



## Innehåll

1	Sammanfattning .....	3
2	Bakgrund.....	3
	Syfte och mål .....	3
2.1	Syfte.....	3
2.2	Mål.....	3
2.2.1	Projektmål .....	3
2.2.2	Uppföljning av mål.....	4
3	Förutsättningar .....	5
3.1	Område och avgränsningar.....	5
4	Utförande.....	5
4.1	Utbyggnad .....	5
4.1.1	Allmänna anläggningar.....	5
4.1.2	Byggnation på kvartersmark.....	7
4.2	Konsekvenser för fastighetsägare och boende .....	7
4.3	Rättsligt genomförande .....	7
5	Tidplan .....	7
6	Ekonomi .....	7
6.1	Projektkalkyl.....	7
6.2	Finansiering.....	8
6.3	Driftskostnader för allmänna anläggningar .....	8

## I Sammanfattning

Denna utbyggnadspromemoria beskriver utbyggnaden av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojekt Verksamhetsområde Orminge trafikplats.

Projektet syfte och mål är att skapa attraktiva ytor för verksamheter, ansluta projektområdet till befintligt trafik-, vatten- och avloppssystem, skapa lösningar för området som fungerar i förhållande till angränsande bostadsbebyggelse och till platsens entréfunktion till Orminge från Värmdöleden.

I samband med detaljplanens genomförande ska en industrigata, en anslutningslösning till Ormingeleden, en gång- och cykelbana och en dagvattendamm byggas ut. Utbyggnaden av allmänna anläggningar finansieras delvis genom exploateringsersättning från exploitören.

Byggstart beräknas ske kvartal 1 2025 och utbyggnaden vara klar ett år senare.

## 2 Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Verksamhetsområde Orminge trafikplats har varit aktivt sedan 2013 då kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemoria, den 17 december 2013 § 258, och gav exploateringsenheten i uppdrag att påbörja arbetet med framtagande av detaljplan. Projektet syfte och mål är att genom en detaljplan skapa attraktiva ytor för verksamheter om cirka 15 000 kvadratmeter, ansluta projektområdet till befintligt trafik-, vatten- och avloppssystem, skapa lösningar för området som fungerar i förhållande till angränsande bostadsbebyggelse och till platsens entréfunktion till Orminge från Värmdöleden samt hitta effektiva, välfungerande och estetiskt tilltalande lösningar för att tillvarata projektområdets goda läge.

## Syfte och mål

### 2.1 Syfte

Projektets syften är att:

- skapa ett attraktivt verksamhetsområde
- möjliggöra nyetablering eller omlokalisering av verksamheter i Boo
- skapa nya arbetsplatser
- hitta effektiva, välfungerande och estetiskt tilltalande lösningar för att tillvarata projektområdets goda läge

### 2.2 Mål

#### 2.2.1 Projekt mål

Projektets mål är att:

- ansluta projektområdet till befintligt trafik- och vatten- och avloppssystem
- skapa ytor för verksamheter om ca 15 000 kvm
- skapa en lösning för området som fungerar i förhållande till angränsande bostadsbebyggelse och till platsens entréfunktion till Orminge från Värmdöleden.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Skapa ytor för verksamheter
- Hållbart resande
- Effektiv mark- och resursanvändning
- God ljudmiljö

Hållbarhetsmålen har valts mot bakgrund av projektets syften och de övriga förutsättningarna. Exempelvis är trafikbuller ett problem och att hitta lösningar på detta är viktigt både för projektområdet och angränsande områden. Att uppnå ett hållbart resande är en utmaning i projektet och behöver särskilt beaktas i projektet.

### 2.2.2 Uppföljning av mål

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Uppföljning</i>	<i>Kommentar</i>
<i>Mål #1</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ansluta projektområdet till befintligt trafik- och vatten- och avloppssystem</li> </ul>	<i>Nej</i>	<i>Vid projektavslut</i>	
<i>Mål #2</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• skapa ytor för verksamheter om ca 15 000 kvm</li> </ul>	<i>Nej</i>	<i>Vid projektavslut</i>	
<i>Mål #3</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• skapa en lösning för området som fungerar i förhållande till angränsande bostadsbebyggelse och till platsens entréfunktion till Orminge från Värmdöleden.</li> </ul>	<i>Nej</i>	<i>Vid slutbesiktning och projektavslut</i>	

### 3 Förutsättningar

Förutsättningarna för att kunna genomföra detaljplanen i sin helhet är att detaljplanen vinner laga kraft och att med stöd i detaljplanen genomföra de fastighetsrättsliga åtgärder i som krävs för att kunna genomföra utbyggnaden. Utbyggnationen samordnas med Nacka vatten och avfall samt övriga ledningsägare i området.

#### 3.1 Område och avgränsningar

Verksamhetsområde Orminge trafikplats är beläget i norra Boo direkt norr om väg 222 och direkt öster om Ormingeleden.



*Bild 2 Karta som visar flygfoto över projektområdet.*

### 4 Utförande

#### 4.1 Utbyggnad

##### 4.1.1 Allmänna anläggningar

De Allmänna anläggningar som projektet omfattar är industrigata, anslutningslösning från Ormingeleden, busskörväg, gång- och cykelbana och dagvattenlösning

Nacka kommun är ansvarig byggherre för utbyggnad av allmän plats och kommunala allmänna anläggningar. Kommunen ansvarar i detta projekt för utbyggnaden av anslutningslösning från Ormingeleden, gång- och cykelbana och dagvattendamm.

Det nya verksamhetsområdet behöver anslutas till det allmänna vägnätet. Projektet kommer utreda alternativa anslutningslösningar, där ett alternativ är att anordna en ny cirkulationsplats på Ormingeleden utanför planområdet, cirka 250 meter från befintlig droppkorsning vid trafikplats Orminge.

Arbetet kommer innebära ingrepp i befintlig väg och kräva noggrann samordning med flera parter såsom Trafikverket och SL.

För att skapa en trygg tillfart för gång och cykeltrafikanter anläggs en ny gång och cykel-väg med anslutning till befintligt bostadsområde vid Fågelstigen öster om verksamhetsområdet.

Dagvattenhanteringen i området kommer lösas genom ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom projektområdet.

Exploatören Tranviks Udde ansvarar för utbyggnad av industrigatan. Industrigatan byggs i enlighet med Nacka kommuns tekniska handbok och kommunen kommer löpande kontrollera och följa upp byggherrens anläggande inom verksamhetsområdet.

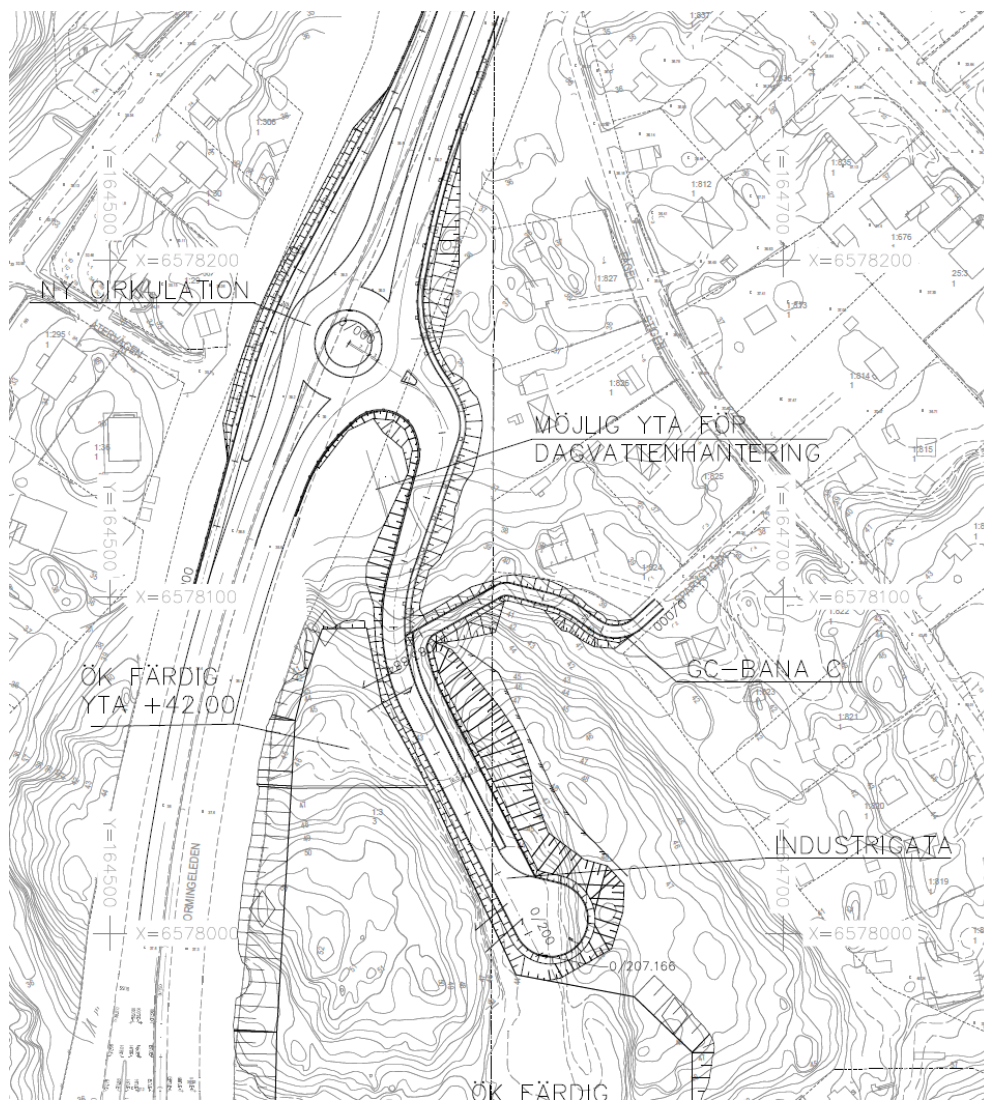


Bild 3. Visar förslag till utbyggnad, cirkulationsplatsen utanför projektområdet är ett av alternativen som projektet utreder

#### 4.1.2 Byggnation på kvartersmark

Byggherren ansvarar för att iordningställa kvartersmarken till industritomter.

### 4.2 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Under de ca 10 månader som utbyggnaden pågår kommer det bli aktuellt med trafikomläggningar längs Ormingeleden vilket kommer påverka trafiken längs leden. Ormingeleden är hårt trafikerad och noggrant planerade trafikanordningar kommer krävas under utbyggnaden. De mest närliggande fastigheterna på båda sidor Ormingeleden kan under delar av utbyggnaden påverkas av höjda bullernivåer vilket kommer behöva tas hänsyn till och hanteras under utbyggnaden. Trafiksituationen i närliggande bostadsområden bedöms ej påverkas av utbygganden.

Utbygganden i industriområdet inklusive fastighetsmark kommer bl.a. innebära avverkning av skog samt omfattande bergschakt (sprängningsarbeten). Dessa arbeten kommer innebära kortsiktig påverkan av kringboende i form av buller samt långsiktig påverkan i form av ändrad utsikt.

### 4.3 Rättsligt genomförande

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. För de markområden som ägs av Nacka kommun och som enligt detaljplanen utgör kvartersmark kommer marköverföringar regleras i markgenomförandeavtalet och marköverlåtelseavtalet.

Exploatören ska teckna avtal med NVOA samt övriga ledningsägare i området för arbeten som genomförs inom ramen för detta projekt. Utöver dessa avtal ska, om det är aktuellt, genomförandeavtal ingås med berörda ledningsägare i enlighet med gällande markavtal mellan kommunen och ledningsägarna.

## 5 Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Antagen detaljplan*	Q1 2024
Byggstart allmänna anläggningar	Q1 2025
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Q4 2025
Start inflyttning	
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Q4 2025

\*Tidplanen förutsätter att detaljplanen *överklagas/överklagas inte*

## 6 Ekonomi

### 6.1 Projektkalkyl

VAD	UTFALL/PROGNOS
-----	----------------

	(miljoner kronor)
<b>KOSTNADER</b>	
Utfall hittills	-1,0
Utbyggnad gata, park, inklusive byggledning, projektledning med mera	-18,5
Ledningsägarnas kostnader	-1,0
<b>SUMMA</b>	<b>-20,5</b>
<b>INTÄKTER</b>	
Exploateringsersättning	13,5
Vidarefakturering ledningsägare	1,0
<b>SUMMA Intäkter avrundat</b>	<b>14,5</b>
<b>NETTO</b>	<b>-6,0</b>

## 6.2 Finansiering

Exploatören finansierar utbyggnaden av industrigatan och erlägger exploateringsersättning om 13,5 miljoner kronor för kommunens utbyggnad. Överskridande belopp finansieras av markförsäljningsinkomster.

## 6.3 Driftskostnader för allmänna anläggningar

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
1,1	1,1	0,1	0,1	202612

Nina Morling

Jessica Hjerpe

Enhetschef  
Exploateringsenheten

Enhetschef  
Enheten för Bygg och anläggning

Martin McCarthy

Magnus Lindgren

Projektledare  
Exploateringsenheten

Delprojektledare  
Enheten för Bygg och anläggning



