

2025-04-10

STARTPROMEMORIA

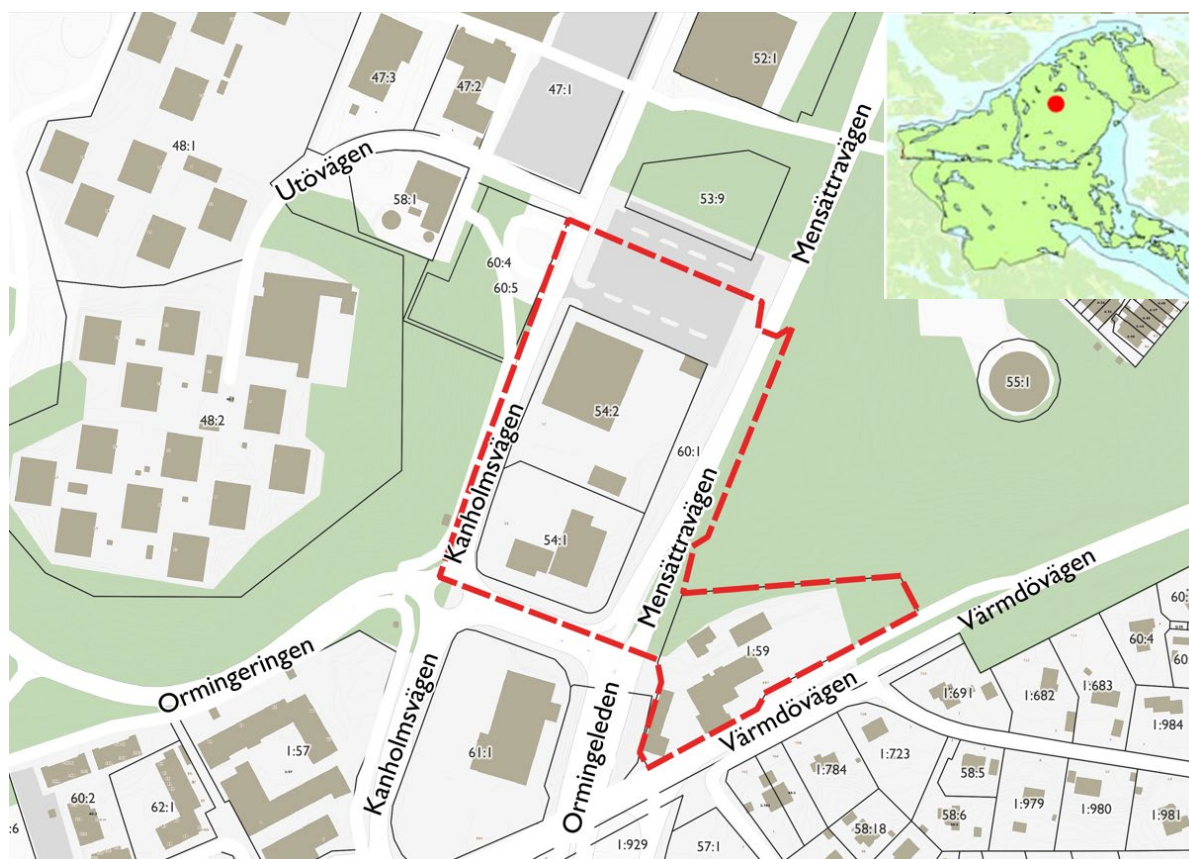
Dnr: KFKS-2022-00068

Dnr: KFKS-2025-00287

Standardförfarande

Södra Kanholmsvägen

Stadsbyggnadsprojekt för Södra Kanholmsvägen,
fastigheterna Orminge 1:59, 54:1, 54:2 och 60:1, i Boo, Nacka kommun



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

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	2
I. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund.....	3
3. Förutsättningar	7
4. Utförande.....	13
5. Tidplan	17
6. Risker.....	17
7. Kommunikation	18
8. Avslut och överlämnande	18

I. Sammanfattning

Projektområdet för Södra Kanholmsvägen ligger i/invid Orminge centrum och kan beskrivas som två delområden. Den västra delen utgör del av centrumområdet och den östra delen ligger i nära anslutning till centrumområdet. Inom området finns de kommunala fastigheterna Orminge 54:1 och 60:1 samt de privatägda fastigheterna Orminge 54:2 och 1:59. Projektområdet omfattar både anspråkstagen mark för verksamheter och orörd naturmark.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse och lokaler i ett kollektivtrafikhärläge. Projektet syftar även till att bidra till en levande, väl gestaltad och trygg bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt lokalt centrum och närområde. Projektets mål är att tillskapa ny bostadsbebyggelse med lokaler i entréväning mot Kanholmsvägen och ny bostadsbebyggelse invid Värmdövägen. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen, samspela med gatumiljön, öka tillgänglighet, skapa trygghet och bidra till ökad attraktivitet och trivsel. Projektet ska verka för att uppfylla kommunens miljö- och klimatambitioner.

Detaljplaneprocessen ska pröva lämpligheten för ny markanvändning det vill säga nya bostadskvarter med lokaler inom projektområdet. Viktiga frågor att studera i detaljplanarbetet är; bebyggelsens omfattning, buller, markföroreningar, risk, trafikpåverkan, dagvatten, skyfallsproblematik och klimatpåverkan med mera. Preliminär tidsplan för antagandet av detaljplanen är kvartal 3 2028, och att detaljplanen vinner laga kraft kvartal 3 2028 under förutsättning att planen inte överklagas

Markanvisningsavtal samt principöverenskommelser tecknas i samband med denna promemorias godkännande med en exploatör för att reglera principerna för ansvar och kostnader i projektet.

2. Bakgrund

Orminge centrum är lokalt centrum för stadsdelen Boo. Centrumområdet byggdes i början av 1970-talet och präglas av en övergripande planeringsstruktur från den tiden. Centrumfunktioner i mitten av området som omsluts av bostadsbebyggelse och grönområden. Storskaliga gaturum, ytor med markparkering och trafikseparerade miljöer som format stråken i området.

Omvandling och förnyelse av centrummiljön pågår genom flera stadsbyggnadsprojekt för att utveckla och tillföra miljön fler värden. Bland annat planeras för ny bostadsbebyggelse, fler lokaler längs huvudstråken, ny bussomstigningsplats samt upprustad offentlig plats med förbättrade gång- och cykelstråk. Detta i syfte att skapa ett mer funktionsblandat, levande och tillgängligt centrum för boende, besökare och näringsidkare. Detaljplanläggning av området längs södra Kanholmsvägen är en del i detta.

I nära anslutning till centrumområdet finns ett mindre verksamhetsområde där marken bedömts som lämplig att omvandla till bostäder genom detaljplaneläggning. Då projektet har flera beroenden till centrumområdet integreras även detta område i aktuellt stadsbyggnadsprojekt.

Projektområdet som helhet består av både kommunal och privat mark. För de privata fastigheterna finns nu en ny exploatör som företräder fastighetsägarna. Detta i syfte att ta ett större helhetsgrepp för området och driva projektet tillsammans med kommunen.

2.1. Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra fler bostäder med lokaler i entré våningar i ett kollektivtrafikhärläge samt stadsradhus. Projektet syftar även till att bidra till en levande, väl gestaltad och trygg bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt lokalt centrum och närområde.

Projektets syfte har bäring på översiktsplanens strategier *Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivelningar*.

2.2. Mål

2.2.1. Projektmål

- Byggrätt för cirka 350 bostäder med lokaler i entré våning mot Kanholmsvägen (avser projektområdet som ligger inom planprogrammet för Orminge centrum).
- Byggrätt för cirka 25-30 stadsradhus invid Värmdövägen (avser projektområdet som ligger utanför planprogrammet för Orminge centrum).
- Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen, samspela med gatumiljön, öka tillgänglighet, skapa trygghet och bidra till ökad attraktivitet och trivsel.
- Verka för att uppfylla kommunens miljö- och klimatambitioner.

Exploatör för projektet har föreslagit nya flerbostadshus som omfattar cirka 36 000 kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA) för projektområdet som ligger inom planprogrammet för Orminge centrum. Ovan angivna mål har utgått från ett riktvärde för en bostadslägenhet om 100 kvadratmeter. Därutöver har exploatören föreslagit radhusbebyggelse som omfattar cirka 5 000 kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA) för projektområdet som ligger utanför planprogrammet för Orminge centrum. Slutligt antal bostäder kan komma att förändras beroende på vad som framkommer under planprocessen.

2.2.2. Uppföljning av projektmålen

Projektet arbetar kontinuerligt med att följa upp och säkerställa projektmålen i enlighet med kommunens stadsbyggnadsprocess. Detta avser exempelvis bostadsmål, ekonomisk genomförbarhet, miljö- och klimatambitioner och gestaltning i samband med proaktiv bygglovsprocess. Slutligen kommer uppföljning av projektmålen redovisas i samband med projektavslut.

2.2.3. Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Kommunens strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka antogs av kommunfullmäktigt den 17 juni 2019 och började gälla 1 januari 2020. Syftet med strategin och tillhörande genomförandeplan är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen. För stadsbyggnadsprojektet har följande projektspecifika ambitioner formulerats för strategins sex strategiska inriktningar tillsammans med exploatör i projektet.

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

- Särskilt fokus på gång- och cykelstråk och kopplingar till viktiga målpunkter såsom centrum, Centrala parken och Sarvträsk. Projektområdet ska integrera och förbättra strukturen i området utifrån tillgänglighet och orienterbarhet med särskilt fokus på barnperspektivet.
- Möjliggöra att kvartersmark och bebyggelse längs södra Kanholmsvägen utformas med gröna inslag.
- Vårda naturmiljöer så att de behåller och utvecklar sin ursprunglighet och arttickedom samt att den gröna infrastrukturen och arters möjlighet till spridning bevaras och utvecklas. Inslag av befintlig natur bibehållas i den mån det är möjligt. Vid behov sker kompensation på grund av förlorade gröna värden.
- Gårdarna ges en betydande roll i utformning av de nya kvarteren. Om möjligt bör de kopplas ihop med befintlig grönstruktur. Hög kvalitet på grönytor för de boende inom kvarteren.

2. Hållbart resande och mobilitet

- Minska energianvändningen i transportsektorn och utsläppen av växthusgaser bland annat genom att främja och stödja fossilfria transportlösningar. (Exempel: elbilsladdning antal platser, bilpool, cykelladdning, cykelförvaring, et cetera.).
- I tidigt skede arbeta med mobilitet och hållbart resande för de boende inom kvarteren. Samutnyttja p-platser och mobilitetstjänster med omgivande kvarter och Orminge Centrum. Möjliggöra och förenkla för alternativa transportsätt – mobilitet. (elbilsladdning antal platser, bilpool, cykelladdning, cykelförvaring, et cetera.)
- Skapa möjlighet för nya och funktionsblandade lokaler som stärker det lokala med möjlighet att utföra ärenden utan transportmedel.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

- Stadsbyggandet i Nacka ska präglas av låg energianvändning, goda materialval och bra inomhusmiljö.
- Utveckla en attraktiv och hållbar grönstruktur i bebyggelseplaneringen som ger stöd för en mångfald av ekosystemtjänster. Nackas Grönytefaktor är ett viktigt verktyg.

- Offentliga platser och bostadsgårdar ska utgöra naturliga mötesplatser för boende, verksamma, barn och äldre samt kunna bidra med olika ekosystemtjänster till den hållbara staden.
- Bebyggelsen ska utformas med arkitektonisk kvalité som stärker platsen och bidrar till gaturummet. Entréväningar mot gata är särskilt betydelsefullt.
- Kartersutvecklingen ska fortsätta att utmana och minska utsläppsnivåerna vid nyproduktion genom krav på byggnadernas klimatpåverkan. Sträva efter låg klimatpåverkan från projektet. Verka för att byggnaderna i så hög utsträckning som möjligt miljöcertifieras.
- Resurseffektiva kvarter skapas och därigenom möjliggöra att spara bergsytor med natur samt undvika onödiga konstruktioner under mark som medför sprängning, transporter och tyngre konstruktion som leder till stort materialbehov.
- Energieffektiva kvarter ska utvecklas. Möjligheten till lokal produktion och lagring av energi undersöks. Främja och uppmuntra användning av förnyelsebara energikällor.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

- Låta växlighet och grönska rena dagvattnet och jämna ut flöden. Genom gestaltning skapa hållbara dagvattenlösningar som även bidrar till att området och närmiljöer får ett rikare växt- och djurliv.
- Området ska tillämpa en grönytefaktor (GYF) som kopplar samman mängden grönska med kvalitet och ett fokus på arter med lokalt eller regionalt ursprung. Detta för att möjliggöra en dagvattenhantering som klarar den nya bebyggelsens påverkan.
- Arbeta med växtbäddsdjup för att kunna ha så stora buskar och träd som möjligt för att få till en ekologisk och biologisk koppling. Användning av lokalt ursprungliga arter bidrar till att stärka platsens karaktär.

5. Hållbar avfallshantering och återbruk

- Avfallshantering för de boende ska prioriteras utifrån användarvänlighet och enkelhet inom bebyggelsen med en hög utsorteringsgrad.
- En strategi för återbruk ska sättas i tidigt skede med mål för bebyggelsen. Befintliga byggnader ska inventeras för att fastställa möjlighet till återbruk. Verka för återbruk både vad gäller befintliga resurser och möjligheten att i framtiden återanvända resurser i det som nyuppförs eller anläggs.
- Aktivt arbeta med minskning av byggavfall (mål 20 kg/BTA) samt ökad materialåtervinningsgrad, minst 70% taxonomi, gärna 80%.

6. Anpassning framtida klimat

- Anpassningar för framtida klimat ska vara vägledande i utformningen av ny bebyggelse.
- Bebyggelsen ska utvecklas för att bidra till att området blir långsiktigt robust och resilient för att klara framtida utmaningar med ett förändrat klimat. Biologisk mångfald och ekosystemtjänster är en viktig del i detta arbete.
- Klimatriskanalys och sårbarhetsanalys för bebyggelsen ska utföras i tidigt skede. Vilket resulterar i en åtgärdsplan för bebyggelse för vidare implementering under uppförandet.

3. Förutsättningar

3.1. Område och avgränsningar



Flygfoto som visar aktuellt projektområdet markerat med röd streckad linje. Projektområdet är samma som planområdet.

Geografiskt läge

Projektområdet ligger i/invid Orminge centrum och kan beskrivas som två delområden. Den västra delen utgör del av centrumområdet och den östra delen ligger i nära anslutning till centrumområdet.

Den västra delen av projektområdet ligger längs södra delen av Kanholmsvägen och består av en tillfällig omstigningsplats för bussar, en bilhandel/verkstad, en drivmedelstation, vägar och naturmark. Till stor del är området kommunal mark (fastigheterna Orminge 60:1 och 54:1) förutom Fastigheten Orminge 54:2 (bilhandeln). Området avgränsas av Ormingeringen i söder, naturmark i väster, Mensättravägen i öster och Utövägen i norr.

Den östra delen av projektområdet omfattar fastigheten Orminge 1:59 som är privatägd. Fastigheten ligger invid korsningen Värmdövägen/Mensättravägen. Fastigheten är 6870 kvadratmeter och bebyggd med cirka 1500 kvadratmeter lokalarea. Större delen av fastigheten är ianspråktagen för bilverksamhet - plåtverkstad. I byggnaden inryms verkstad, kontor och lager. I norr angränsar fastigheten till naturmark och i söder avgränsas fastigheten av Värmdövägen. Invid området finns villabebyggelse.

Topografiska förhållanden

Orminge ligger i ett sprickdalslandskap och landskapsbilden präglas av skogsklädda höjdryggar, naturliga branter och öppna smala dalgångar. Det finns inga tydliga riktningar, utan dalgångarna slingrar sig och delar sig mellan höjderna som i ett skärgårdslandskap. Sluttningarna domineras av barrblandskog medan höjddpartierna domineras av tall och lavklädda hällar.

I centrumområdet är det svårare att avläsa den ursprungliga landformen. Området har byggts i ett dalstråk som sträcker sig från sydväst mot nordost. Sluttningen mot väst är flack, medan den östra kanten är relativt brant med bergsskärningar. Mensättravägen och Kanholmsvägen följer dalens riktning och tvärvägarna leder upp till intilliggande höjder. Bebyggelsen tar upp höjdskillnaderna. Centrumområdet består till stor del av plana ytor som rymmer gator, parkeringsytor och centrumbebyggelse. Fastigheterna Orminge 54:2 och 54:1 ligger något lägre i förhållande till omgivande gatumark.

För Orminge 1:59 utgör den del av fastigheten som är ianspråktagen relativt plan mark. I övrigt består fastigheten av kuperad naturmark som stiger kraftigt mot norr.

Natur

Naturområdena har till stor del inventerats inom planområdet. Såväl naturområdet väster om Kanholmsvägen som öster om Mensättravägen består av flerskiktade hällmarkstallskogar med påtagligt naturvärde (klass 3 på en 5-gradig skala). Planområdet berörs av gröna spridningssamband, här i form av ett sammanhållande stråk mellan tallskogsområden i Orminge centrum. Under planarbetet bör naturvärdena fortsatt utredas. Värden finns också för landskapsbild och rekreation.

Service

I centrumområdet finns både offentlig och kommersiell service. Här finns även viss förskole- och skolverksamhet. Strax norr om centrumområdet ligger Ormingeskolan där grundskoleverksamhet bedrivs. I direkt anslutning till projektområdet ligger livsmedelsbutiken Lidl.

Trafik

Kanholmsvägen och Värmdövägen trafikförsörjer respektive delområde inom projektområdet. Inom gångavstånd finns hög tillgänglighet till kollektivtrafik genom ett stort antal busslinjer som trafikerar Orminge centrum. Busstrafiken består av motorvägsbussar med direkttrafik till Stockholm, stomlinje 471 samt lokalbussar. Området har god tillgänglighet för cykel och till det regionala cykelstråket längs Värmdövägen.

Vid Utövägen och inom del av projektområdet finns idag en tillfällig bussomstigningsplats.

Geoteknik

Orminge centrum ansluter till en nord-sydlig dalgång som för 300 år sedan var en långsträckt våtmark med avrinning åt sydväst. Fyllnadsmassor och förstärkningsåtgärder har utförts i centrumområdet för att säkra markstabilitet. De geotekniska förutsättningarna inom projektområdet behöver klargöras under planarbetet.

Föroreningar

Inom projektområdet finns verksamheter som kan innebära en förhöjd risk för föroreningar, och sannolikt finns det fyllnadsmassor med eventuella föroreningar som kan ha spridits från övriga centrumområdet. Föroreningssituationen behöver undersökas genom provtagning av mark och grundvatten och det kan bli aktuellt med sanering utöver den sanering som verksamheterna utför.

Risk och störningar

Projektområdet påverkas av trafikbuller från omgivande vägnät. En bullerutredning kommer klarlägga behov av anpassningar för ny bebyggelse. Mensättravägen utgör sekundärled för farligt gods och ny bebyggelse kan behöva utformas med störningsskydd avseende olycksrisk.

3.2. Planförutsättningar – statliga, regionala och kommunala Översiktsplan

I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2018) anges en stadsbyggnadsstrategi som detaljplanen berörs av:

- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar.

Vidare pekar översiktsplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse **Bm4**, vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och

förtätning föreslås främst kring Orminge centrum. Gällande översiktsplan är aktuell i de delen som är relevant för detaljplanen.



Bilden visar markanvändningskarta från Översiktsplanen 2018. Blå/streckad cirkel markerar projektområdet.

Ny översiktsplan är under framtagande. I översiktsplanens samrådsversion anges fyra tematiska utvecklingsinriktningar. Projektområdet ingår i utvecklingsinriktning ”karaktärsfulla lokalsamhällen” och i målbilden för karaktärsfulla lokalsamhällen anges: Här möjliggörs för förstärkta lokala centrum som erbjuder service och mötesplatser till de närboende, samtidigt som de lokala karaktärerna bevaras. Projektets syfte bedöms vara förenlig även med nya översiktsplanen.

I kommunens kulturmiljöprogram anges *Västra Orminge*, beläget väster om projektområdet, ut som ett lokalt intresse för kulturmiljövården.

Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt lokalt centrum för boende, besökare och företag. I enlighet med programmet ska ny stadsutveckling utgå från av Orminges karaktär och identitet – det lokala. Den del av projektområdet som ligger vid södra Kanholmsvägen ingår i programområdet. För området föreslås en bebyggelse mellan fyra och sju våningar. I enlighet med planprogrammets intentioner är utformning av bebyggelsens bottenvåningar och entréer mot centrala huvudstråk av särskild vikt. Detta för att bidra till att gaturummet levandegörs och därigenom upplevs som tryggt. Vidare anger programmet att bebyggelse bör anpassas till värdefull natur och värdefulla träd och att hänsyn bör tas till landskapsbilden i form av mindre

bergsbranter och skogshöjder som finns i området. Programmet anger även att ny bebyggelse inte bör bryta eller försvåra utvecklingen av sammanhängande gröna stråk.

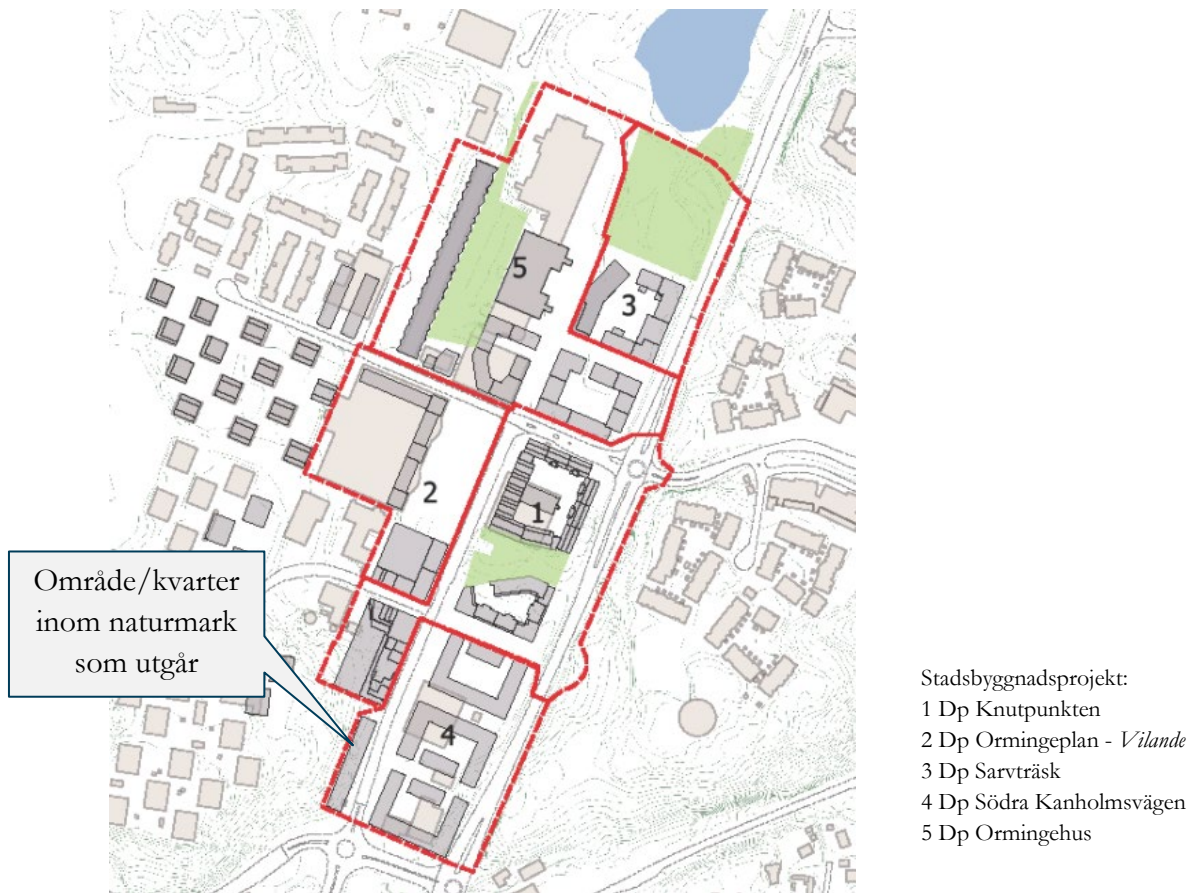
I enlighet med detaljplaneprogrammet har bebyggelse föreslagits i naturmark väster om södra Kanholmsvägen. Detta naturområde bedöms inte längre vara lämpligt att utreda för ny bebyggelse med hänsyn till naturvärden. Därför har detta område inte tagits med i aktuellt stadsbyggnadsprojekt, se bild nedan (strukturplan för Orminge centrum från 2015).

Kulörprogram Orminge centrum

För centrumområdet har ett kulörprogram (bbh, 2018) tagits fram som ny bebyggelse ska färgsättas utifrån. I programmet anges en palett av lämpliga baskulörer och accentkulörer som tillsammans bidrar till en sammanhållen gestaltning av centrumkvarteren och det offentliga rummet.

Andra projekt/beslut som berör planen

Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge centrum. Denna sträckning var ursprungligen med i Sverigeförhandlingen, men drogs ur förhandlingen. Enligt Trafikförvaltningens stomnätsplan ska stomlinje M i framtiden trafikera Orminge centrum, vilken planeras som en koppling för ostsektorn till söderort. Ett genomförande av detaljplanen motverkar inte dessa framtida planeringsinriktningar om de eventuellt aktualiseras. Parallellt med aktuellt projektområde pågår andra stadsbyggnadsprojekt inom Orminge centrum, vilka kräver samordning med aktuellt projekt för bland annat hantering av dagvattenflöden och trafikfrågor.



Strukturplan för Orminge centrum som visar ett utbyggt centrumområde enligt detaljplaneprogrammet från 2015. Översiktskarta som redovisar stadsbyggnadsprojekt i Orminge centrum. Planområden avgränsas med röd linje. Bebyggelse i beige kulör redovisar befintlig bebyggelse och bebyggelse i mörkgrå kulör redovisar planerad eller nyligen uppförd bebyggelse inom programområdet.

3.2.1. Detaljplan

Västra delområdet omfattas av stadsplan S 82 som vann laga kraft 24 april 1969. För allmän plats regleras område för gata och park. Området omfattas även av stadsplan S 218 som vann laga kraft 26 april 1971. För allmän plats regleras område för gata och park. Kvartersmark regleras bland annat som motortrafikändamål "Tm". För området gäller även detaljplan DP 8 som vann laga kraft 29 oktober 1988. Detaljplanen reglerar quartersmark med "G" vilket innebär bilservice, verkstad.

Orminge 1:59 omfattas av stadsplan S 351 som vann laga kraft 10 april 1987. Gällande markanvändning är småindustri.

Genomförandetiden har gått ut för alla gällande detaljplaner.



Kartan visar en vy över gällande detaljplaner för området.

Planbesked

För Orminge 1:59 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 juni 2016 om positivt planbesked. Den ansökan som låg till grund för beslutet innebar en bebyggelse i 4-10 våningar, vilket omfattade cirka 135 bostäder. I planbeskedet framgår att angiven exploatering är ett önskemål från sökande, men att exploateringsgraden ytterst ska prövas i planarbetet utefter lämplighet. Utifrån dagens förutsättningar med pågående omvandling i centrumområdet och med hänsyn till angränsande villabebyggelse bedöms angiven omfattning i planbeskedet vara för hög. En lägre skala och omfattning bedöms som en mer lämplig inriktning att utgå ifrån.

4. Utförande

4.1. Detaljplan(-er)

Den del av projektområdet som ligger längs södra Kanholmsvägen utgör en av de kvarvarande detaljplanerna att genomföra i Orminge centrum enligt planprogrammet från 2015. Detaljplanen är betydelsefull för centrumomvandlingen som helhet för att bidra till en mer levande, trygg och tillgänglig miljö. Nya bostadskvarter som berikar centrummiljön med en tätare struktur och ett nytt innehåll. Genom att nya bostadskvarter ersätter verksamheter kan även risken för störningar i centrumområdet minskas. Detta innebär även att den östra delen av projektområdet Orminge 1:59 bör kunna prövas för markanvändningen bostäder i en detaljplaneprocess.

Då projektet överensstämmer med inriktningen i översiktsplanen samt då gällande översiktsplan bedöms aktuell i de delar som är relevanta för detaljplanen avses planarbetet preliminärt bedrivas med standardförfarande. Om det visar sig att konsekvenser av detaljplanens genomförande medför en betydande miljöpåverkan ska planarbetet bedrivas med ett utökat förfarande och en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detaljplaneprocessen ska pröva lämpligheten för ny markanvändning det vill säga nya bostadskvarter med lokaler i entré våningar samt radhus inom projektområdet. Viktiga frågor att studera i detaljplanarbetet är; bebyggelsens omfattning och gestaltning, buller, markföroreningar, risk, trafikpåverkan, dagvatten, skyfallsproblematik och klimatpåverkan med mera.

Givna förutsättningar som detaljplanen bör utgå ifrån är dels detaljplan för Knutpunkten, dels pågående samordningsprojekt för Orminge Centrum avseende utbyggnad av allmän platsmark. Detaljplanen för Knutpunkten omfattar närliggande kvarter strax norr om planområdet. Detaljplanearbetet ska även utgå från de mål, ambitioner och förutsättningar som anges i avsnitt 3 och 4.

Utöver det som sker inom planområdet ska projektet också se över påverkan på befintlig infrastruktur. Nya rörelsemönster kan genereras och därför är det viktigt att tillgodose framkomlighet för skyddade trafikanter såsom gående och cyklister.

Projektområdet omfattar i huvudsak två delar som har vissa beroenden. Orminge 1:59 påverkas bland annat av skyddsavstånd från befintlig bensinmack i det fall att denna inte omlokaliseras. Det finns utredningsmässiga fördelar att driva projektområdet som en detaljplan men det kan även vara lämpligt att dela upp området i två detaljplaner på grund av risk för överklagande och utifrån genomförandeaspekten.

Nedan följer en lista med exempel på frågeställningar som hanteras vidare i detaljplaneprocessen:

- Bebyggelsens utformning, med kvalitet och omsorgsfull gestaltning som berikar miljön. Entré våningar som bidrar till upplevelser längs gatumiljön.
- Beakta naturvärden, spridningssamband och artskydd.
- Tillämpa grönytefaktor och använda ekosystemtjänster där så är lämpligt.
- Barnkonsekvensanalys då området utgör en del av ett lokalt centrum med många målpunkter för barn. Förbättrad tillgänglighet och säkra skolvägar.
- Dagvattenhantering, säkerställa god avrinning och rening av dagvatten, hantera/förebygga översvämningsrisk.
- Trafikbuller och behov av anpassningar för ny bebyggelse.
- Trafik och mobilitetsutredning. Kapacitetsutredning.
- Markföroreningar, hantera risker utifrån ny markanvändning och saneringsbehov.
- Geotekniska markförhållanden avseende stabilitet och skredrisk.
- Riskfrågor kopplat till skydd mot störningar avseende trafikbuller och sekundärled för farligt gods längs Mensättravägen.
- Hitta lösningar för avfallshantering och sopsortering tillsammans med Nacka vatten och avfall.
- Ledningar.

4.2. Markägoförhållanden

Inom området finns de kommunala fastigheterna Orminge 54:1 och 60:1 samt de privatägda fastigheterna Orminge 54:2 och 1:59. Den kommunala marken avses att markanvisas i samband med denna startpromemorias godkännande i enlighet med Nacka kommuns markanvisningspolicy. Ett genomförande av detaljplanen innebär att befintliga fastighetsgränser behöver justeras.

4.3. Utbyggnad

Innan utbyggnad och uppförande av ny bebyggelse ska de befintliga verksamhetsbyggnaderna med tillhörande anläggningar rivas. Då det finns befintliga verksamheter som hanterar miljöfarliga ämnen behöver sannolikt vissa markområden inom projektområdet att saneras.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats genom samordningsprojekt Orminge centrum. Aktuell exploatör ansvarar för utbyggnad av ny kvartersmark. Eftersom det projektområdet innefattar fler kvarter kommer utbyggnaden ske i etapper.

4.4. Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Stadsbyggnadsprojektet som helhet möjliggör en tätare bebyggelsemiljö i Orminge centrum och närområde vilket medger nya bostäder och lokaler i ett kollektivtrafikhärläge. Detta är resurseffektivt ur ett markperspektiv och gynnsamt utifrån aspekten att minska vardagsresor med bil. Dessa aspekter är positiva för barn i ambitionen att skapa ett mer robust och hållbart samhälle med låg klimatpåverkan.

Omvandling av skrymmande verksamhetsområden till bostadskvarter innebär en förändring av miljön både vad gäller innehåll och upplevelser. Det finns goda möjligheter att öka aspekter av trivsel och trygghet i den lokala miljön samt att stärka tillgängligheten i det offentliga rummet. Fler bostäder ger underlag till centrummiljön och kan innebära bättre utbud av service.

Projektområdet rymmer orörd naturmark som planeras för bebyggelse. Projektet ska i så hög utsträckning som det är möjligt anpassa bebyggelse och anläggningsarbeten så att inte mer naturmark än nödvändigt tas i anspråk. Särskilt med hänsyn utifrån naturvärden och spridningssamband men även utifrån aspekten att natur utgör ett viktigt inslag i människans livsmiljö. Naturmark som försvinner kan ge negativa konsekvenser för de som rör sig i området.

Då projektet innebär att ytor för bilverksamhet (handel, bensinmack, verkstad) försvinner från centrumområdet kommer kunder till dessa verksamheter att behöva vända sig till andra aktörer belägna längre bort från centrum.

Den större ombyggnaden av Kanholmsvägen i centrum är utförd men utbyggnad av de mindre lokalgatorna inom projektområdet kvarstår. I samband med utbyggnadsskedet kommer tillfälliga störningar att kunna uppstå såsom buller, damm eller andra olägenheter.

4.5. Rättsligt genomförande

För den kommunala marken skrivs i samband med denna startpromemoria ett markanvisningsavtal. I samband med detaljplanens antagande ersätts det avtalet med ett markgenomförandeavtal med tillhörande marköverlåtelseavtal.

För de privata fastigheterna skrivs i samband med denna startpromemoria en principöverenskommelse för respektive fastighet. I samband med detaljplanens antagande ersätts dessa avtal med exploateringsavtal.

I samband med denna startpromemorias godkännande skrivs även plankostnadsavtal.

I samband med genomförande av detaljplanen kommer kommunens proaktiva bygglovsprocess säkerställa att detaljplanens syfte och gestaltungsambitioner efterlevs.

För genomförande av detaljplanen kommer lantmäteriförrättning behöva ske så att fastighetsgränser överensstämmer med gränserna i detaljplanen.

4.6. Konsten att skapa konst i hela Nacka

Invånare och andra som verkar i området ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar området. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra 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 konst i hela Nacka, och sådana aktiviteter planeras genomföras inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt. Den del av projektområdet som ligger längs södra Kanholmsvägen har en central plats i Orminge centrum längs ett viktigt huvudstråk. Denna aspekt bör särskilt nyttjas som utgångspunkt för anordnande av Konsten att skapa konst – aktivitet/aktiviteter inom projektet vilket kan bidra till att stärka platskänslan och det lokala i centrummiljön.

5. Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Markanvisning	2025 kvartal 2
Beslut om start av planarbete i MSN	2025 kvartal 3
Antagen detaljplan	2028 kvartal 3
Byggstart allmänna anläggningar	2028 kvartal 4
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	2029 kvartal 1
Start inflyttning	2031 kvartal 1
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	2033
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2034
Projektavslut	2034

6. Risker

Nedan redovisas de mest centrala riskerna som har identifierats i projektet. Arbete sker löpande under projektets gång för att identifiera och hantera risker.

- För de områden inom projektområdet där bilverksamhet förekommer finns risk för föroreningar. Detta kommer innebära utrednings- och saneringsbehov som kan innebära förhöjda kostnader.
- Inom projektområdet finns naturmark som kommer att utredas utifrån natur- och biologiska värden och utifrån eventuella artskyddsfrågor. Detta kan innebära att ny bebyggelse och markarbeten kan behöva anpassas utifrån dessa värden.
- Då projektområdet rymmer naturmark finns en förhöjd risk avseende överklagande av detaljplan/erna vilket kan innebära tidsförskjutning avseende genomförandeskedet.
- Kanholmsvägen utgör huvudstråk i Orminge centrum med många barn och oskyddade trafikanter som rör sig i området, vilket ställer höga krav i genomförandeskedet avseende säkerhetsfrågor vid byggnation.
- Genomförandeplanering krävs för att säkerställa framkomlighet avseende busstrafik samt gång- och cykeltrafik under utbyggnad.
- Geotekniska undersökningar kommer genomföras under detaljplaneprocessen. Inom närliggande projektområde är markförhållandena i viss utsträckning utmanande avseende stabilitet och det kan finnas risk för liknande förhållanden inom projektområdet.

7. Kommunikation

Projektområdet ingår i geografi Orminge centrum där ett samordningsprojekt finns. Övergripande kommunikationsinsatser sker löpande för geografin. I detaljplaneprocessen finns rutiner för hur kommunikation inom projektområdet ska genomföras.

8. Avslut och överlämnande

Det formella projektavslutet utgörs av en slutrapport. Projektledaren ansvarar för att slutrapport upprättas och därefter beslutas av kommunstyrelsen.

Johan Berggren
Enhetschef
exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
planenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
anläggningsenheten

Johan Buhre
Projektledare

Terese Karlqvist
Planarkitekt

Rickard Ahlin
Byggprojektledare