

Kommunstyrelsen

Ramavtal för första etappen i utveckling av Orminge Centrum

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta ingå föreslaget ramavtal med Magnolia Bostad AB avseende genomförande av en första utbyggnadsetapp i förslag till planprogram för Orminge Centrum.

Sammanfattning

Orminge centrum utveckling har diskuterats länge. Många utredningar har gjorts. Ett flertal förslag har tagits fram.

Nacka kommunfullmäktige tog 2005 beslut om att ett detaljplaneprogram skulle tas fram för Orminge Centrum. Ett program upprättades och skickades 2009 ut på samråd. Planprogrammet återremitterades dock i miljö- och stadsbyggnadsnämnden i maj 2010. Anledningen var att trafiksituationen med ny bussterminal och förbättrad infartsparkering behövde belysas bättre med redovisande av konkreta lösningar. Behov fanns också av att mer konkret visa förslag på bebyggelsestruktur, gång- och cykelstråk samt utveckling av allmän plats.

De fördjupade studierna har inneburit betydande omarbetningar av det tidigare programmet, framförallt för de centrala delarna av Orminge, varför planprogrammet nu omarbetats och kommer att skickas ut på förnyat samråd våren 2014.

En annan fråga som varit fokus under denna period är hur ett genomförande av planprogrammets kan realiseras. Det strukturella problemen med ett splittrat fastighetsägande i Orminge Centrum innebär svårigheter för att önskad förändring ska kunna initieras och genomföras. Insatserna för att förnya centrumet - skapa en modern bytespunkt samt tillskapa nya bostäder i området - innebär stora initiala investeringskostnader på vissa fastigheter som inte får motsvarande intäkter och värdepotential. Vid arbete med planprogrammet har därför genomförandefrågorna varit viktiga. Dialog har skett med befintliga fastighetsägare. Ingen av dessa har varit intresserade av att vara huvudman för en inledande etapp som innebär att de strukturella problemen



med rivning av Hantverkshuset, anläggandet av en ny bussterminal samt infartsparkering kan realiserar som löser upp och möjliggör en fortsatt utveckling av Orminge Centrum. Ett antal kontakter har därför skett även med andra fastighetsutvecklare/intressenter som kan ta en sådan roll. Det företag som kommunfullmäktige nu föreslås teckna ramavtal med, Magnolia Bostad AB, är beredda att ta denna roll. Magnolia Bostad AB har också tecknat avtal om förvärv av Hantverkshuset, en förutsättning för att kunna genomföra denna inledande etapp.

De huvudsakliga ekonomiska villkoren innebär att Nacka kommun bidrar genom upplåtelse av byggrätter på Nybackatomten mot att Magnolia förvärvar, och river, Hantverkshuset för upplåtelse till bussterminal. Vidare att kommunen bidrar med mark för bostäder och ett parkeringshus med 500 infartsparkeringsplatser som kan dubbelutnyttjas för handelsändamål.

Ramavtalet med Magnolia innebär att parterna bekräftar ett samarbete som ska leda till att Magnolia, med givna villkor, förvärvar Nybackatomten. Förutsättningen är att en ny detaljplan vinner laga kraft. Parterna svarar för sina egna kostnader i samarbetet.

Bakgrund

Under arbete med planprogram för Orminge Centrum har möjligheterna att anlägga en ny infrastruktur med bussterminal, nya byggrätter för bostäder, ca 1000 stycken, samt ett attraktivare centrum utretts. Olika utredningar och förslag har under en lång följd av år tagits fram för centrumområdets utveckling. Efter beslutet 2005 i kommunfullmäktige har kommunen ett förslag till nytt planprogram tagits fram. Efter samråd konstaterades att programmet behövde konkretiseras vad gällde i första hand centrumets trafiklösningar. Under 2010/2011 har därför i samarbete mellan kommunen och SL en fördjupad studie tagits fram över centrum med fokus på att finna en bra lösning av bussterminalen, infartsparkering och trafikföring.

Med detta förslag som underlag har en fortsatt bearbetning/fördjupning skett under 2011/2013 i syfte att utveckla planerna på kompletterande bebyggelse och bebyggelseutformning, gång- och cykelstråk, anläggande av ett badhus samt upprustning av allmän platsmark, gator och naturmark. Detta arbete har samordnats med en lösning på hur ett genomförande kan ske etappvis, till rimliga risker och kostnader. Dessa analyser har tydliggjort förutsättningar för kompletterande bebyggelse, byggrätter och samband nödvändiga för att möjliggöra och säkerställa exploateringen utan allför stora/orimliga kommunala åtaganden.

Nyckelfrågor

Orminge Centrum bedöms ha god potential för fortsatt utbyggnad för bostadsändamål. Även de kommersiella delarna och servicefunktionerna kan utvecklas De strukturella



problemen med ett splittrat fastighetsägande och befintlig bebyggelse låser dock möjligheterna för att utvecklingen ska kunna initieras. Insatserna för att förnya centrumet innebär stora investeringskostnader på vissa fastigheter som dock inte får motsvarande intäkter och värdepotential. Genomförandet måste också baseras på etapper som genererar ett rimligt cashflow samt ett beaktande av en tillfredsställande kapacitet på infartsparkering samt att centrumet och bussbytespunkten i övrigt, under hela genomförandet, kan vara i god funktion. Vidare är en viktig utgångspunkt att i tid tillskapa ersättningslokaler för de verksamheter som idag finns i Hantverkshuset. De största och säkraste intäkterna är möjligheterna för utbyggnad av bostäder på mark som är i kommunal ägo. Kommunens markinnehav är därför en nyckel för att låsa upp en komplex situation i det första steget i genomförandeprocessen.

Planprogrammet

Beslut om programsamråd för Orminge C har tagits i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2013-12-11. Programsamråd kommer att ske under 1 kv 2014. Målet är att planprogrammet ska kunna antas runt halvårsskiftet 2014.

Etappindelning

Förnyelse av områdets infrastruktur m.a.p. busstrafik, terminal och infartsparkering påverkar hela centrumområdet och medför därför en komplex genomförandesituation. En tydlig gränsdragning mellan projektets olika genomförandefaser är därför en förutsättning för att förnyelsen ska kunna inledas.

Genomförandet är tänkt i 3 huvudetapper. Varje etapp omfattar ca 3-5 år. Totalt kommer ca 1 000 – 1 200 nya bostäder att tillkomma varav förslagsvis ca 60 % bostadsrätter och ca 40 % hyresrätter. Utöver det kan 15 000 – 25 000 kvm verksamhetsytor tillkomma samt garage/infartsparkering i p-hus om ca 500 – 600 bilar. Parkering inom bostadskvarteren löses inom kvartersmark.

Den första etappen, som avses i detta avtal, omfattar Hantverkshuset och Parkeringshus för infartsparkering samt intilliggande centrala delar. Därefter genomförs främst bostadsbebyggelse på Nybackatomten och bostadsbebyggelse i enlighet med planprogrammet.

Ramavtal för samarbete

Samarbete

För att det nödvändiga affärsupplägget ska kunna genomföras parallellt med planprogrammet och fortsatt detaljplanläggning har kommunen sökt samarbete i partnerskap med exploitörer och fastighetsutvecklare. Ett ramavtal som ger möjligheter för genomförande av utvecklingsprocessens inledningsskede med ekonomiska och tidsmässiga incitament har därför kommit till beslut med Magnolia Bostad AB

Avtalspart; Magnolia Bostad AB

Magnolia Bostad AB, adress Riddargatan 19, 114 57 Stockholm, org.nr 556797-7078

Bolaget är en koncern med olika verksamhetsområden inom produktion, förvaltning och projektutveckling av bostäder. Utvecklingsverksamheten är fokuserad på både nyproduktion och ombyggnation av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige och Norge.

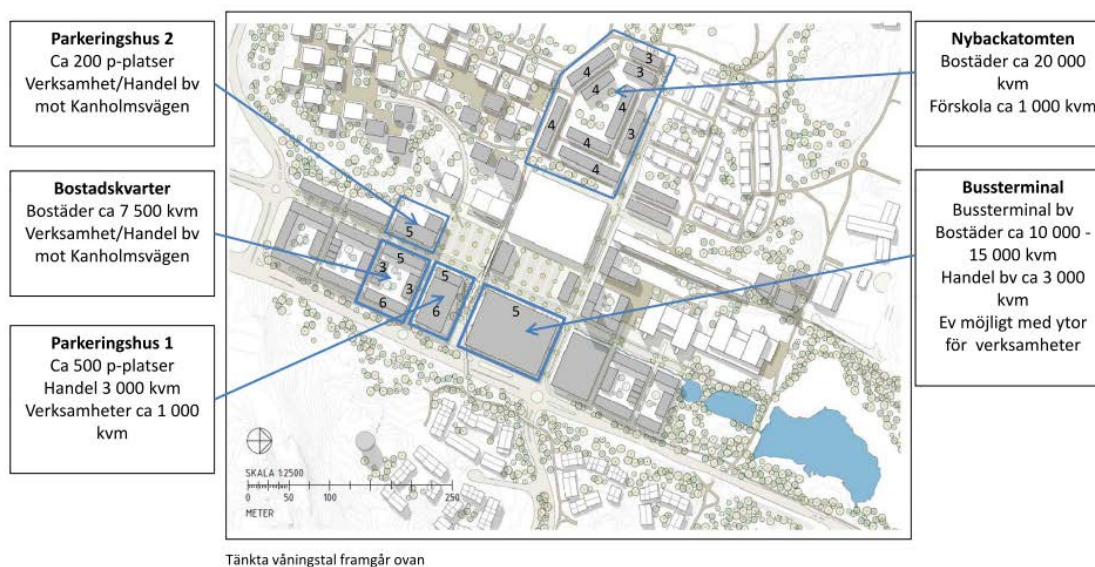
Magnolia Bostad har arbetat med bostäder i över 50 år, främst genom husvarumärken som Faluhus och Forsgrens Timmerhus, och har under dessa år producerat mer än 15 000 hem. Bolaget har långa erfarenhet av bostadsproduktion.

Bolaget har i dagsläget planer på en produktion av över 1 500 lägenheter de kommande 3 åren.

Holmström Fastigheter/Holmströmgruppen är majoritetsägare i bolaget.

Omfattning

Ramavtalet avser utveckling av fastigheterna Orminge 45:1, 53:9 och 52:1 m.fl., Nacka kommun. Bebyggelse och anläggningar som omfattas av ramavtalet:



Initiativ och syfte

Magnolia Bostad AB (Bolaget) vill vara med och utveckla det nya Orminge Centrum och bidra till att säkra möjligheterna till ett genomförande av planprogrammet för Orminge Centrum genom att förvärva det s.k. Hantverkshuset, Orminge 52:1. Bolaget är positivt till planerna att själva Hantverkshuset rivs och ersätts med en bussterminal som är överbyggd med bostäder. För att medverka till detta behöver Bolaget säkerställa att de får tillgång till ytterligare byggrätter för att kunna finansiera förvärvet och rivningen av Hantverkshuset.



Kommunen äger mark för nyexploatering och kan i detta sammanhang medverka till att utvecklingsprocessen initieras. Parterna är överens om att andelen hyresrätter ska vara minst 50 % av de tillkommande byggrätterna och en blandning av hyresrätter och bostadsrätter ska eftersträvas inom kvarteren.

Syftet med ramavtalet är att säkra ett antal prestationer parterna emellan och därmed möjliggöra genomförandet av de första etapperna av nya Orminge C.

Tidplan

Planeringsprocessen med planprogram och detaljplan beräknas kunna färdigställas till sommaren 2016 med en lagakraftvunnen detaljplan senast sommaren 2017. Genomförandet med marköverlåtelse och följande produktion av bostäder och bussterminal kan ske fr.o.m. 2017.

Följande avtal

Parternas avsikt är att detta ramavtal ska följas upp av ett markanvisningsavtal, ett planavtal och senare ett exploateringsavtal för området.

Detaljplaneringen för Området görs i samarbete mellan parterna.. Bolaget och Kommunen delar lika på detaljplanekostnaderna för Bussterminalen och Parkeringshusen medan Bolaget bär de kostnader som kan härledas till Bostadskvarteret och Nybackatomten

Markanvisningsavtal tecknas för upplåtelse av Bostadskvarteret och Nybackatomten

Avtalet innebär

- Bolaget förvärvar Hantverkshuset och evakuerar befintliga hyresgäster samt river det senast 12 månader efter det att ny detaljplan för Området har vunnit laga kraft. Bolaget projektleder och står för kostnaderna för de moment som är kopplade till evakuering och rivningen
- Bolaget överlåter den markberedda ytan som ska utgöra bussterminal till kommunen genom 3D-fastighetsbildning
- Kommunen upplåter mark för Bolaget att uppföra och bekosta parkeringshus för upplåtelse som infartsparkering med minst 500 platser.
- Kommunen kommer i framtida markanvisningsavtal upplåta hela Nybackatomten om ca 20 000 kvm ljus BTA möjlig byggrätt i kommande detaljplan till Bolaget
- Kommunen kommer i framtida markanvisningsavtal upplåta hela Bostadskvarteret om ca 7 500 kvm ljus BTA möjlig byggrätt i kommande detaljplan till Bolaget
- Kommunen kommer i denna utbyggnadsetapp anlägga till Området anknyttande allmänna anläggningar avseende cirkulationsplatser, lokalgata, flytt av VA-huvudledning, upprustning av allmän platsmark.
- Har Bolaget fullgjort sina förpliktelser enligt avtalet och kommande markanvisningsavtal samt exploateringsavtal, avstår kommunen från



gatukostnadsersättning och bidrag till gemensamma anläggningar inom planprogramområdet.

- Bolaget ska till Kommunen erlägga VA-anläggningsavgift för de bostäder och anläggningar som Bolaget kommer att bygga inom Området. Kostnaden styrs av den vid varje tidpunkt gällande VA-taxan
- Kommunen svarar för att i dialog med Bolaget ansöka om erforderlig fastighetsbildning. Förrättningskostnad fördelas med 90 % på Bolaget och 10 % på kommunen.
- Bolaget får inte utan kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåta avtalet på annan.

Ekonomiska konsekvenser

- Kommunen ersätter bolaget med 39500 kvm (ljus BTA) nya byggrätter för bostäder för upplåtelse av mark för bussterminal och parkeringshus med minst 500 infartsparkeringsplatser. Kommunen kan i ramavtalet dock inte garantera slutliga detaljplaners byggrätter. I syfte att ekonomiskt hantera detta har parterna kommit överens om att reglera ersättning i Kr/kvm ljus BTA.
- För byggrätter för bostadsändamål, inom området, ersätter Bolaget Kommunen med 4000 kr/kvm för varje kvm ljus BTA som överstiger 39500 kvm. På motsvarande sätt ersätter Kommunen Bolaget med 4000kr/kvm för varje kvm ljus BTA som understiger 39500 kvm.
- För byggrätter för kommersiella ändamål inom området ersätter Bolaget Kommunen med 1500 kr/kvm för varje kvm ljus BTA som överstiger 4000 kvm På motsvarande sätt ersätter Kommunen Bolaget med 1500kr/kvm för varje kvm ljus BTA som understiger 4000 kvm.

Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga Ramavtal med bilagor;
Bilaga 2 Specifikation ljus BTA
Bilaga 3 Tidplan
Bilaga 4 Området