

Kommunstyrelsen

Tillägg till exploateringsavtal för Höghuskvarteret Detaljplan Ormingehus i Nacka kommun, Orminge

Fastigheterna Orminge 46:1 och Orminge 46:2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget tillägg till exploateringsavtal för Höghuskvarteret Detaljplan Ormingehus i Nacka kommun, Orminge med Elisby Orminge Torg Bostad AB, org.nr. 559242-5283, och Elisby Orminge Hus KB, org.nr. 916444-2395, enligt bilaga 1 till detta ärende.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige föreslås ingå tilläggsavtal till tidigare ingånget exploateringsavtal för Höghuskvarteret inom detaljplan för Ormingehus fastigheterna Orminge 46:1 m.fl., DP 640, ("Detaljplanen"). Detaljplanen vann laga kraft den 14 juli 2020. Den 1:a oktober 2020 sålde tidigare ägare beståndet och den 20 oktober ansökte den nya ägaren Elisby Orminge Torg Bostad AB och Elisby Orminge Hus KB, ("Exploatören"), om ändring av del av Detaljplanen. Den 8 december 2021 fick planenheten i uppdrag att upprätta förslag till detaljplaneändring, MSN 2021/148 § 240, ("Detaljplaneändringen"). Detaljplaneändringen planeras att ställas ut för granskning under kvartal fyra 2022 och för antagande under första kvartalet 2023.

Tilläggsavtalet reglerar de förändringar av exploateringsavtalet som är nödvändiga till följd av Detaljplaneändring. Syftet med Detaljplaneändringen är att utöka garageytorna inom



detaljplaneområdet vilket bidrar till att skapa en mer samlad parkeringslösning inom Orminge centrum. Vidare syftar Detaljplaneändringen till att möjliggöra för en enklare förvaltning av torgytan och garaget, följaktligen föreslås att torgytan och två trappor mellan Röda längan och Ormingehus ändrar användning från allmän plats till kvartersmark. Allmänhetens passage förbi torgytan som i Detaljplanen är allmän plats ska säkras i samband med Detaljplaneändringen. Detaljplaneändringen möjliggör anläggande av padelbanor i anslutning till Ormingehus i planområdets norra delar.

Inför starten av arbetet med Detaljplaneändringen togs beslut om en principöverenskommelse mellan parterna. Tilläggsavtalet formaliserar och ersätter principöverenskommelsen och kompletterar tidigare upprättat exploateringsavtal.

Tilläggsavtalet reglerar markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning mellan kommun och exploatör för utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartersmark kopplat till detaljplaneändringen.

De ekonomiska konsekvenserna av Tilläggsavtalet innebär en kostnadsbesparing för Nacka Kommun om uppskattat 16 miljoner kronor i investeringsutgifter samt en årlig besparing om cirka 300 tusen kronor i uteblivna driftskostnader. Avtalet innebär också tillkommande exploateringsersättning för de nya byggrätter som skapas i samband med Detaljplaneändringen.

Konsekvenser för barn uppskattas sammanvägt att vara positiva.

Ärendet

Bakgrund

Exploatören är lagfarna ägare av fastigheterna Orminge 46:1 och Orminge 46:2 belägna inom detaljplaneområdet för Detaljplanen. Detaljplanen som vann laga kraft 2020 möjliggör utveckling av den norra delen av Orminge Centrum med bostäder, verksamheter, förskolor och en attraktiv stadsmiljö. I samband med tidigare Detaljplanens antagande ingick Nacka kommun och dåvarande fastighetsägare exploateringsavtal för Höghuskvarteret, ("Exploateringsavtalet"), vars åtaganden Exploatören tagit över i samband med köp från tidigare ägare i oktober 2020. Detaljplanen vann laga kraft den 14 juli 2020.

Exploatören ansökte den 20 oktober 2020 om ändring av Detaljplanen och den 21 april 2021 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden om att ge ett positivt planbesked, MSN 2021/148 § 240. Den 8 december 2021 fick planenheten i uppdrag att upprätta förslag till detaljplaneändring, MSN 2021/148 § 240. Detaljplaneändringen planeras att ställas ut för granskning under kvartal fyra 2022 och för antagande under första kvartalet 2023.

Detaljplaneändringen omfattar del av fastigheterna Orminge 46:1 och Orminge 46:2 och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse. Detaljplaneändringens geografiska avgränsning inom Detaljplanen framgår av figur 1 nedan.



Figur 1. Gällande detaljplan 640. Röd streckad markering visar planändringens avgränsning.

Syftet med Detaljplaneändringen är att utöka garageytorna inom detaljplaneområdet vilket bidrar till att skapa en mer samlad parkeringslösning inom Orminge centrum. Vidare syftar Detaljplaneändringen till att möjliggöra för en enklare förvaltning av torgytan och garaget, följaktligen föreslås att torgytan och två trappor mellan Röda längan och Ormingehus ändrar användning från allmän plats till kvartersmark. Allmänhetens passage förbi torgytan som i Detaljplanen är allmän plats ska säkras i samband med Detaljplaneändringen. Detaljplaneändringen möjliggör anläggande av padelbanor i anslutning till Ormingehus i planområdets norra delar.

Detaljplaneändringen föranledde att kommunstyrelsen den 7 februari 2022 beslutade att ingå principöverenskommelse om utveckling av Ormingehus och ändring av inom ramen för Detaljplanen tidigare tecknat Exploateringsavtalet, KFKS 2020/790–4 § 26, ("Principöverenskommelsen"). Principöverenskommelsen syftade bland annat till att klargöra de åtaganden och den kostnadsfördelning som ska gälla mellan parterna till följd av Detaljplaneändringen.



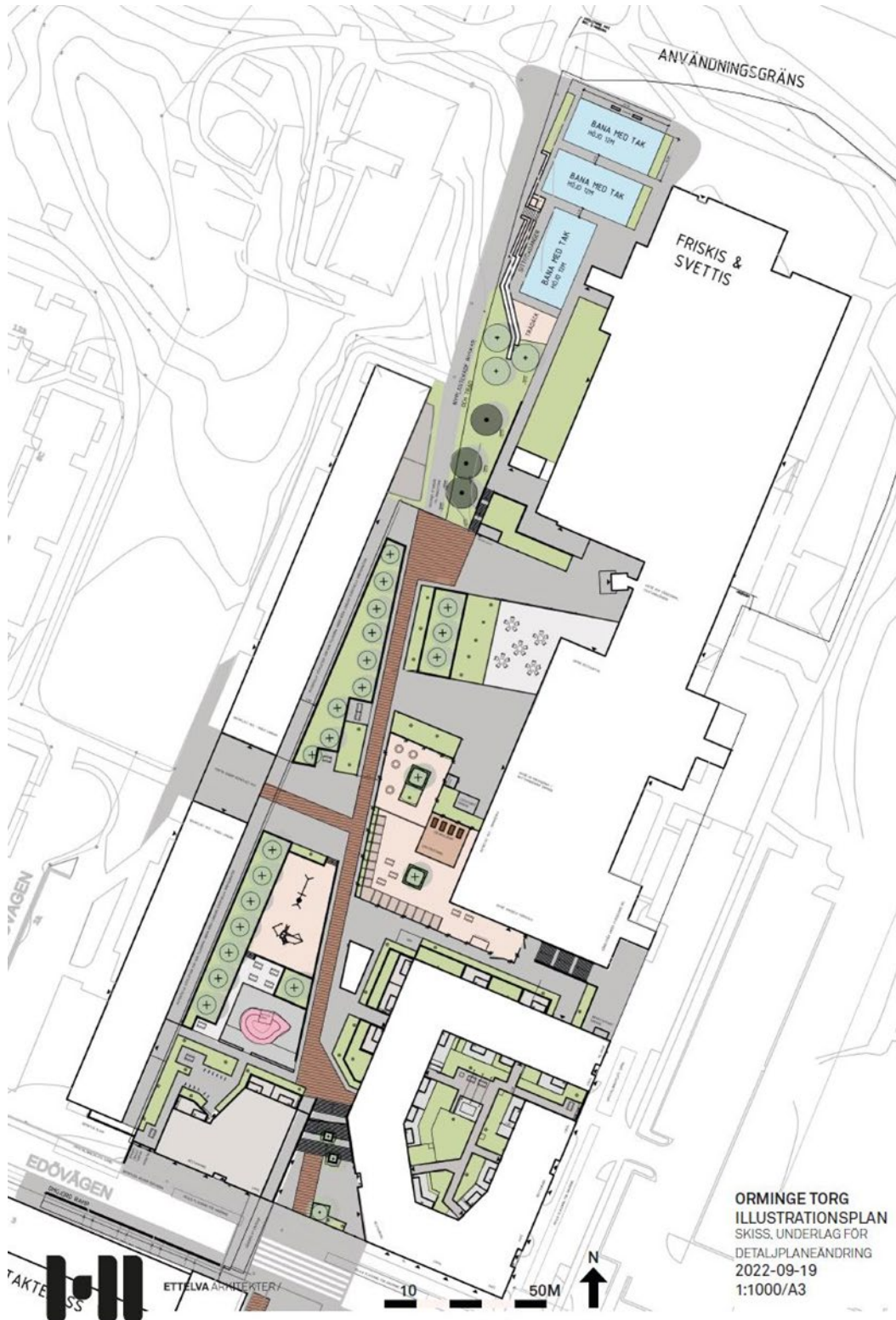
Tillägg till exploateringsavtal

Inför Detaljplaneändringen antagande har Nacka kommun och Exploatören tagit fram ett förslag till tilläggsavtal till inom ramen för Detaljplanen tidigare tecknat exploateringsavtal ("Tilläggsavtalet"). Tilläggsavtalet reglerar dels de principer som parterna överenskom i Principöverenskommelsen, dels ändringar av tidigare Exploateringsavtalet som varit nödvändiga med anledning av Detaljplaneändringen.

Tilläggsavtalet syftar till att reglera de förändringar av tidigare Exploateringsavtalet som är nödvändiga med anledning av Detaljplaneändringen. Tilläggsavtalet reglerar markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning mellan kommun och exploatör för utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartersmark kopplat till detaljplaneändringen. Tilläggsavtalet reglerar även en förändring av de fastighetsbildningsåtgärder, marköverföring, fastighetsbildning och servitut som följer av Detaljplaneändringen.

Exploatören ska finansiera de projekterings- och anläggningskostnader som kan hänföras till Detaljplaneändringen och fortsatt vidta och finansiera samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom blivande kvartersmark. Tilläggsavtalet reglerar allmänhetens rätt till den del av torgytan som i Detaljplanen utgjorde allmän platsmark och i samband med Detaljplaneändringen ska utgöra kvartersmark och kvarstå i Exploatörens ägo.

Byggnader och anläggningar på kvartersmark som omfattas av planändringen ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltningsprogram till planändringen. I figur 2 nedan finns en preliminär illustration på gestaltningen.



Figur 2. Illustration över hur det nya torget föreslås gestaltas samt hur området för padelbanor intill Ormingehus föreslås se ut. Allmänhetens passage över torget visas med brun skraffering. Bild från PM Gestaltning, framtagen av Ettelva arkitekter.



Kompletterande dagvattenutredning ska följas vid utbyggnaden.

Tilläggsavtalet reglerar att Nacka kommun ska erlagga 9 miljoner kronor till Exploatören för Exploatörens åtagande att ordna och säkerställa allmänhetens tillgänglighet till torget och tillhörande trappor. Beloppet ska indexeras enligt vad som gäller för exploateringsersättningen i Exploateringsavtalet. Beloppet erläggs i samband med färdigställande av ytorna och förutsätter att ytorna har utformats enligt gestaltungsprogrammet som tillhör planändringen.

Exploatören åtar sig att stå för drift och skötsel av de torg och trappor som i samband med i Detaljplaneändringen får ändrad användning från allmän plats till kvartersmark. Detta åtagande ska säkerställas mot förändring och gälla i minst 50 år från det att Detaljplaneändringen vinner laga kraft. Ingen ersättning ska utgå till Exploatören för detta åtagande.

