

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal med bostadsrättsföreningen Betsövägen avseende fastigheten Orminge 46:4, Orminge

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med bostadsrättsföreningen Betsövägen avseende fastigheten Orminge 46:4, Orminge.

Sammanfattning

Ett detaljplaneförslag för Ormingehus har upprättats i syfte att möjliggöra nya bostäder i kollektivtrafikhärläge samt för att göra det möjligt att röra sig på ett attraktivt och säkert sätt genom Orminge. Bostadsrättsföreningen Betsövägen ("BRF Betsövägen" och "Exploatören") äger mark inom planområdet och avser att bygga på befintlig bebyggelse med tre våningar bostäder samt anlägga parkeringsgarage. Kommunen föreslås nu att teckna ett exploateringsavtal med BRF Betsövägen avseende genomförande av detaljplanen Ormingehus.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog den 28 september 2015, § 234, ett detaljplaneprogram för Orminge centrum. Detaljplaneprogrammet innehåller i sin helhet cirka 1 500 nya bostäder och cirka 25 000 kvadratmeter för verksamheter. Stadsbyggnadsprojektet Ormingehus är ett av de stadsbyggnadsprojekt som ingår i det antagna planprogrammet.

Startpromemoria för Ormingehus och Sarvträsk antogs på delegation september 2016 med syftet att möjliggöra nya bostäder i kollektivtrafikhärläge, möjliggöra fler förskoleplatser och göra det möjligt att röra sig på ett attraktivt och säkert sätt genom Orminge.

Ett detaljplaneförslag har upprättats där planförslaget har varit på samråd under maj-juli 2018 samt granskning under december 2018-januari 2019. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 februari 2020, § 32, att tillstyrka planförslaget och föreslå att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Exploatören är ägare till fastigheten Orminge 46:4 i Nacka kommun vilken ligger inom planområdet för Ormingehus. Kommunen har den 19 oktober 2017 ingått ett ramavtal med exploatören avseende exploatörens avsikt att bygga på befintlig bebyggelse med tre våningar bostäder samt anlägga parkeringsgarage inom exploateringsområdet nedan.



Exploateringsområdet markerat med orange.

Kommunfullmäktige föreslås nu att teckna ett exploateringsavtal med exploatören avseende genomförande av detaljplanen Ormingehus.

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Avtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Ormingehus senast den 31 maj 2020.

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär avtalet med exploatören att:

- Kommunen ska projektera, utforma och utföra anläggningar och åtgärder i Orminge centrum, som beskrivs i avtalsbilaga 3 - omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.



- Exploatören ska betala exploateringsersättning för allmänna anläggningar motsvarande 1700 kronor per kvadratmeter (BTA) för att täcka kommunens investeringskostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Orminge centrum. Ersättningen beräknas preliminärt till 10 421 000 kronor och ska erläggas till kommunen 30 dagar efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Slutlig exploateringsersättning fastställs utifrån bygg rätt enligt bygglov, senast fem (5) år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Exploatören har lämnat en säkerhet om 11 000 000 kronor för genomförandet av detta avtal. Säkerheten är granskad och godkänd av kommunens ekonomiavdelning.
- Exploatören ska överlåta ett markområde till kommunen som enligt detaljplan ska utgöra allmän plats. Kommunen ska erlagga ersättning för marken motsvarande 176 640 kronor. Kommunens kostnad för markersättning finansieras av exploateringsersättning.
- Exploatören ska ges rätt att nyttja den mark som exploatören avstår enligt ovan under byggtiden i enlighet med nyttjanderättsavtal i avtalsbilaga 5.
- Servitut ska upplåtas för att kommunen ska få rätt att ha allmän gångväg under portik på exploatörens fastighet, i enlighet med x-område i detaljplanen.
- Parterna ska kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar.
- Exploatören ska bekosta och tillse att åtgärder för störningsskydd vidtas så att bullerkrav enligt Detaljplanen uppnås. Exploatören har träffat avtal med fastighetsägaren för Orminge 47:1 för att säkerställa att åtgärder vidtas vid bullerkälla inom Orminge 47:1 så att de framtida bostadshusen inom Detaljplanen uppfyller riktvärden för buller.
- Exploatören åtar sig frivilligt att medverka i Konsten att skapa stad med en medfinansiering. Överenskommelse om finansieringens storlek, vilka åtgärder finansieringen ska innefatta, och när i tiden de ska utföras, ska träffas mellan Parterna.
- Exploatören åtar sig att följa det till avtalet hörande bilagor såsom gestaltungsprogrammet, rekommenderade parkeringstal, dagvattenutredningen och trafikföringsprinciper för Orminge centrum.
- Exploatören förbinder sig att vid överlåtelse se till att köparen övertar de förpliktelser som bolaget har enligt avtalet. Annars riskerar Exploatören ett vite om 4 000 000 kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut medför en ekonomi i balans. Det vill säga att prognosticerade utgifter balanseras av prognosticerade intäkter inom Orminge.

Av exploateringsavtalet framgår att kommunen ska betala 176 640 kronor till exploatören för en mindre markreglering och bekosta förrättningskostnader avseende

fastighetsregleringen av den köpta marken. Kommunen åtar sig även att bygga ut allmänna anläggningar. Dessa kostnader ska finansieras med exploateringsersättning.

I övrigt ska exploatören, som äger all mark som avses bebyggas, stå för alla övriga kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive exploatörens del av kostnaderna för planläggning och kommunens interna administrativa arbete. För information gällande driftskostnader och kapitalkostnader gällande investeringar tillhörande detaljplan Ormingehus hänvisas till tjänsteskrivelse i ärende KFKS 2018/871, *Exploateringsavtal med Riksbem Skolfastigheter AB & Riksbem Ormingehus KB avseende del av fastigheterna Orminge 46:1 och Orminge 46:2, Orminge*, daterad 2020-02-17

Konsekvenser för barn

Planerad bebyggelse inom planområdet bedöms ha positiv effekt för barn då det möjliggör anläggande av gårdar med lekmöjligheter. Planförslaget bidrar till fler bostäder, ökad rumslighet och ökade flöden av människor som kan röra sig i området. Detta leder förhoppningsvis till ökad upplevd trygghet, även bland barn.

Bilagor

Exploateringsavtal med BRF Betsövägen inklusive bilagor.

Exploateringsenheten Nacka

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Bastian Vreede
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka