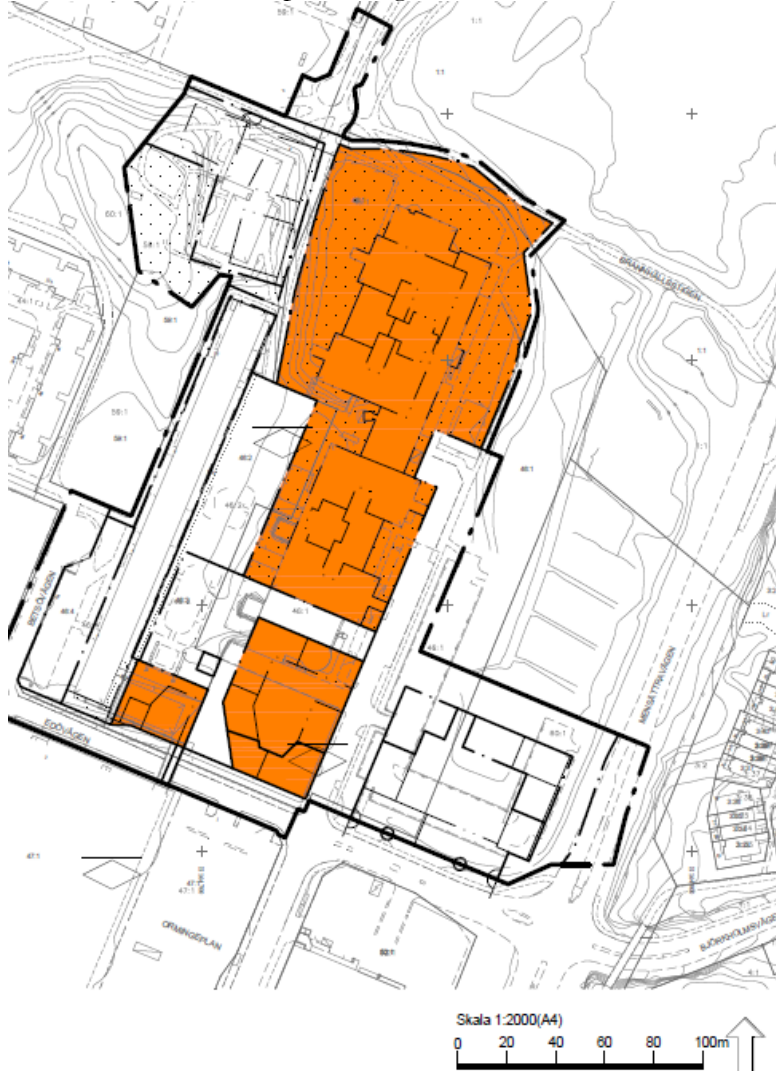


stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 februari 2020, § 32, att tillstyrka planförslaget och föreslå att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Exploatörerna är ägare till fastigheten Orminge 46:1 och Orminge 46:2 i Nacka kommun, som ligger inom planområdet för Ormingehus. Kommunen har den 2 maj 2018 ingått ett ramavtal med exploatören avseende exploatörens avsikt att bygga bostäder och verksamheter inom exploateringsområdet nedan.



Exploateringsområdet markerat med orange anges som kvartersmark i detaljplanen. Bostäder och handel planeras i söder och utökning av befintlig förskolegård planeras i norr.

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

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

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

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär exploateringsavtalet med exploatörerna 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 26 826 000 kronor och ska erläggas till kommunen senast 1 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Slutlig exploateringsersättning fastställs utifrån byggrätt enligt bygglov, senast 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Exploatören har lämnat en säkerhet om 26 826 000 kronor för genomförandet av detta avtal. Säkerheten är granskad och godkänd av kommunens ekonomiavdelning.
- Exploatören ska söka och bekosta fastighetsbildning för att bilda ett tredimensionellt utrymme för exploatörens parkeringsgarage under allmän plats. Exploatören åtar sig, att färdigställa kvartersmark som krävs för att utbyggnad av allmän platsmark ovan kvartersmark inom Detaljplanen, ska kunna byggas senast 8 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft, annars utgår vite om 10 miljoner kronor
- Exploatören ska överlåta ett markområde om cirka 8 860 kvadratmeter från Orminge 46:1 och ett område om 3 530 kvadratmeter från Orminge 46:2 till kommunen som enligt detaljplan ska utgöra allmän plats. Kommunen ska sammanlagt erlagga ersättning motsvarande 7 000 000 kronor för marken. Denna ersättning finansieras via exploateringsersättning.
- Kommunen ska överlåta ett markområde om cirka 250 kvadratmeter till exploatören som enligt detaljplan ska utgöra kvartersmark. Exploatören ska erlagga ersättning motsvarande 65 000 kronor.
- 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 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.

- Bolagen förbinder sig att vid överlåtelse se till att köparen övertar de förpliktelser som bolaget har enligt avtalet. Bolaget riskerar annars att betala vite med ett belopp om 20 000 000 kronor.

Ekonomiska konsekvenser

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

Under denna rubrik har ekonomiska konsekvenser för antagandet av detaljplan Ormingehus med tillhörande tre exploateringsavtal samt ett markgenomförandeavtal sammanställts. Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet för Ormingehus detaljplan och inom avtalsområdet för dessa avtal sker inom Samordningsprojekt Orminge.

Investeringskostnaden för de allmänna anläggningarna inom hela detaljplaneområdet beräknas till 50 miljoner kronor. De allmänna anläggningar som ska byggas ut är torgyta mellan röda längan och Ormingehus, två trappor, anpassningar och ombyggnad av Betsövägen och Kanholmsvägen inom avtalsområdet samt nya gator kring Magnolias kvarter i enlighet med detaljplaneförslaget.

Kommunen betalar marklösenkostnad för lösen av blivande allmän platsmark med 7 miljoner kronor till Rikshem och 175 000 kronor till Brf Betsö. Marklösenkostnaden ingår i exploateringsersättningen och delas mellan exploatörerna inom Orminge.

Investeringen finansieras med exploateringsersättning där exploatörerna ersätter kommunen med 1700 kronor per kvm bostadsyta (BTA) i enlighet med tidigare beslut. Kommunen står för exploateringsersättningen för Magnolias kvarter eftersom kvarteret upplåts med tomträtt via en tidigare markanvisning.

Intäkterna utgörs av 47 miljoner kronor i exploateringsersättning från Rikshem och Brf Betsövägen, 2,5 miljoner kronor i markförsäljningsintäkt från Rikshem. Magnolia ersätter kommunen med 1,5 miljoner kronor per år i tomträttsavgäld.

De allmänna anläggningar som ska byggas innebär ökade driftskostnader med cirka en miljon kronor per år varav två tredjedelar utgörs av driftskostnader för den nya torgytan och trappor. Upprustningen av torgytan mellan röda längan och Ormingehus kan tidigast ske när Rikshem är klar med det utvidgade underjordiska garaget under torget. Ambitionsnivån för upprustningen av torgytan beslutas i ett senare skede.

Vid full utbyggnad om 50 miljoner kronor uppgår kapitalkostnaden till 2,5 miljoner kronor per år varav 1,7 miljoner kronor utgörs av själva avskrivningen och 0,8 miljoner kronor av kostnader för internräntan.



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.

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 Rikshem Skolfastigheter AB & Rikshem Ormingehus KB inklusive bilagor.

Exploateringsenheten Nacka

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Bastian Vreede
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka