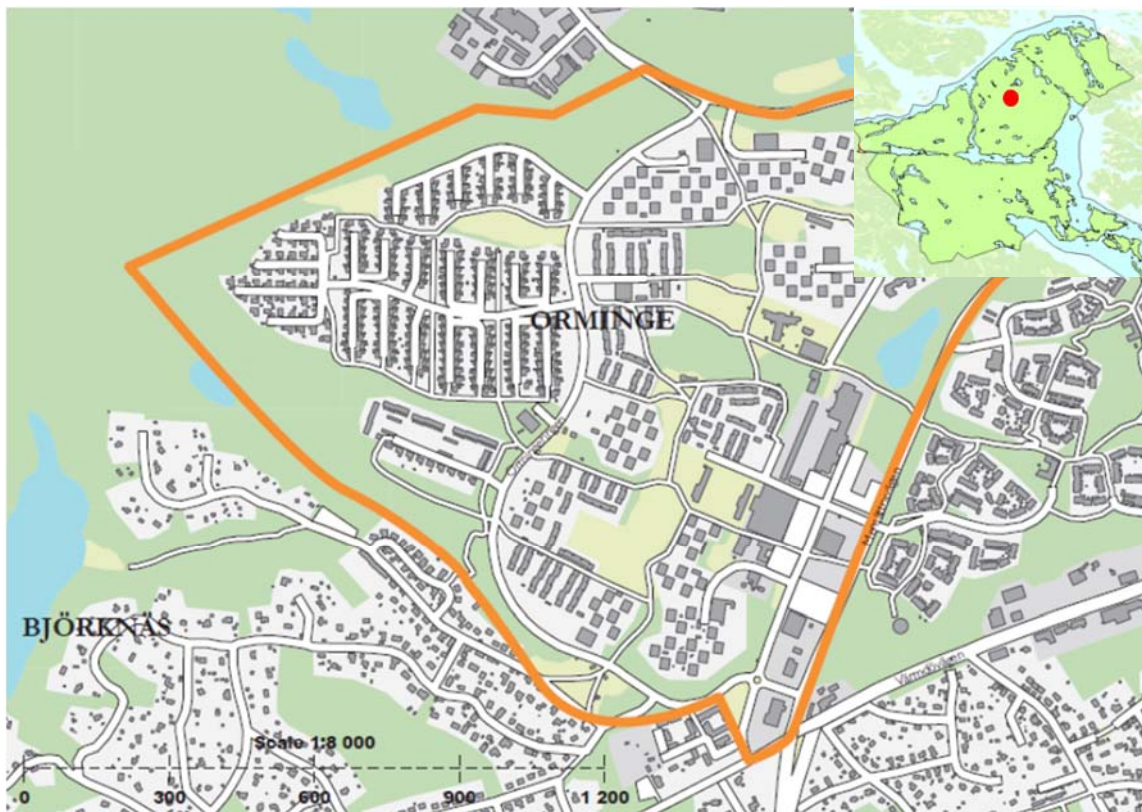


STARTPROMEMORIA
Samordning Orminge C

Dnr KFKS 2016/803
Projekt 9438

Samordning Orminge Centrum

Samordningsprojekt för stadsbyggnadsprojekt inom Orminge Centrum,
stadsdelscentrum i Boo, Nacka kommun



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

I Syfte och mål

I.1 Projektets syfte

Projektets övergripande syfte är att:

- Säkerställa ett genomförande i enlighet med planprogram för Orminge centrum.
- Samordna stadsbyggnadsprojekt, fastighetsprojekt och externa projekt i det geografiska området, både vad gäller planering och genomförande.
- Driva utredningar som påverkar helheten i det geografiska området med omnejd.
- Följa, styra och regelbundet rapportera till projektets styrgrupp den övergripande stadsbyggnadsekonomin och en övergripande tidsplan för stadsbyggnadsprojekten i syfte att nå en optimal helhetslösning för stadsutvecklingen i hela Orminge centrum.

Projektet är kopplat till två stadsbyggnadsstrategier i Nackas översiktsplan:

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

I.2 Projektets mål

Projektets mål är att:

- **Stödja och samordna ingående stadsbyggnadsprojekt** för bästa resultat och måluppfyllelse.
- **Upprätta en övergripande ekonomisk kalkyl för hela området samt en övergripande tidplan med alla ingående projekt. Uppdatera och följ upp mot dessa.**
- **Inom området skapa helhetssyn och styra mot**
 - Av styrgrupp beslutad övergripande kalkyl för stadsbyggnadsekonomin.
 - Av styrgrupp beslutad övergripande tidplan.
 - Stadsbyggnadskvalitéer kopplat till visioner och riktlinjer för Orminge centrum.
 - Bästa möjliga helhetslösning för kommunikation och delaktighet.
 - Bästa möjliga helhetslösning för genomförande utifrån beslutad tidplan, beslutad kalkyl samt störningar för allmänhet och berörda.
- **Styra mot bästa möjliga helhetslösning för ekonomin inom projektområdet**
 - Styra mot och följ upp övergripande krav i området samt nedlagd intern tid och externa utredningar med målet att effektivisera kravställningen och nedlagd tid.
- **Leverera tydliga beslutsunderlag** till styrgrupp och politiken i frågor som rör hela området samt stödja projektledarna i de ingående projekten om när beslut ska lyftas till styrgrupp i de ingående projekten.
- **Skapa samordningsvinster** med avseende på
 - Planering och utredningar
 - Genomförande

- Stadsbyggnadskvaliteter
- Kommunikation, samverkan och dialog

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
- Ett hållbart resande
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Nära till skola, fritid, idrott och kultur

1.2.1 Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Området utgör stadsdelscentrum i Boo och utvecklingen av Orminge centrum innebär att cirka 1100-1300 nya bostäder och 25 000 – 29 000 kvadratmeter bebyggelse för andra verksamheter kommer att tillkomma. Centrumområdet som idag domineras av parkeringsytor, gatumark och bebyggelse med slutna fasader ska utvecklas för att skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.

1.2.2 Ett hållbart resande

Orminge centrum är tänkt att fungera som knutpunkt för kollektivtrafiken med en ny eller utvecklad bytespunkt för buss som även rymmer eventuellt framtida koppling till tunnelbana. Även gång- och cykelvägar är tänkta att utvecklas för att skapa tydligare, tryggare och mer tillgängliga stråk genom centrum och ut till naturen i närområdet. Detta medför goda förutsättningar för hållbart resande.

1.2.3 Effektiv mark- och resursanvändning

Orminge centrum utgörs idag av ett stort antal markparkeringsplatser. För att frigöra yta som idag används för markparkeringsplatser i centrumområdet kommer ett parkeringshus med minst 400 parkeringsplatser att byggas. Ytan som frigörs kan planläggas för bostäder, verksamheter och annat inom samordningsprojektets ingående stadsbyggnadsprojekt.

Inom samordningsprojektet planeras en markförläggning av en kraftledning i norra Boo. Bakgrunden är att Svenska kraftnät, på uppdrag av regeringen, tillsammans med elnätsföretagen Vattenfall och Ellevio (tidigare Fortum) ska arbeta fram en ny elstruktur för ett växande Stockholm. Projektet går under benämningen Stockholm Ström. Drygt 20 kommuner i Stockholmsregionen kommer att beröras av ombyggnaden. I Nacka kommun har Vattenfall ansökt om nätconcession hos Energimarknadsinspektionen, EI, om att ersätta nuvarande 70 kV luftledning i norra Skuru och norra Boo med 130 kV markkabel. I samband med markförläggningen kan kommunalägd mark frigöras för andra ändamål och utrymmet som möjliggörs bedöms rymma cirka 250 bostäder.

1.2.4 Dagvatten som renas och infiltreras

Dagens dagvattensystem är hårt belastat inom Orminge och det finns risk för översvämning vid skyfall. Det finns också risk för markföroreningar i närheten av bensinstationen och panncentralen, och ny exploatering kommer att medföra ytterligare risk för förorening. Åtgärder kommer att behöva vidtas och bland annat ska en ny dagvattendamm anläggas i Sarvträsk. Fördröjning, avledning och rening av dagvatten är därför viktiga frågor i planeringen och vid utbyggnad av området.

1.2.5 Nära till skola, fritid, idrott och kultur

Orminge centrum ska utvecklas till ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum med liv och rörelse under fler av dygnets timmar jämfört med idag. När området förtätas och andelen invånare, boende och besökare ökar är det viktigt med närhet till skola och verksamheter inom fritid, idrott och kultur. I området har yta för förskoleverksamhet reserverats i närheten av naturen och det planeras bebyggelse för friskvård, offentlig service, handel och kultur. Kulturmiljön är av stor betydelse i Orminge, och kultur- och föreningslivet ska ges möjlighet att utvecklas längs ett centralt kulturstråk.

1.2.1 Uppföljning av projektmål

Projektmålen och målområdena för hållbart byggande följs upp och rapporteras årligen i en projektrapport.

1.3 Projektets bakgrund och behov

Ett detaljplaneprogram för hela centrala Orminge antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet.

Framtagandet av planprogrammet har inneburit en tioårig process som präglats av nya förutsättningar i form av bland annat nya fastighetsägare att föra dialog med. Boende, besökare och aktiva aktörer inom Orminge centrum har vid flertalet tillfällen varit involverade i projektet och det förtroende och de förväntningar som byggts upp behöver förvaltas väl. Det är därför av vikt att få ett helhetsgrepp och effektivt samordna de ingående stadsbyggnadsprojekten.

2 Förutsättningar

2.1 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge

Samordningsprojektet omfattar Orminge-området i enlighet med nedanstående karta.



Projektområdets geografiska avgränsning illustreras ovan.

2.2 Stadsbyggnadsprojekt inom samordningsprojektet

Projektet omfattar samordning av de stadsbyggnadsprojekt som ingår i projektområdet Orminge centrum, samt samordning gentemot andra interna och externa projekt och planer i området. Projektet hanterar de frågor, utredningar och avtal som är övergripande och berör flera stadsbyggnadsprojekt. Huvudfokus för samordningsprojektet ligger på genomförandet av planprogrammet för Orminge centrum, men även områden utanför planprogrammets geografiska avgränsning ingår i projektområdet. Bland annat ingår markförläggningen av kraftledningen i projektet.

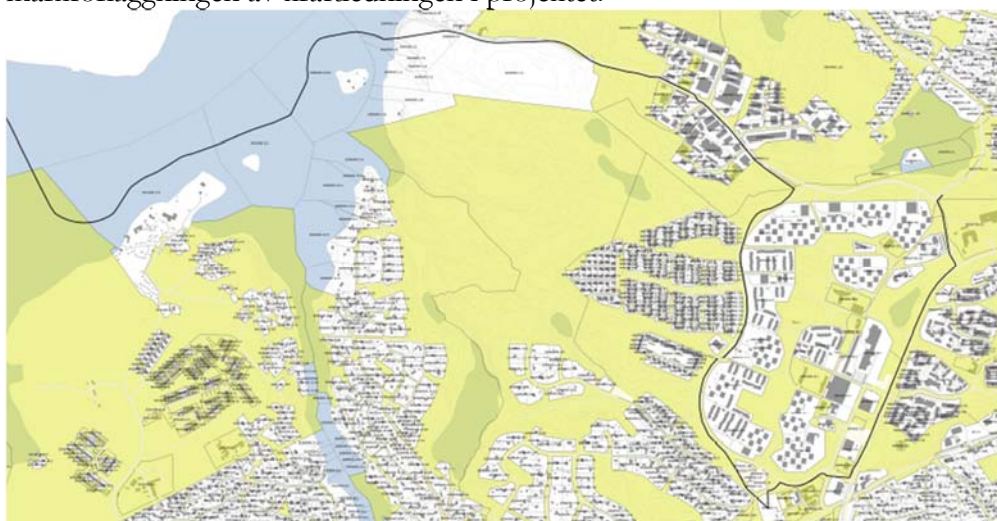
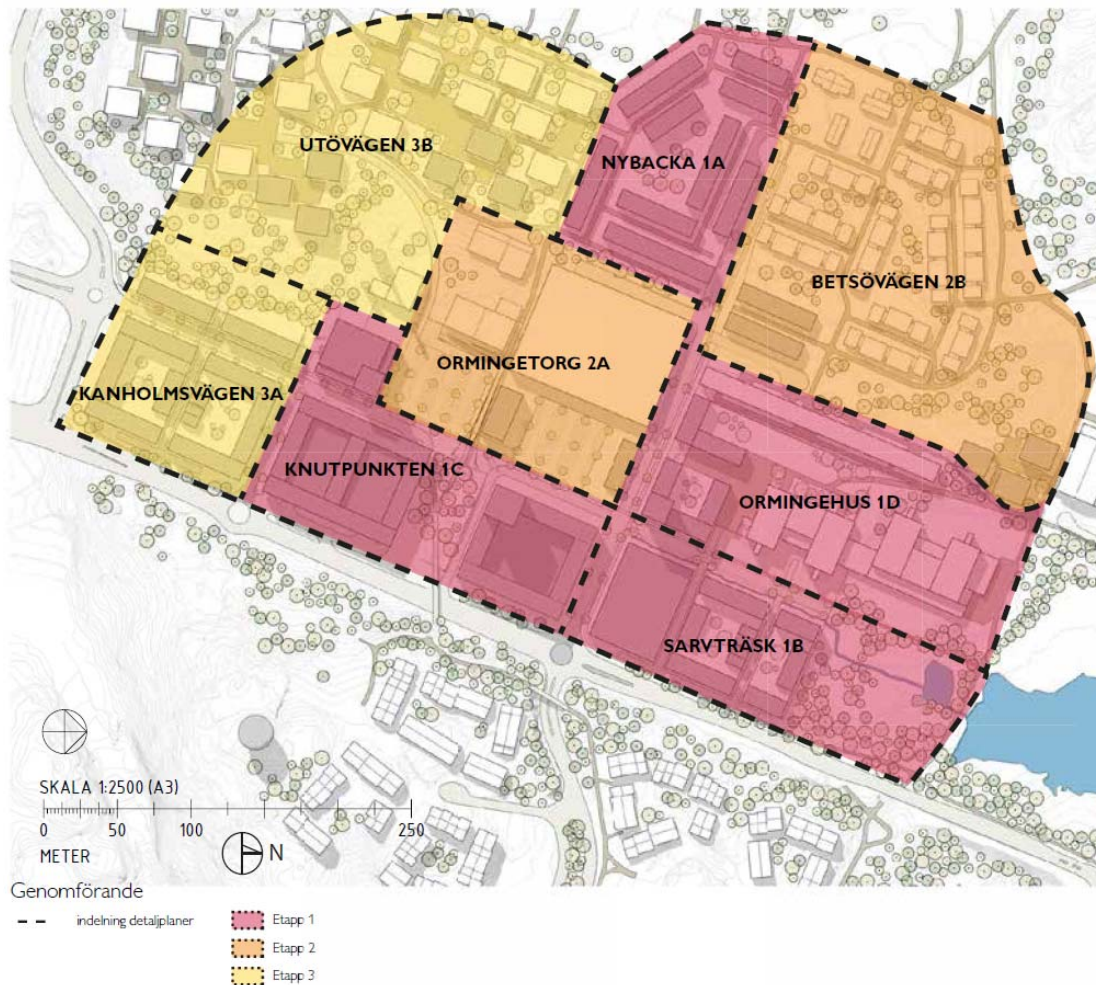


Illustration av markförläggningen av kraftledningen.



Planprogrammets geografiska avgränsning illustreras ovan. De färgade fälten visar detaljplaneetapper enligt planprogram för Orminge centrum. Röd: Etapp 1. Orange: Etapp 2. Gul: Etapp 3.

2.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

I augusti 2005 fattade 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 utveckling av Orminges karaktär och identitet.

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 togs ut ur förhandlingen.

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 (RUFS 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 matarbuss, på cykel eller till fots inom cirka 1200 meter från stationer i spårsystemen eller från större bussterminaler. I RUFS 2010 föreslås att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden.

3 Ekonomi, vad kostar det?

Samordningsprojektet kommer att pågå under hela utbyggnadstiden i området, dvs åtminstone fram till år 2030. Kostnaderna för projektet består av kostnader för interna och externa resurser samt områdesövergripande utredningar. Kostnaderna har bedömts till cirka 3 miljoner kr per år för de närmaste tre åren. Budgeten kommer att uppdateras löpande under projektet.

Projektet finansieras via exploateringsbidrag, ersättningar reglerade i avtal med exploatörer samt markförsäljningsintäkter. Kostnaderna för samordningsprojektet kommer att fördelas ut på berörda stadsbyggnadsprojekt inom området utifrån en bestämd fördelningsnyckel som uppdateras en gång per år. Kommunen tar sin andel av samordningskostnaden fördelat på byggrätter.

4 Preliminär tidsplan

Projektet pågår löpande fram till färdig utbyggnad cirka år 2030.

Ulf Crichton
Exploateringschef

Nina Åman
Planchef

Jan Eriksson
Projektchef Orminge Centrum

Terese Karlqvist
Samordnare plan Orminge centrum