

Datum 2016-03-04

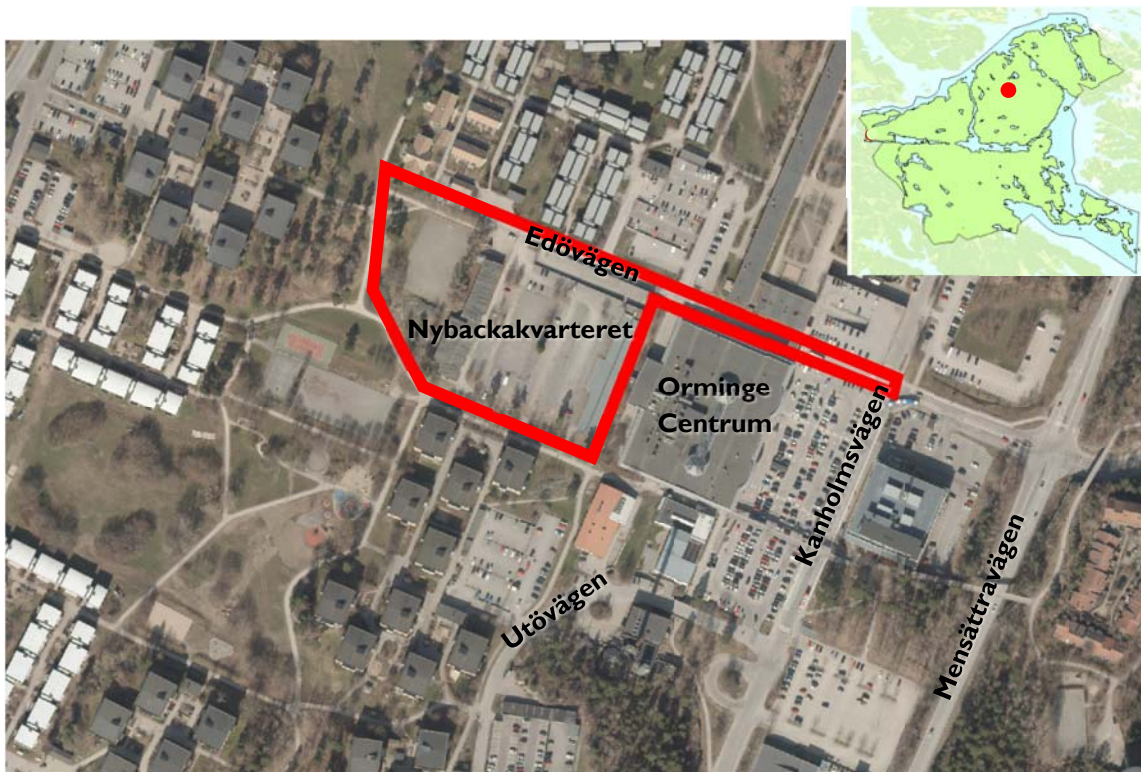
**STARTPROMEMORIA**  
Nybackakvarteret, Orminge

Dnr KFKS 2015/713-251  
KFKS 2015/755-214

Projekt 9435

## Nybackakvarteret, Orminge

Stadsbyggnadsprojekt för Nybackakvarteret, Orminge, fastigheterna Orminge 45:1 och 60:1, Edövägen 5, i kommundel Boo



Flygfoto över Orminge centrum. Föreslaget projektområde utmärkt med röd linje. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger

## I Sammanfattning

Projektområdet omfattar det s.k. Nybackakvarteret, fastigheten Orminge 45:1 samt delar av gatufastigheten Orminge 60:1. På Nybackakvarteret låg tidigare Nybackaskolan, som stängdes 2007 på grund av bristande elevunderlag. 2008 eldhärjades byggnaderna och största delen av de byggnader som blev kvar revs. Sedan dess har tomten använts för infartsparkering.

Nacka kommun påbörjade 2005 arbetet med planprogram för området kring Orminge centrum. Programmet antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet. Nybackakvarteret är i programmet utpekad att ingå i den första etapp av detaljplaner som grundar sig på programmet.

Den nya bebyggelsen inom Nybackakvarteret behöver möta omgivningen på ett varsamt förhållningssätt eftersom kvarteret ligger inom området av lokalt intresse för kulturmiljövård samt att det finns omkringliggande bostadsbebyggelse.

Projektet ska markanvisa kommunal mark för ny bostadsbebyggelse i 4-7 våningar, minst 200 lägenheter, samt förskola. Vidare ska delar av Edövägen omdanas för att stärka stråket för gående och cyklister.

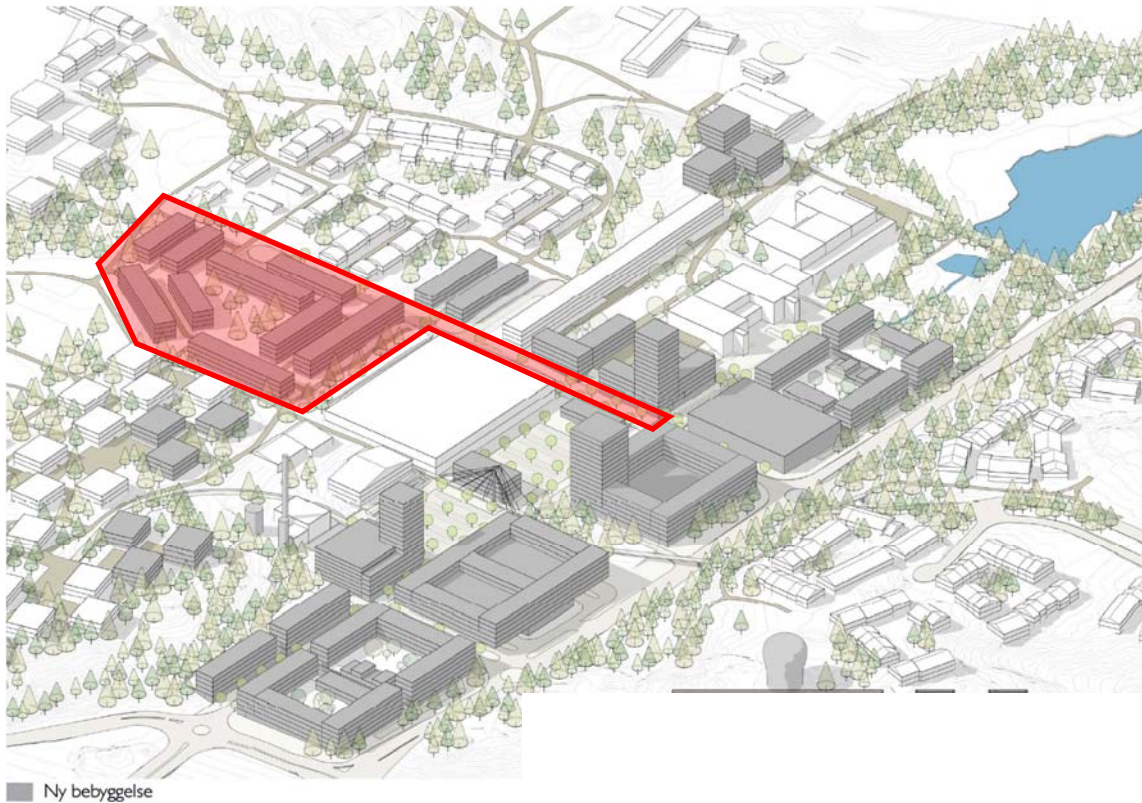
## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets bakgrund & behov

Den tidigare Nybackaskolan som förut låg inom området, drogs under flera år med bristande elevunderlag, och Nacka kommun fattade 2005 beslutet att skolan skulle stängas. Skolan stängdes 2007, och delar av skolan användes som förskola och fritidslokaler. Skolan eldhärjades under sommaren 2008, då ca en tredjedel av byggnadskomplexet brann ner.

Delarna av skolan som blev kvar revs 2009 förutom gymnastikhallen samt en skyddsrumsbbyggnad. Området iordningställdes sedan som infartsparkering, som har byggts ut i omgångar, senast 2014.

Ett planprogram för Orminge centrum tagits fram och där är utpekad Nybackakvarteret som lämplig att bebygga med framförallt bostäder i 4-7 våningar. I och med den tänkta utbyggnaden av Orminge finns behov av nya förskoleplatser.



Idéskiss till ny bebyggelse i Orminge, tagen ur ”Planprogram för Orminge centrum” samt projektområdets preliminära avgränsning.

## 2.2 Projektets syfte

Projektets övergripande syfte är att:

- möjliggöra nya bostäder i kollektivtrafiknära läge
- möjliggöra fler förskoleplatser
- göra det möjligt att röra sig på ett attraktivt och säkert sätt genom Orminge.

## 2.3 Projektets mål

Projektets mål är:

- skapa byggrätter för minst 200 lägenheter
- skapa byggrätt för ny förskola samt andra verksamheter
- via anbudstävling få in aktuella marknadsvärden gällande byggrätter för hyresrätter respektive fri upplåtelseform i Orminge.

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 stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Effektiv mark- och resursanvändning

- Nära till skola, fritid, idrott och kultur

### 3 Förutsättningar

#### 3.1 Fastighet/Område

Projektområdet omfattar fastigheten Orminge 45:1 och delar av Orminge 60:1.

Fastigheten Orminge 45:1 är idag i stort sett en stor grusplan med parkeringsplatser. Vissa delar av Nybackaskolan finns kvar, som den gamla gymnastikhallen och en skyddsrumsbbyggnad. Gymnastikhallen används fortfarande för idrottsverksamhet, bl.a. karate. Området är förhållandevis plant, men sluttar svagt neråt i de västra delarna. Inom området finns en liten del berg i dagen, men övervägande delar är på ett eller annat sätt påverkat av människan. Området har ett centralt läge och ligger mellan centrumhuset i öster och den centrala parken i väster.

Ingående delar av fastigheten Orminge 60:1 är gatumark.



Projektområdet i september 2015

#### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/läge

Projektområdet omfattar fastigheten Orminge 45:1 och delar av Orminge 60:1, båda fastigheterna ägs av Nacka kommun.

### 3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

2005 tog Nacka kommun beslut om att påbörja arbetet med ett planprogram för Orminge centrum. Planprogrammet var ute på samråd 2009. Planprogrammet återremitterades i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i maj 2010. Anledningen var att trafiksituationen med ny bussterminal och förbättrad infartsparkering behövde beläggas bättre, med redovisande av en konkret lösning. 2011 presenterades en fördjupad studie med en lösning för bussterminalen, infartsparkering och trafiklösning samt nya byggrätter i anslutning till Orminge Centrum. Utifrån den fördjupade studien utarbetades ett nytt programförslag som sedan var på samråd 2014. Planprogrammet antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet.

Nybackakvarteret är i programmet utpekade att ingå i den första etapp av detaljplaner som grundar sig på programmet.

Det framtagna planprogrammet har utgått från kommunens översiktsplan. I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) anges två stadsbyggnadsstrategier som planprogrammet har arbetat efter.

- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar.

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 är nu ej längre aktuell.

Vidare pekar översiktsplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Ormingeringens betonghus och bostadsnära natur lyfts fram som värden att beakta. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förtätning föreslås främst kring Orminge centrum. Fler förskolor och utbyggnad av befintliga skolor behövs.

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFSS 2010) är Orminge markerat som en regional stadsbygd med utvecklingspotential. Detta innebär att området har hög regional tillgänglighet och omfattar stråk och områden som människor kan nå med matarbus, på cykel eller till fots inom ca 1200 m från stationer i spårsystemen eller från större bussterminaler. I RUFSS 2010 föreslås att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden.

Nybackakvarteret omfattas idag av detaljplan Spl 79, lagakraftvunnen 1968, som anger att området ska användas för "allmänt ändamål", skola. För att kunna inrymma bostäder måste en ny detaljplan tas fram.

## 4 Om projektet

Projektet ska syfta till att omvandla parkeringsplatser och den f.d. skoltomten till en välintegrerad boendemiljö. Projektet rymmer även förskola och kan även behöva rymma bostäder för människor med särskilda behov, t.ex. gruppboendestäder.

Projektet ska markanvisa och planlägga fastigheten Orminge 45:1 för minst 200 bostäder samt förskoleverksamhet. Bebyggelsen föreslås utformas i 4 - 7 våningar i enlighet med antaget planprogram. Markanvisningen ska ske genom anbudstävling där ca 75 % av antal lägenheter ska vara fri upplåtelseform, resterande del hyresrätter. Marken för bostadsrättsdelen ska försäljas medan marken för hyresrätter kan upplåtas med tomträtt. Förskolan ska bestå av minst 4 avdelningar.

Den nya bebyggelsen inom Nybackakvarteret behöver möta omgivningen på ett varsamt förhållningssätt eftersom kvarteret ligger inom området av lokalt intresse för kulturmiljövård samt att det finns omkringliggande bostadsbebyggelse. Detta innebär bland annat att ny bebyggelse bör ansluta till ursprunglig planeringsideologi och bebyggelseskala som är karaktäristiskt för bebyggelsemiljön i västra Orminge. Detta innebär även att ny bebyggelse bör utformas med fasadmateriell som åldras med värdighet och patina till exempel trä, glas, cortenstål och betong. Byggnader kan även med fördel utformas med gröna tak och fasader, det vill säga växtlighet som tar hand om dagvatten. Färgsättning bör utgå från materialens kulör alternativt från de kulörer som karakteriserar bebyggelsen i västra Orminge.

Nybackatomten är belägen mellan centrumhuset och centrala parken. Två viktiga stråk löper längs fastigheten och det är viktigt att ny bebyggelse som placeras invid stråken samspelar med omgivningen. Detta kan exempelvis uppnås genom en medveten placering av bostadsentréer.

Edövägen fram till Kanholmsvägen (delar av fastigheten Orminge 60:1) ska omdanas för att stärka stråket för gående och cyklister. Även en gång- cykelbana mellan Nybackatomten och centrumhuset ska studeras under planarbetets gång för att skapa sammanhängande gång- och cykelstråk i centrumområdet.

Projektet är beroende att befintlig infartsparkering inom fastigheten Orminge 45:1 kan flyttas någon annanstans inom Orminge innan ett genomförandeskede kan påbörjas.

Projektet ingår i samordningsprojektet Samordning Orminge C (9438).

## 5 Risker

Det finns en risk att målet på minst 200 lägenheter inte kan uppfyllas då Nybackakvarteret ligger inom området av lokalt intresse för kulturmiljövård samt att det finns omkringliggande bostadsbebyggelse vid Nybackakvarteret som behövs mötas på varsamt förhållningssätt i enlighet med planprogrammet.

Tidigare nämnda beroende i punkt 4, stycke 4, gällande infartsparkering är också en risk då arbetet med att ordna nya platser ligger utanför projektet och kan då försena projektet.

## 6 Ekonomi

För projektet kommer intäkter uppkomma i samband med kommunens försäljning och upplåtelse av fastigheten Orminge 45:1. I och med att marken för hyresrätter kan upplåtas med tomträtt blir intäkten inte en engångssumma (jämfört med försäljning) utan en lägre årlig intäkt fördelad på minst 60 år. I den intäkt projektet får in via markanvisningen så är det tänkt att kommunens kostnader för egen personal, planläggning, gatukostnader, avveckling av pågående verksamheter samt lantmäterikostnader ska ingå. Exploatörer ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark.

För alla ingående projekt i samordningsprojektet Samordning Orminge så kommer kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planprogrammet fördelas ut på all tillkommande bebyggelse inom planprogrammet per ljus BTA. Som ovan beskrivet kommer detta exploateringsbidrag (gatukostnader) ingå i det pris anbudslämnaren ger i samband med markanvisningen. De allmänna anläggningar som ska byggas ut inom aktuellt stadsbyggnadsprojekt är som tidigare nämnt ombyggnationen av Edövägen för att stärka stråket för gående och cyklister.

Då projektet ska markanvisa kommunal mark för minst 200 lägenheter så förutsätts projektet gå med vinst.

## 7 Tidsplan

Start-pm	februari 2016
Utskick markanvisning	maj 2016
Tilldelning	september 2016
Detaljplanering	2016-2017
- samråd	kvartal 1 2017
- granskning	kvartal 2 2017
- antagande	kvartal 3 2017
Projektering	2016-2017
Utbyggnad	2017-2020

---

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Johan Buhre  
Projektledare

Tord Runnäs  
Planarkitekt