

4 oktober 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 155

KFKS 2013-543

## Tilldelning markanvisning och markanvisningsavtal Orminge Trafikplats

*Inom fastigheterna Lännersta 10:1 och Tollare 1:3, Boo, Nacka kommun*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta följande.

Kommunstyrelsen beslutar att anvisa del av fastigheterna Lännersta 10:1 och Tollare 1:3 till Tranviks Udde Fastigheter AB och ingå föreslaget markanvisningsavtal enligt bilaga 1 till detta ärende.

### Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Verksamhetsområde Orminge trafikplats har varit aktivt sedan 2013 då kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemoria, den 17 december 2013 § 258, och gav exploateringsenheten i uppdrag att påbörja arbetet med framtagande av detaljplan. Projektet syfte och mål är att genom en detaljplan skapa attraktiva ytor för verksamheter om cirka 15 000 kvadratmeter, ansluta projektområdet till befintligt trafik-, vatten- och avloppssystem, skapa lösningar för området som fungerar i förhållande till angränsande bostadsbebyggelse och till platsens entréfunktion till Orminge från Värmdöleden samt hitta effektiva, välfungerande och estetiskt tilltalande lösningar för att tillvarata projektområdets goda läge.

Projektområdet är beläget i centrala Boo och ligger i ett exponerat läge med väg 222 i direkt anslutning söder om platsen. Förslag till detaljplan var ute för samråd mellan den 22 december 2021 till och med den 2 februari 2022. Marken inom projektområdet, fastigheterna Nacka Tollare 1:3 samt Nacka Lännersta 10:1, ägs av Nacka kommun. Kommunens intention är att sälja del av de kommunägda fastigheterna. Projektet har på grund av höga kostnader för markarbeten haft problem med att få ihop en ekonomi i diskussion med de aktörer som tidigare varit intresserade av att etablera sig på platsen.

Nacka kommun vill genom en direktanvisning tilldela Tranviks Udde Fastigheter AB ("Tranviks Udde") marken inom projektområdet. Detta innebär att Tranviks Udde ges ensamrätt att under två år förhandla med Nacka kommun om en överlåtelse av markområdet. I föreslaget markanvisningsavtal villkoras tecknandet av framtida markgenomförandeavtal och marköverlåtelse med att varumärket Porsche etableras på platsen då Nacka kommun bedömt att verksamheten kan gynna utvecklingen av Orminge i ett större sammanhang. Tranviks Udde ska enligt föreslaget markanvisningsavtal även ingå avtal med en aktör för etablering av drivmedelsstation inom projektområdet. Projektet har som mål att samordna flytt av befintlig drivmedelstation inom stadsbyggnadsprojekt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4 oktober 2022

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Kanholmsvägen, som är nödvändig för genomförandet av stadsbyggnadsprojektet, vilket skulle vara positivt för utvecklingen av Orminge. Tranviks Udde ska ha ingått avtal med Din Bil AB vilka planerar för en etablering av varumärket Porsche inför det senare kommande markgenomförandeavtalets tecknande.

Ett förslag till markanvisningsavtal mellan Tranviks Udde och Nacka kommun har tagits fram. Tranviks Udde ska utföra och bekosta projektering och utbyggnad av lokalgata för de kommande verksamhetsetableringarna. Kommunen föreslås sälja markområdet i befintligt skick, dock skall Tranviks Uddes kostnader för grovplanering av markområdet samt sanering eller sulfidhantering av det samma dras av från slutgiltig köpeskilling. Parterna har i förslaget markanvisningsavtal överenskommit om ett riktpreis varav kostnadsfördelning sker för överskjutande eller understigande del.

Projektet bedöms utifrån kostnadsfördelning och markintäkt ge ett positivt projektresultat. Beroende på vidare undersökningar av markens beskaffenhet och förekomst av eventuella sulfider i berget är det dock osäkert vilket resultat projektet levererar vid slut. Markanvisningsavtalet innehåller dock ett maxtak för hur stora kostnaderna för sulfidhanteringen kan bli. Maxtaket förhindrar ett negativt projektresultat för Nacka kommun.

Ett alternativ till tilldelning av markanvisning är att nyttja ytan som masshanteringsyta. Platsen har ett strategiskt läge och har identifierats som en av få platser i Nacka kommun som lämpar sig för masshantering. Projektet har utrett möjligheten till att kunna samordna båda funktionerna på platsen men utifrån de ekonomiska och tidsmässiga aspekterna går det inte att komma vidare med markanvisningen för Tranviks Udde om ytan ska användas för masshantering under en period. Utifrån de aspekterna har projektet valt att pröva ärendet för markanvisning och därmed för etablering av Porsche.

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten daterad den 8 september 2022

Bilaga 1 Förslag till markanvisningsavtal mellan Nacka kommun och Tranviks Udde  
Fastigheter AB

## Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall-Steen (L), Karin Teljstedt (KD), Johan Krogh (C) och Sidney Holm (MP), bifall till förslaget från exploateringsenheten.

Henrik Unosson (S) yrkade, med instämmande av Christina Ståldal (NL), i första hand att ärendet återremitteras, i andra hand bordläggning, för att invänta översynen av översiktsplanen samt anförde därvid följande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4 oktober 2022

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

”Utbyggnaden av centrala delarna av Orminge har blivit mer omfattande än de första planerna, därför behöver en övergripande genomgång göras vad utbyggnaden får för konsekvenser på t.ex. infrastruktur och kollektivtrafik.”

Mats Gerdau yrkade att Henrik Unossons förslag skulle avslås.

### **Beslutsgång**

Ordföranden ställde först förslaget att återremittera ärendet mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade avslagit återremissförslaget.

Därefter ställde ordföranden förslaget att bordlägga ärendet mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade avslagit bordläggningsförslaget.

Slutligen konstaterade ordföranden att det bara fanns ett förslag till beslut i sakfrågan – förslaget från exploateringsenheten – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

### **Protokollsanteckningar**

#### **Henrik Unosson lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.**

”Utbyggnaden och förändringen av Orminge Centrum har pågått under flera år. Antalet nya bostäder har ökat under tiden som processerna med centrumet har pågått. Samtidigt har nya områden kring Orminge har lagts till och fler bostäder har tillkommit. Det är därför naturligt att se över konsekvenserna och dessa påverkar infrastrukturen. Hur hanterar man den ökande trafiken? Hur ser man till att det finns utrymme för en utökad kollektivtrafik nu under byggtiden och även efter att de nya bostäderna har blivit klara? Denna markanvisning är en del av helheten med utbyggnaden och utvecklingen av Orminge. I det perspektivet vill vi att man i samband med översynen som ska göras av översiktsplanen tittar på konsekvenserna av dessa tillkommande bostäder och ser över hur mark ska kunna nyttjas på bästa sätt.”

#### **Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.**

”Nackalistan har tidigare med viss tvekan ställt sig positiv till denna plan. Trots det så gick vi med på yrkandet från S om att återremittera ärendet och pausa planarbetet i syfte att analysera och se den sammanlagda stora exploateringen av Orminges centrala delar och de konsekvenser detta kan medföra.”

#### **Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet.**

”Vänsterpartiet är emot förslaget till markanvisningsavtal. Det finns några avgörande negativa punkter.

Den första är att bebygga en av de få spridningskorridorerna för biologisk mångfald på Ormingelandet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4 oktober 2022

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Den andra handlar om att fortsätta stötta fossilindustrin med platser för drivmedelshantering. Vänsterpartiet anför att det redan finns tillräckliga möjligheter i Nacka kommun att tanka fossila bränslen så en nyetablering på en icke ianspråktagen mark är direkt olämpligt.

Den tredje frågan problematiseras i skrivelsen och gäller hantering av krossmassor, området är utpekad som ett av få möjliga i Nacka som kan utredas för krosshantering och med detta markanvisningsavtal försvinner möjligheten att nyttja del av området till detta ändamål. Ett resultat av detta blir att fler lastbilar får köra långa sträckor, många mil för att lämna kross och hämta färdigt material till byggplatserna.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------