

2020-02-19

STARTPROMEMORIA

Dnr KFKS 2017/762

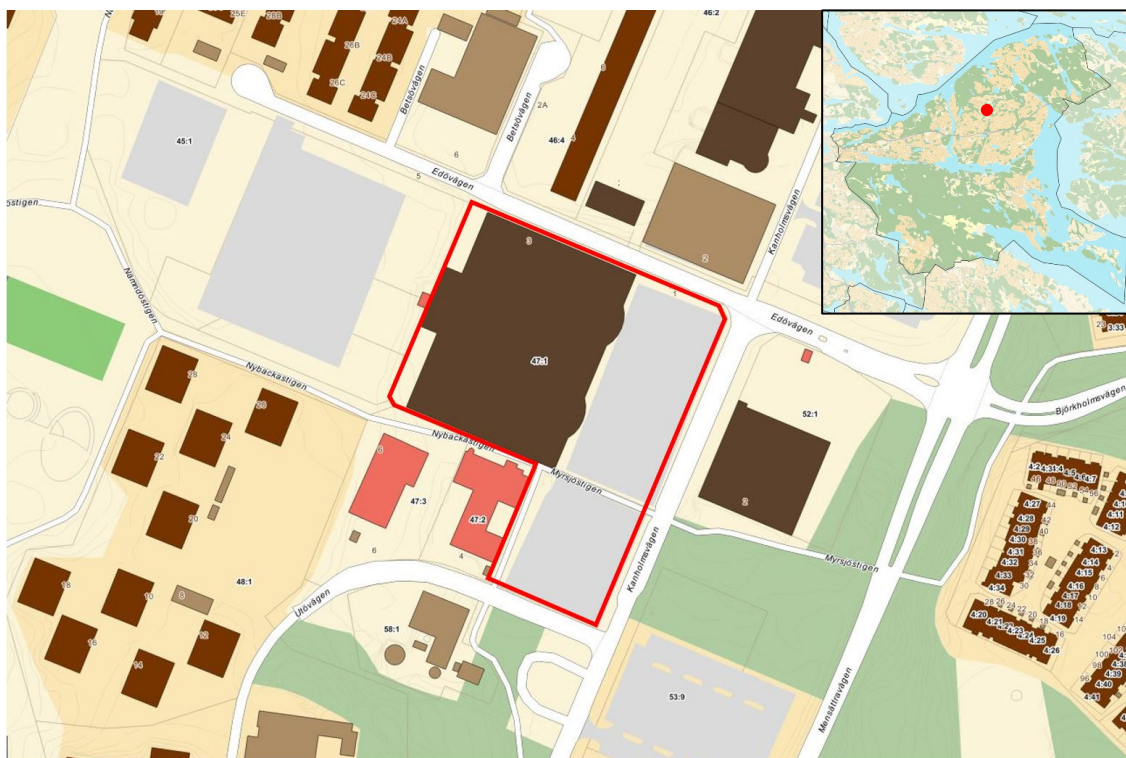
Dnr KFKS 2017/884

Projekt 93101111

Standardförfarande

Ormingeplan

Stadsbyggnadsprojekt för Ormingeplan,
fastigheten Orminge 47:1 i Boo, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

I Sammanfattning

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, bibehålla och utveckla verksamheter och få en levande och trygg bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum i Orminge. Projektet bidrar till att uppfylla översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi *"Utveckla lokala centrum och deras omgivning"*.

Projektet omfattar fastigheten Orminge 47:1 som ägs av Orminge Handel AB. Fastigheten har en areal på cirka 1,7 hektar och är belägen i centrala delen av Orminge centrum som är lokalt centrum i Boo. Inom fastigheten står i dag befintligt centrumhus och dess tillhörande parkering.

Projektets mål är att skapa byggrätter för totalt cirka 160 bostäder, motsvarande cirka 16 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) bostäder, samt att bibehålla och utveckla verksamhetslokaler mot offentliga stråk. Målet är samtidigt att skapa en attraktiv mötesplats i form av en torgbildning samt att anordna tydliga kopplingar för gående mellan Orminge centrum och Kanholmsvägen samt mellan markplan och broplan. Ytterligare mål är att möjliggöra platser för handels- och bostadsparkering i Orminge centrum genom garage under befintlig parkeringsyta. Ny bebyggelse föreslås tillkomma på centumparkeringens södra del samt genom påbyggnad på taket av befintligt centrumhus. Bebyggelsen ska hålla ett respektavstånd till angränsande Kyrkans hus samt angränsande bro.

Planprogrammet för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt lokalt centrum för boende, besökare och företag. Centrumhuset och dess parkering inom Ormingeplan utgör en central pusselbit i planprogrammet och ingår i planprogrammets genomförandeetapp två. I planprogrammet föreslås markparkeringen i huvudsak bibehållas, men en begränsad bebyggelse på centumparkeringen tillåtas. I programmet föreslås även en prövning av om det är möjligt att bygga fler bostäder på taket av centrumhuset. Projektet utgör en avvikelse från programmet, eftersom en ny byggnad föreslås på parkeringens södra del istället för två byggnader framför centrumhuset. Parkering föreslås lösas huvudsakligen i garage under mark istället för ovan mark. Sammantaget föreslås bebyggelsen inom Ormingeplan utgöra en större volym jämfört med planprogrammet. Detta i syfte att bekosta ett parkeringsgarage under mark, vilket utgör en förutsättning för projektet.

Projektet är en del av samordningsprojektet Orminge centrum.

Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter, förutom en kostnad för kommunen på cirka 0,5 miljoner kronor som är projektets del för framtagandet av planprogrammet.

2 Bakgrund

Planprogrammet för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt lokalt centrum för boende, besökare och företag. Centrumhuset och dess parkering inom Ormingeplan utgör en central pusselbit i planprogrammet och ingår i planprogrammets genomförandeetapp två.

Fastigheten ägs av Orminge Handel AB som har uttryckt en önskan om att utveckla fastigheten med bostäder, lokaler för verksamheter samt parkeringsplatser för bostäder och handel.

Centrumparkeringen saknar i dagsläget en offentlig platsbildning och domineras istället av parkeringsplatser. Området har få och otydliga kopplingar till omkringliggande bostadsområden och målpunkter. Stråken över centrumparkeringen mellan centrumhuset och andra målpunkter är också bristfälliga. Sammantaget kan centrumparkeringen i dagsläget upplevas som en plats som inte inbjuder till vistelse utomhus, men det finns samtidigt goda förutsättningar för platsen att utvecklas och aktiveras i takt med att resten av Orminge växer.

Stadsbyggnadsprojektets målsättningar stämmer överens med översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi att utveckla kommunens lokala centrum. Stadsbyggnadsprojektet bidrar till att uppfylla Nacka kommuns översiktsplans mål om 20 000 nya bostäder och 15 000 nya arbetsplatser till år 2030.

3 Syfte och mål

3.1 Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, bibehålla och utveckla verksamheter och få en levande och trygg bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum i Orminge. Projektet bidrar till att uppfylla översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi *”Utveckla lokala centrum och deras omgivning”*.

3.2 Mål

3.2.1 Projekt mål

Projektets mål är:

- Byggrätt för cirka 60 bostäder, motsvarande cirka 6000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) bostäder med nya verksamhetslokaler mot offentliga stråk
- Byggrätt för cirka 100 bostäder, motsvarande cirka 10 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) bostäder i en påbyggnad på befintligt centrumhus
- Tillskapa en attraktiv och trygg mötesplats i form av en torgbildning samt att anordna tydliga kopplingar mellan Orminge centrum och Kanholmsvägen samt mellan markplan och broplan
- Platser för handels- och bostadsparkering i Orminge centrum genom garage under befintlig parkeringsyta

3.2.2 Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

En strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka har trätt i kraft den 1 januari 2020. Av Kommunstyrelsens antagandebeslut, § 178, 3 juni 2019, framgår att en genomförandeplan ska tas fram som beskriver hur strategin praktiskt ska genomföras samt hur uppföljningen ska ske. Genomförandeplanen planeras att godkännas under våren 2020.

Kommunen och byggaktören ska komma överens om både projektspecifika mål för strategins sex inriktningar, hur projektet ska arbeta för att nå målen och vem som ansvarar för genomförandet av dem. Nedan beskrivs inriktningarna, kommunens förslag på ambitioner för projektet samt de indikatorer som kan användas vid uppföljning. Förslaget vidareutvecklas i det kommande planarbetet.

- **Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden**

Tillgången och tillgänglighet till parker och natur ska vara god i alla kommundelar där bostäder och förskolor planeras och uppförs. Ambitionen i projektet handlar om att till skapa gröna kvaliteter inom planområdet samt att till skapa effektiva och tillgängliga kopplingar mellan Ormingeplan och dess omkringliggande grönstruktur.

- **Hållbart resande och mobilitet**

Trafiksystemet ska vara utformat för att stödja resor till fots eller med cykel och det ska vara lätt att byta mellan olika trafikslag. Ambitionen i projektet är att tillämpa ambitiösa gröna parkeringstal och att till skapa goda kopplingar till kollektivtrafik för boende och besökare både inom och utanför projektet.

- **Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande**

Offentliga platser och bostadsgårdar ska utgöra naturliga mötesplatser för boende, verksamma, barn och äldre samt kunna bidra med olika ekosystemtjänster till den hållbara staden. I projektet kommer inriktningen detaljeras ytterligare i samråd med fastighetsägaren.

- **Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen**

Växlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker, kustvatten och vattendrag samt att havsmiljöerna inte försämras. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartermark. I projektet kommer inriktningen detaljeras ytterligare i samråd med fastighetsägaren.

- **Hållbar avfallshantering och återbruk**

Nacka ska ta initiativ för att öka insamlingen av matavfall, främst i flerfamiljshusen där man inte kommit lika långt som i småhusområdena. Inriktningen passar projektet då tillskottet av bostäder kommer att vara i flerfamiljshus. I projektet kommer inriktningen detaljeras ytterligare i samråd med fastighetsägaren.

- **Anpassning till framtida klimat**

Vid planläggning och bygglov beakta risk för översvämningar, bränder och extrema väder som till exempel storm eller värmeböljor till följd av klimatförändringar. I projektet kommer inriktningen detaljeras ytterligare i samråd med fastighetsägaren.

4 Förutsättningar

4.1 Område och avgränsningar



Ortofotot visar ett flygfoto över Orminge centrum och projektområdet markerat med röd linje.

Projektet omfattar ett område med en areal på 1,7 hektar i centrala delen av Orminge Centrum, som är lokalt centrum i Boo. Projektområdet utgörs av fastigheten Orminge 47:1 och avgränsas i norr av Edövägen, i söder av Boo folkets hus och Kyrkans hus, i öster av Kanholmsvägen och i väster av Nybackakvarteret, som i nuläget är under utbyggnad.

Projektområdets bebyggelse består av det befintliga centrumhuset från 1971 som inrymmer cirka 10 800 kvadratmeter verksamhetslokaler vilka innefattar bland annat kommersiella verksamheter och bibliotek. Utöver centrumhuset utgörs projektområdet till största delen av plan mark i form av parkeringsytor. Parkeringen framför centrumhuset är en lågpunkt och pekas i planprogrammet ut som ett område som riskerar att översvämmas vid ett 50-årsregn. Ett dominant inslag i landskapsbilden är snedkabelbron som fungerar som ett landmärke i Orminge. Bron byggdes 1993 i samband med att delar av centrumhuset glasades in, och sträcker sig från centrumhusets sydöstra hörn över parkeringen och över till Kanholmsvägens östra sida. Den utgör därmed en viktig och trafikseparerad koppling mellan östra och västra Orminge.

4.1.1 Kollektivtrafik

Orminge är och kommer att vara en viktig bytespunkt i kollektivtrafiken för den östliga sektorn. Med allt fler boende i upptagningsområdet bedöms antalet kollektivresenärer öka med så mycket som 34 % till 2030. Orminge centrum har 19 busslinjer och är knutpunkt

för bussar som går till områden i Boo, Björknäs, Ektorp, centrala Nacka, Gustavsberg, Slussen och Cityterminalen.

I enlighet med planprogrammet för Orminge centrum föreslås inom angränsande detaljplan Knutpunkten en utvecklad bytespunkt för bussresenärer längs Kanholmsvägen på platsen för befintlig bussterminal. Bussterminalen har utformats i samråd med Trafikförvaltningen enligt gällande standard och planeras som en öppen bussterminal. Övergångsställen planeras på norra och södra delen av bussterminalen. På västra sidan av bussgatan planeras träd och möbleringszon för bland annat cykelparkeringar samt cykelbana. Den befintliga bussterminalen föreslås utvecklas för att möjliggöra en större kapacitet. En konsekvens av utvecklingen av bussgatan är att fundamenten till snedkabelbron längs Kanholmsvägen behöver justeras för att medge bättre framkomlighet för bussarna. Vidare föreslås trafikåtgärder i centrumet för att förbättra framkomligheten för samtliga trafikslag, bland annat har Utövägen förlängts till Mensättravägen. Beskrivna åtgärder på gatorna ligger utanför detta projekt men ställer krav på att Ormingeplan utformas så att det blir bra förbindelser mellan projektområdena.

4.1.2 Topografi

Inom projektområdet finns nivåskillnader mellan Nybackastigen, Kyrkans hus, Utövägen och centrumhusets parkering. Dessa nivåskillnader behöver studeras och hanteras inom projektet för att möjliggöra goda kopplingar för fotgängare och, i vissa lägen, cyklister.

4.1.3 Ledningar

Inom befintlig parkeringsyta på kvartersmark finns ledningar, bland annat fjärrvärme och VA-ledningar. I kommande exploatering behöver dessa ledningar eventuellt flyttas. Detta behöver utredas inom projektet.

4.2 Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala

4.2.1 Regional utvecklingsplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2050) är Orminge markerat som strategiskt stadsutvecklingsläge. Detta innebär att området har hög regional tillgänglighet och omfattar stråk och områden som människor kan nå med matar buss, på cykel eller till fots inom cirka 1200 meter från stationer i spårsystemen eller från större bussterminaler. I RUF 2050 föreslås att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i lägen där tillgängligheten till kollektivtrafik är god.

4.2.2 Översiktsplan

I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2018) anges två stadsbyggnadsstrategier som projektet berörs av:

- Utveckla lokala centrum och deras omgivning
- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka

Översiktsplanen pekar ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse, vilket innebär att området ska ha alla funktioner som är typiska för en blandad stad, exempelvis bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor med mera. Områden med medeltät stadsbebyggelse har huvudsakligen bebyggelse mellan 2 och 6 våningar men högre hus kan vara lämpliga i vissa lägen, särskilt i lokala centrum. Specifika förhållningssätt för Orminge är att förtätning

är lämplig i centrala Orminge, i kraftledningsstråket som omger Orminges centrala delar, samt på vissa större parkeringar. I övriga delar bör den befintliga bebyggelsestrukturen i huvudsak behållas, enligt översiktsplanen.

Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun tagit fram en idéstudie för hur tunnelbanan i framtiden kan förlängas från Nacka centrum till Orminge centrum. Kommande planering och utbyggnad av Orminge centrum ska inte omöjliggöra en eventuell framtida tunnelbaneförlängning med stationsuppgångar i Orminge centrum.

Projektområdet bedöms inte beröras av några riksintressen.

4.2.3 Planprogram

Planprogrammet för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt lokalt centrum för boende, besökare och företag. Vidare framhålls en utveckling som tar hänsyn till Orminges karaktär och identitet. Planprogrammet ligger till grund för projektet. Programmet utgår ifrån att centrumhuset behålls. Genom en omgestaltning av byggnaden kan bättre förutsättningar för byggnaden att interagera med omgivningen bli möjlig. Möjligheten att bygga fler bostäder på byggnaden bör studeras i fortsatt planarbete.

Parkeringen framför centrumhuset (i programmet kallat ”Centrumtorget”) föreslås utvecklas med bänkar och platser för människor att mötas. Bebyggelsen som omsluter torget föreslås skapa rumslighet och platskänsla. I programmet föreslås två lamellbyggnader även kunna tillkomma på torget för kommersiella ändamål/verksamheter. Programmet pekar även ut snedkabelbron som kulturhistoriskt värdefull.

Projektet utgör en avvikelse från programmet, eftersom en ny byggnad föreslås på parkeringens södra del istället för två byggnader framför centrumhuset. Parkering föreslås lösas huvudsakligen i garage under mark istället för ovan mark. Sammantaget föreslås bebyggelsen inom Ormingeplan utgöra en större volym jämfört med planprogrammet. Detta i syfte att bekosta ett parkeringsgarage under mark, vilket utgör en förutsättning för projektet.

4.2.4 Gällande detaljplaner

Fastigheten Orminge 47:1 omfattas av stadsplan S 218, antagen 1970, som reglerar område för busstrafikändamål och för allmän parkering, samt av stadsplan S 82, antagen 1967, som reglerar område för handelsändamål och centrumbebyggelse.

Fastigheten omfattas av en tomtindelning, Turmalinen akt 0182K-7868 tillsammans med fastigheterna Orminge 47:2 och Orminge 47:3. Om fastighetsgränserna ska ändras behöver tomtindelningen upphävas.

5 Utförande

5.1 Detaljplan

I planarbetet ska det utredas hur ett nytt bostadskvarter med lokaler för verksamheter- och handel i bottenvåningen kan inrymmas på den södra delen av befintlig centumparkering.

Vidare ska det utredas hur centrumhuset kan byggas på med bostäder samt i vilken omfattning detta är lämpligt med hänsyn till platsens förutsättningar samt tillkommande parkeringsbehov. Andra viktiga aspekter vid en påbyggnad av befintligt centrumhus gäller bland annat säkerställandet av tillgänglighet till nya bostäder samt att gårdsmiljön för bostäderna håller god kvalitet. Behovet av förskoleplatser som tillkommande bostäder genererar ska studeras under det fortsatta planarbetet.

Volymstudier ska tas fram för att studera lämpliga höjder och omfattning av tillkommande bebyggelse. Ny bebyggelse ska vara väl gestaltad och av hög arkitektonisk kvalitet, i synnerhet med tanke på det centrala läget. Gestaltningen bör i enlighet med planprogrammet för Orminge centrum samspela med omgivningen men samtidigt innebära en ny årsring, det vill säga tillföra någonting nytt till området. Fasaderna bör vara öppna, aktiva och utformas med entréer mot offentliga stråk. Hänsyn till lokalklimat, samspel med befintlig och kommande bebyggelse samt respektavstånd till snedkabelbron ska vägas in i bedömningen av lämplig höjd och omfattning. Ny bebyggelses relation till Kyrkans hus bör särskilt studeras. Den intilliggande panncentralen som nyligen renoverats är också ett viktigt landmärke som ligger inom lokalt intresse för kulturmiljövården och bör beaktas i kommande planarbete.

Ett gestaltungsprogram ska utarbetas och samordnas med tillkommande bebyggelse i angränsande detaljplaner. Ett gestaltungsprogram för offentliga rum i Orminge är framtaget inom samordningsprojektet för Orminge centrum under 2018, vilket ska utgöra underlag för kommande planarbete.

Bedömningen är att detaljplanen kan hanteras med standardförfarande.

5.1.1 Centrumparkeringen

Detaljplanen ska möjliggöra parkering under befintlig centrumparkering för att tillgodose behovet av boendeparkering för tillkommande bostäder inom detaljplanen, samt för att ersätta och tillskapa parkeringsplatser för handel i Orminge centrum.

Inom ramen för planarbetet ska det utredas hur del av befintlig centrumparkering kan utvecklas till torg och stråk för gående. Planprogrammet pekar ut platsen som lämplig för konstverk eller utsmyckning och föreslår en utveckling av platsen med trädplanteringar, bänkar, mötesplatser och konstnärlig utformning.

I planarbetet ska det även utredas möjligheten att tillskapa fler cykelparkeringar för befintlig handelsverksamhet.

5.1.2 Lastkaj

På centrumhusets baksida finns en lastkaj för varuintag till Systembolaget. Lastkajens skärmtak har tidsbegränsat bygglov då området i gällande detaljplan är markerat med prickmark, vilket betyder att marken inte får bebyggas. I planarbetet ska möjligheten att göra skärmtaket planenligt prövas samt möjligheterna till utökad byggrätt längs centrumhusets västra fasad utredas.

5.1.3 Kollektivtrafik

Inom angränsande stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten planeras Kanholmsvägen att breddas för att möjliggöra en utvecklad bytespunkt för bussresenärer. Mark inom fastigheten Orminge 47:1 kommer att tas i anspråk för detta. Projektet ska samordnas med angränsande stadsbyggnadsprojekt så att gångstråk och flöden planeras i en helhet.

5.1.4 Dagvatten

Större delen av projektområdet är idag hårdgjort och parkeringen framför centrumhuset är en lågpunkt som riskerar att översvämmas. En dagvattenutredning ska tas fram under planarbetet för att utreda hur kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi kan följas. Detaljplanen behöver innehålla en redovisning av hur dagvatten ska omhändertas på ett tillfredsställande sätt samt hur hanteringen ska samordnas med dagvattenhanteringen som helhet inom allmän platsmark i Orminge centrum.

5.1.5 Trygghet och säkerhet

Centrumparkeringen pekas ut i planprogrammet för Orminge centrum som en plats som upplevs otrygg. Projektet har möjlighet att bidra med fler bostäder och verksamheter, vilket innebär att fler människor kan komma att röra sig i området fördelat på dygnets alla timmar. Projektet har därmed möjlighet öka känslan av trygghet på platsen. Bebyggelse angränsande till befintlig parkeringsyta bör utformas med lokaler i bottenplan och fasader som samspelar med omgivningen för att öka upplevelsen av trygghet. I planarbetet ska det utredas hur planförslaget kan utformas för att skapa trygghet och verka brottsförebyggande.

5.1.6 Buller

Området påverkas idag av industribuller från panncentralen och centrumhuset samt av trafikbuller och lågfrekvent buller från den öppna bussterminalen på Kanholmsvägen. Eventuella skydd mot buller behöver utredas i planarbetet.

5.1.7 Olycksrisk

En riskbedömning har tagits fram i samband med angränsande stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten som visar att ett säkerhetsavstånd om 15 meter behövs mellan panncentralen och ny bebyggelse, vilket erhålls för centrumparkeringen och förslag på bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsens placering och avstånd till panncentralen samt eventuella säkerhetsåtgärder behöver dock utredas vidare under planarbetet.

5.1.8 Konstruktionsmässiga förutsättningar

Förutsättningarna att bygga på ytterligare våningar på centrumhusets tak samt garage under Ormingeplan har endast utretts översiktligt. På befintligt centrumhus tak finns ett atrium som bör bevaras. Det finns även risker exempelvis gällande befintlig byggnads möjlighet att klara laster, att nödvändiga teknikutrymmen på taket försvårar möjligheten att bygga bostäder eller att utbyggnaden av garaget inte blir ekonomiskt gångbar. Detta behöver utredas under planarbetet.

5.1.9 Ledningar

Under befintlig parkeringsyta finns fjärrvärme- och VA-ledningar vilka kan påverka möjligheterna till exploatering. Nya lägen för dessa ledningar kan vara problematiskt att ordna. Detta behöver utredas vidare under planarbetet.

5.2 Markägoförhållanden

Fastigheten Orminge 47:1 ägs av Orminge Handel AB.

5.3 Utbyggnad

Inom programområdet för Orminge centrum kommer flera exploateringar att ske varför samordning krävs för att undvika logistiska hinder. Samordning krävs mellan olika byggaktörer vad gäller både kommunens utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar. För programområdet Orminge centrum finns en framtagna utbyggnadsstrategi som syftar till god framkomlighet för kollektivtrafik och ska minimera störningar för tredje man. Arbetena med att färdigställa allmän plats och anläggningar genomförs i etapper och kommer att pågå under flera år. I beröringspunkter mellan den nya exploateringen inom fastigheten Orminge 47:1 och allmänna anläggningar ska den nya exploateringen anpassas efter befintliga eller projekterade allmänna anläggningar.

Den befintliga parkeringsytan inom Ormingeplan som angränsar mot bussgatan och centrumhuset är en viktig målpunkt för Orminge, vilket måste beaktas i genomförandet av projektet. Parallellt med Kanholmsvägen tvärs över parkeringsytan finns ledningar på kvartersmark, bland annat fjärrvärme- och VA-ledningar, som vid en exploatering eventuellt måste flyttas. En eventuell flytt av dessa ledningar måste ske i samband med kommunens arbete inom allmän plats.

5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Då projektet ligger i en mycket central del av Orminge finns det risk för negativa konsekvenser för både närboende och besökare till området under byggtiden. Utbyggnaden kommer troligtvis att resultera i en tillfälligt begränsad tillgänglighet till parkering för besökare. Byggbuller och eventuellt damm kan påverka omkringliggande bebyggelse och handel. En eventuell flytt av ledningar kommer även riskera att ytterligare påverka tillgängligheten längs Utövägen och Kanholmsvägen under delar av byggtiden.

För fastigheten Orminge 47:2 som ägs av Boo Församling innebär projektet att en tidigare obebyggd yta framför Kyrkans hus bebyggs. I planarbetet är det därför av stor vikt att volymen som föreslås på parkeringsytan anpassas för att minska påverkan på Kyrkans hus. Höjdskillnaderna och relationerna mellan Nybackastigen, Kyrkans hus, Utövägen och Ormingeplan behöver studeras i detalj under kommande planarbete.

Projektet bedöms innebära positiva konsekvenser för barn och ungdomar då en i dagsläget bildominerad yta utvecklas med nya stråk, torgbildningar och bostäder, vilket kan öka säkerheten för att röra sig till fots i området. Ett befolkande av nuvarande markparkering, samt förtätning med bostäder runt parkeringen kan också skapa en ökad upplevelse av trygghet under dygnets alla timmar. I samband med att en del av parkeringsytan utvecklas till bostäder finns även möjligheter att skapa en trygg bostadsgård för barn. I projektet föreslås en stor del av parkeringen lösas i garage under mark, vilket riskerar att upplevas som en otrygg plats för barn och ungdomar.

5.5 Rättsligt genomförande

Ett planavtal har tecknats mellan Nacka kommun och Orminge Handel AB för att reglera arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan och kostnaderna för detta. Vidare behöver i

ett tidigt skede mellan ovan nämnda parter upprättas en principöverenskommelse där övergripande frågor om vad och hur saker ska ske i projektet.

Inför antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen upprättas där genomförandeåtgärder regleras.

Vid en eventuell flytt av ledningar inom projektområdet behöver ägaren till fastigheten Orminge 47:1 upprätta avtal med berörda ledningsägare.

5.6 Konsten att skapa stad

Invånare och andra som bor eller verkar i området ska kunna vara delaktiga när området utvecklas. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra till engagemang, nyfikenhet och medskapande under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Kommunen arbetar också aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet Konsten att skapa stad. Sådana aktiviteter planeras genomföras inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt.

6 Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Antagen detaljplan	Kvartal 3 2022
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Kvartal 4 2022
Start inflyttning	2024–2025
Färdigställt (hela projektet klart för inflyttning)	2025
Projektavslut	2026

7 Ekonomi

För projektet kommer kostnader uppstå för utredningar och nedlagd tid för detaljplanarbetet samt projektledning. Ägaren till fastigheten Orminge 47:1 ska stå för dessa kostnader. Detta regleras i detaljplaneavtal som har tecknats mellan Nacka kommun och Orminge Handel AB samt i kommande exploateringsavtal.

Utgångsläget är att inga allmänna anläggningar ska byggas ut inom projektet. Fastighetsägaren ska dock ersätta kommunen med en andel av kostnaderna för om- och utbyggnader av allmänna anläggningar inom samordningsprojektet för Orminge centrum. Skälig del utav denna kostnad kommer att fördelas ut efter nytta på ägaren till fastigheten Orminge 47:1. Detta innefattar ersättning för kommunens verkliga kostnader för upphandling, projektering, byggleddning, samordning, utbyggnad, besiktning samt kommunens interna administrationskostnader i samband med utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Detta kommer regleras i en principöverenskommelse samt i exploateringsavtal.

Fastighetsägaren ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten, flytt av ledningar och anslutning till omgivande allmän platsmark.

Projektet ska stå för en del av de nedlagda kostnader som har uppkommit i samband med framtagandet av det antagna planprogrammet för Orminge centrum. Skälig del utav denna kostnad kommer att fördelas ut efter nytta på ägaren till fastigheten Orminge 47:1. Detta har reglerats i planavtalet.

Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter, förutom kostnader på cirka 0,5 miljoner kronor för framtagandet av planprogrammet för Orminge centrum som belastar kommunen.

7.1 Budget

Beslutstidpunkt samt beslut		
	2017-12-05	SUMMA (tkr)
	§264 D nr KFKS 2016/325	
Inkomster/intäkter	3 000	3 000
Utgifter	-3 000	-3 000
TOTALT BEVILJAD BUDGET	0	0

Tabellen ovan redovisar politiskt beviljad budget på 3 miljoner kronor ur potten för projekt i tidiga skeden enligt beslut 2017.

7.2 Projektkalkyl

Utgifterna för projektet bedöms i dagsläget bli sammanlagt cirka 6 miljoner kronor för framtagande av detaljplan samt projektledning. I projektet planeras ingen utbyggnad av allmän plats och ingen marköverföring planeras ingå. Utgifterna kommer att till största del fördelas på de år som planarbetet pågår och en mindre del under tiden för genomförandet, se tidplan i punkt 6 ovan.

Intäkterna i projektet uppskattas till cirka 5,5 miljoner kronor och regleras i planavtal och exploateringsavtal. Kostnader om cirka 0,5 miljoner kronor för framtagande av planprogrammet för Orminge centrum kommer kommunen att stå för.

7.3 Finansiering

Projektet är inte tänkt att finansieras av kommunala medel förutom för kostnader på cirka 0,5 miljoner kronor för framtagandet av planprogrammet för Orminge centrum. Övriga kostnader ska ägaren till fastigheten Orminge 47:1, Orminge Handel AB, stå för.

Fastighetsägaren kommer även erlägga exploateringsersättning för de allmänna anläggningar som byggs inom programområdet för Orminge centrum och som genomförs inom samordningsprojektet för Orminge.

8 Risker

		Risk	Konsekvens	Åtgärd
●	Tid	Överklagan av detaljplan	Projektet håller inte tidplan	God kommunikation med intressenter och sakägare
●	Ekonomi	Lägre exploatering	Ej genomförbart projekt	Projektet avbryts
●	Produkt	Olycksrisk, ledningar under parkerksyta, konstruktionsmässiga förutsättningar, höga bullernivåer	Byggrätten behöver anpassas och eventuellt bli mindre, dålig boendemiljö	Utreda dessa förutsättningar i ett tidigt skede

Tabellen ovan redovisar de viktigaste riskerna för att projektet inte håller tidplan, ekonomi eller den produkt som efterfrågas. Arbete ska ske löpande under projektets gång för att identifiera risker och om riskerna förändrats.

9 Kommunikation

En kommunikationsplan för hur stadsbyggandsprojektet ska bedriva sitt kommunikationsarbete under projektets gång ska tas fram när denna startpromemoria är godkänd.

10 Rapportering

10.1 Avslut och överlämnande

Projektet kommer att avslutas när bebyggelsen är utbyggd i enlighet med detaljplanen och när exploateringsersättningen är erlagd.

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Viktor Wallström
Planarkitekt
Planenheten