



# PLANPROGRAM **ORMINGE CENTRUM**

SAMRÅDSHANDLING 2014







# INNEHÅLL

SAMMANFATTNING

4

INLEDNING OCH BAKGRUND

6

MÅL, VISION OCH STRATEGIER

14

PROGRAMFÖRSLAGET

20

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

51

HÅLLBARHET OCH KONSEKVENSER

72

GENOMFÖRANDE

78

# SAMMANFATTNING

Orminge centrum är stadsdelscentrum i Boo. Centrumet har i stort sett en bibehållen struktur sedan invigningen 1971 och behöver utvecklas i takt med att Boo växer. Idag saknar centrumområdet tydliga entréer och orienterbarheten för gående och cyklister är otydlig. Centrumområdet domineras av parkeringsytor, gatumark och bebyggelse med slutna fasader. Vidare saknas torg och offentliga platser där människor kan mötas. I centrum är det nära till bebyggelse och natur med höga värden men tydliga kopplingar till dessa värden saknas. Bostäder saknas i centrum vilket kan upplevas som otrött på kvällen. I Orminge finns ett rikt kultur- och föreningsliv men mer plats behövs för att kunna utvecklas.

För att omvandla och utveckla Orminge centrum har ett programförslag tagits fram. Programförslaget är förenligt med översiktsplanen och ska vara vägledande i framtida stadsutveckling. Tre mål har definierats för Orminge centrum: Ett stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och levande. Ett attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag. Ett stadsdelscentrum som bygger på och utvecklar Orminges karaktär och identitet. För att uppnå målen utgår programförslaget från fem strategier: förstärk sambanden och attraktionskraften, funktionsblandning, förtätning, förnyelse, försköning.

Orminge är en låghusstad och programförslaget tar avstamp i den bebyggelsestruktur som är karaktäristiskt för västra Orminge i form av låga punkthus på höjder och lamellhus i dalar. Ny bebyggelse som föreslås inom område med lokalt intresse för kulturmiljövården anpassas i skala och till utpekade karaktärsdrag för stadsbilden. I centrumkärnan utformas bebyggelse längs huvudstråken med 4-6 våningar. Inom kvartersbildningarna föreslås lägre byggnader. Vid centrumtorget ges utrymme för en högre byggnad om max 16-våningar som kan fungera som ett landmärke vid en viktig nod. I sin helhet innebär programförslaget ca 1000 bostäder och 30 000 kvadratmeter för andra verksamheter. Därutöver har yta för förskoleverksamhet reserverats på tre platser där god kontakt med naturen uppnås.

I Orminge finns ett rikt kulturliv i form av kyrkan, biblioteket, Boo folkets hus och flera föreningar. Programförslaget innebär en möjlighet för föreningslivet att utvecklas i ett nytt kulturhus vid det omgestaltade centrumtorget. En flexibel användning av centrumtorget möjliggör alternativ till enbart parkering. Ett nytt badhus blir entrébyggnad och magnet som förstärker Orminges friskvårdsprofil. Ett grönstråk binder samman Ormingetorget och naturmarken vid Sarvträsk. Naturområdet närmast Vittraskolan utvecklas med aktivitetsytor och dagvattnet

kan användas som en resurs i gestaltning av miljöerna. En tydligare gång- och cykelbana förstärker kopplingen mellan Sarvträsk och centrala parken.

Programförslaget avser att förbättra orienterbarheten och tillgängligheten samt öka tryggheten i centrumområdet. Utövägen förlängs och skapar en ny entré till centrumområdet. Kanholmsvägen och Edövägen utformas som stadsgator med träd och bebyggelse med butiker i bottenplan. Genom ny bebyggelse vid centrumtorget skapas rumslighet och platskänsla. Centrumtorget ger mer plats för gående och gestaltas med trädrader och offentlig konst. Tydligare, mer tillgängliga och tryggare samband föreslås mellan centrumets olika plan. Nya gång- och cykelstråk kopplar samman centrum med det regionala cykelstråket på Värmdövägen.

Programförslaget innebär att centrum utvecklas som knutpunkt för kollektivtrafiken med en ny bussterminal och där framtida koppling till tunnelbana kan möjliggöras. För att ersätta befintlig infartsparkering och markparkering samt för att få till fler parkeringsplatser föreslås två parkeringshus med totalt ca 850 parkeringsplatser. På de två torgen framför kyrkan och centrumhuset föreslås 180 parkeringsplatser. Därutöver föreslås kantstensparkering om ca 160 platser. Parkering för nya bostäder löses

med underbyggda garage. Nya platser för cykelparkering möjliggörs i anslutning till centrumhuset, badhuset och kollektivtrafiken.

Programförslaget innehåller en preliminär miljöredovisning som beskriver konsekvenser på miljön om programmet genomförs. Den preliminära miljöredovisningen identifierar även vilka viktiga miljöaspekter som bör beaktas i kommande detaljplanearbete. Vidare anger programförslaget en etappindelning som klargör i vilken ordning detaljplanering bör ske.

Programsamaråd kommer att ske med "öppna hus" och möjlighet ges att lämna synpunkter på programförslaget. Synpunkter kan lämnas skriftligt och i Nacka kommuns nya 3D-modell. Välkomna att tycka till om programförslaget!



3D-vy över Orminge centrum. Västra Orminges karakteristiska "sockerbitar" i förgrunden och gula volymer illustrerar ny bebyggelse.

## INLEDNING OCH BAKGRUND

Orminge är ett namn med historiska anor och området planerades under slutet av 1960-talet som en del av miljonprogrammet. Området är tidstypiskt med uppdelning i zoner: en inre grönzon, en mellanzon med bostadsbebyggelse, en yttre trafikzon och ett centrum i ena kanten. Centrumet har i stort sett en bibehållen struktur sedan invigningen och domineras idag av parkeringsytor, gatumark och bebyggelse med slutna fasader. Vidare saknas torg och platser för människor att mötas. Tydliga stråk för gående och cyklister genom centrum och ut till naturen i närområdet saknas. I samband med att Boo växer behöver kollektivtrafiken utvecklas och en ny bussterminal som även rymmer framtida koppling till tunnelbana behöver inrymmas i centrum. Orminge har en stark identitet med ett rikt kultur- och föreningsliv men aktörerna behöver mer plats för att utvecklas. Önskemål finns om ett nytt badhus som ytterligare kan förstärka områdets attraktivitet och friskvårdsprofil.

### PROGRAMOMRÅDE

Orminge ligger i kommundelen Boo. Orminge centrum ligger i nära anslutning till Värmdövägen och har via Värmdöleden snabb förbindelse för bil och buss till Slussen.



Översikt-karta



Målning i västra Orminge





- - - programområde



## MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Marken inom programområdet ägs av ett antal privata aktörer och Nacka kommun.



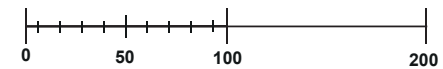
Orminge centrum, Kanholmsvägen. Centrumhuset till vänster i bilden och Ormingehus bakom bron.



### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

- Kommunägd mark
- Trafikverket
- Privatägd mark

SKALA 1:2 500 (A3)





## VAD ÄR ETT PLANPROGRAM?

Ett planprogram är ett dokument som tas fram innan arbetet med de juridiskt bindande detaljplanerna påbörjas. Planprogrammet ska utgå från kommunens övergripande strategiska dokument och ange kommunens viljeinriktning för området. Under programsamrådet ges möjlighet för boende, fastighetsägare, remissinstanser och andra berörda att lämna synpunkter på programförslaget. Efter programsamråd bearbetas programförslaget och antas slutligen av kommunstyrelsen. Planprogrammet ska vara vägledande inför bebyggelseutveckling i kommande detaljplaneetapper. I varje detaljplan kommer ytterligare tillfällen att lämna synpunkter att ges och då på ett mer detaljerat förslag.



## PLANPROGRAMMET OCH STADSBYGGNADSPROCESSEN

För Orminge centrum bedriver kommunen sedan några år tillbaka ett stadsutvecklingsprojekt. Projektet avser att omvandla Orminge centrum till ett mer stadsmässigt och mångfunktionellt centrum.

2005 tog Nacka kommun beslut om att påbörja program-

met som sedan var på samråd 2009. Planprogrammet återremitterades i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i maj 2010. Anledningen var att trafiksituationen med ny bussterminal och förbättrad infartsparkering behövde belysas bättre, med redovisande av en konkret lösning. 2011 presenterades en fördjupad studie med en lösning för bussterminalen, infartsparkering och trafikföring samt nya byggrätter i anslutning till Orminge Centrum. Utifrån den fördjupade studien har ett nytt programförslag tagits fram.

## REGIONALT PERSPEKTIV

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 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 matar-buss, på cykel eller till fots inom ca 1200 m från stationer i spårssystemen eller från större bussterminaler.

I RUF 2010 föreslås att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden. Stadsutvecklingen bör här stimuleras så att stadsbygden blir sammanhängande och tät, med blandade funktioner och varierande urbana kvaliteter för olika grupper. Det bör finnas goda kollektiva förbindelser till de regionala

stadskärnorna. Det bör också finnas god tillgång till grönsstruktur och stränder. Förutsättningar för att utnyttja och utveckla effektiva tekniska försörjningssystem bör tas tillvara.

Genom att vara en del av en attraktiv storstadsregion har Nacka stora möjligheter att utvecklas. Det ställer även krav på att Nacka aktivt bidrar till regionens utveckling. Detta kan till exempel röra bostäder och infrastruktur som tunnelbana. SL håller på att ta fram en förstudie för tunnelbana till Orminge.

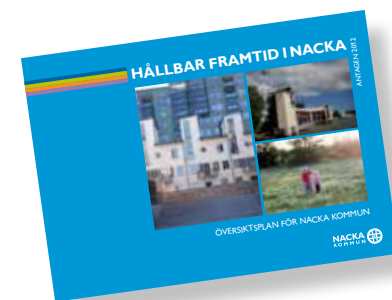
## KOMMUNALT PERSPEKTIV

### Vad säger översiktsplanen?

Programförslaget utgår från kommunens översiktsplan. I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) anges två stadsbyggnadsstrategier som är aktuella för Orminge centrum.

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

Översiktsplanen anger att ett program för Orminge centrum ska tas fram och att detaljplanearbete ska startas. Bussterminal, infartsparkering och plats för framtida tunnelbanestation ska integreras i centrumanläggningen.





Mötesplatser ska skapas och Orminge centrum ska kompletteras med funktioner som saknas. Lokala centra ska bli mer attraktiva för befintliga företag och nya arbetsplatsetableringar.

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. Vidare anges att nytt badhus behövs, fler lokaler för kulturell verksamhet, ytor för lekplatser och spontanidrott.

### Grönstrukturprogrammet

I kommunens grönstrukturprogram finns följande mål:

- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.
- Utveckla en attraktiv och hållbar rekreativ grönstruktur.

### Kulturmiljöprogrammet

Programområdet omfattar del av Västra Orminge som är utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövården. Kulturmiljöprogrammet anger följande förhållningssätt:

- Förhållandet mellan bebyggelse, grönstråk och natur mark respekteras.
- Nya byggnader anpassas till områdets lågskaliga, terränganpassade karaktär.
- Bostadshusens geometriska grundform och avskalade formspråk bevaras.

Vidare anges att bebyggelsens kulturvärden på sikt bör skyddas.

### Kulturpolitisk programförklaring

I programmet betonas kulturen som en drivkraft i samhällsutvecklingen. Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn som beaktar de kulturella och estetiska aspekterna.

### Gällande detaljplaner

Hela programområdet omfattas av detaljplaner från slutet av 1960-talet och framåt. För centrumkärnan gäller stadsplan 82 från 1969. I planen som helhet anges att markanvändningen ska vara allmänt ändamål, bostads-

ändamål, industri, centrumbebyggelse och panncentral. Genomförandetiden har gått ut. 2011 gjordes ett tillägg (DP 519) till stadsplan 82 för Orminge 46:1, 46:2 och 46:3. Tillägget innebär ny fastighetsindelning för Orminge 46:2 så att ”röda längan” kunde ombildas från bostadsrätter till hyresrätter.

### STATLIGA INTRESSEN

#### Strandskydd

Vattenområdet i Sarvträsk samt stigen väster om Sarvträsk berörs av strandskydd. I övrigt är strandskyddet upphävt. När ett område detaljplanläggs återinträder strandskyddet automatiskt för att åter prövas. Strandskyddet måste uppmärksammas och hanteras i kommande detaljplaner.

## DELTAGANDE OCH DIALOG

Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet för Orminge centrum har dialog förts med fastighetsägare, verksamhetsutövare, medborgare och framtida investerare för att åstadkomma ett så attraktivt och genomförbart planprogram som möjligt. Tidigt i projektet tog Nacka kommun tillsammans med Idéplantagen, berörda fastighetsägare, SL, Orminge centrum's företagarförening och Boo Folkets hus fram en gemensam målbild för "Framtidens Orminge centrum - hur vill vi ha det?" Förnyelse – För tätning – Försköning blev ledorden i detta arbete. 2008 genomförde Nacka kommun tillsammans med British Council "Spelet om Orminges framtid". I denna aktivitet var Boo folkets hus samarbetspartner. Under våren 2013 bjöd Nacka gymnasium (SA3/GeB) in projektgruppen till en interaktiv dialog om stadsutveckling i Nacka. Några elever från Orminge utvecklade en Minecraftmodell för att visa hur Orminge centrum skulle kunna förnyas.

Under programsamrådet kommer "öppna hus" att anordnas vilket ger möjlighet till dialog om programförslaget. Synpunkter på programförslaget kan lämnas skriftligt eller i Nacka kommuns nya 3D-modell.

*"Det finns inte så många ställen att hänga på"*  
*"Det saknas mötesplatser för människor"*  
*"Det ska kännas att man är i Orminge centrum"*  
*"Orminge skulle ha en egen biosalong"*

### Swot - analys

För att definiera viktiga frågor för Orminge har en så kallad SWOT-analys gjorts där områdets styrkor, svagheter, hot och möjligheter definierats. Analysen skedde i dialog med bland annat Ormingerådet och fastighetsägare med flera som lämnade värdefulla synpunkter. Nedan sammanfattas de punkter som kom fram i SWOT-analysen och som sedan utgjort underlag till som programförslaget.



"Trist med stor parkeringsplats som dominerar centrum". En alternativ plan för förnyelsen av Orminge centrum har tagits fram av ungdomar som bor i Orminge. Mattias Karlsson, Jakob Du Puy, Enis Avcı och Carl Hofling SA3/GeB.

### Styrkor

- Rikt föreningsliv med bland annat kyrkan, Folkets hus, Ormingrådet, Friskis & Svettis, dans & teater och musikföreningen Ormen.
- Ormingeandan med starkt lokalt engagemang och köptrohet
- Ormingekarnevalen och liknande kulturaktiviteter
- Väletablerat kommundelscentrum
- Gott om parkeringsplatser för handel
- Bra kollektivtrafikutbud och hög kollektivtrafikandel
- Närhet till bostäder, centrala parken, Sarvträsk med flera grönområden
- Generellt låg/tät bebyggelse
- Befolkningsstillväxt med god köpkraft i Boolandet

### Möjligheter

- Marktillgång i de centrala delarna för kompletterande bebyggelse
- Kvartersstruktur som kan vidareutvecklas
- Vilja till utveckling, konkreta planer och projekt som bad-/aktivitetshus, ny bussterminal, musikens hus och bostadsutbyggnad
- Utveckling av handeln och behov av några fler magneter
- Fler och samutnyttjande av parkeringsplatser
- Behov av bostäder för seniorer och ungdom
- Utveckla aktiviteter som idrott, kultur och serveringar
- Det finns åtgärder som kan utföras direkt, till exempel ny belysning

### Svagheter

- Trist och slitet, Orminge centrum har ingen positiv klang
- Bostäder saknas i centrumkvarteren
- Otryggt i centrum, främst efter stängningstid
- Det saknas torg och mötesplats utomhus i centrum
- Byggnader är slutna mot offentliga rummet, det är ont om synligt liv
- Glest och spretigt centrum
- Upplösta uterum, med stora ytor centralt för markparkering
- Svårorienterbart med trafikrisker
- Gång- och cykelstråk med otydlig struktur, genomgående stråk saknas, centrum är inget nav
- Eftersatt underhåll, skyltning och belysning
- Låg standard på bussterminalen som saknar cykelparkeringar
- För lite infartsparkering

### Hot

- Inget händer, splittrad ägarbild, förändringsrädsla eller finansiering saknas
- Konkurrens med andra centrum
- Inget "draglok" i förändringsprocessen, kommunen måste ta en aktiv roll



# VISION, MÅL OCH STRATEGIER

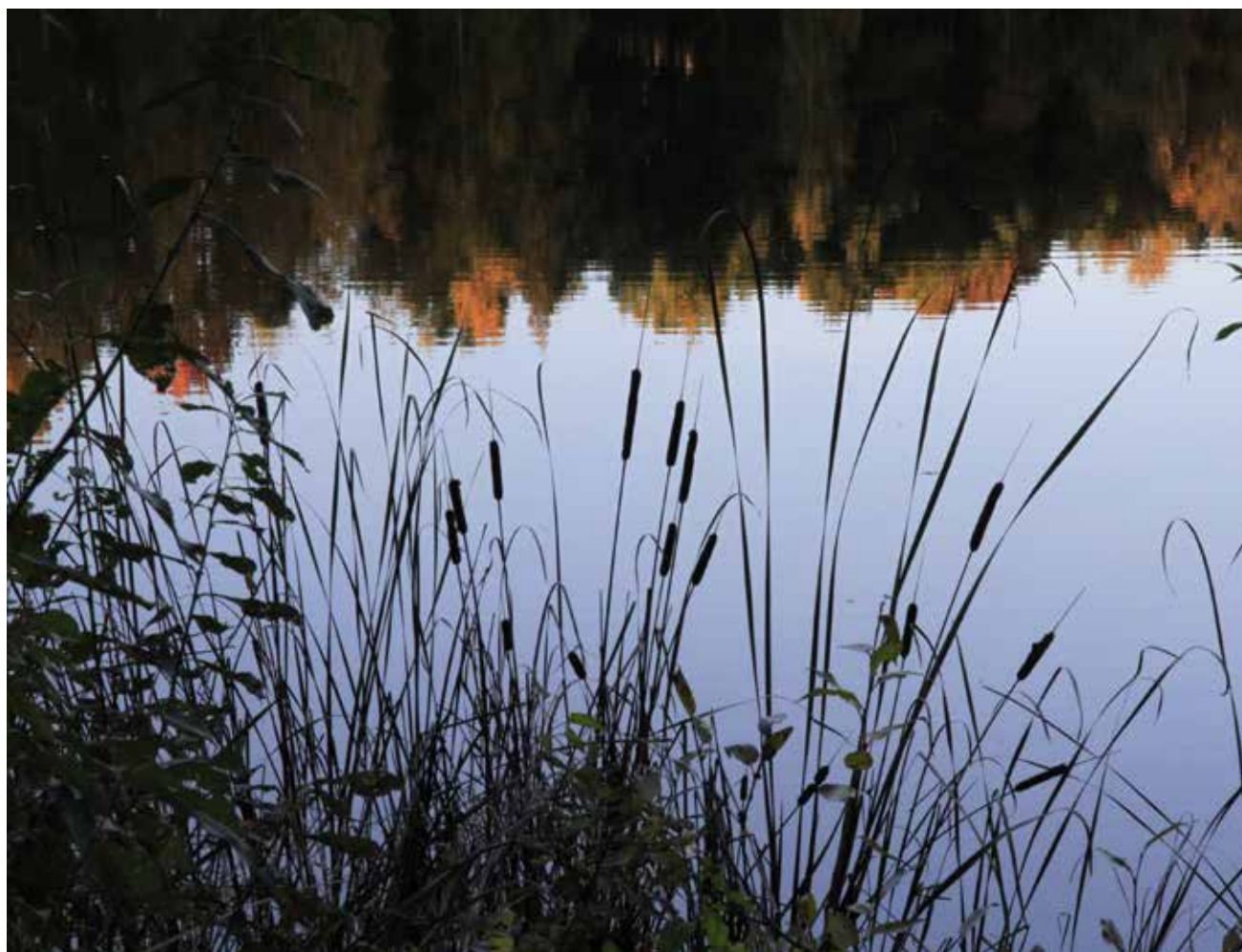
För stadsutvecklingsprojektet Orminge centrum har en vision tagits fram ”**Upptäck möjligheterna i nya Orminge – Stadens variation möter ytterstadens fritid**”. I programarbetet har följande mål för framtidens Orminge centrum tagits fram:

- **Ett stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och levande**
- **Ett attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag.**
- **Ett stadsdelscentrum som bygger på och utvecklar Orminges karaktär och identitet.**

## STRATEGIER

Programförslaget utgår från strategier som tillsammans med föreslagna åtgärder kan medföra att målen nås:

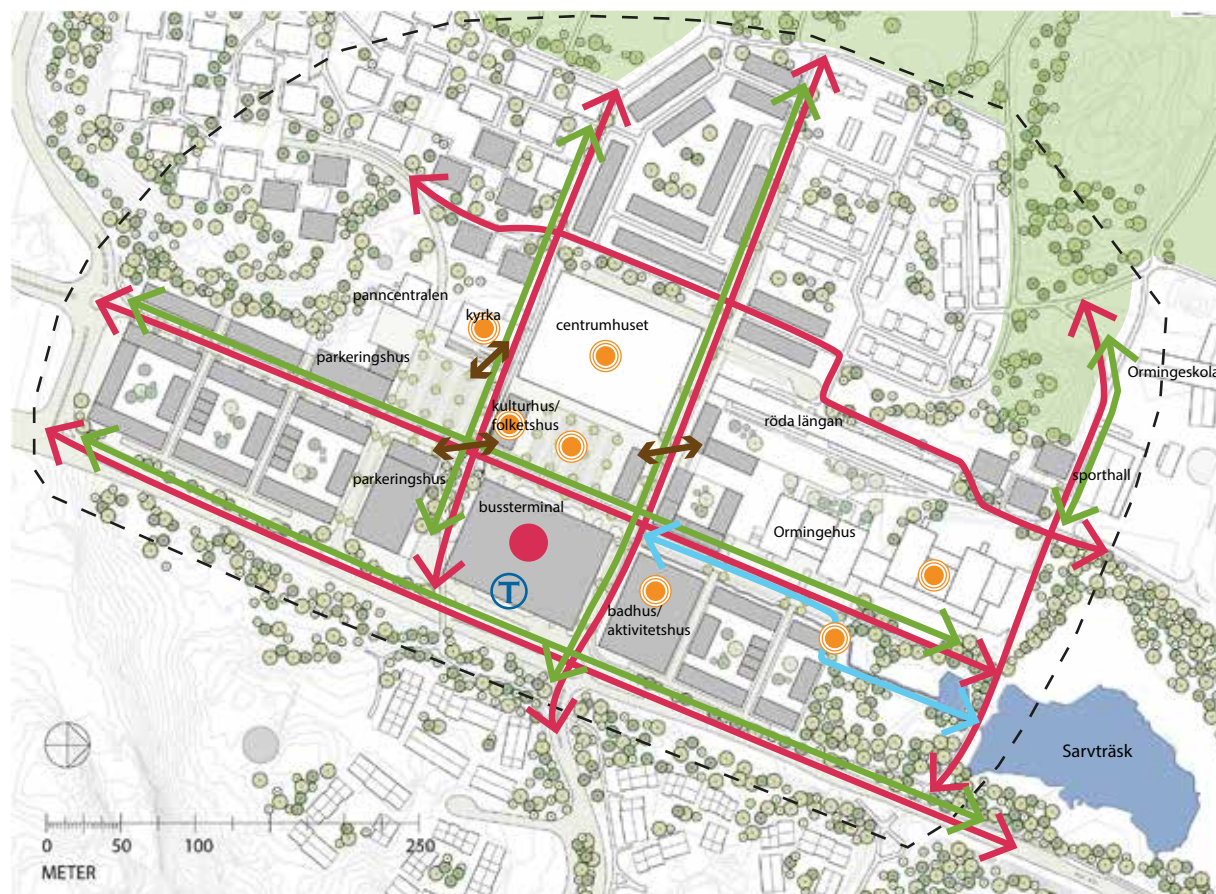
- Förstärk sambanden och attraktionskraften
- Funktionsblandning
- Förtätning
- Förnyelse
- Försköning



Kaveldun vid Sarvträsk

## Förstärk sambanden och attraktionskraften

- Ett stadsdelscentrum med ett än mer varierat utbud.
- Skapa fler magneter som nytt badhus, aktivitetshus och nya mötesplatser.
- Skapa sammanhängande gång- och cykelstråk genom att binda ihop befintliga gång- och cykelbanor.
- Bebyggelse längs offentliga stråk som utformas med god kontakt mellan ute och inne.
- Skapa tydligare kopplingar mellan centrumkärnans olika plan till exempel mellan centrumtorget och röda torget samt mellan centrumtorget och bron.
- Förbättra orienterbarheten genom tydligare stråk och skyltning till viktiga målpunkter.
- Utveckla ett stadsdelscentrum som blir knutpunkt för kollektivtrafiken i Boo med möjlighet för framtida tunnelbaneanslutning.
- Verka för att det föreningsliv som finns i Orminge idag har möjlighet att utvecklas tillsammans på en central plats i centrum.
- Skapa ett stadsdelscentrum där närheten till naturen är tydlig. Skapa plats för stadsodling.
- Skapa sammanhängande grönstråk som binder samman grönskan söder om centrum med Sarvträsk och centrum med centrala parken.



- |                                    |                                      |                   |                   |
|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| förstärk samband för kommunikation | tydligare koppling mellan olika plan | tunnelbanestation | programrådesgräns |
| förstärk de gröna sambanden        | magneter                             | kommundelspark    |                   |
| förstärk de blå sambanden          | knutpunkt                            | ny bebyggelse     |                   |



## Förtätning

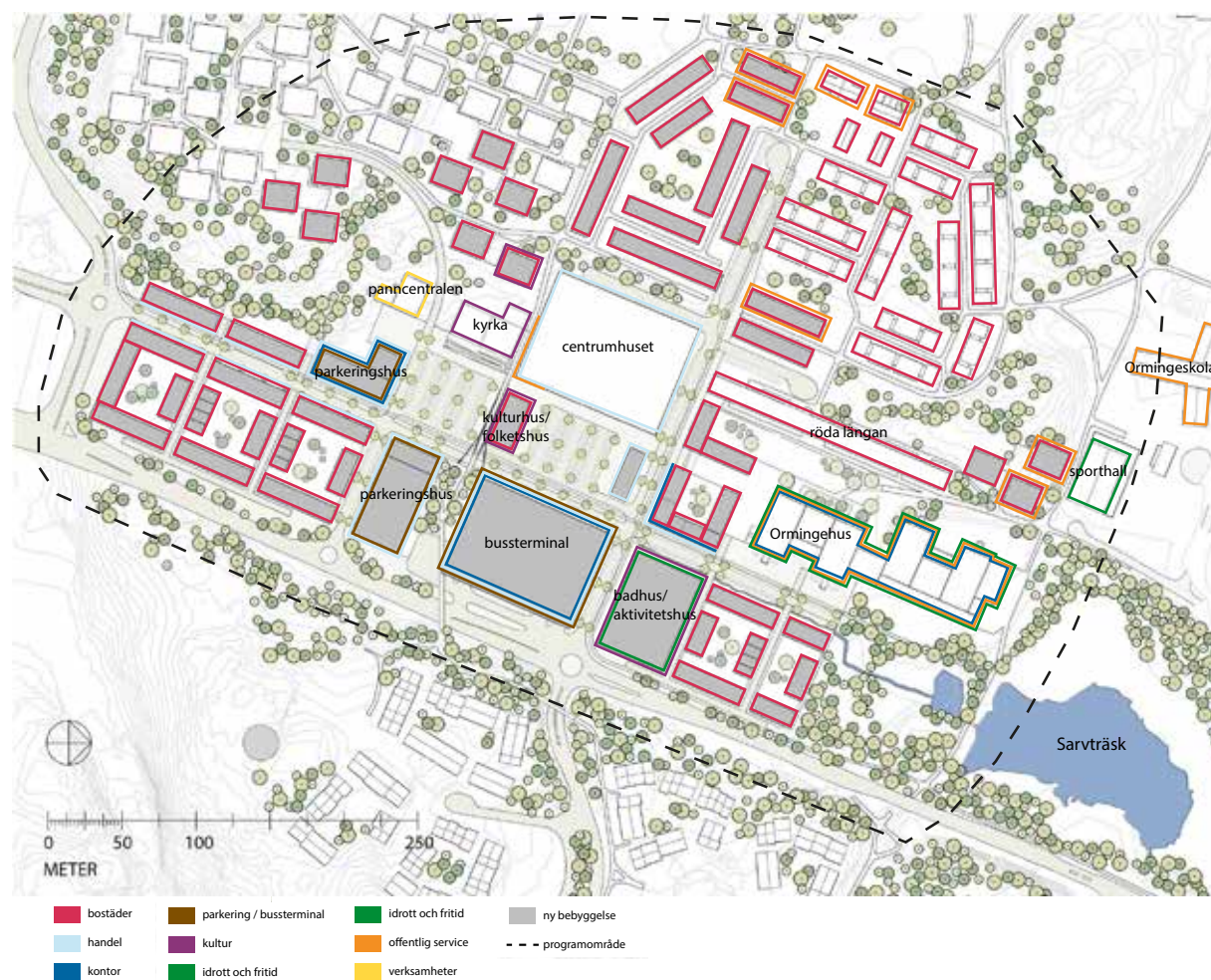
- Skapa ett stadsdelscentrum med en stadsmässig bebyggelse. Längs huvudstråken utformas bebyggelse med 4-6 våningar. Invid centrumtorget ges utrymme för en högre byggnad om max 16-våningar som även kan fungera som ett landmärke.
- Ny bebyggelse (inom område med lokalt intresse för kulturmiljövården) anpassas till kulturmiljövården och utpekade karaktärsdrag för stadsbilden. Bebyggelsen bör utformas med 2-5 våningar.
- Mellan Röda längan och Ormingeskolan utformas ny bebyggelse med hänsyn till topografi, naturvärden och stadsbilden.
- En måttlig exploatering sker på mark i anslutning till Sarvträsk med hänsyn till dagvattenhantering och naturvärden.





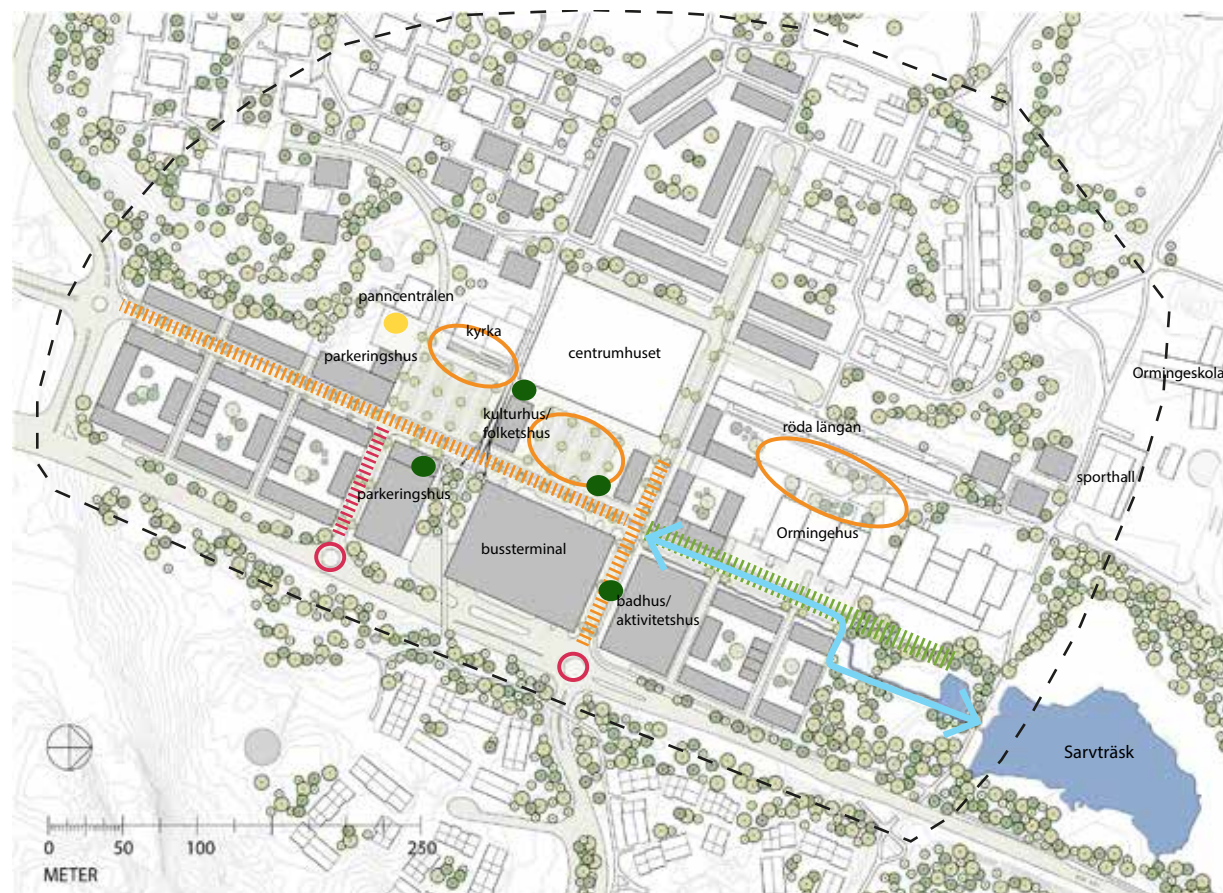
## Funktionsblandning











- Skapa en mix av bostäder, handel, kontor, service, kultur- och fritidsaktiviteter.
- I anslutning till kyrkan utvecklas bebyggelse för kultur med koppling till torget. I anslutning till Ormingehus och Sarvträsk utvecklas bebyggelse och grönstråk för friskvård och fritid.
- Skapa bostäder för alla genom olika upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och bostadstyper. Behov av fler hyresrätter och radhus i centrumområdet.



## Förnyelse

- Skapa stadsdelsgata med butiker i bottenplan.
- Skapa utvecklat centrumtorg med mer plats för gående och cyklande och för människor att mötas. En flexibel användning av centrumtorget möjliggör alternativ till enbart parkering.
- Nya byggnadsvolymer på centrumtorget skapar rumslighet och platskänsla.
- Skapa yteffektiv infartsparkering i parkeringshus.
- Skapa nya cykelparkeringar i centrumområdet i närheten av entréer och kollektivtrafik.
- Utveckla Röda torget med lekyta och en tydligare övergång mellan privat, halvprivat, halvoffentligt och offentligt.
- Sarvträsk utvecklas till dagvattenrecipient. Dagvattenhanteringen nyttjas som en resurs i stadsmiljön.
- Skapa grönstråk med plats för aktiviteter längs Kanholmsvägen ner mot Sarvträsk.
- Skapa plats för återvinningsstation i närheten av panncentralen.

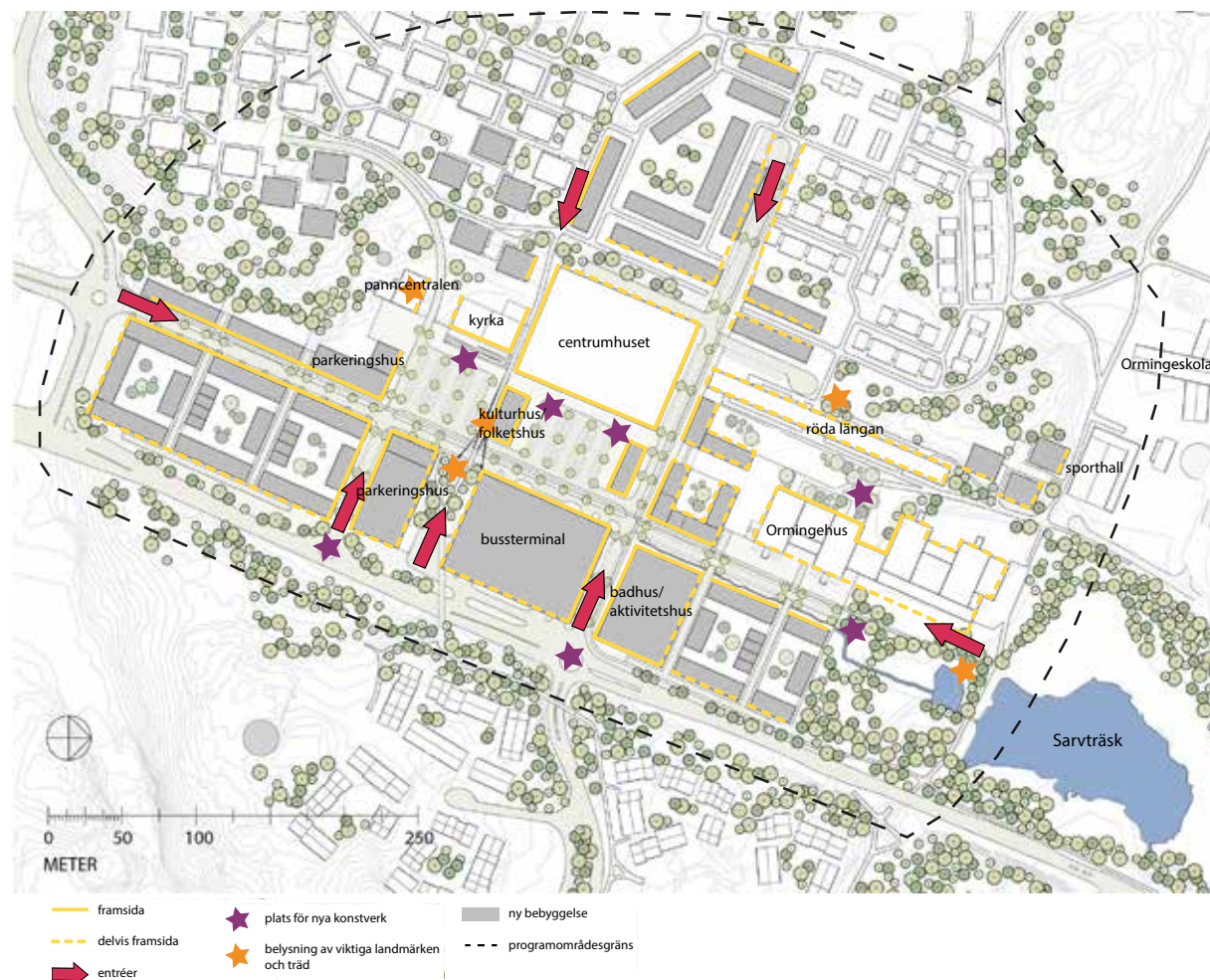


	stadsgata med butiker i bottenplan		ny cirkulationsplats		ny återvinningsstation		programområdesgräns
	utvecklade torg		dagvatten nyttjas som resurs		ny cykelparkering		ny bebyggelse
	ny infart		grönstråk med plats för aktiviteter				



## Försköning

- Skapa ett stadsdelscentrum med inbjudande entréer.
- Bebyggelse längs offentliga stråk som samspelar med omgivningen.
- Baksidor blir framsidor. En ny entré till centrumbyggnaden i väster.
- Upprustning av centrumbyggnaden. Verksamhet som vänder sig ut mot offentliga stråk och platser.
- Skapa ett stadsdelscentrum där ytparkering minimeras.
- Rivning av befintligt parkeringshus och hantverkshus.
- Ny bebyggelse utformas med en hög arkitektonisk kvalitet som har bäring på Orminges identitet.
- Nya trädalléer längs offentliga huvudstråk och inramning av offentliga platser.
- Ny belysning som förtydligar landmärken och förstärker platsernas identitet.
- Befintliga konstverk lyfts fram i det offentliga rummet. Komplettering med nya konstverk som har bäring på Orminges identitet.
- Helhetsgrepp för skyltning i centrumområdet med hänsyn till gestaltning.



# PROGRAMFÖRSLAG

För det nya stadsdelscentrumet redovisas en struktur som i huvudsak motsvarar de åtgärder som föreslås för respektive strategi. Programförslaget är utformat utifrån de förutsättningar och utmaningar som området har. Programförslaget medger att centrumområdet förtätas med ny bebyggelse som inrymmer bostäder, förskolor, parkering, bussterminal, handel, kontor, fritid och kultur. Ett förtätat stadsdelscentrum med blandade funktioner och bättre samband skapar förutsättningar för ett centrum som är befolkat dygnet runt. Ett förskönat stadsdelscentrum med inbjudande entréer, medveten gestaltning och ett utvecklat innehåll skapar förutsättningar att attrahera fler. Ett förnyat stadsdelscentrum som utgår från Orminges karaktär och lyfter fram befintliga värden skapar förutsättningar för en ny årsring med platskänsla och förstärkt identitet.

## ETT OMVANDLAT CENTRUM MED ETT UTVECKLAT INNEHÅLL

### Mer plats för handel och service

Orminge centrum är stadsdelscentrum i Boo och bör utvecklas med det innehåll som behöver rymmas i ett lokalt centrum. Handels- och serviceutbudet bör främst tillgodose de vardagliga behoven såsom dagligvaror och livsmedel. Även viss sällanköpshandel för sport och fritid kan vara efterfrågat i ett område med en stark friskvårds-

profil. Längs de förtätade huvudstråken (Kanholmsvägen/Edövägen) reserveras yta för lokaler i bebyggelsens bottenplan. Här kan mindre butiker inrymmas som lämpar sig i en urban stadsmiljö.

Programförslaget utgår från att centrumbyggnaden behålls och fortsatt erbjuder ett varierat utbud av handel och service. Genom en omgestaltning av byggnaden skapas bättre förutsättningar för bygganden att interagera med omgivningen och det utvecklade centrumtorget. En av paviljongerna som föreslås på centrumtorget reserveras för handelsverksamhet och skulle kunna inrymma en servicebutik och café. Programförslaget utgår från att Hantverkshuset rivs och bebyggs med en ny bussterminal som kombineras med lokaler för handel och kontor. En mer storskalig handelsetablering reserveras i bottenplanet av det föreslagna parkeringshuset invid tallmarken/brofästet. En direktförbindelse (glasgång) för gående från byggnaden till bussterminalen kommer att studeras i framtida detaljplanarbete.

### Mer plats för kultur

Boo folkets hus är en viktig aktör med lokal förankring i Orminge. Verksamheten utvecklas ständigt och mer plats behövs. Ny bebyggelse på Nybackatomten kommer innebära att musikföreningen Ormen står utan lokaler och det finns flera fördelar med att utveckla Boo folkets

hus med mer musikverksamhet. Idag har Boo folkets hus ett undanskymt läge bakom centrum i en relativt sluten byggnad. För att lyfta fram verksamheten och skapa möjligheter att nå ännu fler målgrupper föreslås Boo folkets hus få en mer central plats vid det omgestaltade centrumtorget. Verksamheten kan då pågå såväl inne som ute på torget och nå spontana besökare. Boo folkets hus föreslås bli en entrébyggnad där verksamheten synliggörs och kan utvecklas. Tills en flytt av Folkets hus är möjlig ska verksamheterna kunna finnas kvar i befintlig byggnad.

Kyrkans hus bedriver ett omfattande och uppskattat församlingsarbete med verksamheter som lockar många målgrupper. För att möjliggöra att verksamheten kan utvecklas även utanför byggnaden föreslås en omgestaltad trappa som tillsammans med torgets nya trädplanteringar kan ge en mer publik entré.

Kulturlivet har en stark identitet i Orminge och både Boo folkets hus och Kyrkans hus bedriver verksamheter där det finns fördelar att verksamheterna ligger nära varandra. Programförslaget medger att dessa två betydelsefulla verksamheter behåller en central plats i centrum. I anslutning till det nya kulturhuset på centrumtorget frigörs yta från parkering till förmån för en mer flexibel användning för olika typer av arrangemang till exempel marknad eller konsert.





Illustration, vy från det nya kulturhuset ut mot centrumtorget.

### Utvecklade torg

Centrumtorget och torget framför kyrkans hus omgestaltas med trädplanteringar vilket bryter dagens bildominans. Bebyggelsen som omsluter torgen skapar rumslighet och platskänsla. Centrumtorget utvecklas med bänkar och platser för människor att mötas. Torget framför Kyrkans hus ges en mer stillsammare karaktär där trappan framför bygganden är den plats som utvecklas för människor att vistas på. Även en ny trappa föreslås mellan centrumtorget och torget vid "Röda längan" för att skapa överblickbarhet och bättre kontakt mellan centrumets olika plan. Den nya bebyggelsen som utvecklas vid "Röda torget" kommer att ge torget en bättre inramning och även här finns möjlighet att utveckla platsen med mer gröna inslag och platser för vistelse.

### Mer plats för friskvård

I Ormingehuset bedrivs flera verksamheter som är inriktade mot hälsovård och friskvård. Programförslaget medger att friskvårdstemat kan utvecklas i anslutning till Ormingehuset och Sarvträsk. Det nya badhuset blir entrébyggnad till centrum och kan även inrymma andra verksamheter för fritid och aktivitet. Mellan badhuset och Ormingehuset utvecklas ett nytt grönstråk med aktivitetsytor som uppmanar till lek och utevistelse i anslutning till centrum.

### 1000 nya bostäder

Programförslaget medger att centrumområdet utvecklas med fler bostäder. Programförslaget utgår från att bensinstationen (OKQ8) och bilhandeln (Toyota) omlokaliseras så att marken kan bebyggas. Längs Kanholmsvägen utformas bostadsbebyggelsen huvudsakligen som stadskvarter om 4-6 våningar. Lägre byggnader inom kvarteren kan även förekomma. Ett högre punkthus om 16 våningar föreslås invid korsningen Kanholmsvägen/Edövägen som mestadels inrymmer bostäder. Ny bostadsbebyggelse som föreslås inom område med kulturmiljövärden anpassas till karaktärsdrag för stadsbilden. Detta innebär bebyggelse i lägre skala, det vill säga lamellhus om 3-4 våningar och punkthus om 3-5 våningar. Centrumbyggnaden har en låg bebyggelseskala så även den nya bussterminalen som föreslås. Möjligheten att bygga fler bostäder på byggnaderna bör studeras i fortsatt programarbete. Programförslaget styr inte upplåtelseformen för de nya bostäderna. I Orminge centrum finns få hyresrätter och vid kommande markanvisningar bör val av upplåtelseform övervägas för att ge området ett varierat utbud av bostäder för olika boendegrupper.

### Fler förskolor

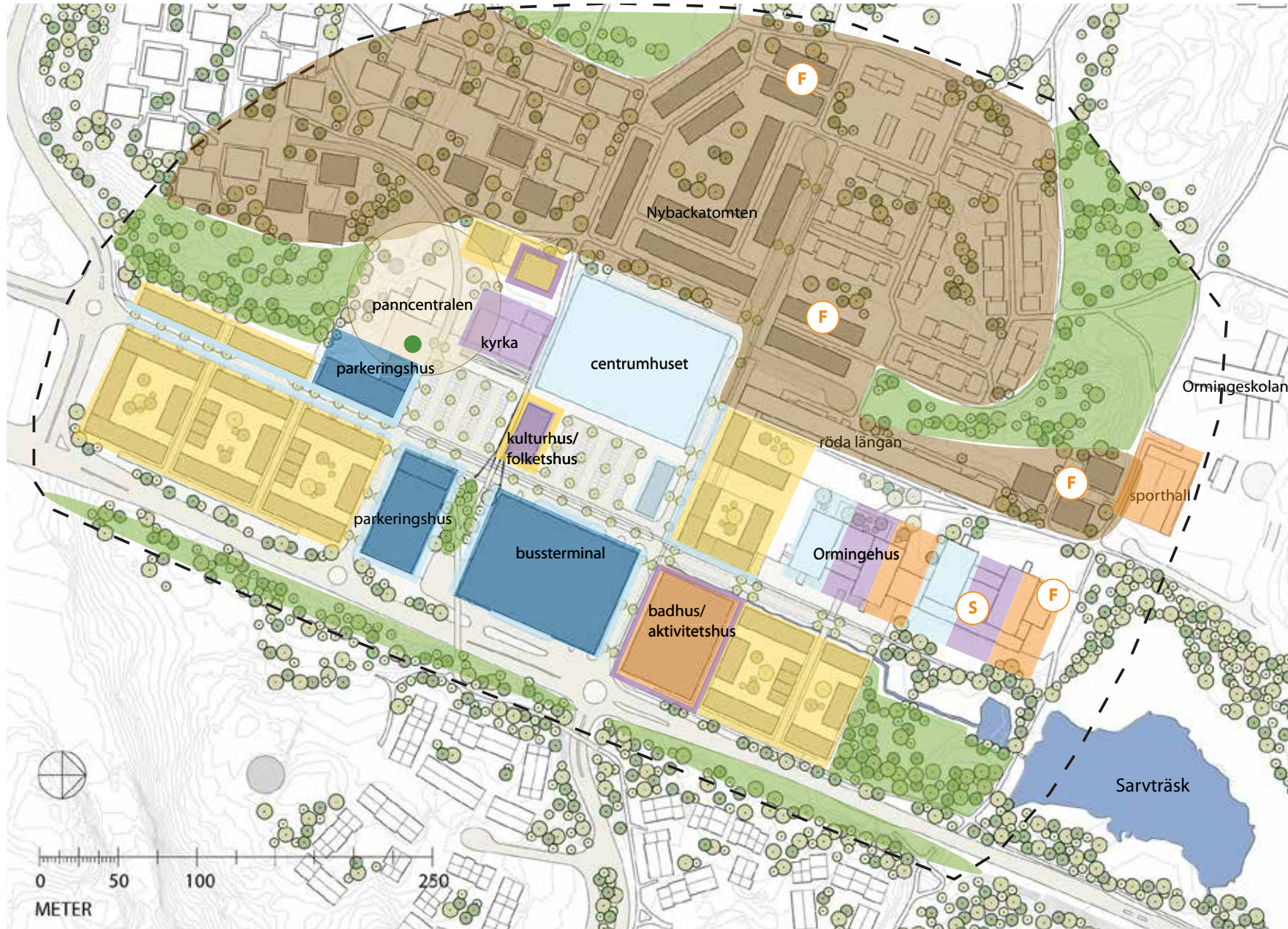
Fler bostäder medför att behovet av förskolor ökar. Enligt lag ska förskolor finnas i omedelbar närhet av bostaden.

100 nya bostäder genererar en ny förskoleavdelning. En förskoleavdelning rymmer 17-20 barn. Det är ekonomiskt fördelaktigt med en fristående förskola med fyra avdelningar (700 kvadratmeter). Om det finns naturmark/park i närområdet kan krav på gård minskas. För de 1000 bostäder som planeras behövs ytterligare 2,5 förskolor i området. Programförslaget innebär att förskoleverksamhet kan inrymmas inom Nybackatomten med direkt anslutning till centrala parken. En fristående förskolebyggnad kan med fördel placeras här eller i bottenplan av de nya bostäderna. Vidare föreslås förskoleverksamhet i bottenplan på ny bebyggelse invid Röda längan där även god kontakt med naturen uppnås. I Ormingehuset bedrivs förskoleverksamhet och denna bör utvecklas i de delar av bygganden som ansluter till naturmarken och Sarvträsk. Fler bostäder i området kommer medföra behov av fler skolplatser. En utbyggnad av Ormingeskolan kommer att studeras vid sidan av pågående programarbete.

### Miljötorg vid panncentralen

Panncentralen är centralt placerad i centrum och ger Orminge värme. Då Fortum planerar att verksamheten ska finnas kvar inom en tidshorisont av 30 år planeras en renovering av byggnaden. Detta innebär att cortenstål på fasader och skorsten ska bytas ut. Vidare studeras om skorstenen behöver bli högre vilket är positivt för de höga





Markanvändning

- |     |                            |   |  |   |  |   |   |             |   |                     |
|-----|----------------------------|---|--|---|--|---|---|-------------|---|---------------------|
| — — | programområdesgräns        | ■ | handel, kontor, inte störande verksamheter | ■ | bostäder, 2-5 vån, krav på anpassning till kulturmiljövården | ○ | S | skola       | ● | återvinningsstation |
| ■   | illustrerad ny bebyggelse  | ■ | idrott/fritid                              | ■ | bostäder, i huvudsak 4-6 vån, stadskvarter                   | ○ | F | förskola    |   |                     |
| ■   | bussterminal/parkeringshus | ■ | kultur                                     | ■ | natur/park   | ○ | ■ | panncentral |   |                     |



hus som planeras i området med hänsyn till luftmiljön. Panncentralen fungerar som ett landmärke och har både kulturmiljö- och arkitektoniska värden. En panncentral som återfår sin forna glans och synliggör verksamheten med en medveten belysning kan tillföra stadsbilden ytterligare en intressant dimension. Vidare planerar Fortum att som en del av pågående upprustning förlägga samtliga transporter till den östra tillfarten vilket på sikt kan innebära lägre krav på skyddsavstånd. I ett längre perspektiv innebär detta att bostäder sannolikt kan byggas närmare panncentralen. Framför panncentralen föreslås en återvinningstation som tillsammans med energianläggningen kan verka som ett miljötorg.

### Ökad trygghet

Den nya bussterminalen, badhuset och kulturhuset kommer bli viktiga målpunkter för boende och besökare vilket skapar folkli i centrum. Programförslaget innebär en större bebyggelsetäthet med fler bostäder i centrum. Detta innebär att fler människor kommer att röra sig i området fördelat på dygnets alla timmar. Detta kommer öka känslan av trygghet, då öde och folktomma ytor av de flesta upplevs som otrygga, framförallt på dygnets mörka timmar. Bebyggelse längs huvudstråken utformas med lokaler i bottenplan och fasader som samspelar med omgivningen för att öka upplevelsen av trygghet på den gåendes villkor.



Referensbild, förbindelsegång mellan byggnader



Referensbild, torg och grönska med dagvattenhantering

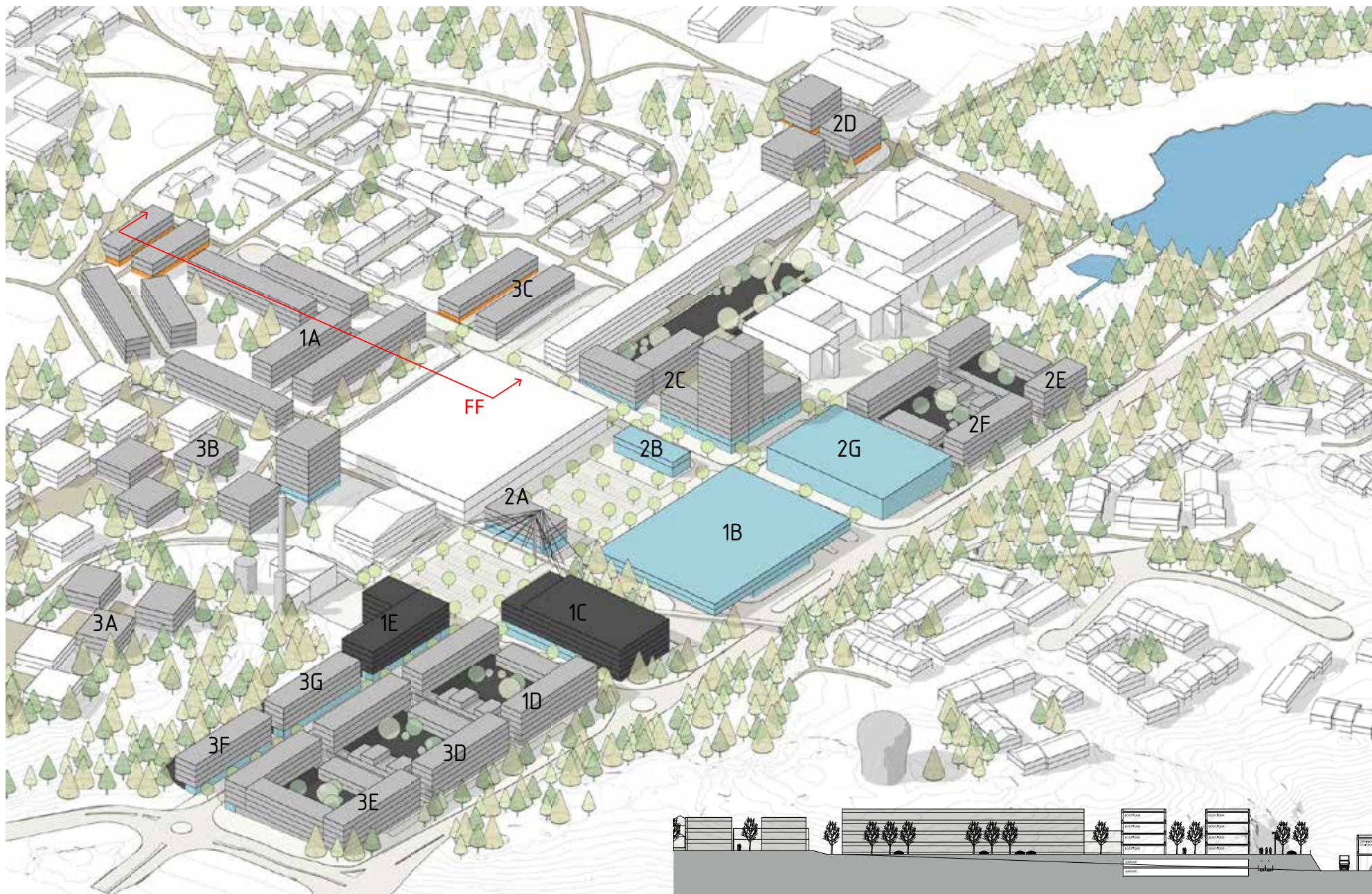
BTA Bostäder_P-platser			
Lokalisering	BTA	ca antal lghter	Behov P-plats, p-norm: 0,8
1A	21 550 m <sup>2</sup>	215	172
1D	8 060 m <sup>2</sup>	81	65
2A	1 130 m <sup>2</sup>	11	9
2C	11 490 m <sup>2</sup>	115	92
2D	5 360 m <sup>2</sup>	54	43
2E	4 520 m <sup>2</sup>	45	36
2F	7 040 m <sup>2</sup>	70	56
3A	4 270 m <sup>2</sup>	43	34
3B	9 270 m <sup>2</sup>	93	74
3C	3 300 m <sup>2</sup>	33	26
3D	8 030 m <sup>2</sup>	80	64
3E	9 730 m <sup>2</sup>	97	78
3F	2 580 m <sup>2</sup>	26	21
3G	2 560 m <sup>2</sup>	26	20

BTA Garage, ungefärligt antal bilar		
Lokalisering	BTA	Ungef ant
1A	6 780 m <sup>2</sup>	271
1C	15 340 m <sup>2</sup>	614
1D	2 410 m <sup>2</sup>	96
1E	6 050 m <sup>2</sup>	242
2C	12 560 m <sup>2</sup>	502
2E	890 m <sup>2</sup>	36
2F	1 860 m <sup>2</sup>	74
3D	2 390 m <sup>2</sup>	96
3E	2 410 m <sup>2</sup>	96
3F	910 m <sup>2</sup>	37
3G	910 m <sup>2</sup>	36

BTA Verksamheter	
Lokalisering	BTA
1B	15 969 m <sup>2</sup>
1C	3 255 m <sup>2</sup>
1D	322 m <sup>2</sup>
1E	396 m <sup>2</sup>
2A	1 129 m <sup>2</sup>
2B	833 m <sup>2</sup>
2C	2 271 m <sup>2</sup>
2G	3 274 m <sup>2</sup>
3B	833 m <sup>2</sup>
3D	320 m <sup>2</sup>
3E	322 m <sup>2</sup>
3F	322 m <sup>2</sup>
3G	320 m <sup>2</sup>

BTA Förskola	
Lokalisering	BTA
1A	941 m <sup>2</sup>
2D	827 m <sup>2</sup>
3C	659 m <sup>2</sup>





Bostäder
  Verksamheter
  Förskola
  Garage

Principsektion F-F, Nybackatomten

## ETT VARSAMT FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL ORMINGES KARAKTÄR

För att skapa en god sammanhållen bebyggelsemiljö tillsammans med den befintliga bebyggelsen i västra Orminge bör ny bebyggelse anpassas och förhålla sig till utpekade kulturmiljövärden. Dessa tidslager har en viktig roll som historieberättare. Ny bebyggelse bildar nya årsringar i det framtida Orminge.

Programförslaget är utformat så att centrala landmärkesbyggnader i anslutning till centrum, Röda längan, Ormingehus och panncentralen, behåller en tydlig roll i stadsbilden genom att omgivande bebyggelse utformas och placeras på sådant sätt att avläsbarheten kvarstår. Detta förhållningsätt får studeras vidare i kommande detaljplanarbeten.

I området för västra Orminges karakteristiska betonghusbebyggelse föreslås ny bebyggelse som ansluter till ursprunglig planeringsideologi och bebyggelseskala. I framtida detaljplaner bör ny bebyggelse knyta an till de karaktärsdrag för stadsbilden som representerar västra Orminge.

### Karaktärsdrag för stadsbilden - betongbebyggelsen

- Bebyggelse som anpassats till natur och landskap i placering, gestaltning och färgsättning.
- Låg bebyggelseskala. Lamellhus i två våningar och punkthus i tre-fem våningar.
- Bebyggelsen består av upprepade enkla med intima gårdar.
- Geometriska byggnadsvolymer med låga tak och begränsade takutsprång.
- Bostadshus med fasader av ofärgad betong och komplementbyggnader med färggrann träpanel.
- Bebyggelse med en sparsmakad gestaltning.

Framtida detaljplanläggning bör även omfatta den befintliga bebyggelsemiljön med kulturmiljövärden. Kulturmiljövärden bör regleras med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Skyddet bör utformas så att viktiga karaktärsdrag och detaljer bevaras samt även ange hur varsamhetskravet ska efterlevas.

### För betonghusen bör skyddsbestämmelser hanteras:

- Byggnadsform och karaktär
- Byggnadshöjd
- Takform och takfotsutseenden
- Fönsterutformning, läge i förhållande till fasadliv
- Fönster och bågarnas (accent)färger

- Balkongsektioners utseenden och balkongfronter. Balkonginglasningars utseende.
- Fasadmateriell, ofärgad betong med krattad yta
- Entrépartier och trapphusens glasade karaktär med betongglas där det förekommer
- Portnumren i smide
- I samband med planläggning bör även hänsyn tas till gårdsrum och viktiga grönytor, som t ex centrala parken och skogsdungar/viktiga enskilda träd

### För panncentralen, Röda längan och Ormingehus bör skyddsbestämmelser hanteras:

- Byggnadsform och karaktär
- Plåtfasader och kulör
- Fönstersättning

Även en kulturhistorisk parkkvalitet i centrum bevaras genom programförslaget. Det är en rest av Sarvträsk dalgångens ursprungliga natur som smyckats med en för området tidstypisk skulptur. En väl utformad belysning skulle kunna lyfta fram platsen bättre.





Typologi i västra Orminge



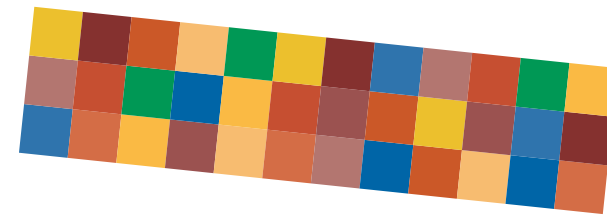
Röda längan



"Tågagnar" i västra Orminge



"Sockerbitar" i västra Orminge



# Orminge

Projektnr. 9387

En färgstudie gjord av Josef Bjerlin,  
Planenheten 27 oktober 2011



3 kulörer i 3 variationer



3 accentfärger



Allt omslutet av färgrik betong



Inventering av kulörer i västra Orminges bebyggelse "Ormingepaletten"

## EN VÄL GESTALTAD HELHET

En offentlig plats är till för alla att vistas på och kan exempelvis vara ett torg, ett gaturum, en park eller en lekplats. Hur offentliga miljöer gestaltas handlar om planering, byggregler, arkitektur, kulturvärden, konst och om platsens historia. Gestaltning av offentliga miljöer behöver även anpassas till miljöernas funktion och användning. Om en offentlig plats fungerar väl eller inte avgörs av i vilken utsträckning den brukas och uppskattas av medborgare och olika aktörer i samhället.

### Entréer och landmärken

Orminge centrum kan nås från alla vädersträck. Programförslaget pekar ut de entréer som är särskilt betydelsefulla för upplevelsen av mötet med centrumområdet. Bebyggelsen och trädplanteringen ramar in gatumiljöerna och skapar en stadsmiljö som leder vidare mot centrumkärnan och viktiga målpunkter. Vid de utpekade entréerna bör särskild vikt läggas på gestaltningen av platserna för att göra mötet med centrum attraktivt. Gestaltungsfrågor kan handla om bebyggelsens utformning, planteringar i gaturum, konstverk och belysning. Skyltning vid entréer skapar tydlighet och ökar orienterbarheten.

Panncentralen och bron är centrumområdets högre landmärken. Programförslaget medger att nya landmär-

ken kan tillföras i centrum. Med hänsyn till stadsbild och befintlig bebyggelseologi bedöms byggnader högre än 16-våningar inte vara lämpliga. Högre hus än 16-våningar medför även sämre vindförhållanden och skapar skuggbildning i närmiljön. Programförslaget anger två nya landmärken med 16 respektive 10 våningar som i placering, skala och utformning har anpassats till stadsbilden och befintliga landmärken. 16-våningsbyggnaden är placerad i direkt anslutning till centrumtorget och markerar mötet mellan huvudstråken Kanholmsvägen/Edövägen. 10-våningsbyggnaden är placerad på nuvarande platsen för Folkets hus strax söder om centrumbyggnaden. Placeringen är medvetet vald utifrån markens höjdförhållanden och för att byggnaden ska kunna samverka i stadsbilden tillsammans med Kyrkans hus och panncentralen. Programförslaget medger även några nya publika byggnader i centrum såsom kulturhus, badhus och bussterminal. Dessa publika byggnader kommer att vara viktiga målpunkter och kan genom en attraktiv gestaltning bli nya landmärken i stadsbilden om än i en lägre skala. Vidare kan en medveten belysning av landmärken öka orienterbarheten och skapa trygghet då det är mörkt.

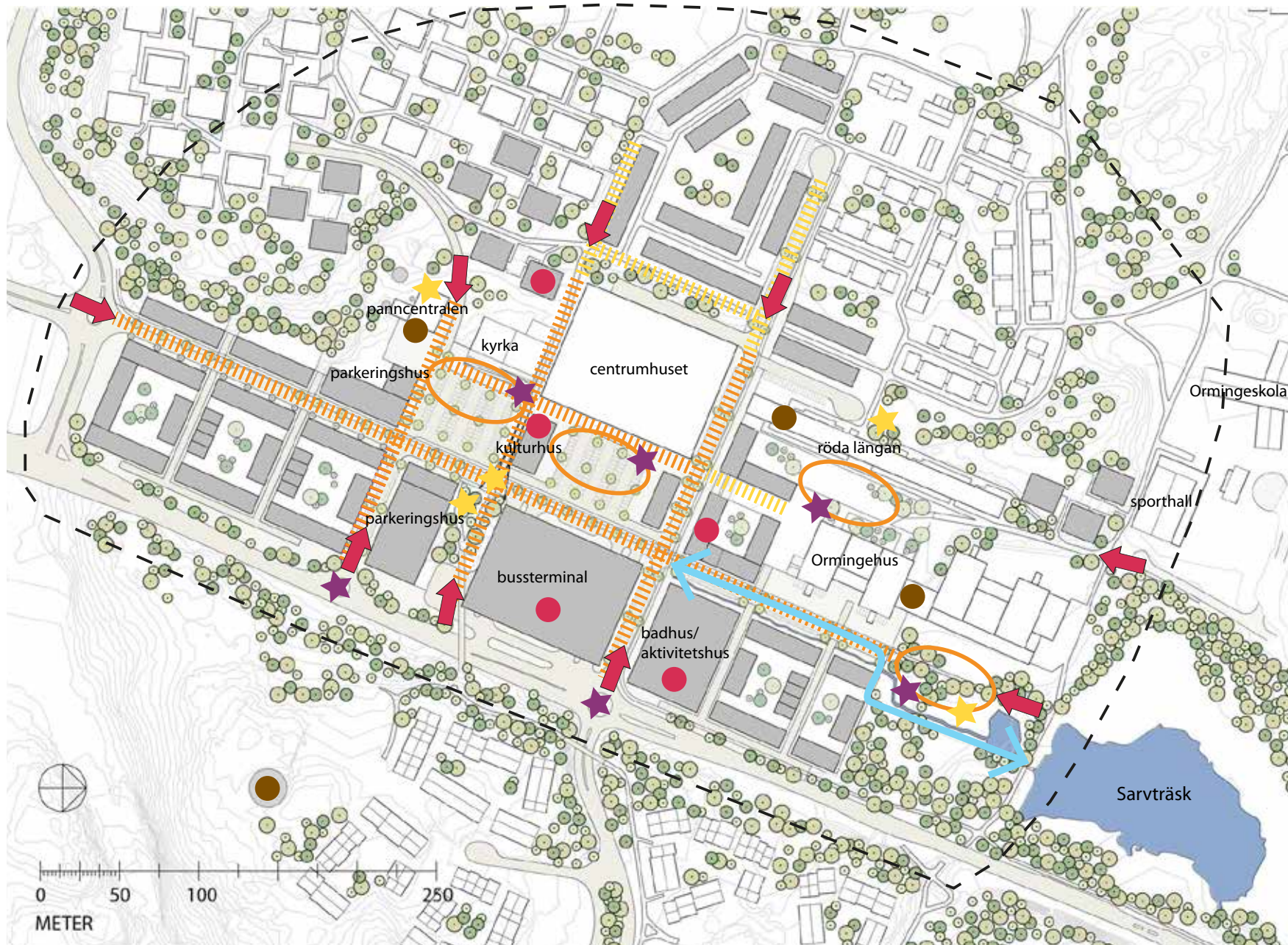
### Stadsrum

Programförslaget syftar till att skapa en förtätad stadsmiljö med ett rikare innehåll och nya platsbildningar där människor kan mötas. Nya byggnader ramar in torgen

och skapar tydligare rum. De två centrala torgen ges en offentlig karaktär medan torget vid röda längan utvecklas med en tydligare övergång mellan privat, halvprivat och halvoffentlig miljö. Bänkar, planteringar, belysning och konstverk ökar torgens attraktivitet för människor att vistas på. De nya trapporna vid Röda längan och Kyrkans hus öppnar upp förbindelserna mellan centrumets olika plan och skapar överblickbarhet, tillgänglighet och trygghet. Trapporna har en monumental karaktär för att även fungera som platser för vistelse och lek i anslutning till torgen.

För att möjliggöra attraktiva stadsrum så bör bebyggelse mot offentliga stråk samspela med omgivningen. Bebyggelseskalan om högst fem våningar längs Kanholmsvägen är anpassad för att skapa en god kontakt med den gående. Längs huvudstråken utformas bebyggelsen med aktiva och öppna fasader. Byggnadernas fasader bör utformas med entréer, fönster och skyltning så att det ges innehåll och stöd åt stadslivet längs gatan. Särskild vikt vid utformningen bör ges åt den gående människan. Byggnadernas bottenvåningar bör kanta trottoaren i kvartersgräns och byggnaderna bör använda gatorna som entrérum. Detta förhållningssätt skapar förutsättningar för att gatan kan bli väl använd och därigenom trygg. Stilla fasader föreslås i mer perifera bostadskvarter.





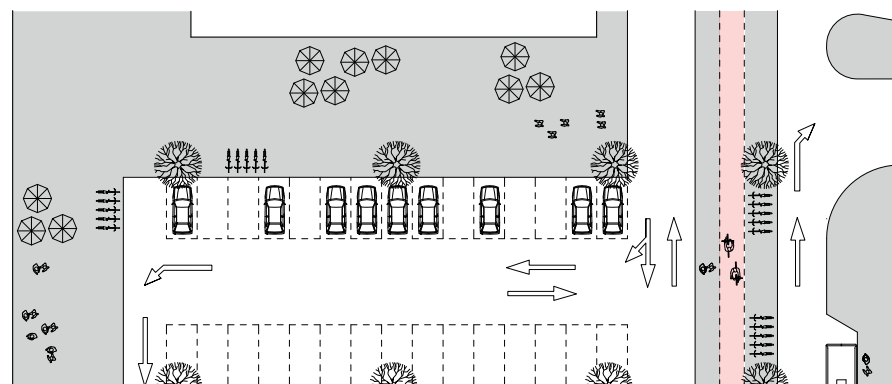
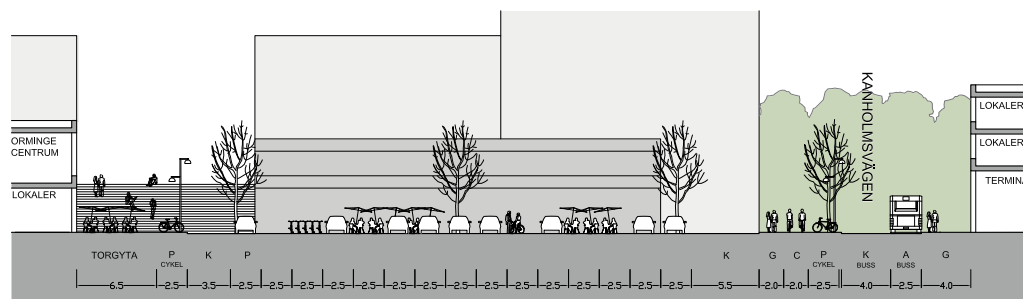
En väl gestaltad helhet

- — — — — programområdesgräns
- ||||| stadsgrata med aktiva/öppna fasader
- ||||| gatustråk med stilla fasader
- utvecklade torg/nya mötesplatser
- ★ plats för nya konstverk
- illustrerad ny bebyggelse
- nya landmärken
- landmärken med kulturmiljövården i stadsbilden
- ★ belysning av viktiga landmärken och träd
- ➔ viktiga entréer
- ➔ dagvatten nyttjas som resurs i stadsmiljön

- **Aktiv fasad** - En aktiv fasad stödjer ett stadsliv som på sikt kan bli mer intensivt. Stadslivet ger förutsättningar för all typ av handel, kultur, service och verksamheter/kontor med ett kundunderlag från hela Nacka. Bostäder, parkering eller parkeringsinfarter bör inte före komma i bottenvåningar. Fasadernas bottenvåningar ges en utformning som skapar en god kontakt mellan trottoar och stadsrummet i övrigt. I den aktiva fasaden placeras entréer/butiksfönster med en utformning så att tillgänglighet uppnås utan trappor och trösklar.
- **Öppen fasad** – En öppen fasad stödjer gatans lokala stadsliv. Stadslivet ger förutsättningar för viss lokal handel, kaféer, kontor, föreningslokaler, förskolor och annan kommunal service. Flerfamiljshusens gemensamma lokaler kan finnas här. Bottenvåningens fasad har en utformning som ger ett visuellt samspel med gatan. I den öppna fasaden placeras entréer/fönster med en medveten utformning så att tillgänglighet uppnås utan trappor och trösklar. Parkering bör inte inrymmas i bottenvåningar men väl utformade parkeringsinfarter medges.
- **Stilla fasad** – En stilla fasad stödjer ett stillsammare stadsliv. Normalt finns inget underlag för handel. Bottenvåningens fasad utformas med entréer till bostäder och andra lokaler. Mindre krav på visuell kontakt

och samspel med gatan. Väl utformade parkeringsinfarter medges.

Längs huvudstråk och på de omgestaltade torgen föreslås trädplanteringar för att lyfta in det gröna i stadsrummet. Vid utformning av stadsmiljöerna bör även dagvattnet integreras i miljön och vara en del av gestaltningen. Omhändertagande av dagvatten kan även medföra att bebyggelse utformas med gröna tak och fasader.



Centrumtorget, vy mot Ormingehus





Referensbild, bebyggelse som samspelar med omgivningen och skapar rum för människor.



Referensbild, bebyggelse med stilla fasader



Referensbild, bebyggelse med aktiva/öppna fasader



Referensbild, solbänk där människor kan vistas

### Ny offentlig konst

Begreppet karaktär eller platsens själ kan användas för att uttrycka ett områdes specifika kvalitéer. Vilken typ av platsspecifik konst som Orminge bör utvecklas med bör utgå från områdets förutsättningar och behov. Natur, stadsplanering och bebyggelse i västra Orminge uppvisar en stor variation på ett gemsamt tema i Orminge. Det grundläggande temat är bebyggelse som anpassats till natur och terräng i placering och utformning. Hustyperna utgår från en grundform med få variationer som ett resultat av begränsad ekonomi. I ett miljonprogramsperspektiv visar bebyggelsen dock ändå på en idérikedom som fått uppmärksamhet även utanför Sverige. För att stärka Orminges identitet bör denna karaktär användas för att skapa platsspecifik konst med global anknytning. Detta förhållningssätt kan innebära att de nya konstverken ges en form av lokal anknytning, till exempel formmässigt eller idéorienterat, men det behöver inte produceras lokalt eller vara skapad av en lokal konstnär. Istället kan man exempelvis lyfta in mer globala frågeställningar för att skärpa konstens betydelse i den lokala förankringen. Konsten kan varieras på ett liknande sätt som man varierat byggnationen; känsligt och påhittigt men samtidigt lyfta blicken utåt vad gäller innehåll, idé, i verken. En stor del av själen i Orminge kommer från det starka engagemang som finns bland de boende i området. Denna resurs

bör användas i arbetet med konsten till exempel genom att skapa ett eller flera konstverk i dialog med medborgarna.

Befintlig konst är till stor del placerad på platser som bekräftar områdets struktur och där ett stort flöde av människor passerar. Både platser där många människor har möjlighet att uppleva den och platser som till sin karaktär är mer kontemplativa bör komma ifråga för placering av nya konstverk. Placering av nya konstverk bör främst komplettera snarare än bekräfta en redan befintlig struktur. Genom att arbeta på detta sätt med placering uppträder konsten mer oväntat på ett sätt som kittlar fantasin bättre. Konstverket blir magneten som lockar besökaren att upptäcka platsen.

Programförslaget har identifierat några platser där nya konstverk skulle kunna vara en del av gestaltningen. De två nya rondellerna längs Mensättravägen, de tre torgen som omgestaltas och det gröna aktivitetsstråket vid Sarvträsk pekas ut. Sarvträsk som ligger alldeles nära men samtidigt anonymt, är även det en plats där konsten skulle kunna tillföra fler funktioner. Både centrala parken och lekplatser i anslutning till bostadskvarter kan vara lämpliga att utveckla med konst. Platserna som programförslaget anger är valda utifrån perspektivet att många människor vistas längs huvudstråk och torg. Platserna får

ses som indikation på ett behov och bör studeras vidare i kommande detaljplanearbeten. Nya platser för konstverk bör även identifieras. I kommande detaljplaner bör gestaltungsprogrammen inkludera frågor om placering och typ av konst med utgångspunkt från Orminges karaktär. Uppförande av nya konstverk bör även säkras i kommande exploateringsavtal.





Referensbilder, offentlig konst





## Översiktliga gestaltungsriktlinjer

För att stadsmiljön ska upplevas som en helhet bör bebyggelse, gator, torg, belysning, skyltar, bänkar med mera bindas samman. Det nya som tillförs ska utformas i samklang med de befintliga värden som finns i området vad gäller kulturmiljö-, arkitektur- och naturvärden.

Nedan anges översiktliga gestaltungsriktlinjer som ska vara vägledande i kommande detaljplanarbeten där mer detaljerade gestaltungsprogram behöver utarbetas. Inför antagande av planprogrammet kommer ett gestaltungsprogram för de offentliga miljöerna i centrumområdet att tas fram.

### Nya landmärken i stadsbilden

- Viktiga landmärken såsom Röda längan, Ormingehus och panncentralen bör vara avläsbara i stadsbilden.
- Nya landmärken bör placeras på platser som förstärker huvudstråken och tål att markeras. Nya landmärken bör inte utformas högre än 16 våningar med hänsyn till stadsbilden.

### Ny bebyggelse

- Bebyggelse bör utformas med enkla geometriska former för att ansluta till västra Orminges bebyggelsekaraktär.
- Bebyggelse inom område med lokalt intresse för kultur miljövärden bör anpassas till utpekade landmärken och

karaktärsdrag för stadsbilden. Detta innebär att ny bebyggelse på höjder i form av punkthus inte bör överstiga fem våningar och att bebyggelse i lamellhus inte bör överstiga fyra våningar. Anpassningen avser även placering, karaktär, form, material, ytstruktur och kulör.

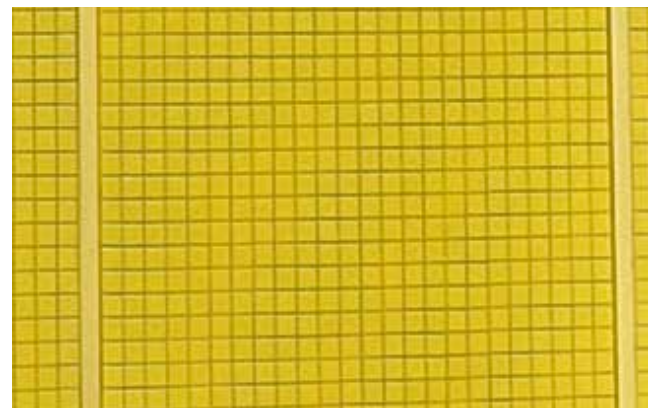
- Bebyggelse bör anpassas till värdefull natur och värdefulla träd och hänsyn bör tas till landskapsbilden i form av mindre bergsbranter och skogshöjder som finns i området. Placering av ny bebyggelse bör inte bryta eller försvåra utvecklingen av sammanhängande gröna stråk.
- Bebyggelse längs huvudstråken bör i huvudsak utformas med högst fem våningar för att skapa en god kontakt med gatumiljön på den gåendes villkor.
- Bebyggelse längs huvudstråk bör placeras nära trottoar för att skapa intima och trygga gatumiljöer. Entréer bör placeras mot gaturummet. Byggnaden bör använda gatan som entrérum.
- Bebyggelsen bör samspela med omgivningen. Bottenvåningar på fasader längs huvudstråk utformas med aktiva och öppna fasader.
- Byggnader bör utformas med material som åldras med värdighet och patina till exempel cortenstål, glas, trä och betong. Puts och fibercement bör undvikas.
- Byggnader kan även med fördel utformas med gröna

tak och fasader, det vill säga med växtlighet som tar hand om dagvatten.

- Färgsättning bör utgå från materialens kulör alternativt från angivna kulörer i ”Ormingepaletten” (se sid. 27). Vita kulörer bör undvikas.

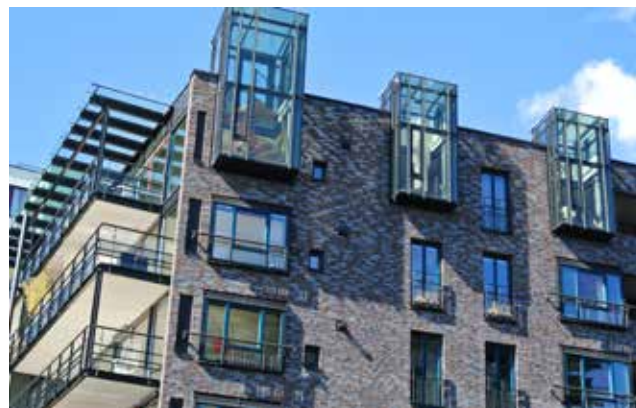
### Offentliga rum

- Dominerande markparkeringar bör undvikas.
- Markbeläggningar i de offentliga miljöerna bör binda samman gatumiljöerna och torgen och förstärka stråk och viktiga målpunkter.
- Vatten och grönska bör integreras i gestaltung av gatumiljöer och offentliga rum.
- Trädplantering bör ske längs huvudstråk och på torgen.
- Torgen bör utformas med bänkar.
- Offentlig konst bör i huvudsak placeras i anslutning till torgen och i offentliga miljöer där många människor vistas.
- Belysning bör utformas så att det förstärker huvudstråken och torgen samt skapar trygga miljöer. Viktiga landmärken och träd samt offentlig konst bör ljussättas.
- Skyltning bör förstärka huvudstråken och utformas medvetet så att orienterbarheten till viktiga målpunkter ökar. Olika stråk kan ges olika kulörer från ”Ormingepaletten”. Butiksskyltning bör samspela med fasader och underordna sig stadsbilden som helhet.



Referensbilder, material och kulör





Referensbilder, ny bebyggelse





Rerensbilder, offentliga rum



## AKTIVT OCH NATURNÄRA

### Nytt badhus blir en ny magnet i centrum

Den bad- och friskvårdsanläggning som planeras i Orminge föreslås i anslutning till det föreslagna aktivitetsstråket i korsningen Kanholmsvägen/Edövägen. Det blir på så sätt en entrébyggnad och ett landmärke vid en viktig nod. Den här placeringen av bad- och sportaktiviteter nära såväl centrum och kollektivtrafik som natur fungerar som magnet och kommer att leda till att fler människor rör sig i centrum, också på tider då det idag är avfolkat. Med denna placering finns en närhet till Ormingehus med vårdcentralen, Friskis & Svettis och flera sporthallar. Detta förstärker Orminges profil vad gäller friskvård. Anläggningen kan rymma en rad olika verksamheter såsom vattenlek, bassänger för motionssim, gym, spinningsalar samt café.

### Öka tillgängligheten till natur nära centrum

Orminges omgivande natur är en stor potential och förbindelser ut från centrum till naturen bör stärkas. Programförslaget innebär tydligare stråk som leder ut i naturen. Gång- och cykelvägen längs Kanholmsvägen har fått en rakare sträckning. Även gång- cykelstråket mellan Sarvträsk, idrottshallen och centrala parken rätas ut. För att tydliggöra stråket mellan gång- och cykelbron mot centrala parken kan stråket ges en mer grön inramning.

För att förbättra orienterbarheten bör stråken tydliggöras genom skyltning och användande av landmärken. En differentiering av stråken bör göras så att man skiljer på huvudstråk och mindre gångvägar samt ger stråken lite olika karaktär. Detta kan göras med hjälp av till exempel möblering eller användande av olika färger. Växtlighet närmast gång- och cykelbanor kan gallras där de skymmer sikten eller skapar otrygghet. Längs Mensättravägen och Kanholmsvägen är det särskilt viktigt att naturmarken ger ett vårdat intryck. Belysningen som helhet behöver ses över, både vid stråk och i centrala parken. Belysning skulle kunna användas för att förstärka landmärken som solitära träd eller trädgångar. Sarvträsk med sitt rika fågelliv bör lyftas fram som en tillgång för Orminge centrum, en plats att vistas vid, blicka ut över och få andrum. Fler sittplatser, ljusinstallationer eller konstverk kan vara ett sätt att förtydliga platsen. I kommande detaljplan bör möjligheterna att bullerskydda Sarvträsk från Mensättravägen studeras. I fortsatt planarbete bör studeras om man bör anlägga träspänger närmast den östra stigen en bit ut i våtmarksområdet för att tillgängliggöra naturvärdena för allmänheten och de intilliggande skolorna.



Referensbild, anpassad gång-och cykelväg genom naturreservat i Alingsås gör området tillgängligt.



Referensbild, belysning



Illustration, vy från Mensättravägen mot Edövägen.



### Grönska i centrum

Naturmarken med tallar vid cykelvägens brofäste vid Kanholmsvägen bevaras då dessa knyter an till skärgårdsnaturen som är karaktäristisk för Orminge. Huvudstråken utformas med alléplanteringar, vilket stärker gaturummet, understryker riktningar och markerar årstidsväxlingar. Det förbättrar även luftkvaliteten och ger skugga varma dagar. Bebyggelsen kan med fördel utformas med gröna tak eller gröna fasader. I kommande detaljplaner bör lämplig grönytefaktor studeras.

### Grönstråk med aktivitetsytor

För att binda samman centrumtorget med naturmiljön vid Sarvträsk utvecklas Kanholmsvägens norra del som ett grönstråk. Grönstråkets södra del består av trädplanteringar och en väl gestaltad dagvattenhantering medan det i norra delen görs plats för ytor som uppmuntrar till rörelse och lek som sedan övergår i naturområdet runt Sarvträsk. Det gröna stråket gestaltas så att karaktären av våtmarksområdet blir tydlig. Möjligheten att koppla ihop aktivitetsytorna med utemiljön vid Vittraskolan bör studeras i kommande detaljplaner.

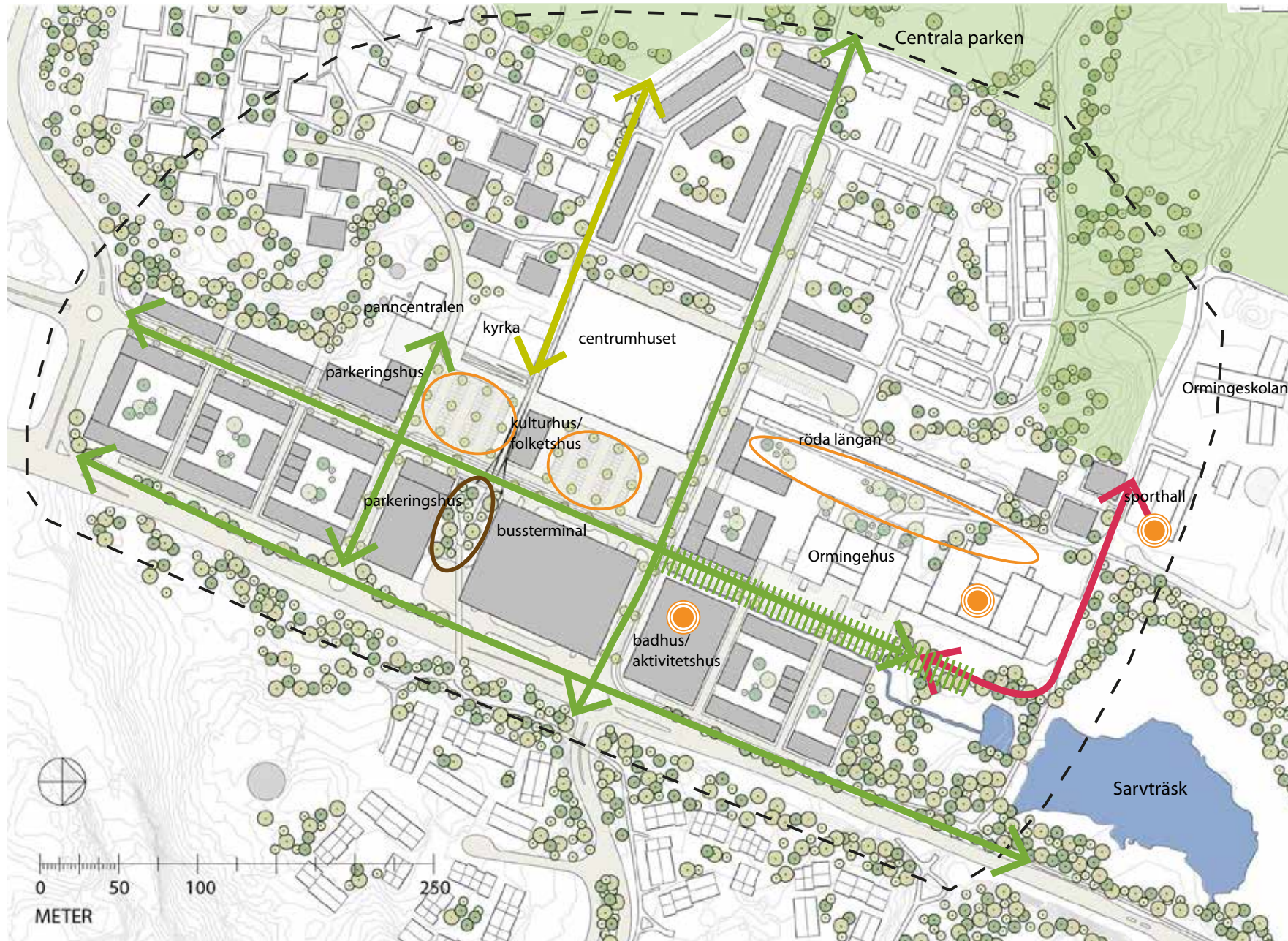


Referensbild, lekpark i Amsterdam



Referensbild, SWECO: Urbant grönsstråk med dagvattenhantering.





- Aktivt och naturnära**
- programrådesgräns
  - stråk med grön inramning
  - stråk med trädplantering
  - stråk med aktivitetstyper
  - grönstråk med aktivitetstyper
  - torg med urban grönska
  - bevarade tallungen
  - sport
  - uträdat gång- och cykelväg
  - uträdat gång- och cykelväg
  - uträdat gång- och cykelväg
- 0 50 100 250  
METER



## SAMMANHÄNGANDE STRÅK OCH RUM FÖR RÖRELSE

Ett väl integrerat och utformat gatunät är lätt att färdas på och har betydelse för upplevelsen av trygghet. Programförslaget innebär att Utövägen förlängs vilket kopplar samman Kanholmsvägen med Mensättravägen. Ett nytt gång- och cykelstråk längs Kanholmsvägen och Mensättravägen kopplar samman centrumkärnan med det regionala gång- och cykelstråket längs Värmdövägen. Genom detta förbättras integreringen av gatunätet och det ges möjlighet till befolkade stråk och alternativa färdvägar. Gång- och cykelvägen upplevs som trygg när man kan se och bli sedd från bilvägen.

Med den nya gatustrukturen och nya utformningen av gator blir det lättare att hitta och trafiksäkerheten förbättras när man tydligt förstår hur man ska köra, cykla och gå.

Vid de trappor och ramper som idag finns vid Orminge centrum föreslås bredare trappor med en öppnare gestaltning som blir en tillgång i stadsrummet och som har en tydligare koppling till torgen. Det blir tydligt att se hur man ska röra sig i centrum. Det känns tryggt att kunna se och synas när det är mörkt.



Referensbild, SWECO: Tillgänglighetsanpassad trappa med grönska och dagvattenhantering.

### Mensättravägen

Redan på Mensättravägen ska det kännas att man närmar sig Orminge centrum. Här börjar stadskänslan genom att gatan får en tydlig stadskaraktär med smalare körbanor och trädrad som tillsammans med bergkanten i öster förstärker gaturummet. Centrums stadsliv blir tydligt med byggnader i tydliga kvarter.

### Kanholmsvägen - samlande gaturum

Kanholmsvägen är ryggraden och det samlande gaturummet i nya Orminge Centrum. Gatan fungerar som en grön länk med föränderlig karaktär. Kanholmsvägen förses med nya gång- och cykelbanor och blir nytt huvudstråk genom centrum som också sammanbinder befintliga gång- och cykelstråk. I stråkets förlängning förstärks kopplingen mot Ormingehallen i norr, förbi parkeringarna öster om Ormingehus och mot bostadsområdena öster och norr ut. I sydväst förbinds stråket med de regionala cykelstråken längs Värmdövägen. Trafikföringen i centrum med den nya tillfarten från Mensättravägen innebär en klar förbättring av trafikkapaciteten jämfört med dagens utformning. En förväntad ökning av kollektivtrafikresandet, tillkommande bostäder, verksamheter och handelsytor leder dock till mer trafik. Bedömningen är att förslaget kan hantera trafikökningen och innebär en bättre och säkrare trafikstruktur. Trafiklösningen måste studeras vidare och trafiksimuleringar bör göras i kommande detaljplaner.

### Utövägen- huvudinfart till parkering i centrum

Utövägens förlängning blir huvudinfart till parkeringshusen och markparkeringen. Detta blir centrums tydliga angöring för bilister. Lättillgänglig parkering på mark med god koppling till handeln ingår i förslaget. Markparkering och torg ska samspela och knyta samman olika sidor av centrum.



Illustration, södra delen av Kanholmsvägen, vy mot centrum



### Knutpunkt Boo - ny bussterminal

SL planerar att busstrafiken till ostsektorn ska utökas och förstärkas. Den föreslagna bussterminalen kännetecknas av funktionsintegrering och smidiga byten mellan olika trafikslag. Den har en ökad kapacitet med 14 busshållplatser. Närheten till cykel- och infartsparkering samt de goda gånganslutningarna i två plan ger funktionella, säkra och effektiva kopplingar mellan olika trafikslag. Terminalen integreras med handel och kontor för att få liv och rörelse.

Bytespunkten har en enkel logisk uppbyggnad - bussar ut mot Gustavsberg avgår från den norra sidan och bussar in mot Nacka/Stockholm på den södra. Hållplatser för avstigning, påstigning och tidsreglering för vändande busslinjer ligger på rad för att minimera behovet av rundkörningar i en trafikmiljö med stora flöden av korsande fotgängare. Samtidigt underlättar det för resenärer som ska byta mellan olika linjer. Detta ger en funktionell, smidig och tillgänglig bytespunkt. Det är av stor vikt att terminalens undre plan ges god genomskiktighet för att säkerställa överblickbarhet och orienterbarhet för resenären. Här finns även möjligheter för komfortabla och väderskyddade väntytor, biljettförsäljning och kundservice. Viktigt är att den överbyggda terminalytan belyses och utformas väl för att skapa trygghet. I kommande

detaljplan är det viktigt att gestaltungsprogram tas fram med fokus på dessa frågor.

Utformningen av knutpunkten ska beakta en framtida utbyggnad av tunnelbana som antingen är förlagd under mark alternativt längs Mensättravägens östra sida.

### Parkering

Markparkeringarna dominerar idag Orminge centrum, vilket ger ett tråkigt intryck särskilt för gående och cyklister. Dessa ytor är ödsliga kvälls- och nattetid då de inte används. Det finns behov av att öka antalet parkeringsplatser, framför allt för infartsparkering. Genom samutnyttjande av parkeringsplatser för infartsparkering och parkering för handel kan behovet minskas.

För att ersätta infartsparkering och befintlig markparkering och för att få till fler parkeringsplatser föreslås två parkeringshus med totalt ca 850 parkeringsplatser. Genom att ordna parkering i parkeringshus frigörs ytor för annat ändamål. Parkeringshusen integreras med handel och kontor för att levandegöra gatumiljöerna och öka tryggheten i parkeringsmiljöerna.

På de två torgen framför kyrkan och centrumhuset föreslås 180 parkeringsplatser. Därutöver föreslås kantstensparkering om ca 160 platser fördelat på delar av

Kanholmsvägen, Edövägen och Utövägen. Besökande till badhuset och till Ormingehus får samutnyttja parkeringar.

Parkering för nya bostäder löses inom varje kvarter, oftast med underbyggda garage. För att tillgodose parkeringsbehov för de nya bostäderna har ca 800 parkeringsplatser, med parkeringstal 0,8 platser per lägenhet föreslagits i området.

Attraktiva cykelparkeringar ska integreras som en del i de större parkeringshusen. Cykelparkering ska även ordnas vid badhuset och i direkt anslutning till centrumtorget. Det bör även finnas två cykelparkeringsplatser per lägenhet till de nya bostäderna.















Referensbild, SWECO, parkering med planteringar.

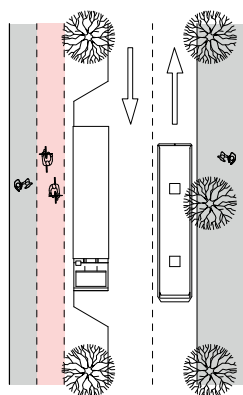
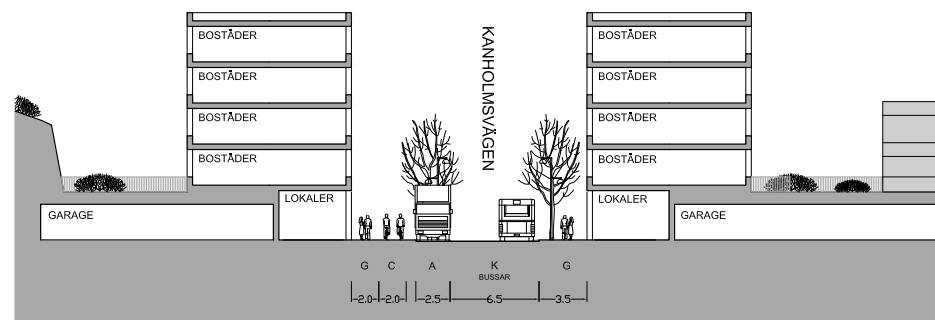




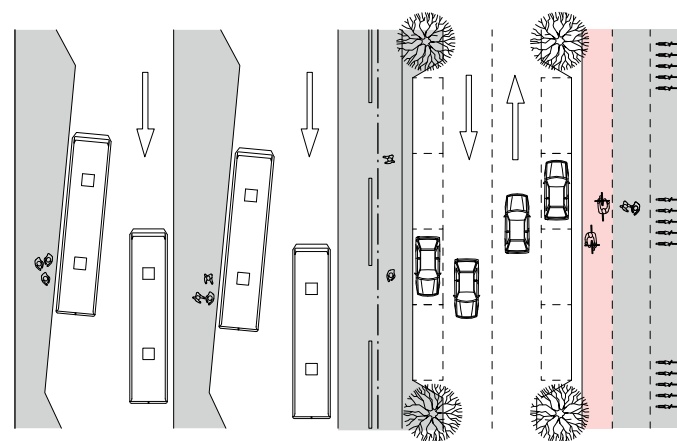
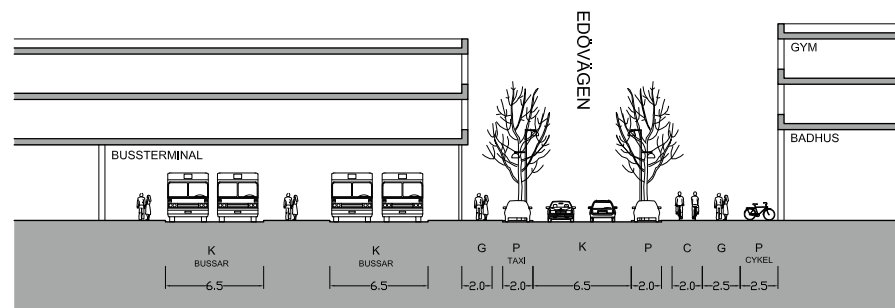
### Trafik

- |   |                   |   |                     |   |                      |   |                       |   |                              |   |                     |
|---|-------------------|---|---------------------|---|----------------------|---|-----------------------|---|------------------------------|---|---------------------|
|  | ny cykelparkering |  | bussterminal        |    | ny cirkulationsplats |  | kollektivtrafik       |  | befintlig gång- och cykelväg |  | nv nånavär          |
|  | tunnelbanestation |  | ny trappförbindelse |  | befintlig bilväg     |  | ny gång- och cykelväg |  | ny bebyggelse                |  | programområdesgräns |

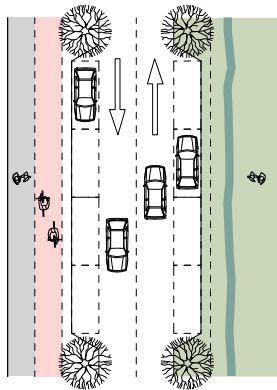
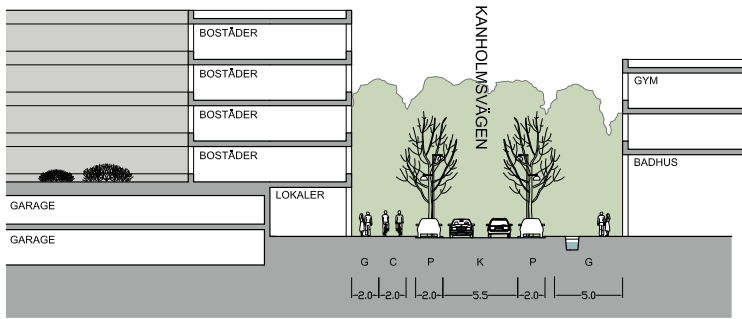
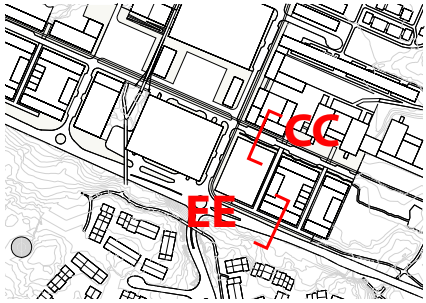




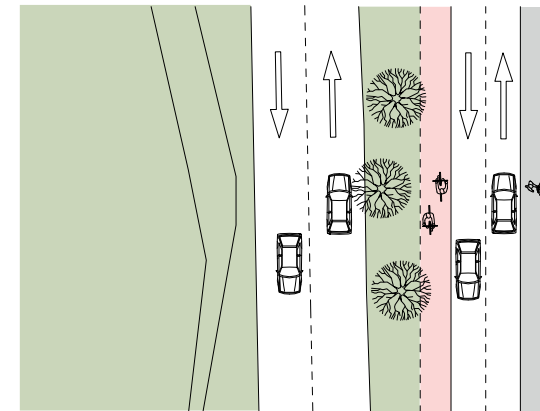
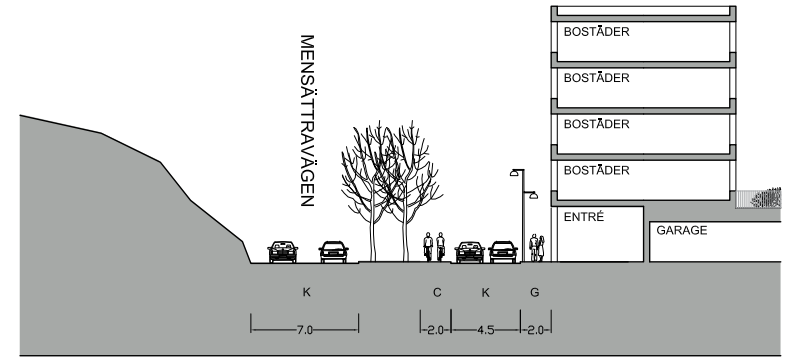
Principsektion A-A, Kanholmsvägen södra



Principsektion D-D, Edövägen



Principsektion C-C, Kanholmsvägen norra



Principsektion E-E, Mensättravägen



## TEKNISK FÖRSÖRJNING OCH RISKER

### Vatten, spillvatten och dagvatten

Programförslaget innebär att huvudvattenledningen som löper från vattentornet i östra Orminge behöver läggas om. Även delar av huvudstråket utmed Kanholmsvägen berörs av ny bebyggelse och kan behöva läggas om. Planeringsinriktningen är att minsta möjlig påverkan ska ske på befintligt ledningsstråk utmed Kanholmsvägen. Frågan får studeras vidare i kommande detaljplaner.

Ny bebyggelse ska anslutas till befintligt kommunalt vatten- och avloppssystem. Lämpliga anslutningspunkter får studeras i kommande detaljplaner.

### Ny dagvattendamm vid Sarvträsk

Under programarbetet har Sweco gjort en översiktlig dagvattenutredning för Orminge centrum. Det har ingått att utreda dagvattnets flöde och föroreningsgrad för nuläge och efter exploatering av programförslaget för scenarierna 10-årsregn och 50-årsregn med hänsyn tagen till klimatförändringar. Inom Kocktorpssjöns avrinningsområde sker exploateringen främst på befintliga hårdgjorda ytor vilket leder till att avrinningen inom detta område kommer att minska. Då befintligt dagvattningsystem är hårt belastat och för att exploateringen inte ska försämra statusen i sjöarna behöver åtgärder vidtas.

I samband med förtätning och ombildning av befintligt område ska åtgärder genomföras för att minska den totala föroreningsbelastningen på sjöarna. För att uppnå detta behöver dagvattnet fördröjas, avrinningen minskas och föroreningar avskiljas.

För avrinningsområdet som avleds till Sarvträsk har en dagvattendamm för rening på 365 kvadratmeter föreslagits. Dammen föreslås vara 1,2 meter djup och ha en grundzon på 0,2 meter närmast kanterna. Fördröjning som uppgår till cirka 550 kubikmeter vid ett tioårsregn med klimatfaktor föreslås i Sarvträsk. För avrinningsområde som rinner mot Kocktorpssjön har två alternativ utretts för dagvattenrening. Det ena är möjligheten till utnyttjande av våtmarken vid transformatorstationen söder om Orminge centrum. Möjlig våtmarksyta som kan användas är cirka 4100 kvadratmeter. Det andra alternativet är att bygga ut befintlig damm till totalt 1850 kvadratmeter vid Kocktorpssjön. Med föreslagna åtgärder kommer föroreningsbelastningen från Orminge centrum att minska i förhållande till vad som släpps ut idag.

### Översvämningrisk

Vid 10-årsregn minskar belastningen på ledningarna i förhållande till nuläget inom avrinningsområdet till Kocktorpssjön. Detta då hårdgjorda parkeringsytor

ersätts med mark som är mer genomsläpplig. Till följd av mer bebyggelse inom avrinningsområdet som leder mot Sarvträsk ökar belastningen inom det området. Vid 50-årsregn kommer med nuvarande marknivåer stora delar av exploateringsområdet översvämmas, dock med bara några centimeter djupt vatten.

En simulering av 50-årsregn med klimatfaktor visar att med nuvarande marknivåer beräknas en stor del av exploateringsområdet översvämmas med cirka 5-10 centimeter högt vatten. Vid Sarvträsk kan skapas ”naturliga” översvämningssytor. I samband med planläggning bör lägsta nivå för grundläggning studeras.



Områden som riskerar att översvämmas vid 50-års regn.



Referensbild, SWECO, dagvattenhantering, möjlighet till avrinning

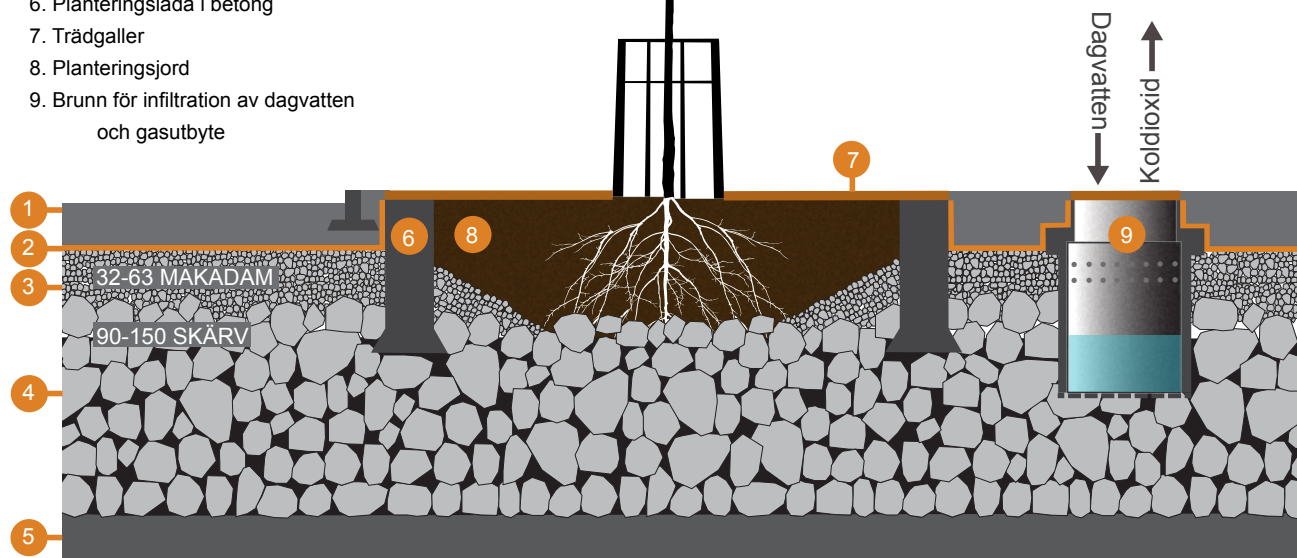
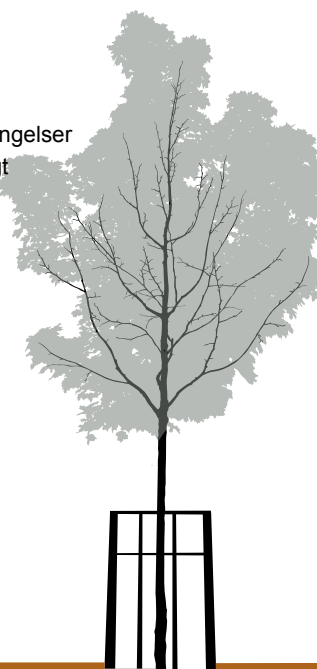


Referensbild, SWECO, dagvattenhantering, vattenränna

## Skelettjord

Ett sätt att bygga stabilt och skapa goda växtbetingelser för gatuträd med hjälp av dagvatten och samtidigt minska risken för rotinträngning i avloppssystem

1. Beläggning med dagvattenränna
2. Geotextil
3. Infiltration och luftningslager
4. Skelettjord av granitssten med nerspolad jord i hålrummen
5. Terrass
6. Planteringslåda i betong
7. Trädgaller
8. Planteringsjord
9. Brunn för infiltration av dagvatten och gasutbyte



Dagvatten från bebyggelse och hårdgjorda ytor föreslås ledas till halvgenomsläppliga ytor i anslutning till trädplanteringar. Trädplanteringar ordnas med "skelettjord" där dagvatten kan infiltreras.



### Elförsörjning

Ny bebyggelse ansluts till befintligt elnät.

### Fjärrvärme

Ny bebyggelse ansluts till befintligt fjärrvärmenät.

### Avfall

Inom programområdet finns ingen återvinningsstation. Plats för ny återvinningsstation föreslås i anslutning till panncentralen där förutsättningar finns för att skapa ett ”miljötorg”. Återvinningsstationen bör utformas med god funktionalitet och form så att anläggningen blir ett tillskott i det offentliga rummet. Nedgrävda behållare bör övervägas för en bättre gestaltning och ökad trygghet.



Referensbild, nedgrävda behållare för avfall

Vid planläggning av ny bebyggelse ska handboken för avfallsutrymmen följas. Detta innebär till exempel att befintliga vändplaner (Edövägen) kan behöva ses över för att uppfylla krav på framkomlighet för sophämningsfordon.

### Avstegsfall för trafikbuller

Programområdet är belastat av trafikbuller i huvudsak från Mensättravägen. Programförslaget medger att området utvecklas med en bussterminal som även kommer generera mer trafik. I framtida detaljplanläggning för bostäder i anslutning till centrumområdet bör bullersituationen ytterligare studeras så att en god ljudnivå uppnås. Avstegsfall bör kunna tillämpas då området är en kollektivtrafiknära centrummiljö.

### Risk för föroreningar

Framtida byggnationer vid panncentralen och bensinstationen (OKQ8) ska föregås av markundersökningar för att klarlägga omfattningen av markföroreningar och främmande gaser. Programförslaget förutsätter att bensinstationen omlokaliseras och att marken kan bebyggas med bostäder. För bostäder som planeras vid panncentralen (gäller även för bensinstationen så länge den är kvar) bör en luftstudie tas fram i framtida detaljplanarbeten för att klarlägga luftföroreningarna.

### Skyddsavstånd för ny bebyggelse

Programförslaget förutsätter att bensinstationen (OKQ8) och bilverkstaden (Toyota) omlokaliseras och att marken bebyggs med bostäder. Under tiden som verksamheterna är kvar kan de ge upphov till störningar och innebära skyddsavstånd vid detaljplanläggning för ny bebyggelse. Programförslaget utgår från att panncentralen fortsatt kommer att vara centralt placerad i centrum. Skyddsavstånd för nya bostäder utifrån dagens förutsättningar är 100 meter. Efter planerad renovering av panncentralen och förändrad transportlogistik för bränsle bör en riskutredning klarlägga om skyddsavståndet kan begränsas ytterligare. Programförslaget medger bostäder invid Mensättravägen som är sekundärled för farligt gods. I framtida detaljplanarbeten bör en riskutredning klargöra vilka eventuella säkerhetsåtgärder som är nödvändiga.

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## PLATSENS HISTORIA

### Sarvträsk för 300 år sedan

Orminge centrum ansluter till en nord-sydlig dalgång som för 300 år sedan var en långsträckt våtmark med avrinning åt sydväst. Våtmarken hade sin början i norr i ”Sarvträsket”. ”Hvitmossen” väster om dalgången, i kupe-rad skogsmark låg där idag centrala parken ligger. Landsvägen mot Värmdö gick i skogsbrynet norr om Sarvträsk.

Dessa skogsrika utmarker till Bookustens gårdar tillföll Kummelnäs säteri som ägdes av riksrådet Johan Lilienstedt. Han gjorde utdikningar för att utöka odlingsmarken och skapade fördämningar vid vattendrag som lämpade sig för kvarndrift. Våtmarken vid Sarvträsk dikades ut med avvattning norrut mot en myrmark som förvandlades till Stora Dammen, dagens Myrsjön. Myrsjön hade i sin tur utfall mot den samtidigt uppdämda Kvarnsjön, tidigare Lövbergsängen. Vattensystemet, som även inbegrep Krokträskan, försörjde en stor vattendriven mjölkvarn som fanns vid stora farleden inne i Lövbergaviken.

### Torpbebyggelse

Norr om Sarvträskes fördämning anlades torpet Korset. Torpetableringar var viktiga för säteriet då de kunde få arbetskraft till huvudgårdens jordbruk. Våtmarken

kring Sarvträskes södra utflöde var frodig ängsmark. Fler torp byggdes under 1800-talet i Sarvträskdalgången vid landsvägen. Under 1800-talets koleraepidemier anlades en kolerakyrkogård nära torpet Korset.

Den enkla stugbebyggelsen i Nybackaområdet växte under det sena 1800-talet. Alla dessa hus vid Värmdövägen revs i samband med utbyggnaden av moderna Orminge på 1960-talet – bara Koldalen med den ditflyttade Nybackastugan finns kvar som vittnesbörd om den äldre historien i området.



Boo hembygdsgård

### Nybacka blir miljonprogramsområdet Orminge

Boo, som var den västra delen av Värmdö, blev egen kommun 1863. Trakten hade länge en lantlig prägel. Gårdarna utmed kusten hade ganska små jordbruk på grund av den kuperade terrängen. Ångbåtstrafiken i skärgården vars turer passerade Boos kuster kom i gång under 1800-talets senare hälft. Tallskogsbevuxen hållmark och små torptäpor utmed stränderna exploaterades i snabb takt till sommarnöjesbebyggelse. I och med Skurubrons färdigställande 1915 och med införandet av reguljär busstrafik 1920 började även de inre områdena bebyggas med fritidshus och egna hem. En första antydning till att ge detta inlandsområde en annan status var när kommunhuset byggdes 1960 där Sarvträskdalgången i söder möter Värmdövägen. När Boo landskommun utredde möjligheterna att skapa en ny större centralort med utbyggd samhällsservice och flerbostadshusbebyggelse ansågs den glest bebyggda marken norr om kommunhuset lämplig. Här var möjligt med en större tätortsbildning i en skala som inte kunde förverkligas i dåvarande centralorten Björknäs med tätvillabebyggelse. Samtidigt fick man möjlighet att förlägga Boos centrum mot kommunens centralare delar.

1963 påbörjades planeringen av Orminge. Tanken var att samhället skulle inrymma 10 000 invånare. Boopolitiker-na ville medverka till Storstockholms utbyggnad, samti-



digt som kommunen kunde skapa alternativa boendeformer för Booborna, som av tradition bott i småhus. Andra skäl var att få skatteunderlag till upprustningen av vägar och ledningsnät i tidigare sommarhusområden och att få underlag till ett modernt kommuncentrum.

### Ett miljonprogramområde som en låghusstad

Kommunens ambition var att utgå från landskapets karaktär och skapa en låghusstad som kunde samordnas med befintlig villabebyggelse i Boo. För att möjliggöra detta genomfördes en särskild utredning, den så kallade S66-utredningen. Medverkande var Ohlsson & Skarne byggnadsfirma, Jöran Curmans arkitektkontor och HSB Stockholm. Av ekonomiska och gestaltningsmässiga skäl valdes att koncentrera markgreppen till begränsade ytor, utgå från enkla huskuber anpassade efter terrängen och att arbeta med prefabricerade betongelement. Bebyggelsen utgörs av tvåvånings lamellhus och trevånings punkthus, vars fasaduttryck karaktäriseras av grov, ”kratad” betong i kombination med accentbemålade fönster. För att kompensera likformigheten hos de enkla, neutrala byggnadsvolymerna grupperades de på ett så varierat sätt som möjligt. De värden som befintliga terrängförhållanden, naturmark och vegetation representerade användes som en medveten kvalitetshöjande effekt. Lamellhusen placerades på de plana områdena och punkthusen på

höjderna. På grund av ökade kostnader under genomförandet tvingades man höja exploateringsgraden i den norra delen av området. Lägenheterna utformades som öppna betonghallar med flyttbara väggelement. Området rymde ca 2 600 lägenheter.

### Centrumbebyggelsen

Det fanns planer på att förlänga tunnelbanan via Nacka ut mot Orminge samtidigt med planeringen av området. Krav ställdes därför på en koncentrerad centrumbebyggelse och en mer exploaterad bostadsdel i den östra delen av Orminge. Året som centrumet invigdes och hela västra Orminge stod färdigt, 1971, hade Boo slagits ihop med Nacka och Saltsjöbaden. De planeringsansvariga i den nya kommunen avstyrkte en tunnelbana och en storskalig bebyggelse i östra Orminge, som senare under 1970-talet utvecklades till en mer försiktig och varierad radhusbebyggelse. Centrumanläggningen placerades i den sydöstra utkanten av flerbostadshusbebyggelsen, vid dalgången som en gång var ängsmarker och små torptäppor. Centrumdelen blev inte så omfattande som den var tänkt. Anläggningens centrala del utgörs av Centrumhuset i två våningar från 1971. Det byggdes om till en mindre galleria 1992-93. Mitt emot Centrumhuset, på andra sidan parkeringen ligger ”Hantverkshuset”. På den nordöstra sidan av centumparkeringen finns

landmärket Ormingehuset, tidigare Boo sjukhus från tidigt 1970-tal. Till landmärkesbyggnaderna hör även den 200 meter långa plåtklädda Röda längan som förr inrymde sjukhusets personalbostäder och längst i väster den robusta panncentralen med plåtfasader och skorsten i rostbrun färg. Vattentornet söder om programområdet byggdes 1969 efter ritningar av arkitekten Ulf Gillberg på Curmans arkitektkontor. Det är en betongcylinder täckt av en aluminiumklädd trästomme formad som en trubbig svamp. Det karaktärsfulla byggnadsverket är en symbolbyggnad för Orminge.



Vattentornet i Orminge "Svampen" är en symbolbyggnad.



Ormingehistoria





## BEBYGGELSEMILJÖ

Västra Orminge är tidstypiskt med uppdelning i olika zoner: en inre grönzon, en mellanzon med bostadsbebyggelse, en yttre trafikzon och ett centrum i ena kanten. Dagens centrum har i stort sett en bibehållen struktur sedan invigningen 1971 och de flesta kompletteringar har skett under 1990-talet. Centrumbebyggelsen består av Centrumhuset, Hantverkshuset, Ormingehus med parkeringshus, Kyrkans hus, Boo folkets hus och Panncentralen. I direkt anslutning till centrumbebyggelsen finns även en bilhandel (Toyota) och en bensinstation (OKQ8). Bakom centrumhuset finns Nybackatomten där en huslänga finns kvar av det som tidigare var Nybackaskolan. Bostadsbebyggelsen inom programområdet består av Röda längan vid Ormingehus, två gruppbestäder vid centrala parken och delar av den centrumnära betonghusbebyggelsen i västra Orminge. Myrans heldagsskola ingår även i programområdet. Bebyggelseskalan är företrädesvis låg.

## HANDEL OCH SERVICE

I centrum finns de större handelsytorna i Centrumhuset och Hantverkshuset. Några mindre butiker finns även i Ormingehus. Centrumhuset består av två våningsplan och byggnaden har fyra entréer. Det nedre våningsplanet ligger i gatuplan med direkt anslutning till markparke-

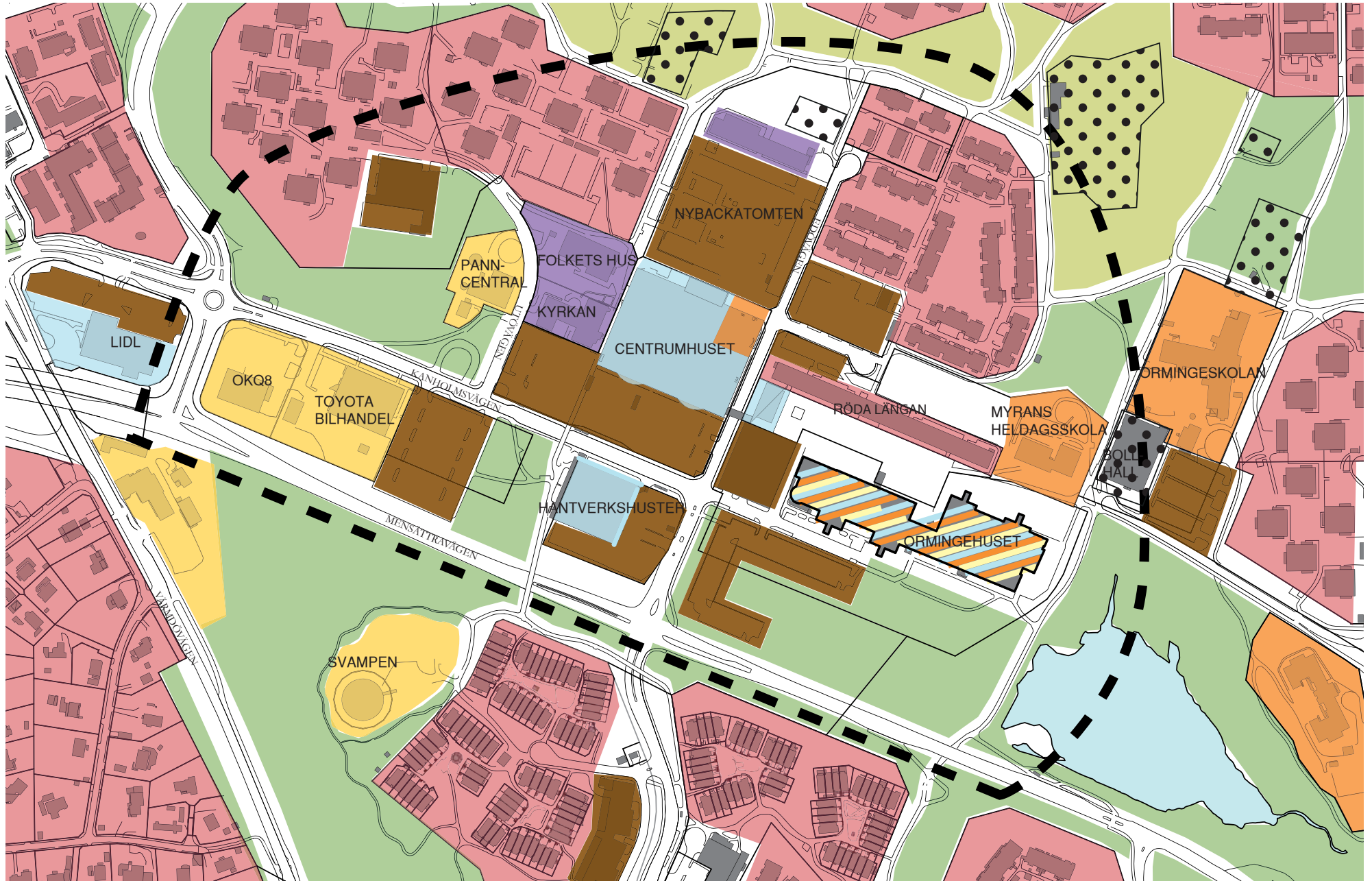
ring och det övre våningsplanet består av en galleria med två ljusgårdar. I byggnaden finns 26 butiker fördelade på dagligvaruhandel och sällanköpsandel. Här finns bland annat livsmedelsbutiken Coop-Extra, klädbutiker och blomsterhandel. Här finns även apotek, två banker, bankomat, fastighetsmäklare, post, systembolag, restaurang, gatukök, frisörer, kemtvätt, bibliotek och ett närpolis kontor. Totalt finns cirka 10 600 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Hantverkshuset har tre våningsplan varav det nedre med entré i gatuplan och direkt anslutning till markparkering. Det övre våningsplanet har butiksentréer i anslutning till gång- och cykelvägen vid bron. I byggnaden finns bland annat livsmedelsbutiken Willys, sko och nyckelservice, träningslokaler, pizzeria och kinarestaurang. Totalt finns cirka 5000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Ormingehus har tre våningsplan varav det nedre med entréer i gatuplan. Det övre våningsplanet har entré mot torget vid Röda längan. Här finns bland annat en vårdcentral, barnvårdcentral, folktandvård, logoped, fotvård, frisör, Friskis & Sveltis, Saltsjöbus Café, trafikskola, restauranger och bageri. Totalt finns cirka 16 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Längs Kanholmsvägen finns Toyota bilhandel och bensinstationen OKQ8. I direkt anslutning till programområdet finns även livsmedelsbutiken Lidl.



Vy från Kanholmsvägen - Dagens entré till Orminge centrum



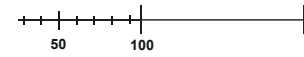
Snedkabelbron från 1990-talet är ett landmärke i centrum. Kyrkans hus i bakgrunden.



