

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Knutpunkten, Orminge, fastigheterna Orminge 52:1 m.fl. i Boo**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

### **Sammanfattning**

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015. Projektet Knutpunkten ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande miljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för centrumverksamheter, infartsparkeringar samt utvecklade gaturum och bussterminal. Planförslaget medger totalt cirka 450 bostäder, cirka 6000 kvadratmeter centrumverksamheter, cirka 400 infartsparkeringar och en gruppbostad.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Under samrådet inkom synpunkter rörande planförslagets konsekvenser för naturvärden, borttagandet av gångtunneln under Utövägen samt avvikelser från planprogrammet för Orminge centrum. Ett antal underlag kompletterades, bland annat gällande konsekvenser för naturvärden och den gångväg som ersätter Utövägens gångtunnel. Föreslagen industrimark utgick ur planförslaget. Gestaltungsprinciper togs fram som reglerar utformning av fasader med bestämmelse på plankarta. Planförslaget kompletterades med bestämmelser i syfte att hantera översvämning vid större skyfall.



Detaljplanen ställdes ut för granskning under kvartal 4 2018. Under granskningen har 14 yttranden inkommit varav 12 innehöll synpunkter på planförslaget. Länsstyrelsen bedömde bland annat att risker från panncentralen behöver utredas vidare samt att översvämningslösningar behöver förtydligas.

Efter granskningen har utredningar fördjupats samt mindre justeringar gjorts i planhandlingarna.

## Ärendet

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt centrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Detaljplan Knutpunkten ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande miljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Planområdet omfattar ett område på cirka 3,3 hektar i sydöstra delen av Orminge Centrum. Planområdet utgörs av ett område som avgränsas av Mensättravägen i öst, Edövägen i norr och en panncentral i väst. Planområdet korsas av Kanholmsvägen som trafikeras av buss och fungerar som huvudgata genom centrumområdet. Planområdet omfattar del av fastigheten Orminge 53:9 och del av fastigheten Orminge 60:1, ägda av Nacka kommun. Planområdet omfattar även fastigheten Orminge 52:1, ägd av Ormingeplan 2-4 KB och del av fastigheten Orminge 58:1, ägd av Stockholm Exergi AB.

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för centrumverksamheter, infartsparkeringar samt utvecklade gaturum och bussterminal. Planförslaget medger totalt cirka 450 bostäder, cirka 6000 kvadratmeter BTA centrumverksamheter, cirka 400 infartsparkeringar och en gruppbostad med sex bostäder.

Planförslaget utvecklar del av Orminge centrum med flera kvarter. Längs de förtätade huvudstråken Kanholmsvägen, Edövägen och Utövägen reserveras ytor för lokaler i bebyggelsens bottenplan. Planförslaget möjliggör för två kvarter öster om Kanholmsvägen i 4–8 våningsplan, samt ett kvarter väster om Kanholmsvägen utförd med 4–9 våningsplan och en höghusdel med 20 våningsplan.

Planförslaget innebär en utvecklad bytespunkt för bussresenärer genom att den befintliga bussterminalen längs Kanholmsvägen ges en utformning som möjliggör utökad kapacitet. Gator planeras och gestaltas för att bidra till en levande, trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister. Gatunätet utformas även för att skapa god framkomlighet.

Planförslaget ger förutsättningar för ett befolkat område under olika tider på dygnet, vilket kan bidra till den upplevda tryggheten. Förslag till infartsparkeringar och möjliggörandet av en bussterminal med fler avgångar än i dagsläget skapar incitament till resor med kollektivtrafik. Planförslaget innebär även att Orminge utvecklas med en ny typ av struktur och täthet än den som funnits tidigare i området. Planförslaget kommer innebära en skalförskjutning som frångår Orminges lägre hållna höjder. Större delen av den befintliga naturmarken exploateras och naturytor med påtagligt naturvärde minskar. Den ekologiska spridningskorridoren i öst-västlig riktning försvagas. Detaljplanen omöjliggör inte en eventuell framtida tunnelbaneförlängning i tunnel med stationsuppgångar i Orminge centrum.



*Övergripande situationsplan för planområdet enligt planförslaget, nya byggnader i mörkgrått.*

Den tillkommande bebyggelsens gestaltning och omfattning regleras i detaljplanen sammanfattningsvis enligt följande:

- Byggnadernas höjd och yta på mark samt variation i höjd inom kvarteren regleras.
- Gestaltningen av kvarter Hantverkshuset regleras till brutet sadeltak och gavlar mot Kanholmsvägen.

- För kvarter Parkeringshuset regleras att byggnaden trappas ner från dess högsta del. I övrigt styrs gestaltningen enligt gestaltungsprinciperna.
- Utvalda gestaltungsprinciper regleras med planbestämmelse för all bebyggelse inom planområdet. Principerna reglerar medveten hantering av elementskarvar, indragna entréer, tydligt markerade sockelvåningar, högre sockelvåningar mot gatorna, färgsättning av fasader och detaljer med bas- och accentfärger samt typsnitt Orminge för husnummer och skyltar.

Under samrådet inkom synpunkter rörande planförslagets konsekvenser för naturvärden, borttagandet av gångtunneln under Utövägen samt avvikelser från planprogrammet för Orminge centrum. Ett antal underlag kompletterades, bland annat gällande konsekvenser för naturvärden och den gångväg som ersätter Utövägens gångtunnel. Föreslagen industrimark, för utvidgning av panncentralen västerut, utgick ur planförslaget. Gestaltungsprinciper togs fram som reglerar utformning av fasader med bestämmelse på plankarta. Planförslaget kompletterades med bestämmelser i syfte att hantera översvämning vid större skyfall.

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 september 2018. Granskningstiden varade mellan den 24 oktober 2018 och den 21 november 2018, sammanlagt 4 veckor. Under granskningen har 14 yttranden inkommit varav 12 innehöll synpunkter på planförslaget. Dessa inkom från bland annat länsstyrelsen, trafikförvaltningen, natur- och trafiknämnden, Nacka vatten och avfall AB samt Stockholm Exergi. Synpunkter har även inkommit från intresseföreningar samt från en boende utanför planområdet. Länsstyrelsen bedömde bland annat att risker från panncentralen behöver utredas vidare samt att översvämningsslösningar behöver förtydligas. Övriga synpunkter gällde bland annat trafiksituation och störningar.

Efter granskningen har utredningar fördjupats avseende risker och buller med anledning av intilliggande panncentral samt mindre justeringar gjorts i planhandlingarna.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Planförslaget bidrar till ökade flöden av människor som rör sig i området, vilket kan leda till ökad upplevd trygghet. Med ytterligare bostäder i området befolkas centrumområdet i större omfattning. De idag relativt stora parkeringsytorna och vissa av gatorna står i princip folktomma under kvällar och nätter eftersom enbart verksamheter finns utmed gatorna idag. Funktionsblandning med både verksamheter och bostäder innebär fler människor dygnet runt.



## Tidplan

Granskning	kvartal 4 2018
Kommunfullmäktiges antagande	kvartal 4 2020
Laga kraft	kvartal 4 2020*
Utbyggnad	2021–2023*

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

## Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen. Planförslagets genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar, iordningställande av park, flytt av brofundament, borttagning av gångtunnel, sänkning av Utövägen och Kanholmsvägen, omläggning av huvudvattenledning samt andra ledningar och övrig infrastruktur. Kostnaderna för dessa åtgärder ska betalas av berörda fastighetsägare inom detaljplanen genom exploateringsbidrag. Inom detaljplanen är kommunen fastighetsägare till två nya kvarter och ska därför stå för dessa kvarters exploateringsbidrag.

Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunen till följd av tillkommande allmänna anläggningar i form av rondeller, gator, gång- och cykelvägar, trädplanteringar längst gator och övriga allmänna anläggningar.

En långsiktig samhällslig konsekvens av att området omvandlas med tätare bebyggelse och mer attraktiva offentliga platser och gaturum är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, samt att Nackas attraktivitet som boendekommun ökar. Det innebär även värdeökningar i mark som kommer att generera en intäkt till kommunen vid markförsäljning. Intäkterna från markförsäljning bedöms överstiga kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar för kommunen.

Total kostnad för framtagande av detaljplanen till denna tjänsteskrivelses datum är cirka 15 257 000 kronor. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell. Ytterliga kostnader kommer att tillkomma för att administrera antagandet/laga kraft av detaljplanen. Planarbetet finansieras delvis av privat exploatör där projektet beräknar att få in cirka 6 miljoner kronor. Resterande kostnader står kommunen för då kommunen är markägare till övrig exploaterbar mark. Kostnaderna kommer att täckas av markintäkter vid kommande markförsäljningar.

## Konsekvenser för barn

Behovet av förskolor som föreslagna bostäder medför möjliggörs inom övriga detaljplanarbeten inom Orminge, bland annat Ormingehus. Det behov av skolplatser planförslaget genererar avses tillgodoses genom en utbyggnad av Orminge skola. Planförslaget föreslår inga ytor specifikt anpassade för barn förutom de lektytor som planeras på kvartersmark inom kvarteren. Planförslaget bidrar till fler bostäder, ökad



rumslighet och ökade flöden av människor som rör sig i området. Detta leder förhoppningsvis till ökad upplevd trygghet, även bland barn.

### **Handlingar i ärendet**

- Denna tjänsteskrivelse
- Granskningsutlåtande
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Gestaltningsprogram

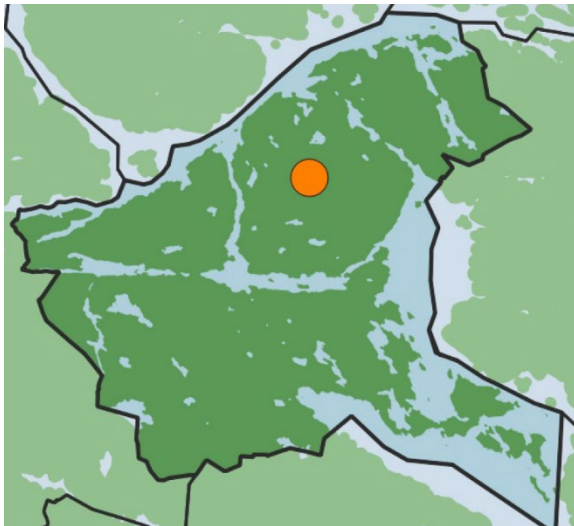
Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

Angela Jonasson  
Biträdande enhetschef  
Planenheten

Monika Stenberg  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Knutpunkten, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2016-10-25	KSSU	
✓	Markanvisning, parkeringshus	2017-02-13	KS	
✓	Detaljplaneavtal	2017-04-11	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2017-12-06	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd	2018-02-13	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2018-03-13	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	2018-09-26	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2020-09-23	MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	





## Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till tillstyrkan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader, exkl. kommunikatör	Totalt: 5 299 000 kr <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exploateringsenheten: 2 327 000 kr (projektledning, exploateringsresurs, projektstöd)</li> <li>- Planenheten: 2 094 000 kr (detaljplanering, plan-, trafik- o landskapsresurs, administration)</li> <li>- Övriga enheter: 878 000 kr (miljö-, bygglov-, lantmäteri-, anläggning-, VA-resurs)</li> </ul>
Kommunikation, personalkostnad för kommunikatör	80 000 kronor
Utredningar och underlag	Totalt Knutpunkten: 9 780 000 kr  Planprogram, kostnad för Knutpunkten: 5 582 000  Samordningskostnader, kostnad för Knutpunkten: 3 117 000 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utredningar inom samordningsprojektet, total kostnad:</li> <li>- Trafikutredning 257 000</li> <li>- Teknisk förstudie allmän platsmark 3 607 000</li> <li>- Trafikteknisk översyn 134 000</li> <li>- Gestaltning av offentliga rum 960 000</li> <li>- Kulörprogram 150 000</li> </ul> Planutredningar, kostnad för Knutpunkten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Buller 337 000</li> <li>- Flyghinderanalys 6 350</li> <li>- Geoteknik 52 000</li> <li>- Groddjursinventering 26 000</li> <li>- Lokalklimat 49 000</li> <li>- Luftkvalité 80 000</li> <li>- Miljöteknisk undersökning 238 000</li> <li>- Naturvärdesinventering 66 000</li> <li>- Parkeringsutredning 16 000</li> <li>- Riskutredningar 211 000</li> </ul>
Grundkarta	65 000 kronor
Fastighetsförteckning	33 000 kronor
<b>Preliminär plankostnad fram till tillstyrkan</b>	<b>15 257 000 kronor</b>



Preliminär plankostnad per kvadratmeter för tillkommande bostäder och lokaler i bottenvåning	Cirka 350 kronor per kvadratmeter
Särskilda händelser som påverkat plankostnaden	Största enskilda kostnaden är projektets del för kostnader för framtagande av planprogrammet för Orminge centrum på cirka 5,5 miljoner kronor. Vidare har samordningen inom Orminge inneburit kostnader på dryga 3 miljoner kronor. För övrigt bedömer projektet att projektområdets läge bredvid befintlig panncentral har inneburit högre kostnader än planerat då mycket tid och utredningsarbete har lagts på frågor kopplat till panncentralen, till exempel risk och buller.

### **Bakgrund till plankostnader**

2015 – Ett planprogram för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen.

2016 – Start-pm för stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten och planarbete fram till nu

2017 – Markanvisning parkeringshus med handel och bostäder

2017-2018 – Framtagande av teknisk förstudie för allmän platsmark i Orminge centrum

2018 – Framtagande av gestaltungsprogram för offentliga rum i Orminge centrum

2020 – Detaljplan föreslås antas