

2017-03-28

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/829-251  
Projekt 9437

Kommunstyrelsen

## **Ramavtal med Ormingeplan 2-4 KB inför exploatering av fastigheten Orminge 52:1, Orminge centrum**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige ingår föreslaget ramavtal med Ormingeplan 2-4 KB.

### **Sammanfattning**

Ett förslag till ramavtal inför exploatering av fastigheten Orminge 52:1 inom detaljplan Knutpunkten och Hantverkshuset har upprättats mellan kommunen och Ormingeplan 2-4 KB. Föreslaget ramavtal syftar till att tydliggöra parternas förväntningar och avsikter med den kommande exploateringen samt reglera områdets övergripande struktur. Vidare regleras översiktligt vilka åtgärder som ska vidtas, vem som ska genomföra åtgärderna och hur åtgärderna ska finansieras. Härutöver syftar föreslaget avtal till att tydliggöra följande.

- Klargöra förutsättningar för den fortsatta processen med detaljplanering av ”Knutpunkten och Hantverkshuset”.
- Ange förutsättningar för marköverlåtelse/markupplåtelse.
- Ange principiella förutsättningar för genomförandet av en ny detaljplan och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa principer för Exploatörens ansvar och kostnader för allmänna anläggningar.

Föreslaget ramavtal innebär bland annat att Ormingeplan 2-4 KB ska erlægga ett exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar. Ormingeplan 2-4 KB får ersättning för överlåtelse av mark för allmänna anläggningar, vilket finansieras genom exploateringsbidrag.

### **Ärendet**

Den 29 september 2015 (§ 234) antog kommunstyrelsen ett detaljplaneprogram för Orminge centrum. Programmet innehöll mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet.



I ett av de stadsbyggnadsprojekt (Knutpunkten och hantverkshuset, 9437) som ingår i etapp ett av genomförandet av detaljplaneprogrammet för Orminge centrum har kommunen för avsikt att pröva ny bebyggelse för bostäder och verksamheter inom kvarteret Hantverkshuset på fastigheten Orminge 52:1. Orminge 52:1 ägs av Ormingeplan 2-4 KB, som ingår i koncernen Magnolia.

Ett förslag till ramavtal inför exploatering av fastigheten Orminge 52:1 inom detaljplan Knutpunkten och Hantverkshuset har upprättats mellan kommunen och Ormingeplan 2-4 KB. Förslaget ramavtal syftar till att tydliggöra parternas förväntningar och avsikter med den kommande exploateringen samt reglera områdets övergripande struktur. Vidare regleras översiktligt vilka åtgärder som ska vidtas, vem som ska genomföra åtgärderna och hur åtgärderna ska finansieras. Härutöver syftar förslaget avtal till att tydliggöra följande.

- Klargöra förutsättningar för den fortsatta processen med detaljplanering av ”Knutpunkten och Hantverkshuset”.
- Ange förutsättningar för marköverlåtelse/markupplåtelse.
- Ange principiella förutsättningar för genomförandet av en ny detaljplan och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa principer för Exploatörens ansvar och kostnader för allmänna anläggningar.

## Huvudsakligt innehåll i förslaget ramavtal

Utbyggnaden av Orminge centrum förutsätter att Kanholmsvägen breddas och ges en mer stadsmässig karaktär för att utvecklas som bussgata. En förbindelse avses även att skapas i projektområdets sydliga del, mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen, genom en förlängning av Utövägen. Dessa samt andra allmänna anläggningar inom detaljplanen ska bekostas av fastighetsägaren gemensamt med andra fastighetsägare och exploatörer med nytta av anläggningarna, genom exploateringsbidrag.

Ormingeplan 2-4 KB och kommunen ska samverka kring information till allmänheten, näringsidkare och andra och ska arbeta efter kommunens framtagna kommunikationsplan. Ormingeplan 2-4 KB delar kommunens ambition kopplad till Konsten att skapa stad.

Del av fastigheten Orminge 52:1 kommer att utgöra allmän platsmark i kommande detaljplan och ska därför överlätas till kommunen. Ambitionen är att kommunalägd mark mellan fastigheten Orminge 52:1 och Mensättravägen ska markanvisas till Ormingeplan 2-4 KB genom direktanvisning. Ormingeplan 2-4 KB ska bekosta samtliga fastighetsbildningsåtgärder kopplade till fastighetsägarens befintliga eller tillkommande fastigheter.

Förslaget ramavtalet reglerar även översiktligt kommande avtal som planavtal, markanvisningsavtal och genomförandavtal. I planavtalet regleras den ersättning Ormingeplan 2-4 KB ska erlagga kommunen för planprograms- och detaljplanekostnader. I markanvisningsavtalet kommer krav kunna ställas på sociala boenden. I samband med



genomförandeavtalet ska Ormingeplan 2-4 KB för sina förpliktelser lämna in säkerhet i form av bankgarantier eller likvärdiga säkerheter som kommunen godkänner.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Det föreslagna ramavtalet säkrar framtida intäkter för kommunen i form av exploateringsbidrag för att kunna finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar i området. Ett separat planavtal kommer inom kort att tecknas med Ormingeplan 2-4 KB för att täcka kommunens kostnader för planprogram- och detaljplanearbetet.

Genomförandet av stadsbyggnadsprojektet innebär investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. Inför utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl för utbyggnad av allmänna anläggningar tas fram. Projektet har ansökt om en första budget för planskedet.

## **Konsekvenser för barn**

Föreslaget ramavtal är ett led i kommunens arbete med att detaljplanelägga nya bostäder. Nya förskoleavdelningar som ska täcka de tillkommande bostädernas behov planeras inom intilliggande detaljplan Sarvträsk och Ormingehus.

## **Bilagor**

1. Föreslaget ramavtal inklusive bilagor
2. Bolagsstruktur för Ormingeplan 2-4 KB

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Amanda Sterner Nordin  
Projektledare