

5 december 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

KFKS 2020-0079 I

§ 300

## Tillägg till exploateringsavtal för Höghuskvarteret Detaljplan Ormingehus i Nacka kommun, Orminge

*Fastigheterna Orminge 46:1 och Orminge 46:2*

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget tillägg till exploateringsavtal för Höghuskvarteret Detaljplan Ormingehus i Nacka kommun, Orminge med Elisby Orminge Torg Bostad AB, org.nr. 559242-5283, och Elisby Orminge Hus KB, org.nr. 916444-2395, enligt bilaga 1 till detta ärende.

### Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige föreslås ingå tilläggsavtal till tidigare ingånget exploateringsavtal för Höghuskvarteret inom detaljplan för Ormingehus fastigheterna Orminge 46:1 m.fl., DP 640, ("Detaljplanen"). Detaljplanen vann laga kraft den 14 juli 2020. Den 1:a oktober 2020 sålde tidigare ägare beståndet och den 20 oktober ansökte den nya ägaren Elisby Orminge Torg Bostad AB och Elisby Orminge Hus KB, ("Exploatören"), om ändring av del av Detaljplanen. Den 8 december 2021 fick planenheten i uppdrag att upprätta förslag till detaljplaneändring, MSN 2021/148 § 240, ("Detaljplaneändringen"). Detaljplaneändringen planeras att ställas ut för granskning under kvartal fyra 2022 och för antagande under första kvartalet 2023.

Tilläggsavtalet reglerar de förändringar av exploateringsavtalet som är nödvändiga till följd av Detaljplaneändring. Syftet med Detaljplaneändringen är att utöka garageytorna inom detaljplaneområdet vilket bidrar till att skapa en mer samlad parkeringslösning inom Orminge centrum. Vidare syftar Detaljplaneändringen till att möjliggöra för en enklare förvaltning av torgytan och garaget, följaktligen föreslås att torgytan och två trappor mellan Röda längan och Ormingehus ändrar användning från allmän plats till kvartersmark. Allmänhetens passage förbi torgytan som i Detaljplanen är allmän plats ska säkras i samband med Detaljplaneändringen. Detaljplaneändringen möjliggör anläggande av padelbanor i anslutning till Ormingehus i planområdets norra delar.

Inför starten av arbetet med Detaljplaneändringen togs beslut om en principöverenskommelse mellan parterna. Tilläggsavtalet formaliserar och ersätter principöverenskommelsen och kompletterar tidigare upprättat exploateringsavtal.

Tilläggsavtalet reglerar markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning mellan kommun och exploatör för utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartersmark kopplat till detaljplaneändringen.

De ekonomiska konsekvenserna av Tilläggsavtalet innebär en kostnadsbesparing för Nacka Kommun om uppskattat 16 miljoner kronor i investeringsutgifter samt en årlig besparing om cirka 300 tusen kronor i uteblivna driftskostnader. Avtalet innebär också tillkommande

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

5 december 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

exploateringsersättning för de nya byggrätter som skapas i samband med Detaljplaneändringen.

## Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 22 november 2022, § 175

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten daterad den 26 oktober 2022

Bilaga 1 Förslag till tillägg till exploateringsavtal för Höghuskvarteret Detaljplan Ormingehus i Nacka kommun, Orminge

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från stadsutvecklingsutskottet – och fann att kommunstyrelsen hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Karin Teljstedt (KD) deltog inte vid behandlingen av detta ärende på grund av jäv.

## Protokollsanteckningar

### Anders Tiger lät anteckna följande till protokollet för Kristdemokraterna:

”Torgytor och andra öppna platser måste inte vara offentligt ägda. Det kan tvärtom vara en fördel att ansvaret för skötsel och tillgänglighet ligger på den som är verksam där.

Men om platsen är privat ägd så är det angeläget att allmäntillgängligheten garanteras. Då det gäller den här platsen så är den saken omhändertagen. Men frågan kvarstår i vad mån markägaren kan hindra till exempel politiska möten. Det är angeläget att offentliga platser som är i privat ägo, fortsätter att vara tillgängliga för politiskt påverkansarbete i demokratins tjänst.

Den frågan är möjligen inte så aktuell när det gäller just det här torget, men principfrågan är inte löst. Frågan kommer bli mer aktuell i andra delar av omdaning av Orminge.

Kommer markägaren ha rätt att stoppa icke önskvärd politisk aktivitet på sin mark?”

### Henrik Unosson lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

”Generellt så anser vi från Socialdemokraterna att torg och liknande ytor som är tänkt vara tillgängliga för allmänheten ska vara i kommunal regi. I detta fall kan vi dock se att det på grund av att det behöver göras en 3-dimensionell fastighetsbildning finns starka skäl till att låta marken övergå till exploatören/ägaren till garaget som byggs under marken. Vi är dock oroliga för vem och vilka som kommer ha möjlighet att kunna nyttja torget för allmänna sammankomster och aktiviteter. På många platser i Nacka har det blivit svårare för föreningar att använda torg och kvartersmark för utåtriktad verksamhet när de ägs privat.”

### Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Nackalistan anser att torg och liknande ytor som är tänkta att vara tillgängliga för allmänheten ska vara i kommunal regi. I detta specifika fall kan vi dock se att det på grund av att det behöver göras en tredimensionell fastighetsbildning finns starka skäl till att låta

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

5 december 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

marken övergå till exploatören/markägaren och till garaget som byggs under marken. Kvar finns dock en oro för att det kan bli begränsningar i vem och vilka som kommer att kunna nyttja torget för allmänna sammankomster, den årliga Ormingekarnevalen med stopp just på detta torg och övriga aktiviteter som vila på parkbänkar. På många platser i Nacka har det blivit svårare för föreningar att använda torg och kvartersmark för utåtriktad verksamhet då de är privat ägda. Nackalistan välkomnar den plan för planteringar och annat som visas i planen och är positiva till att stentorgsintrycket därmed förändras till ett mer lummigt och grönt torg. Buller från paddelhallen som planeras måste hanteras så att det inte drabbar närboende.”

**Esa Örmä lät anteckna följande till protokollet för Sverigedemokraterna:**

”Sverigedemokraterna har som regel inga ideologiska synpunkter på ägarskap när det gäller större fastighetsytor, utan vill söka samförstånd med alla parter för bästa och mest funktionella samarbete mellan kommunen och dess medlemmar. I detta fall får övergången mellan allmän plats och kvartersmark också den positiva effekten att bidra till större tillgång på parkeringsplatser i området, vilket är en politisk prioritering för Sverigedemokraterna inte bara på denna plats utan i hela kommunen.”

**Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:**

”Miljöpartiet motsatte sig tidigare under ärendets gång den lite för oprecisa skrivningen i principöverenskommelsens avsiktsförklaring om att möjliggöra padelbanor i anslutning till Ormingehus i planområdets ”norra” delar. Som vi tolkar överenskommelsen skulle även den norra delen av torgytan kunna ingå i överenskommelsen. Eftersom en padelbana som saknar tak inte räknas som en byggnad, blir det friare att placera in den. Från början skulle Röda torget utvecklas till ett tydligare och mer attraktivt offentligt rum, och en allmän lekplats skulle planeras på torget för att tillgodose barns behov av lek och utevistelse. Vi i Miljöpartiet har ingenting emot padelbanor men, p.g.a. olägenhet för omgivningen i form av buller är det viktigt att dessa inte placeras för nära bostadsbebyggelse, eller konkurrerar ut andra viktiga ytor som offentliga rum och lekytor för barn. För kommunen blir det billigare med privatägd kvartersmark som kommunen slipper underhålla, men det blir också en privat fastighetsägare som bestämmer över hur marken får nyttjas av allmänheten. I det här ärendet uppstår en intressekonflikt mellan barns lekytor och padelbanor. Vi vill dock påpeka att intressekonflikten lika mycket finns mellan bilar och padelbanor. Idrottsanläggningar skulle också kunna anläggas under mark, på samma yta som det nu ska beredas plats för bilar. Med minskat bilberoende och fler resor med kollektivtrafik och cykel skulle det finnas plats för både lekytor och padelbanor.”

**Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:**

”Det saknas en konsekvensanalys av vad förändringen i exploateringsavtalet och i att ändra användningen från allmän plats till kvartersmark betyder för boende i närområdet som nyttjar området idag. Det är beskrivet hur kommunen påverkas ekonomiskt men de sociala

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

5 december 2022

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsen

och ekologiska hållbarhetsfaktorena saknas. Kommer torget vara lika tillgängligt är viktigt att säkerställa.

I det kommande nya detaljplaneändrings-ärendet är det viktigt att se hur de planerade paddelbanorna i norra delen av området kommer att ligga och vilka storlekar det handlar om. Även om torgets vistelse och lek funktioner går att ihop med paddelbanorna. Är det risk för ljudstörningar av paddelbanor för de boende?”

-----

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