en mer rationell exploatering av kvartersmark som kommunen sedan ska upplåta med tomträtt. Preliminär årlig tomträttsavgäld är 1 329 417 kronor.

Konsekvenser för barn

Förslag till överenskommelsen om fastighetsreglering innebär att ny bebyggelse kan uppföras som bidrar till fler bostäder, ökad rumslighet och ökade flöden av människor som rör sig i området. Detta leder förhoppningsvis till ökad upplevd trygghet, även bland barn.

Bilagor

Bilaga 1: Förslag till överenskommelse om fastighetsreglering med Stockholm Exergi AB avseende del av fastigheten Orminge 58:1.

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka