

Fritidsnämnden

Yttrande över detaljplaneprogram för Orminge centrum

Förslag till beslut

Fritidsnämnden antar förslaget yttrande till detaljplaneprogram för Orminge centrum i Nacka.

Ärende

Bakgrund

Orminge centrumets förnyelse har diskuterats länge. Olika utredningar/förslag har tagits fram. Programmet avser att omvandla Orminge centrum till ett mer stadsmässigt och mångfunktionellt centrum. Miljö- & stadsbyggnadsnämnden gav ett tilläggsuppdrag att ta fram en redovisning av ett alternativt programförslag med bibehållet Hantverkshus och föreslagen bussterminal i ett sydligare läge. Redovisningen skulle vara ett komplement till programförslaget och även omfatta en uppskattning av genomförandefrågorna. Två PM har tagits fram som redovisar de ekonomiska konsekvenserna för programförslaget och det kompletterande alternativet. För alternativförslaget redovisas även en grov uppskattning om konsekvenser för stadsbild, miljö, trafik, tillgänglighet, trygghet och genomförandeperspektivet.

Programförslag

I centrumkärnan får bebyggelsen längs huvudstråken 4-6 våningar. Inom kvarteren föreslås lägre byggnader. Vid centrumtorget ges utrymme för en högre byggnad om max 16-våningar som kan fungera som ett landmärke. I sin helhet innebär programförslaget att yta skapas för ca 1000 bostäder och 30 000 kvadratmeter för andra verksamheter. Dessutom finns yta för förskoleverksamhet på tre platser.

Ett nytt badhus föreslås som entrébyggnad och magnet. Programmet innehåller också en bussterminal, en knutpunkt för kollektivtrafiken och där en framtida tunnelbana kan angöra. För att ersätta befintlig infartsparkering och markparkering samt för att få till fler parkeringsplatser föreslås två parkeringshus med totalt ca 850 parkeringsplatser. Parkering för nya bostäder blir i garage i de nya husen.

Jämförelse mellan programförslag och detta alternativ



Genomförandet av alternativförslaget är som i grundförslaget tänkt i 3 huvudetapper. Totalt kommer ca 900-1 100 nya bostäder att tillkomma varav ca 70 procent bostadsrätter och 30 procent hyresrätter. Det vill säga ca.100 bostäder mindre i alternativförslaget än i grundförslaget. Utöver det kan 13 000 kvm verksamhetsytor tillkomma samt garage/infartsparkering i p-hus om ca 500 bilar. Något mindre än i grundförslaget. I bägge förslagen löses parkering för bostäder inom kvartersmark.

Stadsbild/gestaltning

I alternativförslaget så kommer Hantverkshuset att permanentas. Ett bibehållet Hantverkshus minskar möjligheterna för torgets utveckling (och omkringliggande byggnader) vad gäller gestaltning och stadsmässighet. Det kommer att bli svårare för kommunen att driva dessa frågor gentemot exploitörer. Sannolikheten att centrumbyggnaden omgestaltas minskas när Hantverkshuset blir kvar. Ett bibehållet Hantverkshus innebär en utveckling som bygger vidare på ett förortscentrum snarare än ambitionen att skapa ett nytt stadsdelscentrum som i grundförslaget. Områdets behov av infartsparkering inryms i alternativförslaget i ett större parkeringshus invid panncentralen. Detta kommer att ge viss påverkan på bebyggelseskala och struktur längs Kanholmsvägen.

Miljö

I alternativförslaget kommer bussterminalen att planeras invid kvarter för bostäder. Detta kan innebära konflikt med avseende på störningar mellan terminal och bostäder. Positivt i alternativförslaget är att bussterminalen stör centrummiljön mindre.

Trafik/tillgänglighet/trygghet

Bussterminalens placering i alternativförslaget innebär att Kanholmsvägens södra del kommer bli trängre för biltrafik/bussar. Detta kan delvis lösas genom att gatuparkering och angöring tas bort. Busshållplatser kommer längre bort från centrumkärnan. Så även kontra framtida anslutning för tunnelbana.

Bussterminalen blockerar i alternativförslaget möjligheten att skapa ett tydligt stråk från Utövägen till Mensättravägen.

Förslag till yttrande

Fritidsnämnden har följande övergripande synpunkter på det föreslagna detaljplane-programmet för Orminge centrum

Lek och rekreation

Goda möjligheter till lek och rekreation finns i "Centrala parken", som ligger direkt väster om programområdet. Inom programområdet är dock ytorna för lek och rekreation begränsade. Strax söder om Sarvträsk – vid Ormingehus, föreslås det i detaljplanen att det görs plats för ytor som uppmuntrar till rörelse och lek som sedan övergår i naturområdet runt Sarvträsk. Nämnden anser att det är positivt med detta nya aktivitetsområde som ligger långt från de föreslagna nya bostäderna i den södra delen av programområdet. Marken med aktiviteterna föreslås på ett område som har behov av förstärkning då det finns



grundläggningsproblem. Det är värdefullt om solstudier kan ske innan placeringen fastställs då det finns risk att aktivitetsområdet kommer att skuggas av Ormingehus.

Nämnden efterlyser att solstudier för lek- och aktivitetsområden ska ingå i planprogrammet, så att man kan säkerställa goda lek- och vistelsemiljöer, särskilt på gårdarna i den planerade och delvis storskaliga bebyggelsen.

Otydligt ansvar för hårdgjorda ytor

Det är otydligt vem som kommer att ansvara för övriga hårdgjorda ytor såsom torgytor och parkeringsplatser. Det kan vara lämpligt att vissa av dessa ytor förs över till kommunalt ägande då det finns behov av allmänna ytor för evenemang, torghandel och liknande i centrumet

Placering av badhus

Diskussionerna om ett badhus i Boo har pågått under många år och ett förverkligande är mycket angeläget. Nämnden har tidigare kartlagt och pekat på olika placeringar i närheten av Orminge centrum. Ur energisynpunkt, skulle det vara positivt om det tilltänkta badhuset samlokaliseras med en ishall, och till bilden hör att nuvarande "Björknäs islada" är omodern men framförallt oekonomisk. Det finns stora energibesparingar att göra vid en samplanering av badhus och ishall.

Huruvida den föreslagna platsen för badhus och eventuell ishall är ultimat är inte utrett. Markförhållandena är dåliga och liknar förhållandena vid Näckenbadet, och dessutom måste dagvattenavrinningen från centrum mot Sarvträsk beaktas. Betraktas badhuset fristående från energifrågan, bör placeringen göras ur ett företagsperspektiv med närheten till centrumet men sannolikt inte direkt i centrumet. Ett mycket nära centumperspektiv är sannolikt bättre för centrumföretagarna, men då i ett läge som ligger inom kort promenadavstånd och som helst kan ses av centrumbesökarna vid entrén till centrum. Nämnden pekar på att området intill grönstråket vid före detta Boo sjukhus kan vara ett ekonomiskt alternativ samtidigt som man får en närhet till centrum och parken intill.

Om ny placering av ishall måste ske samtidigt finns det skäl för att utreda möjligheterna att etablera båda eller den ena av hallarna vid Myrsjö IP området, för ett kommande idrottskluster.

Lokaler för ungdomsverksamhet

Den fritidsgårdsverksamhet som fritidsnämnden finansierar bedrivs för närvarande av Boo Folkets Hus i deras egna lokaler. I ersättningen för fritidsgårdsverksamheten ingår finansiering av delar av Boo Folkets Hus lokalkostnader. Fritidsnämnden bedömer att det även framöver kommer att finnas behov av lokaler för öppen ungdomsverksamhet av samma typ och omfattning som Boo Folkets Hus bedriver på uppdrag av fritidsnämnden idag. Utvärderingar visar att öppen fritidsverksamhet för ungdomar upplevs som mer tillgänglig och är särskilt framgångsrik när den placeras såväl nära köpcentrum som kollektivtrafik. Ungdomar vill uppleva det som tryggt att gå mellan fritidsgård och stationer



för kollektivtrafik även under den mörka årstiden. Med en mer tät stadsliknande gatumiljö, där det är fler verksamheter i bottenvåningar på de hus man passerar, ökar upplevelsen av trygghet för ungdomar som vistas utomhus på kvällstid under den mörka årstiden.

Undersökningar visar även att en fritidsgårdsverksamhet blir än mer attraktiv när det i direkt anslutning finns möjligheter till utomhusaktiviteter så som spontanidrott, streetbasket, grillning, sittmöbler mm.

Fritidsnämnden tar inte ställning till en eventuell omlokalisering av Boo Folkets Hus, men anser att det är angeläget det planeras för lokaler för fritidsgårdsverksamhet eller motsvarande, som ligger nära eller i anslutning till ytor för spontana utomhusaktiviteter för ungdomar såväl som i anslutning till eller nära centrumbebyggelse och centrala busshållplatser. Fritidsnämnden anser att nämndens kostnader för fritidsgårdslokaler inte får öka om verksamheten ska inrymmas i andra lokaler än nuvarande. Fritidsnämnden ser med viss oro på hur finansieringen av ett nytt kulturhus som ska ersätta Boo Folkets Hus befintliga lokaler ska ske.

Även i en kommande simhall eller i ett större idrottskluster vid Myrsjöskolan bör det finnas tillgång till lokaler för olika former av ungdomsverksamhet utöver den traditionella idrottsverksamheten. Fritidsnämnden ser positivt på att lokaler för olika fritids-, idrotts-, kultur- och föreningsaktiviteter förläggs i anslutning till varandra för att på så sätt uppnå olika synergier och göra en och samma miljö mer intressant att besöka och vistas i. Om ytterligare lokaler byggs in finns det möjligheter att planera för ett bredare utbud av fritidsaktiviteter.

Bilagor

1. Yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Malin Westerback
Direktör för arbete och fritid