

Kommunstyrelsen

Tilldelning markanvisning och markanvisningsavtal **Orminge Trafikplats**

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

Förslag till 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.

Sammanfattning

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 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 föreslaget 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.

Ärendet

Bakgrund

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.

Verksamhetsområde Orminge trafikplats är beläget i norra Boo direkt norr om väg 222 och direkt öster om Ormingeleden. Marken som utgör föremål för markanvisningen är del av de kommunalägda fastigheterna Nacka Tollare 1:3 och Nacka Lännersta 10:1. Markområdet omfattas inte av detaljplan men är föremål för detaljplaneläggning, se urklipp av samrådsförslagets plankarta i bild 2 nedan. Förslag till detaljplan var ute för samråd mellan den 22 december 2021 till och med den 2 februari 2022. Enligt samrådsförslaget uppgår byggrätten till cirka 16 200 kvadratmeter BTA för verksamhet. Inom projektet planeras för utbyggnad av en ny gata om cirka 200 meter som kopplar samman projektområdet med Ormingeleden.



Bild 1. Översiktskarta

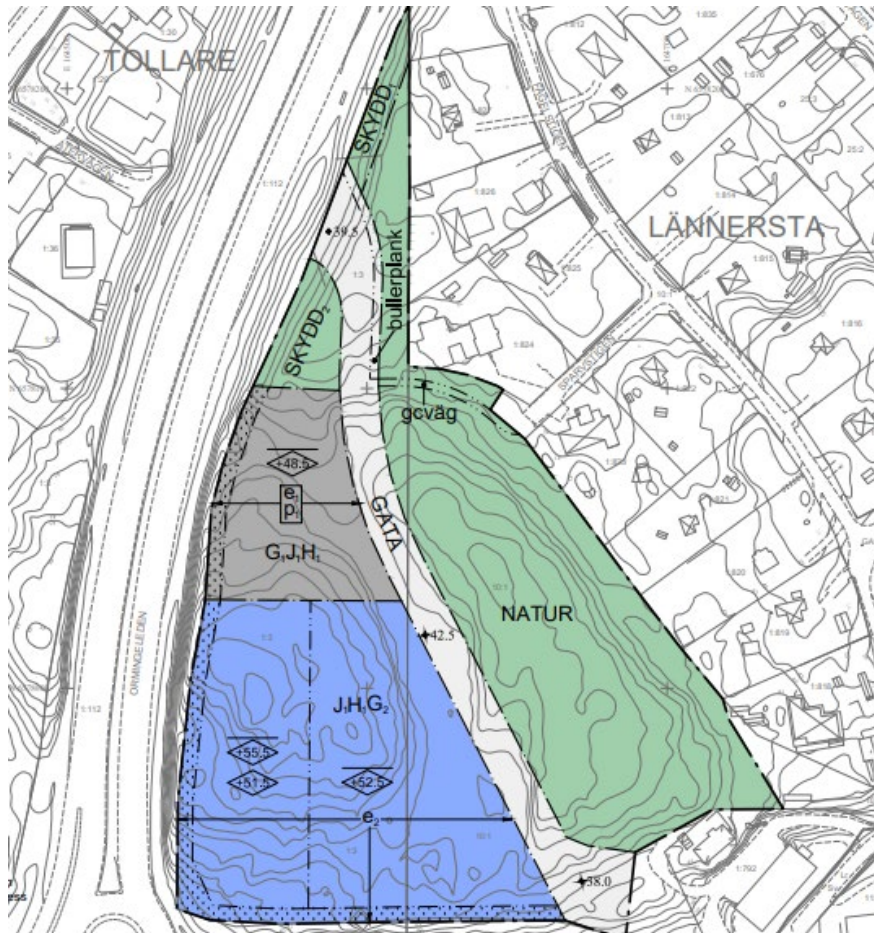


Bild 2: Plankarta för området enligt samrådsförslag

Markanvisningsavtalet

Ett förslag till markanvisningsavtal mellan Tranviks Udde och kommunen har tagits fram. Markanvisningen innebär att Tranviks Udde, under en tid om två år från och med avtalets undertecknande, har en option att ensam förhandla med kommunen om markgenomförandeavtal inklusive överlåtelseavtal för markområdet.

Markanvisningen innebär även att Tranviks Udde tecknar planavtal med kommunen gällande detaljplanens fortsatta arbete som reglerar åtaganden och kostnader i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Förutsättningar för att kommande markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal (köpekontrakt) ska tecknas är att Tranviks Udde kan uppvisa giltiga hyresavtal för Din Bil AB och en etablering av varumärket Porsche på platsen samt ett hyresavtal med en drivmedelsaktör som ska etablera sig inom markområdet. Om inte samtliga förutsättningar ovan uppfylls upphör markanvisningsavtalet att gälla och markanvisningen återtas av kommunen.

Markanvisningsavtalet fastställer de principer som ska gälla för kostnadsfördelning av bergschakt till grovplanerad yta av marken samt sanering eller sulfidhantering av den samma vilka är nödvändiga för att genomföra stadsbyggnadsprojektet. I föreslaget markanvisningsavtal har parterna överenskommit om ett riktpreis för dessa åtgärder, vilket ska räknas av från köpeskillingen. I det fall att kostnaden skulle avvika från riktpriiset delar parterna förtjänsten av underskjutande del respektive kostnaden för överskjutande del. I det fall kostnaderna skulle överstiga köpeskillingen är parterna överens om att det saknas förutsättning för en affär.

Enligt markanvisningsavtalet ska kommunen söka och bekosta lantmäterikostnaden för fastighetsbildning av markområdet efter lagakraftvunnen detaljplan. Övriga förrättningskostnader bekostas av Tranviks Udde.

Kommunen utför och bekostar en framtida avfartslösning från Ormingeleden. Tranviks Udde bekostar och utför gatan som kopplar samman verksamheterna med den nya avfartslösningen till Ormingeleden. Denna utbyggnad ska följa kommunens standard och samordning ska ske med kommunen inför byggnation av denna gata.

Nacka vatten och avfall AB ansvarar för och bekostar förläggning av spill- och vattenledning i gatan fram till fastighetsgräns. VA-anläggningsavgiften bekostas av Tranviks Udde enligt gällande taxa för tidpunkten då anslutning görs.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Direktanvisning

I enlighet med kommunens antagna program för markanvändning och riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal uppfyller Tranviks Uddes etablering av Porsche ett särskilt etableringsönskemål samt tillskapandet av nya arbetsplatser som går i hand med utvecklingen av Nacka och skapar förutsättningar till en mer optimerad yta för en drivmedelsstation i Orminge. Bedömningen är att denna etablering kommer att vara ett välkommet inslag i den framtida utvecklingen av Orminge som plats i stort. Andra aktörer har varit intresserade av att etablera sig på platsen tidigare men har haft svårt att få ekonomi i projektet. Med de kalkyler som tagits fram bedöms projektet kunna göra ett positivt resultat vilket är önskvärt.

Ekonomiska konsekvenser

Tranviks Udde ska för marköverlåtelsen erlägga 3 218 kronor per BTA för verksamheterna, preliminärt är bruttoarean uppskattad till 16 000 kvadratmeter. Kommunen säljer markområdet i befintligt skick, dock skall Tranviks Uddes kostnader för grovplanering av markområdet dras av från köpeskillingen. För ovanstående avdrag har överenskommit om ett riktpreis där kostnadsfördelning sker för överskjutande eller understigande del. Skälet till att parterna överenskommit om ett pris med avräkning är att projektet, på grund av osäkra



markförhållanden, haft svårt att få ihop lönsamheten. Förslaget upplägg på riskfördelning har bedömts vara det bästa möjliga förslag som båda parter kan acceptera.

Sulfid- och saneringsrisken ska utredas under planarbetet. Om kostnaderna för sulfid- och saneringsåtgärder befaras överstiga köpeskillingen har kommunen rätt att avbryta projektet.

Beräknat på den angivna byggrätten i detaljplanens samrådsförslag kommer kommunens ungefärliga intäkt uppgå till cirka 18 miljoner kronor. Denna summa avser projektets resultat efter det att marken har iordningsställts till en grovplanerad yta vilket bekostas av kommunen. Enligt kostnadsfördelningen i förslaget markanvisningsavtal uppgår den beräknade kostnaden för iordningställande av marken till cirka 20 miljoner kronor.

Tranviks Udde erlägger en exploateringsersättning för den framtida anslutningslösningen till Ormingeleden om 13 miljoner kronor. Denna summa kommer att avräknas från köpeskillingen.

Tranviks Udde ska utföra och bekosta projektering och utbyggnad av cirka 200 meter allmän gata inom planområdet. Tranviks Udde 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, som lämnas över till kommunen efter utbyggnad, vilket bedöms kosta cirka 35 000 – 40 000 kronor per år.

De risker som är förknippade med projektet är höjdsättning av platsen som minimerar behovet av bergssprängning och den risk som föreligger för förekomst av sulfidhaltigt berg i området. Riskminimeringen av projektets ekonomi har gjort att klausuler avseende takpriser för kommunens åtagande har införts i markanvisningsavtalet.

Alternativ till föreslagen tilldelning av markanvisning

Vid all byggnation skapas och används stora mängder massor, sten, grus, jord med mera, som behöver tas om hand, sorteras och återanvändas eller deponeras. Under ett antal år har Nacka kommun undersökt hur detta kan göras lokalt för att ge både miljömässiga och ekonomiska vinster. Lokal masshantering bidrar till att kommunen uppnår sina klimat- och miljömål. Orminge trafikplats har varit en av flera tänkbara platser som utretts översiktligt. Förslagen tilldelning av markanvisning och senare försäljning av marken till Tranviks Udde innebär att platsen inte kommer att vara möjlig att nyttja för detta ändamål. Utifrån kända fakta har tjänstemannaorganisationen valt att föreslå markanvisningen för att på så vis inte tappa denna aktör som har bedömts vara en positiv utveckling för Orminge.



Konsekvenser för barn

Verksamhetsytorna inom stadsbyggnadsprojektet tillskapas inom område som utgör naturmark. Markområdet bedöms inte ha något högt rekreativvärde på grund av att platsen är bullerutsatt från väg 222 och Ormingeleden. Bedömningen är att förslaget endast leder till en måttlig påverkan för barn.

Bilagor

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

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Bastian Vreede
Projektledare
Exploateringsenheten