Tilläggsavtalet fastställer ändring av tidpunkt för erläggande av kvarstående exploateringsersättning som parterna överenskom i Principöverenskommelsen. Exploatörens ska erlagga av kvarstående exploateringsersättning, inklusive tillkommande BTA som Detaljplaneändringen medger, 30 dagar efter det att Detaljplaneändringen vunnit laga kraft. Om Detaljplanändringen inte vinner laga kraft och Tilläggsavtalet upphör att gälla gäller Exploateringsavtalet, med den ändring av betalningstidpunkt för kvarstående exploateringsersättning som nämns ovan, och Detaljplanen fortsatt i nuvarande form.

Tilläggsavtalet ersätter ingången Principöverenskommelse och kompletterar tidigare ingånget Exploateringsavtal. Tilläggsavtalet bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Exploateringsavtal	2020-04-20	Kommunfullmäktige, § 101
Detaljplan, antagande	2020-04-20	Kommunfullmäktige, § 104
Positivt planbesked	2021-04-21	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, § 82
Beslut om uppdrag till planenheten att upprätta planändring	2021-12-08	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, § 240
Principöverenskommelse	2022-02-07	Kommunstyrelsen, § 26
Tillägg till exploateringsavtal	2022-12-19	Kommunfullmäktige
Planändring, antagande	Kvartal 1, 2023	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ekonomiska konsekvenser

Enligt Exploateringsavtalet ska Nacka kommun lösa in mark för torget mellan Röda Längan och Ormingehus till ett belopp om 7 miljoner kronor samt ansvara för utbyggnation av torg med tillhörande trappor, vilket i tidigare utgiftsprognos skattats till ett belopp om 18 miljoner kronor. Detaljplaneändringen medför att Nacka kommuns utbyggnadsåtagnade och markinlösenkostnader utgår. Vidare medför Detaljplaneändringen en årlig besparing om cirka 300 000 kronor per år i uteblivna driftskostnader för Nacka kommun.

Tilläggsavtalet reglerar att Nacka kommun ska erlægga 9 miljoner kronor till Exploatören för Exploatörens åtagande att ordna och säkerställa allmänhetens tillgänglighet till torget och tillhörande trappor. Sammantaget innebär förslaget till beslut en kostnadsbesparing för kommunen om cirka 16 miljoner kronor i minskade markinlösen- och investeringsutgifter

Föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal innebär en utökad exploateringsersättning om cirka 1 200 000 kronor avseende nya byggrätter som uppförs eller annars medges av planändringen.

De ekonomiska konsekvenser som beskrivs ovan hanteras budgetmässigt inom ramen för Samordningsprojektet Orminge C och är en del av kostnader och intäkter för det projektet.

Konsekvenser för barn

Under planarbetet till gällande detaljplan konstaterades att den planerade bebyggelsen bedömdes ha positiv effekt för barn då detaljplanen möjliggör anläggande av gårdar med lekmöjligheter. Därtill bedömdes att fler bostäder, ökad rumslighet och ökat flöde av människor som rör sig i området kan leda till ökad upplevd trygghet, även bland barn. Föreslaget tillägg till exploateringsavtal bedöms inte påverka detta. Konsekvenser för barn utreds i arbetet med planändringen och redovisas i förslaget till planändring, men det kan noteras att det vid tidpunkten då planenheten mottog uppdraget att upprätta planändringen konstaterades att om fler parkeringsytor inryms under mark istället för att mark tas i anspråk för ytparkering kan det medföra en trevligare och tryggare upplevelse av stadsmiljön, vilket är positivt för barn. Fler idrottsytor för barn och unga inom centrumområdet är också positivt för barn

Bilagor

Bilaga 1 Förslag till tillägg till exploateringsavtal för Höghuskvarteret Detaljplan Ormingehus i Nacka kommun, Orminge



Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Bastian Vreede
Projektledare
Exploateringsenheten