

Kommunstyrelsen

Principöverenskommelse avseende utveckling av fastighet, Ormingeplan

Fastigheten Orminge 47:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att ingå föreslagen principöverenskommelse med Orminge Handel AB avseende fastigheten Orminge 47:1.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojekt Ormingeplan omfattar fastigheten Orminge 47:1 som består av centrumbyggnaden i Orminge samt tillhörande centumparkering. Ett förslag till principöverenskommelse med fastighetsägaren till Orminge 47:1, Orminge Handel AB, har tagits fram. Principöverenskommelsen klargör hur parterna ska bedriva stadsbyggnadsprojektet samt reglerar grunderna för kommande genomförandefrågor. Principöverenskommelsen kommer i ett senare skede att ersättas av ett exploateringsavtal.

Principöverenskommelsen innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 10 mars i år, § 55, att anta startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Ormingeplan. Stadsbyggnadsprojektet omfattar fastigheten Orminge 47:1 som består av centrumbyggnaden i Orminge samt tillhörande centumparkering. Under våren har kommunen och fastighetsägaren till Orminge 47:1, Orminge Handel AB, förhandlat fram bilagt förslag till principöverenskommelse.

Principöverenskommelsens innehåll

Förslaget till principöverenskommelse klargör intentionerna för utvecklingen för Orminge 47:1, beskriver hur parterna ska bedriva stadsbyggnadsprojektet samt reglerar grunderna för kommande genomförandefrågor.



Parterna är överens om pröva planläggning av projektområdet med ny bebyggelse omfattande upp till 160 bostäder, verksamhetslokaler, en attraktiv och trygg mötesplats i form av en torgbildning och kopplingar för gående i området samt platser för handels- och bostadsparkering genom garage under befintlig parkeringsyta.

Exploatören är införstådd med att kommunen kan komma att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material, och på stadskvaliteter såsom levande bottenvåningar mot omgivande gator.

Vidare är parterna överens om ett flertal punkter som ska gälla för projektområdets utveckling. Först tydliggörs delar av projektets mål såsom att en attraktiv och trygg mötesplats och tydliga kopplingar inom området ska tillskapas. Ny bilparkering ska i första hand tillskapas i underjordiskt garage på kvartersmark och fler och attraktiva cykelparkeringar för centrumbesökare ska tillskapas. Inom projektområdet finns befintliga fjärrvärme- och va-ledningar som vid en exploatering eventuellt måste flyttas. I beröringspunkter mellan den nya exploateringen inom projektområdet och allmänna anläggningar ska den nya exploateringen anpassas efter befintliga eller projekterade allmänna anläggningar. De sista två punkterna är att projektet ska arbeta med Konsten att skapa stad samt att projektet ska arbeta med projektspecifika mål kring kommunens strategi för Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.

Parterna har sedan tidigare ingått ett planavtal och principöverenskommelsen kompletterar det avtalet kring detaljplaneprocessen bland annat genom att förtydliga att ett gestaltungsprogram ska tas fram.

Principöverenskommelsen tydliggör även att exploatören ska erlagga exploateringsersättning till kommunen för de om-, ny, och tillbyggnader av allmän plats som krävs inom planprogramsområdet för Orminge centrum. Formerna för erläggandet av exploateringsersättningen och dess storlek ska slutligen slås fast i kommande exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till principöverenskommelsen innebär inga direkta ekonomiska konsekvenser för kommunen, utan lägger grunden för kommande överenskommelser/avtal där ekonomiska frågor kommer att regleras. Nedan beskrivs de största frågorna i principöverenskommelsen.

Som tidigare nämnt ska exploatören erlagga en exploateringsersättning till kommunen för de om-, ny, och tillbyggnader av allmän plats som görs inom planprogramsområdet för Orminge centrum. Formerna för erläggandet av exploateringsersättningen och dess storlek ska slutligen slås fast i kommande exploateringsavtal.

Vidare så ska exploatören ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom blivande kvartersmark samt bekosta kommunens interna administrativa arbete med



kvartersmark. Detta är en princip som principöverenskommelsen nämner men som ska regleras i detalj i kommande exploateringsavtal.

Ytterligare nämner principöverenskommelsen att exploatören åtar sig medfinansiera Konsten att skapa stad. Medfinansieringens storlek, vilka åtgärder den ska innefatta och när i tiden dessa ska utföras ska överenskommas vid senare tillfälle.

Sedan tidigare finns ett planavtal mellan parterna som reglerar kostnaderna för detaljplanarbetet.

Konsekvenser för barn

Projektet bedöms innebära positiva konsekvenser för barn då en i dagsläget bildominerad yta utvecklas med nya stråk, torgbildningar och bostäder, vilket skulle öka säkerheten för att röra sig till fots i området. Ett befolkande av Ormingeplan, samt förtätning med bostäder runt parkeringen kan också skapa en ökad upplevelse av trygghet under dygnets alla timmar.

Bilagor

Bilaga 1 Förslag till principöverenskommelse med Orminge Handel AB avseende fastigheten Orminge 47:1

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka