

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal med Ormingeplan 2-4 KB avseende fastigheten Orminge 52:1, ”Hantverkshuset”

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med Ormingeplan 2-4 KB avseende fastigheten Orminge 52:1, ”Hantverkshuset”.

Sammanfattning

För genomförandet av detaljplaneförslaget Knutpunkten i Orminge har ett förslag till exploateringsavtal med Ormingeplan 2-4 KB, koncernbolag till Magnolia Bostad AB, upprättats avseende fastigheten Orminge 52:1, det vill säga ”Hantverkshuset”. Ormingeplan 2-4 KB avser att utveckla sin fastighet med bostäder, en gruppbofastad och nya verksamhetslokaler. Avtalet reglerar bland annat att bolaget ska erlagga exploateringsersättning för utbygganden av allmänna anläggningar samt att markområden överförs mellan kommunen och bolaget. Avtalet innebär en intäkt till kommunen om cirka 40 miljoner kronor varav exploateringsersättningen utgör den största delen.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog den 25 oktober 2016, § 178, startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande stadsmiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Vidare beslutade kommunfullmäktige den 29 maj 2017, § 147, att ingå ett ramavtal med Ormingeplan 2-4 KB (”exploatören”) avseende exploatering av fastigheten Orminge 52:1. Avtalets syfte var att klargöra förutsättningar för detaljplaneringen, ange förutsättningar för

marköverlåtelse, ange principiella förutsättningar för genomförandet av ny detaljplan och fastställa principer för exploatörens ansvar och kostnader för allmänna anläggningar.



Fastigheten Orminge 52:1 med markerade områden som ska överföras till (turkosmarkerat) och från (rödmarkerat) kommunen.

Ett detaljplaneförslag för Knutpunkten har upprättats där planförslaget har varit på samråd under februari-mars 2018 samt granskning under oktober-november 2018. Planförslaget innehåller cirka 450 bostäder och cirka 6 000 kvadratmeter centrumverksamhet. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 september 2020, § 213, att tillstyrka planförslaget och föreslå att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Planförslaget innebär att "Hantverkshuset" kommer att rivas och ett nytt bostadskvarter med lokaler i bottenvåningen kommer att uppföras på samma plats. Rivningen kan inte påbörjas innan den befintliga hyresgästen Willys har flyttat till nya lokaler. Planen är att Willys ska flytta in i närliggande kvarter som Orminge Entré AB bygger inom samma detaljplan.

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

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Ormingehus senast den 31 december 2021.

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär exploateringsavtalet 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, plus index, för att täcka kommunens investeringskostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Orminge. Ersättningen beräknas preliminärt till 35 726 350 kronor och ska erläggas till kommunen uppdelat vid tre tillfällen. 50 % av exploateringsersättningen ska erläggas 30 dagar efter detaljplanen har vunnit laga kraft. 25 % ska erläggas 12 månader efter det första tillfället och de sista 25 % ska erläggas ytterligare 12 månader senare. Slutlig exploateringsersättning fastställs utifrån bygg rätt enligt bygglov, senast 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Exploatören har lämnat en säkerhet om 35 726 350 kronor för genomförandet av detta avtal.
- Exploatören ska överlåta ett markområde om cirka 635 kvadratmeter från Orminge 52:1 till kommunen som enligt detaljplan ska utgöra allmän plats, bland annat för att bredda intilliggande bussgata. Kommunen ska erlagga ersättning motsvarande 1 917 056 kronor för marken. På del av den mark som ska överföras från exploatören till kommunen, står vid tidpunkten för exploateringsavtalets ingående en byggnad. Exploatören ansvarar för att byggnaden är riven senast 2026-12-31 eller, i det fall det inträffar senare, senast ett år efter detaljplanen har vunnit laga kraft.
- Kommunen ska överlåta ett markområde från Orminge 60:1 om cirka 460 kvadratmeter till exploatören som enligt detaljplan ska utgöra kvartersmark. Exploatören ska erlagga köpeskilling om preliminärt 6 253 219 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.

- Befintlig transformatorstation inom Orminge 52:1 tillhörande Boo Energi ska flyttas till ny placering inom allmän plats. Ny transformatorstation ska utföras med växtbeklätt tak samt färgad matrisgjuten fasad. Ansvaret för och bekostandet av flytt och uppförande av ny transformatorstation ligger ej hos kommunen.
- Exploatören förbinder sig att erbjuda kommunen 6 hyresrättslägenheter för en gruppbostad, samt tillhörande personal- och gemensamhetsutrymmen.
- 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 27 000 000 kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Av exploateringsavtalet framgår att exploatören ska erlægga en preliminär exploateringsersättning till kommunen om 35 726 350 kronor. Vidare ska exploatören betala en ersättning om 6 253 219 kronor till kommunen avseende mark som överförs till exploatören och som ska utgöra kvartersmark.

Kommunen åtar sig att bygga ut allmänna anläggningar samt förvärva mark genom fastighetsreglering från exploatören som ska utgöra allmän platsmark. Kostnaden som uppstår som en direkt konsekvens av detta avtal är nämnda fastighetsreglering som uppgår till 1 917 056 kronor. 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.

Konsekvenser för barn

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till fler bostäder, ökad rumslighet och ökade flöden av människor som rör sig i området. Detta leder förhoppningsvis till ökad upplevd trygghet, även bland barn.



Bilagor

Bilaga 1: Förslag till exploateringsavtal med Ormingeplan 2-4 KB avseende fastigheten Orminge 52:1 inklusive bilagor.

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka