

Kommunstyrelsen

## **Principöverenskommelse om utveckling av Ormingehus och ändring av exploateringsavtal**

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

### **Förslag till 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.

### **Sammanfattning**

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 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.

## Ärendet

### Bakgrund

Elisby Orminge Torg Bostad AB och Elisby Orminge Hus KB, nedan exploatören, är lagfarna ägare av fastigheterna Orminge 46:1 och Orminge 46:2. För fastigheterna gäller laga kraftvunnen detaljplan Ormingehus, fastigheterna Orminge 46:1 m.fl., DP 640.

Till detaljplanen hör exploateringsavtal för Höghuskvarteret Detaljplan Ormingehus som vann laga kraft den 14 juli 2020.

Exploatören har ansökt om planändring av detaljplanen. Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka ytor för garage och ändra användning från allmän plats till kvartersmark för torgytan och två trappor mellan Röda längan och Ormingehus. Syftet är också att göra det möjligt att anlägga padelbanor i anslutning till Ormingehus i planområdets norra delar. Allmänhetens passage förbi och tillgång till torgytan som i detaljplanen är allmän plats ska genom ändringen säkras. Ansökan har beviljats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden som under december 2021 också ska besluta om startpromemoria.

### Principöverenskommelsens innehåll

Med anledning av exploatörens ansökan om planändring har ett förslag till principöverenskommelse mellan exploatören och kommunen tagits fram. Föreslagen principöverenskommelse, i kombination med ingånget planavtal, syftar till att klargöra ansvarsfördelning och ekonomiska förutsättningar för planändringsarbetet samt övergripande beskriva hur åtaganden och kostnadsfördelningar ska regleras till följd av de förändringar som planändringen kommer att medföra om den vinner laga kraft.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom blivande kvartersmark. Exploatören ska också ansvara för projekterings- och anläggningsarbeten inom blivande allmän plats och plats som ska säkerställas för allmänhetens passage eller nyttjande.



Kommunen ska bekosta ytor på torget och tillhörande trappor för allmänhetens tillgänglighet med ett belopp om 9 miljoner kronor. Beloppet ska indexeras enligt vad som gäller för exploateringsersättningen i exploateringsavtalet. Beloppet erläggs i samband med färdigställande av ytorna och förutsätter vidare att ytorna utformats enligt det gestaltningsprogram som kan komma att tas fram i samband med planändringsarbetet och som då ska utgå från redan beslutat gestaltningsprogram tillhörande detaljplanen. Detta kommer innebära en ändring av exploateringsavtalet.

Med anledning av planändringen från allmän plats till kvartersmark åtar sig exploatören att stå för drift och skötsel av torg och trappor som avses göras om från allmän plats till kvartersmark i samband med planändringsarbetet. Detta åtagande ska säkerställas mot förändring och gälla i minst 50 år från laga kraft vunnit ändring av detaljplanen. Ingen ersättning ska utgå till exploatören för detta åtagande. Detta kommer regleras i en separat överenskommelse vilket också kommer innebära en ändring av exploateringsavtalet.

Inför antagande av planändringen kommer ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet att behöva träffas mellan exploatören och kommunen för att reglera och fastställa de principer som följer av föreslagen principöverenskommelse samt de ändringar i exploateringsavtalet som planändringen medför. Tilläggsavtalet kommer att beslutas av kommunfullmäktige.

### **Ändring av befintligt exploateringsavtal**

Föreslagen principöverenskommelse innehåller även en ändring av befintligt exploateringsavtal. Enligt punkt 8.2 i exploateringsavtalet ska exploatören erlägga exploateringsersättning senast ett år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören har erlagt en del av avtalad exploateringsersättning. Föreslagen planändring innebär att exploateringen av fastigheterna skjuts på framtiden till planändringen vinner laga kraft och det är därmed rimligt att flytta fram betalningstidpunkten. Mot denna bakgrund föreslås betalningstidpunkten för kvarstående exploateringsersättning ändras till tidpunkten då planändringen och tilläggsavtalet till exploateringsavtalet vinner laga kraft. Om arbetet med föreslagen planändring avbryts eller detaljplanen inte vinner laga kraft senast den 28 februari 2023 ska exploateringsersättningen istället erläggas senast 30 dagar från det datum då kommunen meddelat exploatören om dessa förhållanden.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Enligt gällande exploateringsavtal ska kommunen lösa in marken för torget mellan Röda Längan och Ormingehus med ett belopp om 7 miljoner kronor. Utöver inlösenkostnader har kommunen enligt gällande avtal åtagande om att bebygga torget och de trappor som ska leda upp till torget. Enligt de kalkyler som framtagits har det budgeterats 18 miljoner kronor för detta arbete. Vidare ska kommunen enligt gällande avtal stå för drift och skötsel av övertagna ytor, vilket har bedömts till en kostnad om 300 000 kronor per år.

Föreslagen principöverenskommelse innebär att kommunen ska bekosta ytor på torget och tillhörande trappor för allmänhetens tillgänglighet med ett belopp om 9 miljoner kronor.

Som del av denna överenskommelse flyttas tidpunkten för erläggande av kvarstående exploateringsersättning till 30 dagar efter att detaljplaneändringen har vunnit laga kraft.

Sammantaget innebär förslag till beslut, som följd av föreslagen planändring, en ekonomisk besparing för kommunen om cirka 16 miljoner kronor i minskade markinlösen- och investeringskostnader samt en minskad kostnad för drift och skötsel som bedömts till cirka 300 000 kronor per år.

### **Konsekvenser för barn**

Under planarbetet till gällande detaljplan utreddes konsekvenserna för barn. Det konstaterades då att den planerade bebyggelsen bedömdes ha positiv effekt för barn då detaljplanen möjliggör anläggande av gårdar med lekmöjligheter. Därtill bedömdes att fler bostäder, ökad rumslighet och ökat flöde av människor som rör sig i området kan leda till ökad upplevd trygghet, även bland barn. Föreslagen principöverenskommelse bedöms inte påverka detta, men konsekvenser för barn kommer utredas vidare i arbetet med planändringen och redovisas i förslaget till planändring.

### **Bilagor**

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

Jonas Nylander  
Tf enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Bastian Vreede  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka