

Jonas Orring  
Teknik & Exploateringschef  
Tel. 08-560 39 363  
Jonas.Orring@ekero.se

Kommunstyrelsen

## **Intentionsavtal mm avseende fastigheten Tappsund 1:71 m fl (Parfymfabriken)**

Dnr KS16/114

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige godkänna föreliggande Intentionsavtal mm, (inkl fastighetsregleringsavtal) med ExNord Tappsund AB och Nordium Products Sweden AB.

### **Sammanfattning av ärendet**

Detta ärende redovisar förslag till påbörjande av förstudie och planläggning av fastigheten Tappsund 1:71. Nordium tillverkar parfymers och tensider idag. Bolaget åtar sig att reducera sitt miljö tillstånd så att detaljplanen för Ekerö Strand kan komma att antas. Som en del av uppgörelsen träffas även ett markbytesavtal för att uppnå ändamålsenliga markägoförhållanden. I mellanskillnad erlägger bolaget 23 Mkr.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande 2016-05-13  
Förslag till Intentionsavtal mellan kommunen och ExNord Tappsund AB respektive Nordium Products Sweden AB.

### **Ärendet**

I samband med upprättande av detaljplaneförslaget för Ekerö Strand har diskussioner förts under en längre tid med ägarna till fastigheten Tappsund 1:71 där verksamheten tillverknings av tensider och parfymers sker. Syftet med överläggningarna har varit att dels genomföra ett markbyte med fastighetsägaren och dels begränsa den miljöpåverkan i form av lukt och buller som verksamheten genererat och därmed få till stånd en godtagbar bostadsmiljö för Ekerö Strandprojektet. Under den processen har ett flertal ägarbyten skett av fastigheten från Oriflame, lokala företagsledning/Nordium AB och nu senast med ExNord Tappsund AB med Exerton AB som majoritetsägare. Ägarna har haft delvis olika inriktning för samtal med en överenskommelse med kommunen.

Verksamheten i fastigheten bedrivs idag av Nordium Products Sweden AB som förhyr fastigheten av ExNord Tappsund AB. ExNord Tappsund AB är ett gemensamt ägt bolag av Exerton AB(51% ägarandel) och Nordium Products AB (49 % ägarandel). Exerton AB är ett fastighetsutvecklingsbolag som driver olika projekt i företrädesvis Stockholmsregionen.

Under våren har intensiva överläggningar förts med inblandade parter i syfte att nå en uppgörelse som tillgodoser de olika intressena. Från ExNord Tappsund sida har i första hand intresset varit att kommunen skulle påbörja planläggning av fastigheten Tappsund 1:71 i syfte att omvandla markanvändningen till bostadsområde med flerfamiljshus. Syftet var bland annat att få en snabb planläggning av området, en markanvisning av området mellan fabriken och Bryggavägen samt att ha en inriktning om att parfymfabriken flyttar från fastigheten senast 2025. Från kommunens sida har det främst varit intressant att reglera miljöfrågorna och få till stånd ett markbytesavtal

Överläggningar har resulterat i föreliggande förslag till intentionsavtal med ett fastighetsregleringsavtal som bilaga. Förslaget innebär i huvudsak följande:

- Parterna tar gemensamt fram en förstudie avseende ny detaljplan för Tappsund 1:71. Planarbete påbörjas för omvandling av fastigheten till bostadsområde för flerfamiljshus. Parterna är överens om att bilda en projektorganisation för projektet.
- ExNord Tappsund AB anvisas marken mellan fabriken och Bryggavägen för projektet.
- Nordiums miljötillstånd reduceras och upphör på sikt, i syfte att detaljplanen för Ekerö Strand kan genomföras.
- Kommunen skall medverka till att försöka finna en omlokalisering av parfymfabriken.
- I syfte att åstadkomma ändamålsenliga markägoförhållanden träffar parterna ett fastighetsregleringsavtal för att genomföra detaljplanen Ekerö Strand. Ett led i detta är då att även ExNord Tappsund AB förvärvar resterande mark i ett bostadskvarter för genomförande av drygt 80 bostäder. Därutöver förvärvar kommunen återstående mark för förskola ingående i detaljplanen för Ekerö Strand. I mellanskillnad skall bolaget betala 23 Mkr.

För kommunen har en viktig parameter i överläggningarna varit de negativa synpunkter som framförts från Länsstyrelsens sida avseende den miljöpåverkan som parfymfabriken har på angränsande bostadsprojekt, t ex Fredriksstrandsvägen, Ekerö Strand och även centrumprojektet.

När det gäller fastighetsregleringsavtalet har parterna varit ense om en marknadsvärdesnivå för bostäder (byggklara bostadsbyggnadsrätter) på ca 7000 kr/m<sup>2</sup>BTA, vilket är något över den nivå som senast träffades för kommunen i Tappström. ExNord Tappsund AB äger omkring 30 % av marken för bostadskvarter.

För förskolan äger bolaget ca 40 % av marken ingående i förskoltomten och kommunen resterande delar. Utöver detta avstår bolaget från gatumark/ parkmark samt servitut för parkeringsplatser. Bolaget har även vissa omställningskostnader som föranletts av avtalet.

I förhandlingarna har bolaget även krävt kompensation för sina miljöåtagande fram till 2025. Ett visst avdrag har medgetts vilket totalt resulterat i att parterna har enats om en mellanskillnad på 23 Mkr som ska betalas till kommunen vid tillträdet. Med hänvisning till de olika omständigheterna bedöms avtalet i sin helhet vara godtagbart för kommunen.

Förslaget innebär nu även att kontoren kan gå vidare med Ekerö Strand-projektet och föra den detaljplanen till ett antagande inom kort.

**Beslutet expedieras till**

Teknik& Exploateringskontoret  
Stadsarkitektkontoret  
ExNord Tappsund AB

Jonas Orring  
Teknik- och exploateringschef

Johan Hagland  
Miljö- och stadsbyggnadschef