

2024-01-26

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2013-00591

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Verksamhetsområde Orminge trafikplats, del av fastighet Tollare 1:3 och Lännersta 10:1, Boo

Utbyggnadspromemoria och markgenomförandeavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Verksamhetsområde Orminge trafikplats, 9429, enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Tranviks Udde Orminge AB, org.nr. 559414-6937, för del av fastigheterna Lännersta 10:1 och Tollare 1:3 inom stadsbyggnadsprojekt Verksamhetsområde Orminge trafikplats, enligt bilaga 2 till detta ärende.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Verksamhetsområde Orminge trafikplats. Ärendet innehåller utbyggnadspromemoria och markgenomförandeavtal vilka är nödvändiga för att genomföra detaljplanen som går upp parallellt med detta ärende.

Projektområdet är beläget i norra Boo direkt norr om väg 222 och direkt öster om Ormingeleden. Stadsbyggnadsprojektets syfte är att genom en detaljplan möjliggöra attraktiva ytor för verksamheter om cirka 15 000 kvadratmeter. Projektområdet utgörs av kommunalägd mark och i ärendet föreslås Nacka kommun ingå markgenomförandeavtal om marköverlåtelse med Tranviks Udde Fastigheter AB som ska etablera varumärket Porsche samt en drivmedelstation inom projektområdet.

I samband med detaljplanens genomförande kommer anläggningar i form av en ny lokalgata och en gång- och cykelväg att utföras. Utanför detaljplaneområdet byggs en

dagvattendamm samt en anslutningslösning på Ormingeleden ut, vilka är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Stadsbyggnadsprojektet har tidigare beviljats budget, KF 2016-04-18 § 96, om -1,7 miljoner kronor netto, fördelat på 26,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och -28,6 miljoner kronor i investeringsutgifter för framtagande av detaljplan och genomförande av detaljplanen. Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 1 miljon kronor.

Projektet möjliggör att befintlig drivmedelstation i Orminge Centrum kan flytta vilket möjliggör planerad exploatering i stadsbyggnadsprojekt i Orminge Centrum och i det projektet framtida markförsäljningsinkomster om cirka 200 miljoner kronor.

Ärendet

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Verksamhetsområde Orminge trafikplats.

Bakgrund

Verksamhetsområde Orminge trafikplats är beläget i norra Boo direkt norr om väg 222 och direkt öster om Ormingeleden. Stadsbyggnadsprojektet har varit aktivt sedan 2013 då kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemoria. 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.

Stadsbyggnadsprojektet har tidigare beviljats budget, KF 2016-04-18 § 96, om -1,7 miljoner kronor netto, fördelat på 26,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och -28,6 miljoner kronor i investeringsutgifter för framtagande av detaljplan och genomförande av detaljplanen.

I december 2022 ingick Nacka kommun markanvisningsavtal med Tranviks Udde Fastigheter AB, ("Exploatören"), som ska etablera varumärket Porsche samt en drivmedelstation på platsen. Parallellt med detta ärende föreslås kommunfullmäktige besluta om att anta detaljplanen och därmed behöver projektet ett genomförandebeslut.



Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet enligt förslag på detaljplan. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Utbyggnads-PM

Utbyggnad av allmänna anläggningar

I samband med detaljplanens genomförande planeras följande allmänna anläggningar att byggas ut:

- Anslutningslösning för projektområdet: Det nya verksamhetsområdet behöver anslutas till det allmänna vägnätet. Projektet kommer utreda alternativa anslutningslösningar, där ett alternativ är att anordna en ny cirkulationsplats på Ormingeleden utanför planområdet, cirka 250 meter från befintlig droppkorsning vid trafikplats Orminge.
- Lokalgata mellan området och den nya anslutningslösningen: En ny kommunal lokalgata ska byggas ut och ansluta verksamhetsområdet till den nya anslutningslösningen. Lokalgatan inrymmer 2 körfält samt en gång och cykelbana. Lokalgatan slutar i en vändplats med en vändradie på 14 meter vilket säkerställer att lastbilar med släp kan vända.
- Gång- och cykelväg: För att verksamhetsområdet ska kunna nås med kollektivtrafik, cykel och till fots föreslås en ny gång- och cykelförbindelse anläggas mellan lokalgatan och Sparvstigen.

- Dagvattendamm: För att genomföra projektet krävs att projektet genomför kompensationsåtgärder för dagvattenrening genom att anlägga en mindre dagvattendamm på vardera sidan av väg 222, vid Stjärnstigen/Ankdammsvägen.

Exploatören ansvar för utbyggnaden av lokalgatan och Nacka kommun för utbyggnad av cirkulationsplats, gång- och cykelväg och dagvattendamm. Exploatören medfinansierar del av kommunens arbeten genom exploateringsersättning.

Produktionsförutsättningar

Utbyggnaden av allmänna anläggningar beräknas starta kvartal 1 år 2025 och vara klart kvartal 4 år 2026 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Under byggtiden kommer provisoriska åtgärder behövas i form av en byggväg som leder in i området parallellt med den nya anslutningslösningen, och en tillfällig anslutningsväg för att möjliggöra etablering och förberedande arbeten. Projektet ska verka för att minimera omgivningspåverkan samt projektets påverkan på trafiken på Ormingeleden under genomförandet. Berörda ledningsägares anläggningsarbeten ska inkluderas i entreprenaden för de allmänna anläggningarna.

Exploatören ska teckna avtal med Nacka Vatten och Avfall samt övriga ledningsägare i området för arbeten som genomförs inom ramen för dennes arbeten i detta projekt. Utöver dessa avtal ska, om det är aktuellt, genomförandeavtal ingås med berörda ledningsägare i enlighet med gällande markavtal mellan kommunen och ledningsägarna. Eftersom arbeten planeras i anslutning till väg 222 ska Exploatören teckna ett bevakningsuppdrag med Trafikverket.

Inom kvartersmark ska Exploatören anlägga dagvattenmagasin och flera regnbäddar. Utbyggnad beräknas starta kvartal 2 år 2024 och vara klart kvartal 4 år 2026 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Förslag till utbyggnadspromemorias bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Markgenomförandeavtal

Ett förslag till markgenomförandeavtal har tagits fram mellan Tranviks Udde Orminge AB, och kommunen. Markgenomförandeavtalet syftar till att reglera markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning mellan kommun och exploatör för utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartersmark.

Markgenomförandeavtalet reglerar bland annat att

- Nacka kommun överlåter del av fastigheterna Nacka Tollare 1:3 och Nacka Lännersta 10:1 till Exploatören till en köpeskilling om 3218 kronor per kvadratmeter BTA.

- Exploatören uppför 14 461 kvadratmeter BTA verksamhetsyta inom markområdet.
- Exploatören erlägger exploateringsersättning om 13,4 miljoner kronor, värdetidpunkt oktober 2022 med index, för de anläggningar vilka kommunen ansvarar för att bygga ut.
- Exploateringsersättning ska avräknas köpeskillingen.
- Exploatören ansvarar för att bygga ut lokalgata mellan området och den nya cirkulationsplatsen.
- Kostnader för att grovplanera området ska avräknas köpeskillingen.
- Eventuella sulfidmassor ska återanvändas vid genomförandet. Totalt bedöms 20 000 kubikmeter sulfidberg kunna återanvändas.
- Kommunen ansvarar för transport av eventuella överskridande sulfidförande massor

Förslag till markgenomförandeavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

Tidplan

Tidplan, tabell 3

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Utredningsbeslut	-	-
Inriktningsbeslut	-	-
Antagen detaljplan	Kvartal 1, 2024	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 1, 2024	Kommunfullmäktige
Byggstart	Kvartal 2, 2024	
Färdigställt	Kvartal 4, 2026	
Slutredovisning	Kvartal 2, 2027	

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka en miljon kronor. Projektets inkomster om totalt 29,5 miljoner kronor utgörs av markförsäljningsinkomster, exploateringsersättning och detaljplaneintäkter. Projektets utgifter om totalt 28,5 miljoner kronor består av utbyggnadskostnader av allmänna anläggningar, detaljplanekostnader samt markförsäljningsutgifter.

I samband med att kommunen ingick markanvisningsavtal med Exploatören 2022 kom parterna överens om ett markpris med ett avdrag för Exploatörens kostnader för grovplanering av marken samt sanering och sulfidhantering av den samma vilka är nödvändiga för att genomföra stadsbyggnadsprojektet. I samband med tilldelning av markanvisning och tecknande av markanvisningsavtal bedömde projektet att köpeskillning för den kommunala marken skulle uppgå till cirka 18 miljoner kronor. Under detaljplanearbetet har byggrätten minskat med 1500 kvadratmeter BTA verksamhetsyta,

vilket lett till att köpeskillingen minskat med 5 miljoner kronor. Beräknad köpeskillning framgår av tabell 4 nedan.

Beräknad köpeskillning och exploateringsersättning, miljoner kronor, tabell 4

Inkomstpost	Summa
Exploateringsersättning	13,4
Markpris	33,2
Utgiftspost	Summa
Markpris avdrag för grovplanering	-21,6
Netto markförsäljning och exploateringsersättning	25,0

Utöver ovanstående har kommunen haft kostnader för att genomföra markförsäljningen om -1,1 miljoner kronor.

Exploatören bekostar utbyggnaden av lokalgata mellan området och den nya anslutningslösningen och erlägger exploateringsersättning om 13,4 miljoner kronor för de anläggningar som kommunen ansvarar för att bygga ut. Kommunens kostnad för att bygga ut allmänna anläggningar beräknas totalt till 19,5 miljoner kronor och sammanställs i tabell 5 nedan.

Beräknade utgifter utbyggnad av allmänna anläggningar, miljoner kronor, tabell 5

Anläggning	Summa
Utbyggnad av allmänna anläggningar	-15,5
Projektledning, projektering, byggleddning och administration	-3,0
Tidigare utfall	-1,0
Totalkostnad utbyggnad av allmänna anläggningar	-19,5

Ovanstående kostnadsposter inkluderar ett påslag på 25% på kalkylerad kostnad för risker och osäkerheter.

Detaljplanearbetet, miljoner kronor, tabell 6

	Summa
Detaljplaneintäkter	4,4
Detaljplanekostnader	-8,8
Netto detaljplanearbete	-4,4

Det negativa nettot för detaljplaneskedet beror på historiska förgäveskostnader från tidigare detaljplanearbete med annan exploatör.

Projektet möjliggör att befintlig drivmedelstation i Orminge Centrum kan flytta vilket möjliggör planerad exploatering i stadsbyggnadsprojekt i Orminge Centrum och framtida markförsäljningsinkomster om cirka 200 miljoner kronor.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven eller försenad investering kommer detaljplanen inte kunna genomföras. Vid försenad investering riskerar Nacka kommun att tappa en värdefull etablering av Porsche och tillskapande av nya arbetstillfällen.

Alternativ till tilldelning av budget

Det finns inget alternativ om kommunen ska kunna genomföra detaljplanen.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4

Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
1,1	1,1	0,1	0,1	202612

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.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2024-01-26

Bilaga 1 Utbyggnads-PM

Bilaga 2 Markgenomförandeavtal

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Martin McCarthy
Projektchef
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Magnus Bohman
Planarkitekt
Planenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Magnus Lindgren
Byggprojektledare
Anläggningsenheten