

18 januari 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 5

KFKS 2020/791-4

## Principöverenskommelse om utveckling av Ormingehus och ändring av exploateringsavtal

*Del av fastigheterna Orminge 46:1 och 46:2*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse avseende utveckling av fastigheterna Orminge 46:1 och 46:2 i Orminge, Nacka kommun, och ändring av Exploateringsavtal för Höghuskvarteret Detaljplan Ormingehus med Elisby Orminge Torg Bostad AB och Elisby Orminge Hus KB, enligt bilaga 1 till denna tjänsteskrivelse.

### Ärendet

Fastigheterna Orminge 46:1 och 46:1 ingår i detaljplanen Ormingehus DP 640 som vann laga kraft den 14 juli 2020. För exploatering av fastigheterna gäller exploateringsavtal för Höghuskvarteret Detaljplan Ormingehus. Lagfarna ägare av fastigheterna Orminge 46:1 och 46:2, Elisby Orminge Torg Bostad AB och Elisby Orminge Hus KB, har ansökt om planändring av gällande detaljplan. Syftet med ändringen av detaljplanen är bland annat att utöka ytor för garage och ändra användning från allmän plats till kvartersmark för torgyta och två trappor mellan Röda längan och Ormingehus. Allmänhetens passage förbi och tillgång till torgytan som i detaljplanen är allmän plats ska genom ändringen säkras.

Med anledning av planändringen har ett förslag till principöverenskommelse mellan Elisby Orminge Torg Bostad AB, Elisby Orminge Hus KB och kommunen tagits fram.

Föreslagen principöverenskommelse syftar bland annat till att klargöra åtaganden och kostnadsfördelningar mellan parterna till följd av de förändringar som planändringen kommer att medföra om den vinner laga kraft. Föreslagen principöverenskommelse innehåller även en ändring av ovannämnt exploateringsavtal avseende tidpunkten för erläggande av kvarstående exploateringsersättning. Inför antagande av planändringen behöver Elisby Orminge Torg Bostad AB, Elisby Orminge Hus KB och kommunen träffa ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet innehållande de principer som följer av föreslagen principöverenskommelse samt de ändringar i exploateringsavtalet som planändringen medför.

Föreslagen planändring innebär minskade kostnader för kommunen i form av minskade markinlösen- och investeringskostnader samt kostnad för drift och skötsel. Enligt föreslagen principöverenskommelse ska kommunen dock bekosta ytor för allmänhetens

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

18 januari 2022

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

tillgänglighet med ett belopp om 9 miljoner kronor. Sammantaget innebär detta en besparing för kommunen om cirka 16 miljoner kronor samt en minskad kostnad för drift och skötsel om cirka 300 000 kronor per år.

**Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka daterad den 3 december 2021

Bilaga 1 Förslag till principöverenskommelse avseende utveckling av fastigheterna Orminge 46:1 och 46:2 i Orminge, Nacka Kommun, och ändring av Exploateringsavtal för Höghuskvarteret Detaljplan Ormingehus

**Yrkanden**

Johan Krogh (C) yrkade, med instämmande av Cathrin Bergenstråhle (M) och Gunilla Grudevall-Steen (L), bifall till förslaget från exploateringsenheten Nacka.

Sidney Holm (MP) yrkade att ärendet skulle återremitteras med motiveringen ”att i principöverenskommelsens avsiktsförklaring ta bort förändringen av torgytan från allmän platsmark till kvartersmark. Detta för att ta bort möjligheten att anlägga padelbanor på torgytan. Utöver att ge mindre lektyta åt barnen så riskerar padelbanor att ge störande buller för de närboende.”

**Beslutsgång**

Ordföranden ställde först förslaget om återremiss mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade avslagit förslaget.

Därefter konstaterade ordföranden att det bara fanns ett förslag till beslut avseende sakfrågan – förslaget från exploateringsenheten Nacka – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

**Reservationer**

Sidney Holm reserverade sig mot beslutet.

**Protokollsanteckningar**

**Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.**

”Denna överenskommelse kommer att förändra torgbilden vid Ormingehus som vi tror till det bättre. Visserligen så kommer en del mark bli privat men de bilder som tidigare har visats tyder på en positiv förändring. Vad som måste behållas i den nya utformningen är plats för barns lek och plats för allmänheten att sitta på bänkar som på ett torg. Vår förhoppning är att det nya torget medför grönska till platsen som nu mest består av asfalt, plattor och betong och på så sätt bidrar positivt till bilden av Orminge centrum.”

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

18 januari 2022

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

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

”Miljöpartiet motsätter sig den lite för oprecisa skrivningen i principöverenskommelsens avsiktsförklaring som möjliggör padelbanor i anslutning till Ormingehus i planområdets ”norra” delar. Som vi tolkar överenskommelsen skulle den norra delen av torgytan kunna ingå i överenskommelsen eftersom det inte står att det endast är den idag prickade marken som avses. I och med att torgytan i överenskommelsen också omvandlas från allmän platsmark till privatägd kvartersmark möjliggörs detta, om det i egenskapsbestämmelserna läggs till ett R (besöksanläggning). I nuvarande planbeskrivning ska Röda torget utvecklas till ett tydligare och mer attraktivt offentligt rum, och en allmän lekplats ska 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.

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 saknades information i ärendet inför mötet och det som gavs svar på flera av frågorna under mötet, det var bra. Viktigt är att det blir ett nytt beslut om den förändrade detaljplanen som kan ytterligare tydliggöra de frågor jag har kvar.

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

I det kommande nya detaljplaneärendet 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 |
|----------------------|----------------------|--------------------|