

2023-05-04

STARTPROMEMORIA

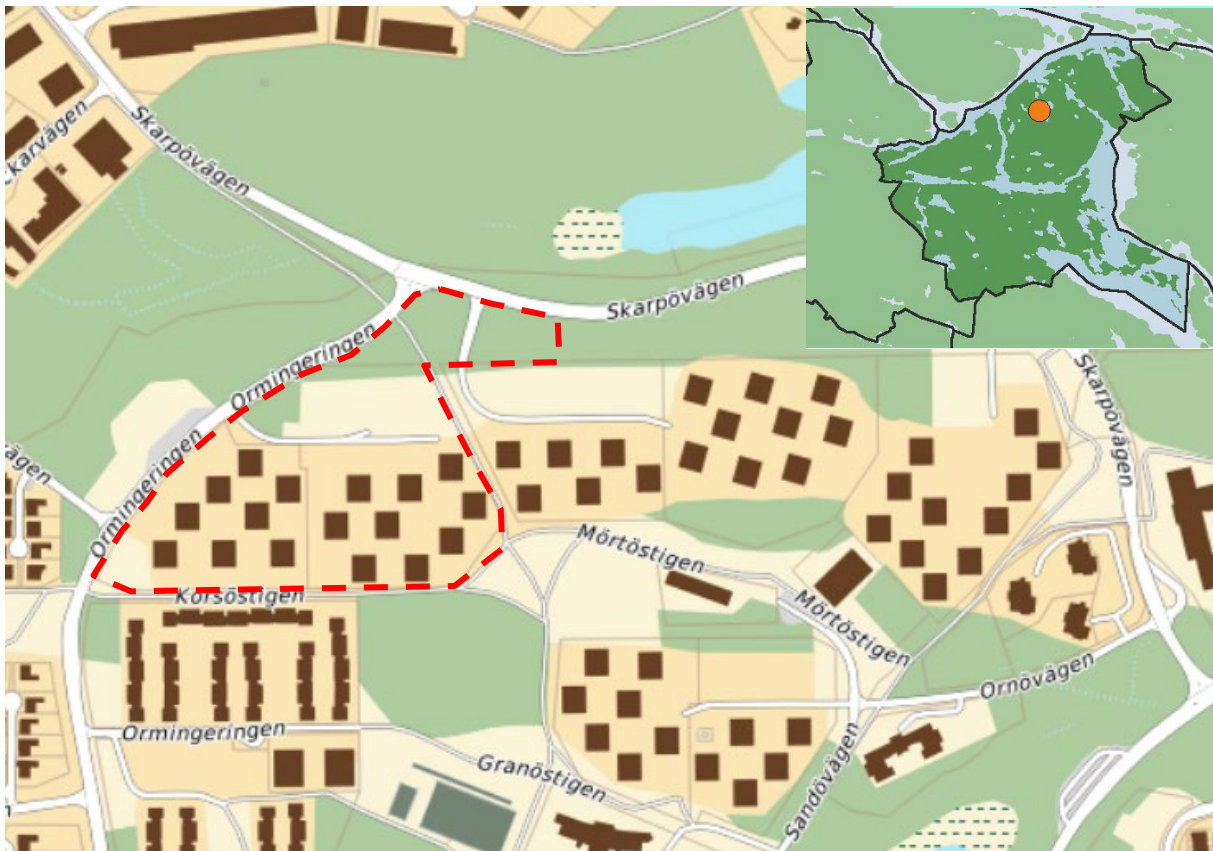
Dnr KFKS 2021-00632

KFKS 2023-00109

Standardförfarande

Start-PM Agaten

Stadsbyggnadsprojekt för Agaten,
fastigheterna Orminge 37:1, 37:2 och 60:1, Ormingeringen 72, i Boo, Nacka kommun.



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

Innehållsförteckning

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | Sammanfattning | 4 |
| 2. | Bakgrund | 4 |
| 3. | Syfte och mål | 5 |
| 3.1. | Syfte..... | 5 |
| 3.2. | Mål..... | 5 |
| 3.2.1. | Projektmål..... | 5 |
| 3.2.2. | Uppföljning av mål..... | 5 |
| 3.2.3. | Miljö-och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka | 5 |
| 4. | Förutsättningar | 6 |
| 4.1.1. | Geografiskt läge..... | 6 |
| 4.1.2. | Markägoförhållanden | 6 |
| 4.1.3. | Topografiska förhållanden | 7 |
| 4.2. | Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala | 7 |
| 4.2.1. | Översiktsplan | 7 |
| 4.2.2. | Stadsplan | 7 |
| 4.2.3. | Nacka kommuns kulturmiljöprogram för västra Orminge-området..... | 8 |
| 4.2.4. | Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi att planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen | 8 |
| 4.2.5. | Närheten till Skarpnäs naturreservat | 8 |
| 4.2.6. | Strandskydd | 9 |
| 5. | Utförande | 9 |
| 5.1. | Detaljplan | 9 |
| 5.2. | Markägoförhållanden | 10 |
| 5.3. | Utbyggnad | 10 |
| 5.4. | Konsekvenser för fastighetsägare och boende..... | 10 |
| 5.5. | Rättsligt genomförande..... | 11 |
| 5.6. | Konsten att skapa stad..... | 11 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 6. | Tidplan | 11 |
| 7. | Ekonomi | 12 |
| 7.1. | Budget..... | 12 |
| 7.2. | Projektkalkyl..... | 12 |
| 7.3. | Finansiering..... | 12 |
| 7.4. | Driftskostnader för allmänna anläggningar | 12 |
| 8. | Risker..... | 13 |
| 9. | Kommunikation | 13 |
| 10. | Rapportering | 14 |
| 10.1. | Avslut och överlämnande..... | 14 |

I. Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet är beläget norr om Orminge centrum och avgränsas av Ormingeringen i väster, Skarpövägen i norr och befintlig bebyggelse i Västra Orminge i söder. Marken som är föreslagen för ny bebyggelse är i dagsläget anlagd med ett befintligt parkeringsdäck och två ytor för markparkering.

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att möjliggöra flerbostadshus i ett kollektivtrafikhärläge och bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö. Projektets mål är att skapa bygggrätter för cirka 300 bostäder varav 100 bostäder på kommunens mark, öka tryggheten i området genom att bebygga parkeringsytor och genomföra projektet med ekonomi i balans. Syftet med att ta med befintliga flerbostadshus i södra delen är att värna de kulturhistoriska värdena som finns i bebyggelse och landskap.

Då projektet innehåller kommunal mark kommer det att bedrivas som ett stadsbyggnadsprojekt.

Den nya bebyggelsen ska utgå från den befintliga bebyggelsestrukturen avseende volym, skala och placering i landskapet. Den nya bebyggelsen ska komplettera befintligt bebyggelseområde och verka som en ny årsring genom hög arkitektonisk kvalitet. Projektet syftar även till att värna gröna miljöer, naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation.

Frågor som bedöms behöva utredas i detaljplaneprocessen är spridningssambandet mellan skogarna i Rensättra och Skarpnäs, strandskydd och anpassningen till topografin.

Exploatören ska bekosta detaljplanens framtagande och dess genomförande samt eventuella allmänna anläggningar som måste byggas ut till följd av exploateringen inom den privatägda marken. Kommunen bekostar eventuella allmänna anläggningar som måste byggas ut till följd av exploateringen inom den kommunalägda marken. Den kommunal marken ska säljas och på så sätt generera intäkter till kommunen.

2. Bakgrund

I samband med markförläggningen av en tidigare luftburen kraftledning har mark frigjorts som kommunen bedömer lämpar sig för bostadsbebyggelse. Nacka kommun har medfinansierat markförläggningen med totalt cirka 136 miljoner kronor. I kraftledningsstråket pågår sedan tidigare arbete med detaljplanerna i stadsbyggnadsprojekten Volten, Pylonen och Amperen.

Planenheten mottog den 5 maj 2017 en begäran om planbesked för fastigheterna Orminge 37:1 och 37:2. Sökande föreslog fem flerbostadshus om cirka 140 bostäder på en yta som idag utgörs av parkeringsdäcket. Den 30 augusti 2017 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden om ett positivt planbesked.

Kommunen beslutade den 4 april 2017 att bevilja rivningslov för det befintliga parkeringsdäcket med underliggande garage samt bygglov för nybyggnad av parkeringsgarage i 2 plan på samma plats.

3. Syfte och mål

3.1. Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra flerbostadshus i ett kollektivtrafiknära läge och bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö med hög arkitektonisk kvalitet.

3.2. Mål

3.2.1. Projektmål

Projektets mål är:

1. Att skapa byggrätter för cirka 300 bostäder varav cirka 100 bostäder inom kommunalägd mark.
2. Öka tryggheten i området genom att ersätta parkeringsytor.
3. Genomföra projektet med ekonomi i balans.

3.2.2. Uppföljning av mål

| Projekt mål | Måluppfyllelse | Uppföljning |
|--|--------------------------------------|--|
| <i>Bostäder</i> | <i>Antal: Cirka 300 bostäder</i> | <i>Framgår i planhandlingar i respektive skede. Kan även följas upp vid projektavslut.</i> |
| <i>Ökad trygghet/mobilitet trafiksäkerhet?</i> | <i>Ja eller nej</i> | <i>Framgår i planhandlingar i respektive skede.</i> |
| <i>Ekonomi i balans</i> | <i>Ja eller nej</i> | <i>Följs upp i avtal, genomförandeskede och projektavslut.</i> |

3.2.3. 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. Syftet med strategin är att samla kommunens ambition när det gäller miljö- och klimatarbete i stadsutvecklingen i hela Nacka. Strategin ska vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

Kommunen och fastighetsägaren ska komma överens om både projektspecifika mål för strategins sex inriktningar, och hur projektet ska arbeta för att nå målen samt vem som ansvarar för

genomförandet av dem. Nedan beskrivs de strategiska inriktningarna, möjliga förslag på ambitioner för projektet. Förslaget och de indikatorer som kan användas vid uppföljning tas fram och vidareutvecklas i kommande arbete.

- **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.

Behovet av attraktiva och funktionella gröna miljöer integreras och beaktas i alla delar av den fysiska planeringen.

- **Hållbart resande och mobilitet**

Mobilitetstjänster främjas och uppmuntras. Nacka ska, i samarbete med andra aktörer uppmuntra till beteendeförändringar och åtgärder som främjar hållbart resande.

- **Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande**

Ny bebyggelse bör i första hand uppföras på mark som redan är ianspråktagen.

Stadsbyggandet i Nacka ska präglas av låg energianvändning, goda materialval och bra inomhusmiljö. Bland annat via insatser för att energieffektivisera bostäder och lokaler vid ny- och ombyggnation.

- **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 och att havsmiljöerna inte försämras.

- **Hållbar avfallshantering och återbruk**

Nacka ska ta initiativ för att öka insamlingen av matavfall, främst i flerfamiljsbus där man inte kommit lika långt som i småbusområdena.

- **Anpassning till framtida klimat**

Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande.

4. Förutsättningar

4.1.1. Geografiskt läge

Projektområdet omfattar fastigheterna Orminge 37:1 och 37:2 som är belägna längs med Ormingeringen, söder om Skarpövägen och norr om Orminge centrum. Tillsammans med den kommunala marken på fastigheten Orminge 60:1 omfattar det föreslagna projektområdet cirka 50 hektar.

4.1.2. Markägoförhållanden

Orminge 37:1 och Orminge 37:2 ägs av Bostadsrättsföreningen Agaten. Angränsade mark ägs av Nacka kommun.

4.1.3. Topografiska förhållanden

Fastigheten Orminge 37:2 sluttar kraftigt ner mot Skarpövägen. Den del av fastigheten som planeras att bebyggas utgörs i huvudsak av det gamla parkeringsdäcket/garaget. Parkeringsdäcket avses att rivas och ersättas med ett underjordiskt garage.

Marken som planeras att bebyggas inom fastigheten Orminge 60:1 är relativt plan.



Flygfoto över området. Fastigheten Orminge 37:1 inringat i rött, Orminge 37:2 i gult samt de i projektområdet ingående delarna av kommunala marken på Orminge 60:1 i blått.

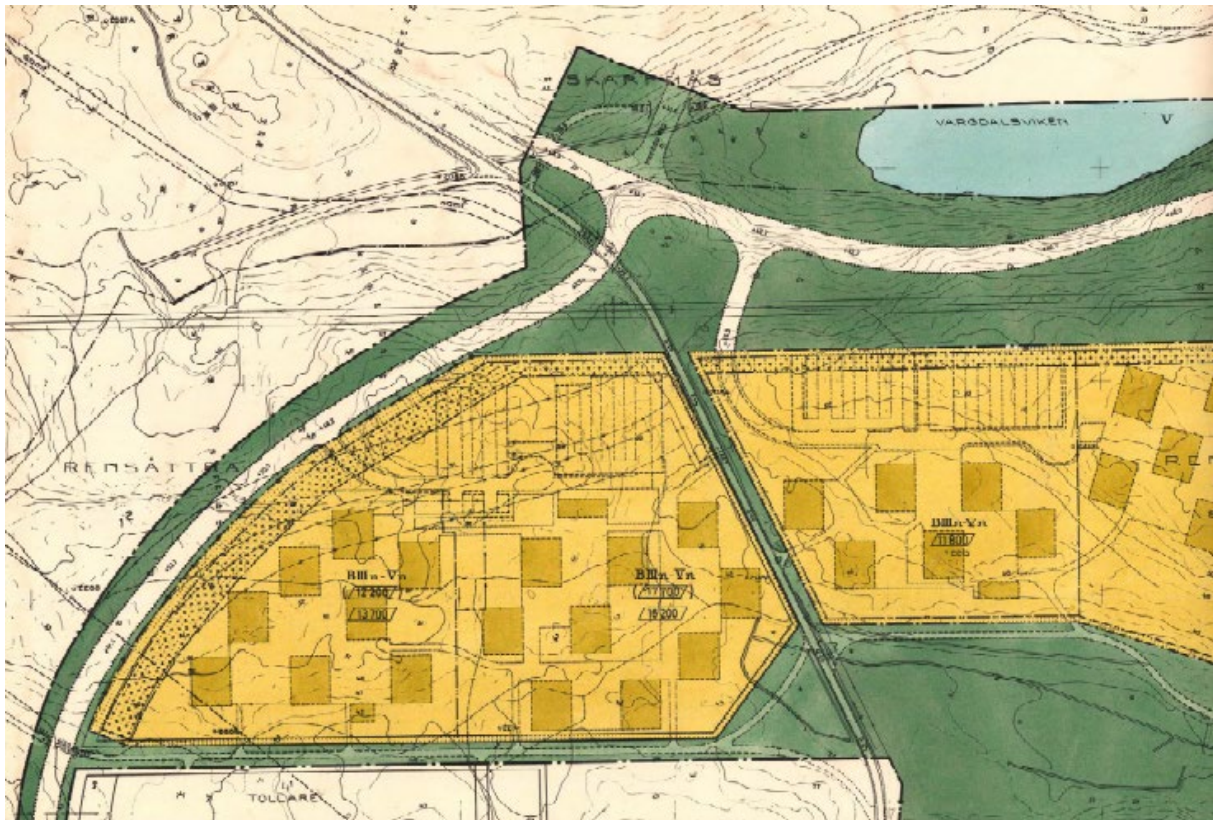
4.2. Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala

4.2.1. Översiktsplan

Enligt Översiktsplan 2018 utgörs området av medeltät stadsbebyggelse.

4.2.2. Stadsplan

Gällande stadsplan S86 från 1969 tillåter bostadsändamål på fastigheterna Orminge 37:1 och Orminge 37:2 och allmän platsmark natur på Orminge 60:1. Genomförandetiden har gått ut. För Orminge 37:1 och 37:2 finns tomtindelingsplan Agaten, 0182K-7801



Stadsplan S86

4.2.3. Nacka kommuns kulturmiljöprogram för västra Orminge-området

Hela projektområdet ingår i en helhetsmiljö ”västra Orminge” som är utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövården i kommunens kulturmiljöprogram. I kommunens kulturmiljöprogram anges bland annat att: ”Ny bebyggelse utformas som tydliga årsringar och en samverkan med den befintliga bebyggelsen i karaktär och terränganpassad placering eftersträvas

4.2.4. Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi att planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen

Strategin anger att tillgängligheten bör förbättras till och inom grön- och vattenområden genom tydlig vägvisning, attraktiva stråk och entréer till naturen. Det regionala spridningssambandet mellan skogarna i Rensättra och Skarpnäs ska beaktas.

4.2.5. Närheten till Skarpnäs naturreservat

Syftet med naturreservatet är att bevara ett tätortsnära naturområde för rekreation och friluftsliv samt bevara skogar, hållmarker, sjöar, våtmarker, brandfält och hävdade marker, samt växt- och djurliv. Projektet ska säkerställa att kontakten till reservatet bibehålls och att ingen skada på reservatet uppstår till följd av projektet..

4.2.6. Strandskydd

Strandskyddet gällande Myrsjön är i dagsläget upphävt inom området. Emellertid återinträder strandskyddet vid upprättande av ny detaljplan. För att kunna upphäva strandskyddet behöver kommunen utreda och beskriva de särskilda skäl som enligt lagstiftning kan ligga till grund för ett upphävande i samband med upprättandet av den nya detaljplanen. Strandskyddet som inträder på platsen är 100 meter från Myrsjön.



Strandskyddslinje i prickad blå linje, projektområdet i rött.

5. Utförande

Då projektet innehåller kommunal mark och allmän plats kommer det att bedrivas som ett stadsbyggnadsprojekt.

5.1. Detaljplan

Utgångspunkten är att planarbetet kan bedrivas med ett så kallat standardförfarande. En behovsbedömning ska utföras för att utreda om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram, och planarbetet i så fall övergå till ett utökad förfarande.

Betydelsefulla aspekter att studera vidare i kommande detaljplanarbeten:

- Den nya bebyggelsen ska utgå från den befintliga bebyggelsestrukturen avseende volym, skala och placering i landskapet. Den nya bebyggelsen ska utgå från platsens förutsättningar avseende topografiska markförhållande och anpassas till omgivningen avseende skuggpåverkan samt viktiga siktlinjer. *Volymstudier* ska tas fram för att studera

omfattning, utformning och placering av tillkommande bebyggelse och lämpliga byggnadshöjder och/eller våningsantal.

- Ny bebyggelse ska komplettera befintligt bostadsområde genom en ny gestaltad årsring som har hög arkitektonisk kvalitet. *Gestaltungsprinciper* ska tas fram som klargör hur utformningsbestämmelser bör regleras.
- Kulturhistoriska värden i befintlig bebyggelse ska värnas och uppmärksammas i enlighet med Kulturmiljöprogrammets intentioner. Detta kan exempelvis ske genom tillämpning av varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse.
- Ormingeringen alstrar trafikbuller. Utformning av ny bebyggelse behöver därmed studeras och en detaljerad *bullerutredning* tas fram.
- Skarpövägen utgör sekundärled för farligt gods och i en *riskutredning* behöver riskerna utredas.
- Befintligt dagvattensystem behöver studeras och en *dagvattenutredning* ska tas fram för att utreda hur kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi kan följas. Även skyfall behöver utredas.
- *Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten* får inte överskridas, varför utredning för att säkerställa det behövs.
- Värdefull *vegetation* ska inventeras och skyddas och en *naturvärdesinventering* tas fram.
- Den föreslagna bebyggelsens påverkan på ljusförhållandena ska undersökas. En *solstudie* tas fram, dels för att se hur det påverkar gårdarna intill den föreslagna bebyggelsen, dels den befintliga bebyggelsen.
- Mot bakgrund av kända markförhållanden och markföroreningar i närheten av detaljplaneområdet bör *markundersökningar* och *geoteknisk undersökning* genomföras.
- Strandskyddets syfte och särskilda skäl för upphävande av strandskyddet ska utredas och redovisas.

5.2. Markägoförhållanden

Bostadsrättsföreningen Agaten har ingått avtal med Scandinavian Property Group (SPG) där SPG förvärvar delar av föreningens fastighet för att utveckla i enlighet med denna startpromemoria.

Nacka kommun har ingått markanvisningsavtal med SPG gällande del av fastigheten Orminge 60:1 och planerar att stycka av området och sälja till SPG efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

5.3. Utbyggnad

Vid behov kommer de allmänna anläggningarna som vägar, park och va-anläggningarna i anslutning till projektet byggas ut för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Kommunen ansvarar för att ställa i ordning allmänna platser.

5.4. Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Under utbyggnaden kan det förekomma störningar som buller och damm.

Tillfälliga trafikomläggning kan bli aktuella och den tillfälliga infartsparkeringen kommer att försvinna och ersättas av ny infartsparkering i Orminge centrum.

Påverkan sker även på intilliggande fastighet Orminge 37:1, 37:2 och 38:1 som delvis får skydd sikt mot Myrsjön.

5.5. Rättsligt genomförande

För de marköverföringar och rättigheter som behöver tillskapas ska detta regleras genom överenskommelser i exploateringsavtal och markgenomförandeavtal, marköverlåtelseavtal, överenskommelse om fastighetsreglering, servitutsavtal och genom fastighetsbildning. Parallellt med detaljplanen pågår arbete med förhandling av exploateringsavtal och markgenomförandeavtal. Exploateringsavtalet och markgenomförandeavtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelning avseende detaljplanens genomförande. Exploateringsavtal och markgenomförandeavtal planerar att antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

5.6. Konsten att skapa stad

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 stad, och sådana aktiviteter planeras genomföras inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt.

6. Tidplan

| Aktivitet | År och kvartal |
|---|----------------|
| Antagande av inriktningsbeslut | Kvartal 2 2023 |
| Start av planarbete | Kvartal 3 2023 |
| Markanvisning | Kvartal 2 2023 |
| Antagen detaljplan | Kvartal 3 2026 |
| Byggstart allmänna anläggningar | Kvartal 2 2027 |
| Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget) | Kvartal 2 2027 |
| Start inflyttning | 2029 |
| Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar | 2028 |
| Färdigställt (hela projektet klart för inflytt) | 2030 |

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Aktivitet | År och kvartal |
| Antagande av inriktningsbeslut | Kvartal 2 2023 |
| Projektavslut | 2031 |

7. Ekonomi

7.1. Budget

Stadsbyggnadsprojektet har sedan tidigare ingen beviljad politisk budget och söker därför sin första budget i samband med inriktningsbeslutet, där denna startpromemoria ingår.

7.2. Projektkalkyl

Stadsbyggnadsprojektet har tagit fram en kalkyl som avser arbetet med att ta fram en detaljplan samt genomföra en markanvisning. I detta tidiga skede är det osäkert om det kommer att behöva byggas ut några allmänna anläggningar.

| | Utgifter | Inkomster | Netto |
|---------------|-------------|-------------|-----------|
| Detaljplan | -5,3 | 5,3 | 0 |
| Markanvisning | -4 | 60 | 56 |
| Totalt | -9,3 | 65,3 | 56 |

Tabell som visar utgifter och inkomster i miljoner kronor

7.3. Finansiering

Detaljplanens framtagande bekostas av exploatören och regleras i framtaget detaljplaneavtal. Exploatören bekostar även utbyggnaden inom kvartersmark och de eventuella allmänna anläggningar som måste byggas ut till följd av exploateringen inom den privatägda marken. Kostnader för allmänna anläggningar betalas med en exploateringsersättning. För den kommunalägda marken står kommunen för kostnaden att bygga ut eventuella allmänna anläggningar. Den kommunala marken ska säljas vilket genererar en inkomst till kommunen.

7.4. Driftskostnader för allmänna anläggningar

En framtida ökning av drift och underhållskostnaderna kan komma att ske då gatans sträckning är densamma men kan eventuellt behövas byggas om. Eventuellt nya ledningar medför att drift- och underhållskostnaderna ökar. Driftkostnader kommer att beräknas då ombyggnation av befintliga och tillkommande anläggningar har projekterats.

8. Risker

De största riskerna med projektet som kan ge ökade kostnader och en försening bedöms vara;

| | | Risk | Konsekvens | Åtgärd |
|---|----------------|--|---|---|
| ● | Tid | Överklagande av detaljplanen. Strandskyddet inte är möjligt att upphäva. | Överklaganden medför förseningar och fördringar i projektet. Ändring inom upphävandeområde kan innebära att detaljplan försenas. | Bra kommunikation externt. Välgrundad strandskyddsutredning. |
| ● | Ekonomi | Riskerna under Produkt faller ut i för stor omfattning. | Projektet fördyras samt intäkter minskar. | Noggrann uppföljning under planprocessen. |
| ● | Produkt | Anpassning av den nya bebyggelsen till omgivningens karaktär såsom befintlig bebyggelse, kulturmiljö, utvecklingen av spridningsområdet, topografi samt markförhållanden i övrigt. | Detta kan eventuellt påverka utformningen av bebyggelsen. | Viktigt att vi tidigt lyfter upp och utreder dessa frågor. |

9. Kommunikation

En kommunikationsplan ska tas fram för projektet. Av den ska framgå bland annat:

- Att i samband med beslut om start-PM ska projektet Agaten läggas upp på kommunens webbsida.
- Val av kommunikationskanaler för att informera om vad som händer i projektet och skapa dialog med medborgare.
- Hur projektet ska samverka med andra aktörers aktiviteter och på andra arenor
- Former för samarbete med Scandinavian Property Group (SPG) rörande dialog med närboende och intresserade vid behov.

10. Rapportering

10.1. Avslut och överlämnande

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

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenheten

Rein Martinsson
Planarkitekt
Planenheten