

Exploatören är ägare till fastigheten 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 inom exploateringsområdet nedan.



Exploateringsområdet markerat med orange anges som kvartersmark i detaljplanen.

Kommunfullmäktige föreslås nu att teckna ett exploateringsavtal med exploatören avseende genomförande av detaljplanen Ormingehus. Exploatören har uttryckt en avsikt att överlåta området och därmed exploateringsavtalet till Magnolia Projekt 533 AB efter lagakraftvunnen detaljplan.

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. Ersättningen beräknas preliminärt till 9 401 000 kronor och ska erläggas till kommunen 30 dagar efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Slutlig exploateringsersättning fastställs utifrån bygg rätt enligt bygglov, senast 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Exploatören har lämnat en solidarisk moderbolagsborgen för genomförandet av detta exploateringsavtal. Säkerheten är granskad och godkänd av kommunens ekonomiavdelning.
- Kommunen ska överlåta ett markområde om cirka 80 kvadratmeter till exploatören som enligt detaljplan ska utgöra kvartersmark. Exploatören ska erlägga ersättning motsvarande 2 478 000 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 exploateringsavtalet hörande bilagor såsom gestaltningsprogrammet, rekommenderade parkeringstal, dagvattenutredningen och trafikföringsprinciper för Orminge centrum.
- Bolaget förbinder sig att vid överlåtelse se till att köparen övertar de förpliktelser som bolaget har enligt avtalet. Annars riskerar bolaget 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.

Utbyggnad av allmänna anläggningar ska finansieras med den exploateringsersättning som är fastslagen.

Kommunen ska överlåta ett markområde om cirka 80 kvadratmeter till exploatören som enligt detaljplan ska utgöra kvartersmark. Exploatören ska erlagga ersättning motsvarande 2 478 000 kronor.

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 *Exploateringsavtal med Rikshem Skolfastigheter AB & Rikshem 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 Rikshem Ormbo AB inklusive bilagor.

Exploateringsenheten Nacka

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Bastian Vreede
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka