

Kommunstyrelsen

Ramavtal för detaljplan Sarvträsk och Ormingehus med Rikshem Skolfastigheter AB, Orminge centrum

Fastigheterna Orminge 46:1, 46:2 och 59:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar ingå föreslaget ramavtal för fastigheterna Orminge 46:1, 46:2 och 59:1 med Rikshem skolfastigheter AB, org. nr. 556864-7316.

Sammanfattning

Ett förslag till ramavtal inför exploatering av fastigheterna Orminge 46:1, 46:2 och 59:1 inom detaljplan Sarvträsk och Ormingehus har upprättats mellan kommunen och Rikshem Skolfastigheter AB. Föreslaget avtal reglerar övergripande ansvars- och kostnadsfördelning. Detaljplanens övergripande syfte är bland annat att möjliggöra för nya bostäder och förskoleplatser.

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 stadsbyggnadsprojektet Ormingehus & Sarvträsk, projektnummer 9436, 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 fastigheterna Orminge 46:1, 46:2 och 59:1, som ägs av Rikshem Skolfastigheter AB ("Bolaget"). Det övergripande syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder i kollektivtrafiknära läge, för fler förskoleplatser och göra det möjligt att röra sig på ett attraktivt och levande sätt genom Orminge.

Ett förslag till ramavtal inför exploatering av fastigheterna Orminge 46:1, 46:2 och 59:1 inom detaljplan Sarvträsk & Ormingehus har upprättats mellan kommunen och Bolaget. 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 den fortsatta processen med detaljplanering av Sarvträsk och Ormingehus
- Ange förutsättningar för marköverlåtelse/markupplåtelse
- Ange principiella förutsättningar för genomförandet av en ny detaljplan och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa principer för Bolagets ansvar och kostnader för allmänna anläggningar.
- Översiktligt redovisa vilka kostnader som bedöms kunna uppkomma och ange vem som ska stå för dem.

Huvuddrag i föreslaget ramavtal

Huvuddragen i föreslagen ramavtal är följande:

- Områden inom Bolagets fastigheter som i kommande detaljplan utgör allmän platsmark skall Bolaget överlåta till kommunen utan ersättning.
- Kommunen ansvarar för ansökan om nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder för reglering av allmän platsmark. Bolaget ska bekosta samtliga fastighetsrättsliga åtgärder som berör Bolagets befintliga eller kommande fastigheter.
- För projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar och andra allmänna platser, såväl vad avser kommunens interna arbete som externa konsulter arbete, ska Bolaget erlägga ett beräknat exploateringsbidrag som fördelas per ljus kvadratmeter BTA bostad och lokal. Preliminär fördelning av exploateringsbidrag mellan planområdets intressenter framgår av föreslaget ramavtals bilaga 1 och fastställs i kommande exploateringsavtal.
- Bolaget ska ersätta kommunen för kostnader för framtaget planprogram med belopp om 1 315 000 kronor. Betalning ska vara kommunen tillhanda inom 30 dagar från att detta avtal vunnit laga kraft.
- Kostnader för generella utredningar rörande all kvartersmark inom projektområdet ska fördelas. Bolaget ska bekosta utredningar som specifikt berör Bolagets blivande kvartersmark inom Sarvträskområdet.
- För kommunens övriga åtaganden enligt detta avtal ska Bolaget ersätta kommunen ekonomiskt enligt vid var tid gällande timpris. Exempel på sådana åtaganden är samordning, projektledning och kommunens interna administrationsarbete i samband med projektet. Ersättningen betalas efter fakturering från kommunen.
- Exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplan antas av kommunfullmäktige. I exploateringsavtalet ska bland annat marköverlåtelse, rättighetsupplåtelse, kostnader och utförande av allmänna anläggningar regleras mer detaljerat.
- Kommunen förbinder sig inte att anta en detaljplan genom att ingå ramavtalet.



Ekonomiska konsekvenser

Det föreslagna ramavtalet säkrar framtida intäkter för kommunen i form av exploateringsersättning för att kunna finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar. Föreslaget ramavtal innebär även att Bolaget ersätter kommunen för del av kostnader för planprogram för Orminge centrum enligt 12 kap. 9§ Plan- och bygglagen (2010:900).

Ett separat planavtal för att täcka kommunens kostnader för detaljplanarbetet ingår genom delegationsbeslut i samband med inlämning av ramavtalet till politisk beredning.

Konsekvenser för barn

Föreslaget ramavtal är ett led i kommunens arbete med att detaljplanlägga nya bostäder och nya förskoleavdelningar inom detaljplan Sarvträsk och Ormingehus. I övrigt innebär beslutet om att ingå föreslaget ramavtal inte några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Föreslaget ramavtal inklusive bilagor

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Amanda Sterner Nordin
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka