

Kommunstyrelsen

## **Tilldelning i markanvisningstävling i stadsbyggnadsprojektet Fisksätratombterna**

*Inom fastigheterna Igelboda 2:18 och 2:19*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Kommunstyrelsen utser Frentab AB till vinnare av markanvisningstävlingen för stadsutvecklingsprojektet Fisksätratombterna. Frentab AB kommer därmed erbjudas att ingå markanvisningsavtal med kommunen i enlighet med bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 7 juni 2022.
2. Beslutet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

De två så kallade Fisksätratombterna är belägna inom del av fastigheterna Igelboda 2:18 och 2:19 mellan Fisksätra och Igelboda, strax väster om Saltsjöbanan. De framtida fastigheterna avser mark som ägs av kommunen och är planlagda för småindustriändamål. Den 29 november 2021 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt exploateringsenheten Nacka att sälja de så kallade Fisksätratombterna. Som ett led i att genomföra beslutet har en markanvisningstävling för Fisksätratombterna ägt rum. Sju tävlingsbidrag inkom till kommunen. Utvärderingsgruppen har fattat beslut om att rekommendera att tilldelning av markanvisningen sker till Frentab AB då gruppen anser att Frentab AB:s förslag bäst uppfyller målet med markanvisningstävlingen.

Ett förslag till markanvisningsavtal mellan Frentab AB (exploatören) och kommunen har tagits fram, vilket exploitören i och med kommunstyrelsens beslut erbjuds att ingå med kommunen. Avsikten är att parterna undertecknar föreslaget markanvisningsavtal när kommunstyrelsens beslut har vunnit laga kraft. Enligt markanvisningsavtalet ska exploitören utföra och bekosta projektering och utbyggnad av ännu inte utbyggd allmän gata för att angöra de kommande fastigheterna. Vissa förutsättningar vad gäller fastighetsbildning, naturvärdesinventering och våtmarksfrågan ska vara uppfyllda för att kommande markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal (köpekontrakt) ska kunna tecknas mellan kommunen och exploitören.

Beräknat på en ungefärligt uppskattad markareal för kommande fastigheter blir kommunens totala markintäkt cirka 15,5 miljoner kronor. Kommunen ansvarar för och bekostar drift och underhåll av den kommande gatan, vilket bedöms kosta cirka 30 000 – 35 000 kronor per år.

## Ärendet

### Bakgrund

De två så kallade Fisksätratomtterna är belägna inom del av fastigheterna Igelboda 2:18 och 2:19 mellan Fisksätra och Igelboda, strax väster om Saltsjöbanan. Se översiktskarta bild 1. De kommande fastigheterna, som avser mark som ägs av kommunen, omfattas av stadsplan som är fastställd 1980 och är planlagda för småindustriändamål. Se bild 2 där Tomt A och Tomt B, belägna inom del av fastigheterna Igelboda 2:18 och 2:19, samt kommande angöringsgata har markerats. Tomt A har en ungefärlig markareal om cirka 6 550 kvadratmeter och tomt B har en ungefärlig markareal om cirka 6 200 kvadratmeter. Exakt areal fastställs i pågående lantmäteriförrättning. Gatan är cirka 200 meter lång.

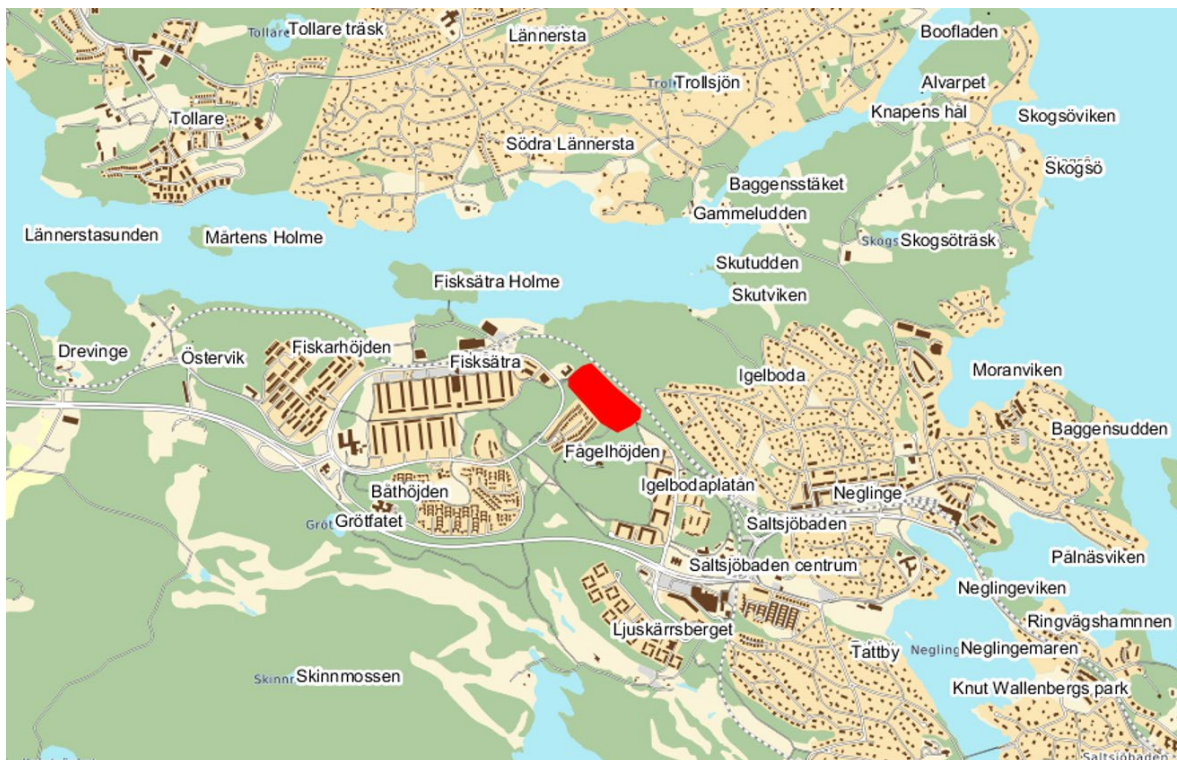


Bild 1. Översiktskarta

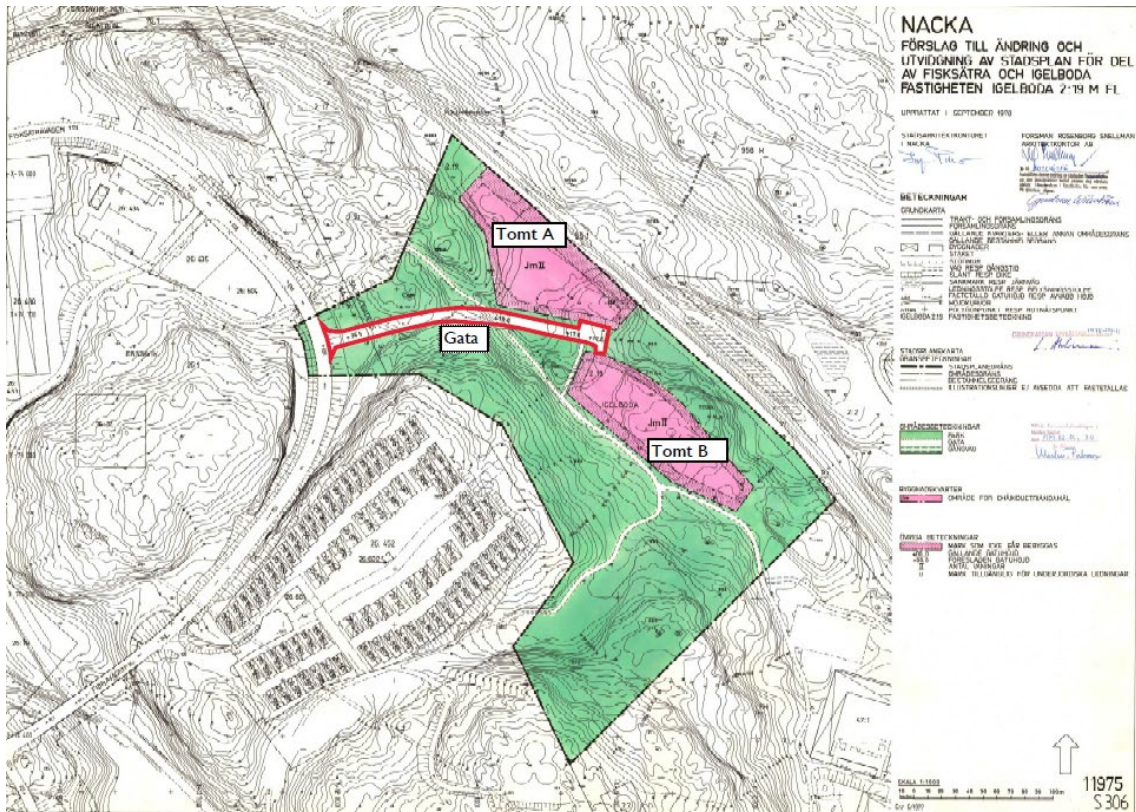


Bild 2: Stadsplan med tomter och gata markerade.

Den 29 november 2021 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt exploateringsenheten Nacka att sälja de så kallade Fisksätratomterna fastigheten Igelboda 2:19 till den eller de anbudsgivare som lämnar det för kommunen mest fördelaktiga anbudet. I beslutet framgick också att det i uppdraget ingår att exploateringsenheten kan utforma försäljningen på sådant sätt att Fisksätratomterna kan överlåtas till en och samma köpare alternativt till flera köpare och att försäljningen kan förenas med villkor om att köparen ansvarar för genomförande av allmänna anläggningar/väg med mera. Vidare framgick att exploateringsenheten ska utforma försäljningen utifrån det som är mest fördelaktigt för kommunen utifrån bland annat ekonomi, tillskapandet av arbetsplatser och tidsaspekten i genomförandet.

### Markanvisningstävling

Som ett led i att genomföra ovan nämnda beslut ägde en markanvisningstävling för Fisksätratomterna (Tomt A och Tomt B) rum mellan den 25 mars och den 2 maj 2022.

I inbjudan till markanvisningstävlingen beskrevs bland annat att kommunens ambition med platsen är att skapa arbetstillfällen, stärka det lokala näringslivet och ge möjlighet för växande verksamheter i eller utanför Nacka att hitta lokaliseringalternativ. Det beskrevs också att tävlingsvinnaren ska utföra och bekosta projektering och utbyggnad av ännu inte utbyggd allmän gata, se bild 2, samt vara samordningsansvarig för samordningen mellan tävlingsvinnaren och Nacka vatten och avfall AB som ansvarar för VA-utbyggnad i gatan. Vidare framgick att kommunen bedömer att tillträde till tomterna kan ske tidigast andra



halvåret av 2022. Tävlingsvinnaren ska ansöka om bygglov senast 12 månader efter tillträdet och godkänt slutbevis för byggnader ska vara beviljat senast 36 månader efter tillträdet. Gatuutbyggnaden ska vara färdigställd innan tomterna tas i bruk.

Tävlingsdeltagare lämnade för respektive Tomt A och Tomt B in anbudspris i kr/kvm tomtareal, typ av verksamhet och bedömt antal arbetstillfällen den skapar, verksamhetens marknad och bolagspresentation. Deltagare ombads även lämna in en kortfattad sammanställning av senaste årsredovisning samt ekonomisk prognos för innevarande år.

I tävlingsinbjudan beskrevs att markanvisningsavtal avses tecknas mellan kommunen och den anbudsgivare som är vinnare av markanvisningstävlingen, och att köpekontrakt för fastigheterna samt genomförandeavtal för gatan kommer att tecknas mellan kommunen och vinnaren under förutsättning att:

- fastighetsbildningsbeslut för bildande av de två industrifastigheterna (Tomt A och Tomt B) vinner laga kraft,
- naturvärdesinventeringen, artinventeringen och den eventuella artskyddsutredningen visar att tomterna och gatan kan bebyggas och
- tomterna och gatan kan bebyggas med hänsyn till våtmarksfrågan.

Naturvärdesinventeringen behöver vara klar innan lantmäteriförrättning för bildande av industrifastigheterna kan avslutas. Efter markanvisningstävlingen har det visat sig att naturvärdesinventeringen troligen är klar först i oktober-november 2022. Visar naturvärdesinventering, artskyddsinventering och eventuell artskyddsutredning att området kan exploateras utifrån naturvärdes- och artskyddsaspekter, fortlöper processen med att utreda våtmarksfrågan då det enligt våtmarksinventering som gjordes år 2020 finns en våtmark inom planområdet för aktuella tomter och gata. Därmed är det i dagsläget inte helt klarlagt om båda, en eller ingen av tomterna kan bebyggas. Tillträde till tomterna kommer om möjligt troligtvis att ske senare än andra halvåret av 2022 som först sagts.

#### Inkomna tävlingsbidrag och tilldelning

Sju tävlingsbidrag inkom till kommunen. Av dessa sju bidrag gick fyra bidrag vidare i processen till att ha möte med kommunen. Syftet med mötet var att mer ingående granska tävlingsbidraget.

Följande bolag inkom med tävlingsbidrag:

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Tävlingsbidrag 1. | Nordblick Group                      |
| Tävlingsbidrag 2. | Nikan Ghahremani invest AB           |
| Tävlingsbidrag 3. | Saltsjö Pir AB                       |
| Tävlingsbidrag 4. | OOF Group AB                         |
| Tävlingsbidrag 5. | Frentab AB                           |
| Tävlingsbidrag 6. | Industrifastighetsgruppen i Sthlm AB |
| Tävlingsbidrag 7. | Werkstaden Nacka AB                  |



De fyra bolag som gick vidare till intervju var de som följer nedan. Dessa bolag gick vidare då de bedömdes ha lämnat det bästa tävlingsbidraget i respektive nämnd kategori:

|                   |                 |                                      |
|-------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Tävlingsbidrag 1. | Nordblick Group | kategori: pris                       |
| Tävlingsbidrag 3. | Saltsjö Pir AB  | kategori: lokalt näringsliv          |
| Tävlingsbidrag 4. | OOF Group AB    | kategori: verksamheter/arbetsplatser |
| Tävlingsbidrag 5. | Frentab AB      | kategori: genomförandeförmåga        |

Efter genomförda intervjuer med utvalda anbudsgivare har utvärderingsgruppen fattat beslut om att rekommendera att tilldelning av markanvisningen sker till Frentab AB. Utvärderingsgruppen anser att Frentab AB:s förslag bäst uppfyller målet med markanvisningstävlingen som varit att utforma försäljningen utifrån det som är mest fördelaktigt för kommunen utifrån bland annat ekonomi, tillskapandet av arbetsplatser och tidsaspekten i genomförandet.

Frentab AB är ett bolag med stark lokal förankring, god ekonomisk ställning, god genomförandeeffektivitet och genomförandeförmåga och ett väl genomtänkt upplägg. Att bolaget avser att även förvalta fastigheterna på platsen långsiktigt har setts som positivt då det troligen leder till god omsorg om att etablera bra verksamheter på platsen som långsiktigt kommer att stärka området och erbjuda arbetstillfällen. Frentab AB uppskattar antalet arbetstillfällen till cirka 80 stycken och planerar att uppföra en företagsby (industriradhus) med flera mindre lokaler med flexibla verksamheter framförallt inriktat mot lokala företag. Planerad etablering ger stor flexibilitet inom segmentet avseende vilken typ av verksamheter som kommer att kunna etablera sig inom området men typiska verksamheter är exempelvis hantverksbolag, mindre verkstadsbolag, städ- och budfirma.

### **Markanvisningsavtalet**

Ett förslag till markanvisningsavtal mellan Frentab AB (exploatören) och kommunen har tagits fram, vilket exploitören i och med kommunstyrelsens beslut erbjuds att ingå med kommunen. Avsikten är att det föreslagna markanvisningsavtalet ska undertecknas av parterna när aktuellt beslut har vunnit laga kraft.

Markanvisningen innebär att exploitören under en tid om ett år från och med den 13 juni 2022 har en option att ensam förhandla med kommunen om markgenomförandeavtal inklusive överlåtelseavtal (köpekontakt) för markområdet som utgörs av Tomt A och Tomt B. Exploatören ska följa samtliga villkor för markanvisningen enligt inbjudan till markanvisningstävlingen, bland annat att exploitören ska utföra och bekosta projektering och utbyggnad av ännu inte utbyggd allmän gata samt bebygga tomter och gata enligt angivna tider. Exploatörens anbudsunderlag inklusive bilagor ska följas.

Parterna är överens om att exploitören för marköverlåtelsen ska erlägga 1210 kronor per kvadratmeter markareal för Tomt A och 1210 kronor per kvadratmeter markareal för Tomt B. Formerna för köpeskillingens erläggande ska slutligen regleras i markgenomförandeavtal



och överlåtelseavtal (köpekontrakt) vilka parterna ska ingå när de tillsammans anser att sådana avtal kan träffas. Förutsättningar för att markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal (köpekontrakt) ska tecknas är att fastighetsbildningsbeslut för bildande av de två industrifastigheterna (Tomt A och Tomt B) vinner laga kraft, att naturvärdesinventeringen, artinventeringen och den eventuella artskyddsutredningen visar att markområdet och gatan kan bebyggas samt att markområdet och gatan kan bebyggas med hänsyn till våtmarksfrågan. Om inte samtliga tre förutsättningar ovan uppfylls upphör markanvisningsavtalet att gälla och markanvisningen återtas därmed av kommunen. Markanvisningsavtalet upphör också att gälla om kommunens beslut att ingå markanvisningsavtalet inte vinner laga kraft eller om markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal (köpekontrakt) inte träffats mellan kommunen och exploatören senast ett år efter kommunens beslut att anta markanvisningsavtalet.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Exploatören ska för marköverlåtelsen erlägga 1210 kronor per kvadratmeter markareal för Tomt A och 1210 kronor per kvadratmeter markareal för Tomt B till kommunen. Tomternas exakta areal fastställs i pågående lantmäteriförrättning, men beräknat på den ungefärligt uppskattade markarealen om 6 550 kvadratmeter för Tomt A och 6 200 kvadratmeter för Tomt B blir kommunens totala markintäkt cirka 15 427 500 kronor.

Projektets netto bedöms uppgå till 12 500 000 kronor.

Exploatören ska utföra och bekosta projektering och utbyggnad av cirka 200 meter allmän gata. Exploatören ska ställa en säkerhet till förmån för kommunen till ett belopp som enligt kommunens bedömning utgör en betryggande säkerhet för åtagandet att utföra och bekosta gatuutbyggnaden. Kommunen ansvarar för och bekostar drift och underhåll av gatan, vilket bedöms kosta cirka 30 000 – 35 000 kronor per år.

Nacka vatten och avfall AB ansvarar för och bekostar förläggning av spill- och vattenledning i gatan fram till fastighetsgräns. VA-anläggningsavgiften exploatören ska erlägga för Tomt A och Tomt B bedöms preliminärt enligt 2022 års taxenivå uppgå till cirka 4,2 miljoner kronor inklusive moms för båda tomterna.

## **Konsekvenser för barn**

Försäljning av Fisksätratomterna förvandlar mark som idag i praktiken är natur, till industri och gata. Tomterna bedöms dock inte ha högt rekreativvärde på grund av buller från Saltsjöbanan. Bedömningen är att försäljning av tomterna påverkar barn måttligt.

## **Bilagor**

Bilaga 1 Förslag till markanvisningsavtal inklusive bilagor avseende utveckling av Fisksätratomterna. *Bilagor är:*

1. *Exploätörens tilldelade Markområde*
2. *Inbjudan till markanvisningstävling*
3. *Kravställning utbyggnad allmänna anläggningar  
Igelbodatomterna*
4. *Stadsplan med beskrivning*
5. *Exploätörens exempel på gestaltning*
6. *Exploätörens anbudsunderlag med bilagor*

Bilaga 2      Urvalspresentation.

Nina Morling  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Bastian Vreede  
Projektledare  
Exploateringsenheten