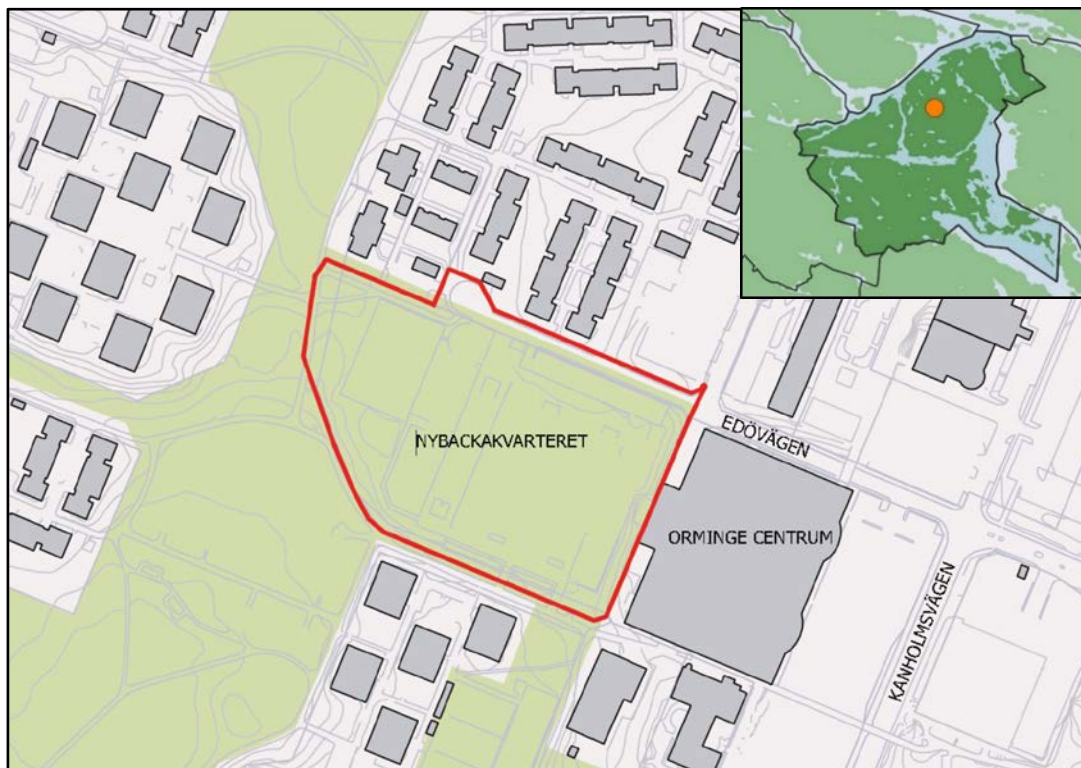


Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott /
Natur och trafiknämnden

Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr 9435 Nybackakvarteret, del I



Innehåll

Innehåll	2
Sammanfattning.....	2
Bakgrund.....	3
Status på projektet.....	3
VA-omläggning.....	3
Rivning	4
Infartsparkeringar	4
Flytt av hundrastgård.....	6
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser	7
Ekonomi.....	7
Uppföljning av planer.....	8
Problem och möjligheter.....	8

Sammanfattning

Nybackakvarteret är i det antagna planprogrammet för Orminge centrum utpekad att ingå i en första etapp av projekt. Nu har ett detaljplaneförslag arbetats fram och planeras att antas av kommunfullmäktige i kvartal 2 2018. För att möjliggöra kommande bebyggelse med dryga 300 lägenheter, en ny förskola samt verksamhetslokal så måste ett antal åtgärder vidtas.

Befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar angränsande till projektet behöver läggas om på grund av att vissa delar kommer i konflikt med planerad bebyggelse samt att andra delar behöver få en bättre kapacitet. Vidare finns det idag inom Nybackakvarter infartsparkeringar som behöver få nya placeringar. Därför planeras fyra nya tillfälliga platser för ca 300 bilar. På lång sikt är det tänkt att behovet av infartsparkering som idag finns inom Nybackakvarteret ska inrymmas i ett nytt parkeringshus som planeras inom stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten. Anläggande av nya tillfälliga infartsparkeringar innebär också att befintliga hundrastgård behöver flyttas till ett nytt läge. Till sist behöver befintliga byggnader inom Nybackakvarteret rivas. Projektet räknar med kostnader för nämnda åtgärder på cirka 27 miljoner kronor.



Bakgrund

Ett planprogram för Orminge centrum har antagits 2015. Enligt programmet ska centrum omvandlas till ett attraktivt, tryggt och levande centrum med ca 1 300 nya bostäder och ca 29 000 kvm nya verksamheter. Nybackakvarteret är i programmet utpekad att ingå i den första etapp av projekt som grundar sig på programmet.

Startpromemoria för Nybackakvarteret har antagits på delegation 4 mars 2016 med syftet att möjliggöra nya bostäder i kollektivtrafiknära läge, möjliggöra fler förskoleplatser och att göra det möjligt att röra sig på ett attraktivt och säkert sätt genom Orminge. Projektets mål är att skapa byggrätter för minst 200 lägenheter, skapa byggrätt för ny förskola samt andra verksamheter och att via anbudstävling få aktuella marknadsvärden gällande byggrätter för hyresrätter respektive fri upplåtelseform i Orminge.

Två separata markanvisningar via anbudstävlingar genomfördes under maj-augusti 2016. Ena tävlingen avsåg hyresrätter samt förskola och den andra avsåg fri upplåtelseform. Vinnande byggherrar blev Kungsmontage Entreprenad AB för området med hyresrätterna samt förskola och Aros Bostadsutveckling AB för området med fri upplåtelseform. Ett detaljplaneförslag har arbetats fram och planeras att antas av kommunfullmäktige i kvartal 2 2018.

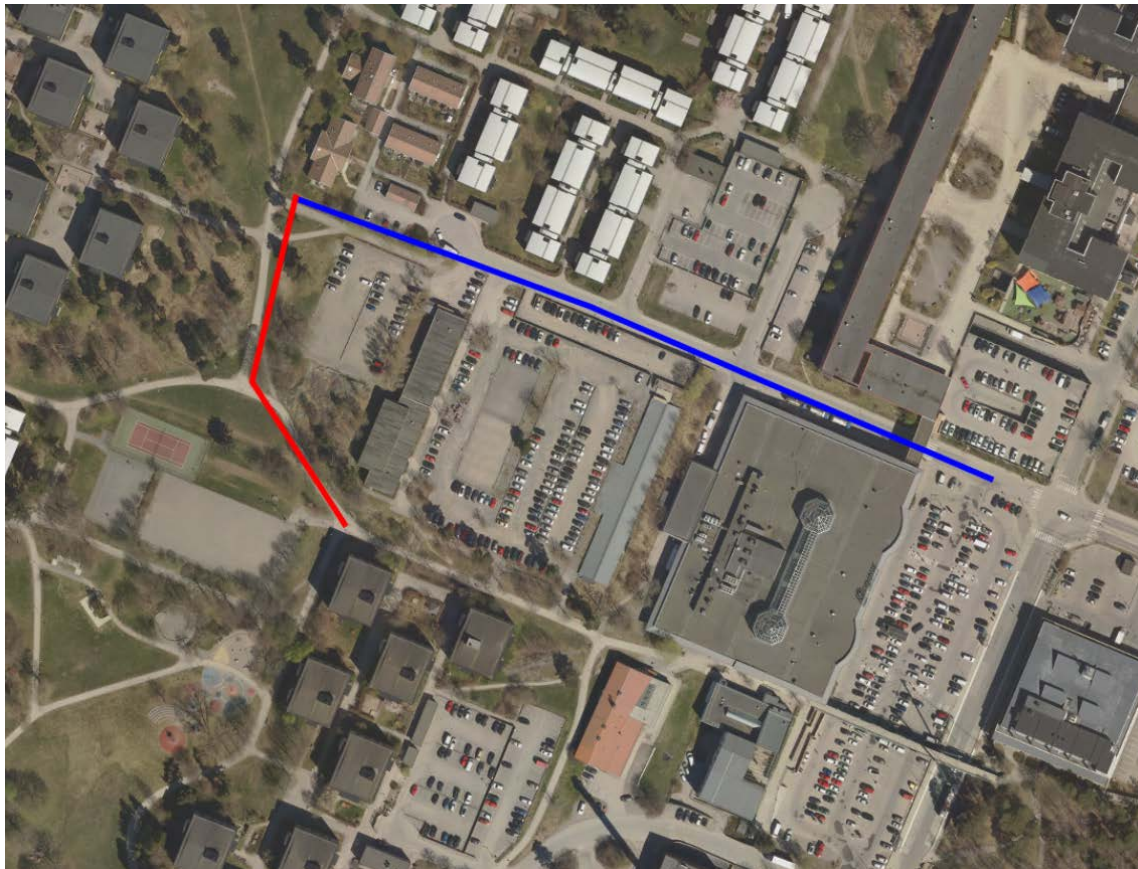
Status på projektet

VA-omläggning

Två föreslagna byggnader i detaljplanen kommer att komma i konflikt med befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Eftersom intäkterna från byggrätterna överstiger bedömda kostnader för omläggning av va-ledningarna så har projektet bedömt detta som genomförbart. Vidare kommer krav i kommande avtal ställas på att de två exploatörerna inom projektet ska stå för 25 % vardera för dessa kostnader. Geosigma har under 2017/2018 projekterat för flytt av dessa ledningar. VA-omläggningen berör befintlig gång- och cykelväg vilket innebär att vägen behöver delvis få ett nytt läge.

Vidare behöver befintliga vatten-, spillvatten-, och dagvattenledningar i Edövägen bytas ut på grund av att bättre kapacitet behövs. Vidare behöver en gång- och cykelväg på ca 70 m läggas om. COWI är upphandlade för att projektera denna omläggning.

Projektet tillsammans med samordningsprojektet för Orminge planerar nu att handla upp entreprenör för att genomföra ovan nämnda omläggningar.



Röd linje visar va-ledningar som behöver flyttas p.g.a. de kommer i konflikt med nya byggnader. Blå linje visar va-ledningar i Edövägen där kapaciteten behöver förbättras.

Rivning

En förutsättning i de markanvisningar som har genomförts i projektet har varit att kommunen ska sälja/upplåta byggklar mark. För projektet innebär det att befintliga byggnader inom Nybackakvarteret måste rivas innan exploatörerna kan tillträda. Idag finns det en gymnastikhall samt två skyddsrum, båda har tillhört den tidigare skola som låg på platsen men som nu är riven.

Rivningslov för byggnaderna har getts av MSN i oktober 2017. Befintliga hyresgäster är uppsagda till den sista mars i år.

Enligt beslut från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap måste nytt skyddsrum uppföras inom fastigheten som ersättning för de två skyddsrum som ska rivas. Uppförande av nytt skyddsrum kommer att tas upp senare i ett separat utbyggnads-pm.

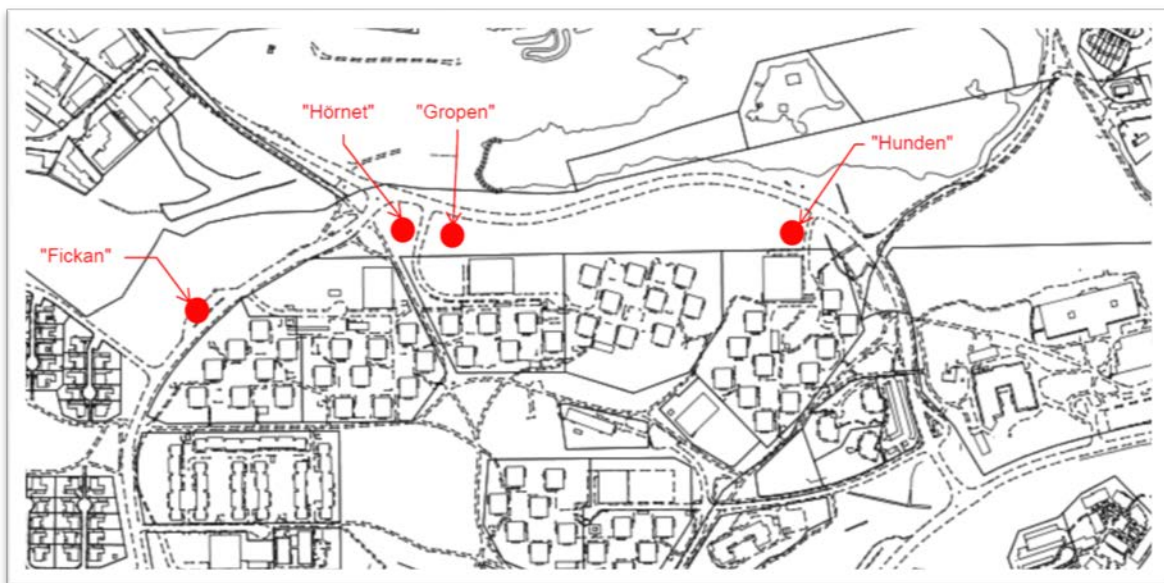
Infartsparkeringar

Inom Nybackakvarteret finns idag en infartsparkering om ca 250 parkeringsplatser belägen, som planeras att bebyggas med bostäder. För att ersätta behovet av dessa parkeringsplatser, samt delvis från andra områden inom Orminge där infartsparkeringsplatser kommer att

bebyggas, planeras ett parkeringshus som ska rymma ca 400 infartsparkeringar. Parkeringshuset ingår i stadsbyggnadsprojektet "Knutpunkten" där detaljplan planeras antas 2019. Parkeringshuset tros kunna vara färdigställt tidigast 2021/2022. Fram tills Parkeringshuset är färdigställt behöver behovet av infartsparkeringar lösas på annat sätt.

Därför planeras tillfälliga platser för infartsparkering vid fyra platser längs Ormingeringen och Skarpövägen (se bild nedan). Projektering av platserna har gjorts av interna resurser. Platserna ligger längs befintligt kraftledningsstråk och medgivande från ledningsägarna Vattenfall Eldistribution AB och Boo Energi har inhämtats. Tre av platserna avses ingå i kommande stadsbyggnadsprojekt för bostadsändamål som möjliggörs när nämnda kraftledningar markförläggs.

Infartsparkering kommer på samma sätt som idag ha parkeringsförbud under nattetid. Tidsbegränsat bygglov medgavs i december 2017 för de fyra platserna och gäller till och med 1 augusti 2027. Ett av byggloven, gällande platen benämnt "Fickan" är överklagat till länsstyrelsen, avgörande beräknas till mitten av april.



Karta som visar nya platser för infartsparkering

Plats/arbetsnamn	Antal p-platser
Hundrastgården	100
Gropen	46
Hörnet	16
Fickan	147
Totalt	309

Flytt av hundrastgård

Utbyggnaden av tillfälliga infartsparkeringar medför att en hundrastgård i närheten av Skarpövägen behöver flyttas på. Hundrastgården utgör den enda hundrastgården i närheten av Orminge centrum, och är en av sju hundrastgårdar i kommunen. Gården nyttjas både av boende i närheten och bilburna hundägare som parkerar vid hundrastgården. Flera nya placeringar har utretts och en långsiktig placering har föreslagits intill Ormingeringen. Inga lovpliktiga åtgärder bedöms behövas för flytt av hundrastgård.



Kartor som visar ny placering av hundrastgård

Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser

Mål för projektet

Skapa byggrätter för minst 200 lägenheter

Framtagna ritningar för bebyggelse som möjliggörs genom detaljplanen visar på att drygt 300 lägenheter kommer att byggas.

Skapa byggrätt för ny förskola samt andra verksamheter

Krav har ställts i markanvisning och markgenomförandeavtal att en förskola på minst 4 avdelningar ska byggas. Detaljplanen medger utöver det även en handelsyta om ca 150 m².

Via anbudstävling få aktuella marknadsvärden gällande byggrätter för hyresrätter respektive fri upplåtelseform i Orminge

Två separat anbudstävlingar, en avseende hyresrätter och en avseende fri upplåtelseform, har genomförts under maj – augusti 2016. Vinnande anbud låg på 367 kr/ljus BTA i årlig tomträttsavgäld och 12 700 kr/ljus BTA avseende köp av fastighet med fri upplåtelseform.

Målområden för hållbart byggande

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Förslag till detaljplan medger byggrätter för bostäder, förskola och handelslokaler samt att öppna gårdar planeras mellan byggnaderna.

Effektiv mark- och resursanvändning

Projektområdet ligger på en plats där en tidigare nedlagd skola låg. Inom området finns utbyggda ledningar för VA och fjärrvärme samt närhet till service och kollektivtrafik.

Nära till skola, fritid, idrott och kultur

Inom projektområdet kommer en ny förskola att byggas, vidare finns andra förskolor och skolor inom gångavstånd från området. Närhet till centrala parken med ytor för fritid och idrott ligger precis i anslutning. Vidare finns Boo folkets hus och bibliotek i direkt anslutning till projektområdet.

Ekonomi

Nuvarande budget är framtagen i ett tidigt skede och avser kostnader för projektet fram till och med antagande av detaljplanen samt förberedande arbeten avseende utbyggnad av tillfälliga infartsparkeringar. Denna budget tog inte hänsyn till genomförandeskedet av projektet vilket innebär att en ny budget kommer behövas sökas.

Utbyggnaden av tillfällig infartsparkering och flytt av hundrastgård beräknas rymmas inom beslutad budget där infartsparkeringen bedöms kosta 8 miljoner kronor och hundrastgården 1 miljon kronor.



Omläggningen av va-ledningarna som kommer i konflikt med kommande bebyggelse och flytt av gång- och cykelväg beräknas kosta 5 miljoner kronor. Som tidigare nämnt ska exploitörerna stå för 50 % av kostnaderna vilket innebär en intäkt på ca 2,5 miljoner kronor.

Omläggningen av va-ledningar i Edövägen och flytt av gångväg beräknas kosta 11 miljoner kronor. Kostnader rörande va-omläggning ska regleras i separat avtal mellan Nacka Vatten och Avfall AB och Nacka kommun. Övriga delar ska bekostas av exploitörer samt Nacka kommun, då kommunen säljer/upplåter mark via markanvisningar, via exploateringsbidrag för projekt som ingår i planprogrammet för Orminge centrum.

Rivningen av befintliga byggnader beräknas kosta 4 miljoner kronor.

En begäran om en ny budget kommer att göras där kostnaderna för rivning och va-omläggningarna är med samt intäkter på ca 220 miljoner kronor från markförsäljning och cirka 2,9 miljoner kronor i årlig tomträttsavgäld.

Kommunens drift- och underhållskostnader förväntas på lång sikt minska. Detta eftersom platserna för infartsparkering ska inrymmas i ett parkeringshus som ska drivas i privat regi samt att va-omläggningen och anläggande av hundrastgård ersätter befintliga anläggningar. En marginell ökning kan ske under en begränsad period då de tillfälliga parkeringsplatserna är i bruk, dessa ersätter i och för sig också befintlig anläggning men är uppdelade på fler områden.

Uppföljning av planer

Jämfört med tidigare beslutad projektplan har tidplanen förskjutits cirka ett halvår avseende antagandet av detaljplanen. Tidplanen var satt med ambitionen att ta fram en detaljplan på bara cirka ett och ett halvt år. Planläggningen har dock tagit längre tid på grund av mer utredningsarbeten, bland annat har behovet av att ersätta befintligt skyddsrum uppstått, samt att leveranser från exploitörerna har dragit ut på tiden.

Denna förskjutning bedöms dock som mindre och inte påverka tidplanen för utbyggnaden, bland annat på grund av att projekteringen för infartsparkeringar och va-omläggningen redan är genomförd och innebär att detta kan starta tidigare än beräknat.

Problem och möjligheter

Kommande byggnadsarbeten för utbyggnaden av infartsparkering, va-omläggningen och rivningen kan innebära negativa konsekvenser för de boende med avseende på buller och störande arbeten. När åtgärderna är genomförda bedöms dessa inte påverka boenden.



Boende i Boo som idag infartsparkerar inom Nybackakvarteret kommer få åka till nya platser för att parkera. Därför planeras en kommunikationsinsats för att tydligt informera dessa brukare var de nya platserna är belägna.

Det finns risk att det överklagade bygglov för infartsparkeringen "Fickan" överklagas till ytterligare instanser. Konsekvenserna skulle bli att antal plaster för infartsparkering skulle minska under en period eller att projekt med befintliga infartsparkeringar inom Orminge centrum skulle fördröjas.

Bilagor:

Ärendeöversikt med karta

Projektrapport med projektdata och översiktlig tidplan