**MARK OCH VATTENANVÄNDNING**

- |          |                   |       |           |                   |
|----------|-------------------|-------|-----------|-------------------|
| bostäder | kultur            | park  | kontor    | verksamheter      |
| handel   | offentlig service | natur | parkering | idrott och fritid |

SKALA 1:2 500 (A3)





## KULTUR

Boo folkets hus och Kyrkans hus är centralt belägna och erbjuder kulturverksamhet i centrum vilket lockar många boende och besökare i området. Boo folkets hus bedriver förenings- och fritidsverksamhet för alla åldrar. Här finns till exempel fritidsgård med ungdomscafé, dans och teaterverksamhet. Kyrkans hus drivs av Svenska kyrkan. I församlingsarbetet ingår körövningar, barn- och ungdomssamlingar och diakonal verksamhet.

På den årliga Orminge Karnevalen har det sedan 1980 arrangerats två dagars festival i slutet av maj med musik, teater, dans, och sportaktiviteter. Musiken är en del av Orminges identitet och profilerna Markoolio och Ulf Lundell kommer härifrån. Musikföreningen Ormen har funnit i mer än 30 år och idag är föreningen inrymd i Nybackaskolans gamla lokaler.

## SKOLOR OCH FÖRSKOLOR

I Orminge och dess närhet finns många förskolor, skolor och gymnasieskolor. I Ormingehus finns förskola, grundskola och fritidshem som drivs i Vittras regi. Vittras verksamheter vänder sig till barn och elever i åldrarna 1-16 år. Vid Ormingehus saknas skolgård och förskolegårdarnas utemiljöer är undermåliga. Strax utanför programområ-



det och med gångavstånd från centrum ligger Ormingeskolan. Inom skolverksamheten ingår skola F-6, Östbacka förskola och Myrans heldagsskola. Ormingeskolan har egen skolgård och ligger i anslutning till centrala parken. Ormingeskolan kommer på sikt att behöva byggas ut och tillgänglig mark bedöms kunna tas i anspråk i anslutning till skolområdet.

## BOSTÄDER

Västra Orminge består huvudsakligen av flerbostadshus men även inslag av radhus förekommer. Betongbostadsbyggelsen inom programområdet har flera olika lägenhetsstorlekar medan Röda längan företrädesvis har små lägenheter. Inom programområdet finns kategoriboende i form av två gruppboende i anslutning till centrala parken. I direkt anslutning till programområdet finns ytterligare kategoriboende i form av äldreboende och demensboende. I centrumkärnan saknas bostäder. De lägenheter som finns i anslutning till centrumområdet är huvudsakligen bostadsrätter eftersom hyresrätter nyligen har ombildats.



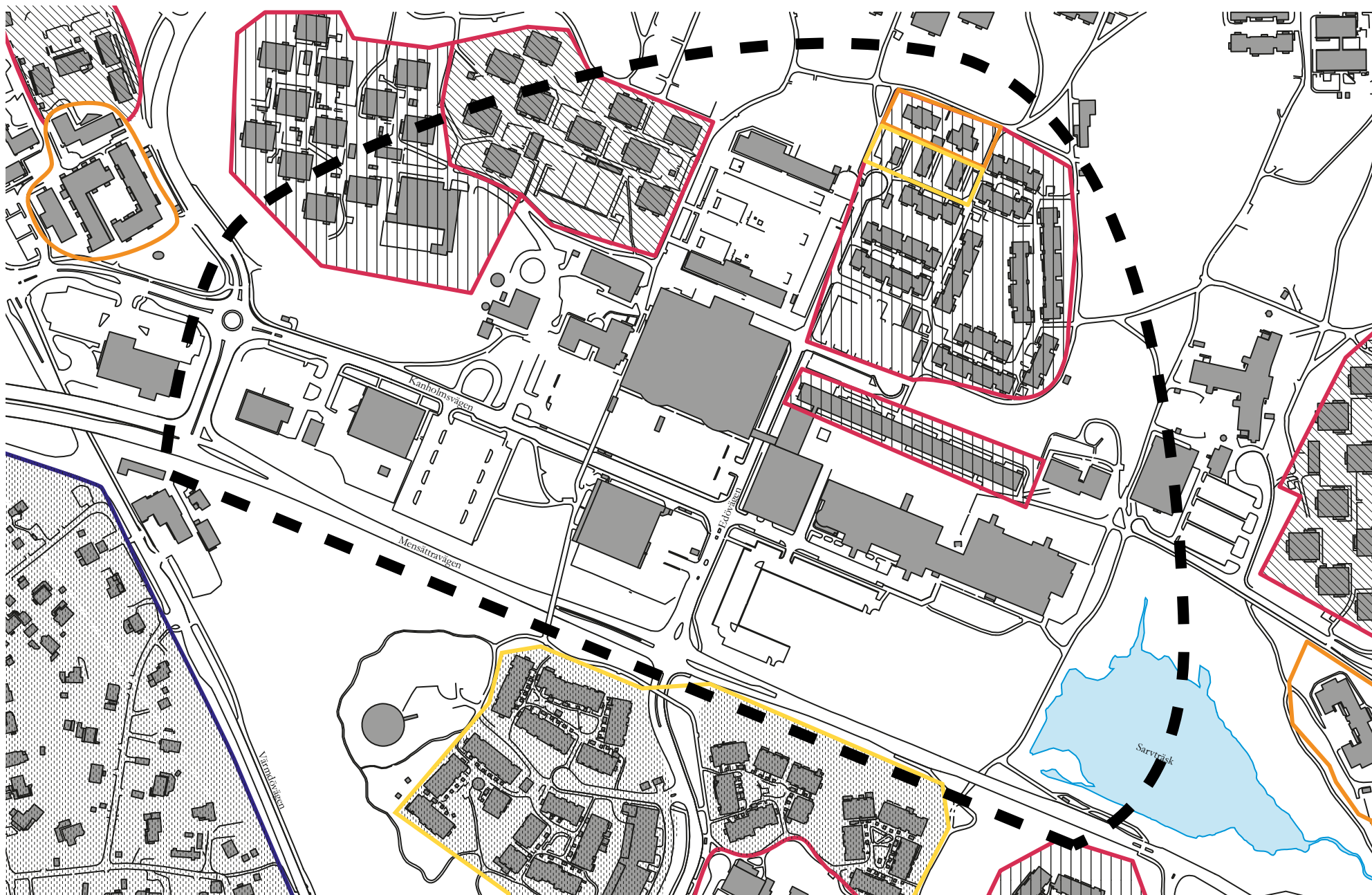
Torget vid Ormingehus och Röda längan










Ovanpå parkeringshuset vid Ormingehus



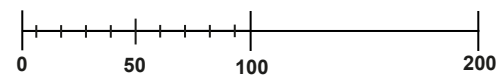
Vy mot centrumbyggnaden, Kyrkans hus och Boo folkets hus



**BOSTADSTYPER OCH UPPLÄTELSEFORMER**

- |   |               |   |                |   |                 |
|---|---------------|---|----------------|---|-----------------|
|  | Hysesrätter   |  | Flerbostadshus |  | Kategori-boende |
|  | Bostadsrätter |  | Radhus         |  | Äganderätter    |
|   |               |  | Villor         |   |                 |

SKALA 1:2 500 (A3)





## DET OFFENTLIGA RUMMET

Orminge centrum är främst utformad utifrån den bilburne besökarens behov. Gatumark och markparkeringar dominerar området. För gående och cyklister är det otydligt hur man ska röra sig. Bebyggelsen vänder sig rumsligt inåt och saknar tydliga kopplingar till de offentliga miljöerna utomhus. Det saknas fungerande torg och platser utomhus för människor att vistas på. Boo folkets hus, Kyrkans hus och biblioteket är viktiga målpunkter. Vid kyrkans hus (entré och monumentala trappan) finns förutsättningar att utveckla verksamheten till att även omfatta en del av utemiljön. Därutöver finns flera platser som har potential att utvecklas till exempel centrumparkeringen och torget invid röda längan.

### Landmärken

Landmärken är synliga på långt håll. De kan ge området identitet och är viktiga för orienterbarheten. I Orminge finns flera större solitärträd och höga berghällar som är naturliga landmärken. Inom programområdet utgör panncentralen, Kyrkans hus, Ormingehus, Röda längan, och snedkabelbron viktiga landmärken. Talldungen intill bron på Kanholmsvägens östra sida utgör tillsammans med konstverket ett lite mindre, men ändå betydelsefullt landmärke.



Panncentralen är centralt placerad och skorstenen syns på långt håll. Byggnaden har en robust karaktär med fasader och skorsten i cortenplåt.

## Konst

De första planerna på offentlig utsmyckning i en omfattning likt Fisksätra kom aldrig till utförande i Orminge. I Orminge centrum finns sex offentliga konstverk vars tillkomst är spritt över tid.

- "Del av helhet – helhet av del III" av Bertil Herlov Svensson 1976
- "Hästar" av Alice Magnusson, 1993.
- "Skriet/The cry" av Uncas Liljefors, 1967-1968
- Betongskulptur vid Ormingehus
- "Bollspel" av Ingrid Eriksson
- "Structure for Social Animals - Vernacular Landscape" av Johan Waerndt, 2013

Bertil Herlov Svenssons aluminiumskulptur är en av Orminges få ursprungliga konstinslag. Bertil Herlov Svenssons konstnärskap kännetecknas av ett konstruktivistiskt synsätt, med geometriska former i effektfulla kombinationer. Samtliga konstverk uppvisar en stor variation från konkretistisk (Svensson) till föreställande (Magnusson) och mer lekfull konst (Eriksson). Två av verken (Eriksson och Waerndt) är placerade på semi offentliga platser. Övriga konstverk är alla placerade vid strategiska knutpunkter, väl synliga. Samtliga verk utgör ett stort representationsvärde för olika typer av konst.



1. "Del av helhet - helhet av del III" av Bertil Herlov Svensson, 1976



2. Konstverk vid Ormingehus



3. "Hästar" av Alice Magnusson, 1993



4. "Skriet/The cry" av Uncas Liljefors, 1967-68.



## KULTURMILJÖ

Delar av planprogrammet ligger inom eller i direkt anslutning till ett område av lokalt intresse för kulturmiljövärden. Det är bostadsområdet Västra Orminge med punkt- och lamellhus från 1966-1971. Största delen av centrumanläggningen räknas dock inte som kulturhistoriskt värdefull, men däremot finns enskilda hus som har arkitektoniska egenvärden.

Bostadsbebyggelsen har fått smeknamn som sockerbitar och tågagnar på grund av sina enkla geometriska former. Det sistnämnda namnet hänger ihop med lamellhus-takens välvda form. Området kännetecknas av en för miljonprogrammet ovanligt hög terränganpassning och återhållsam skala på bostadshusen. De ”krattade”, ofärgade betongelementen skiftar i uttryck beroende på färgskalan på de frilagda barlaststenarna. Husens gråskala tillhör 1960-talets modernism, samtidigt som en gestaltningsmässig koppling finns till Ormingelandets urberg som tittar fram i området. Den konsekvent utförda trafiksepareringen med en inre parkzon, ”centrala parken”, och en yttre bostadszon kantad av parkeringar utåt en matargata är typisk för 1960-talets miljonprogramsområden. Skillnaden med andra områden är den variation och intimitet som sätter prägel på Västra Orminge, åstadkommen genom bland annat grupperingen av bebyggelsen i mindre huskluster, likt små byar.

Ett långsträckt bostadshus, Röda längan invid centrum, är en högre byggnad som fungerar som ”skärmbyggnad” mellan centrum och bostadsdelen. Röda längan har en medveten avvikande utformning med rödlackerade fasadplåtar, repetitiv fönstersättning och en skarpt skuren byggnadsvolym. Intilliggande sjukhusbyggnad från 1970 har en kraftfull och mer storskalig volym som tillför centrummiljön ytterligare en karaktärsbyggnad. Anläggningens sammanlänkande kubiska byggnadskroppar har ett slutet, strängt uttryck, klädda av aluminiumplåtar. Formspråket och det blanka fasadmaterialet bidrar till att ge byggnaden en ”futuristisk” framtoning. Även panncentralen i centrumets södra del har fått en självständig arkitektur, med en hög skorsten och profilerade fasadplåtar i en för området avvikande rostbrun ton.



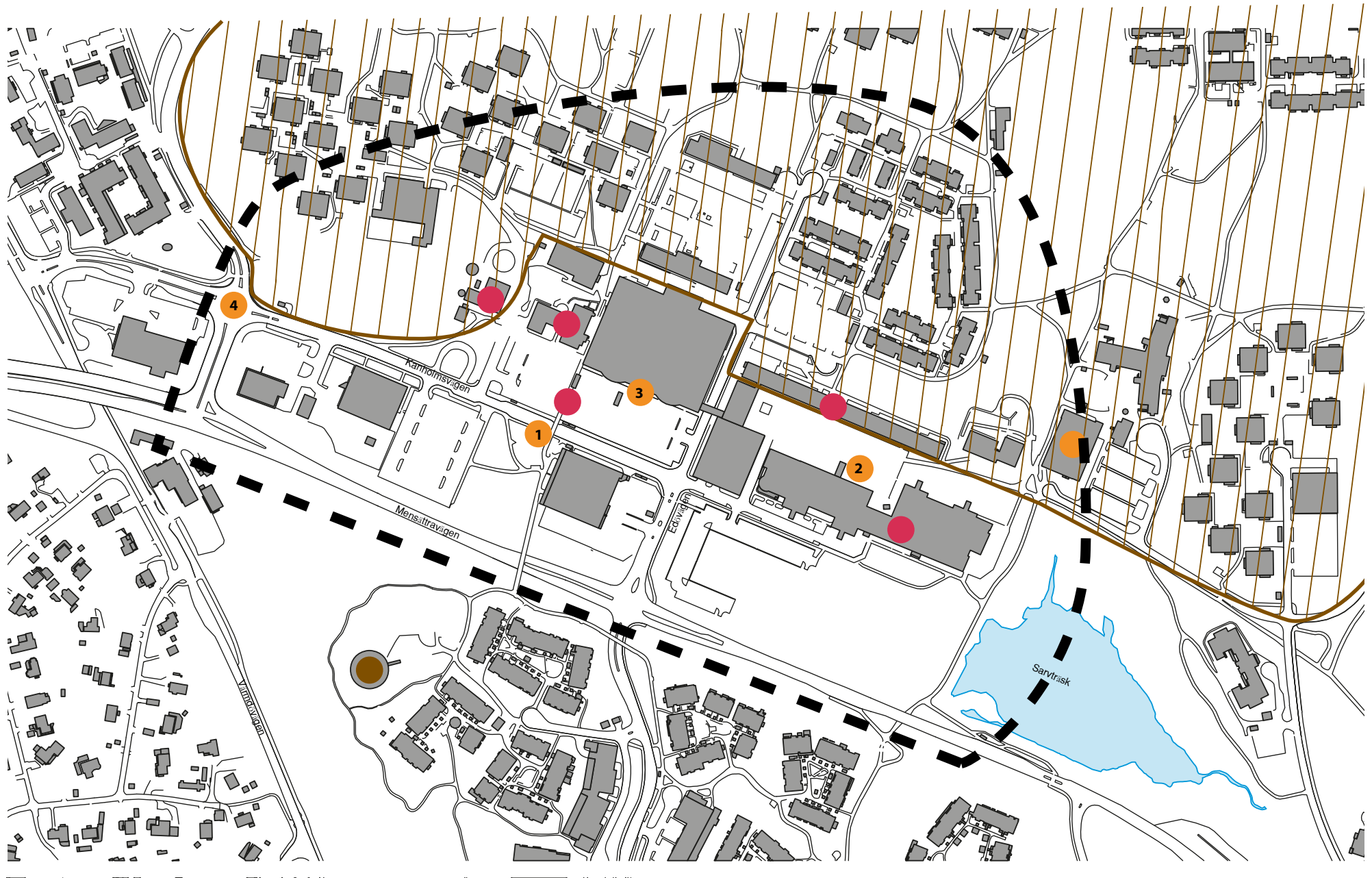
Passage genom Röda längan



Röda längan inrymde tidigare personalbostäder för sjukhuset. Den 200 meter långa plåtklädda byggnaden är ett landmärke i centrum.



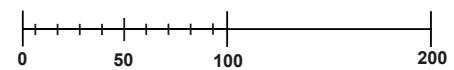
Ormingehus



## KULTUR, KARAKTÄR OCH KONST

- Område av lokalt intresse kulturmiljövården
- Landmärke
- Konstverk
- Vattentorn, kulturminne - fungerar som landmärke

SKALA 1:2 500 (A3)





## NATUR OCH REKREATION

### Landskapsbild

Orminge ligger i ett sprickdalslandskap och landskapsbilden präglas av skogsklädda höjdryggar, naturliga branter och öppna smala dalgångar. Det finns inga tydliga riktningar, utan dalgångarna slingrar sig och delar sig mellan höjderna som i ett skärgårdslandskap. Sluttningarna domineras av barrblandskog medan höjdpartierna domineras av tall och lavklädda hållar.

I Orminge finns flera tydliga landskapsrum. I centrala parken finns stora öppna gräsytor med solitärträd och tydliga avgränsningar i form av branter som är viktiga för helhetsupplevelsen av landskapsbilden. I sluttningarna består vegetationen av barrblandskog. Brynzonen mellan skog och dalgång är viktig för rumsligheten, upplevelsen av landskapet, platsens historia och för flora och fauna. Även Sarvträsk's öppna vattenyta bildar ett sammanhängande och avgränsat landskapsrum.

I området finns gott om berg i dagen och utblickar som sträcker sig ut över bebyggelsen och omgivande naturmark. De högst belägna områdena består av berg i dagen och sänkor med tunna jordlager. Vegetationen domineras av mossor, lavar och låga tallar. Det synliga berget är slipat av inlandsis och vatten till runda hållar. På några ställen

stupar berget brant ner mot dalgångarna.

I centrumområdet är det svårare att avläsa den ursprungliga landformen. De stora byggnaderna och garagen tar upp höjdskillnaderna. Centrumet har byggts i ett dalstråk som sträcker sig från sydväst mot nordost, där Sarvträsk utgör lågpunkten. Sluttningen mot väst är flack, medan den östra kanten är relativt brant med bergsskärningar. Mensättravägen och Kanholmsvägen följer dalens riktning och tvärvägarna leder upp till intilliggande höjder.

### Regional grönstruktur

Orminge ligger söder om den regionala grönkilen Nacka-Värmdö som har en viktig funktion för den biologiska mångfalden då den utgör en effektiv spridningskorridor för växter och djur. Området mellan värdekärnorna Nyckelviken och Velamsund som ingår i Nacka-Värmdökilen har ett svagt samband främst på grund av barriärer i form av bebyggelse.

### Naturvärden

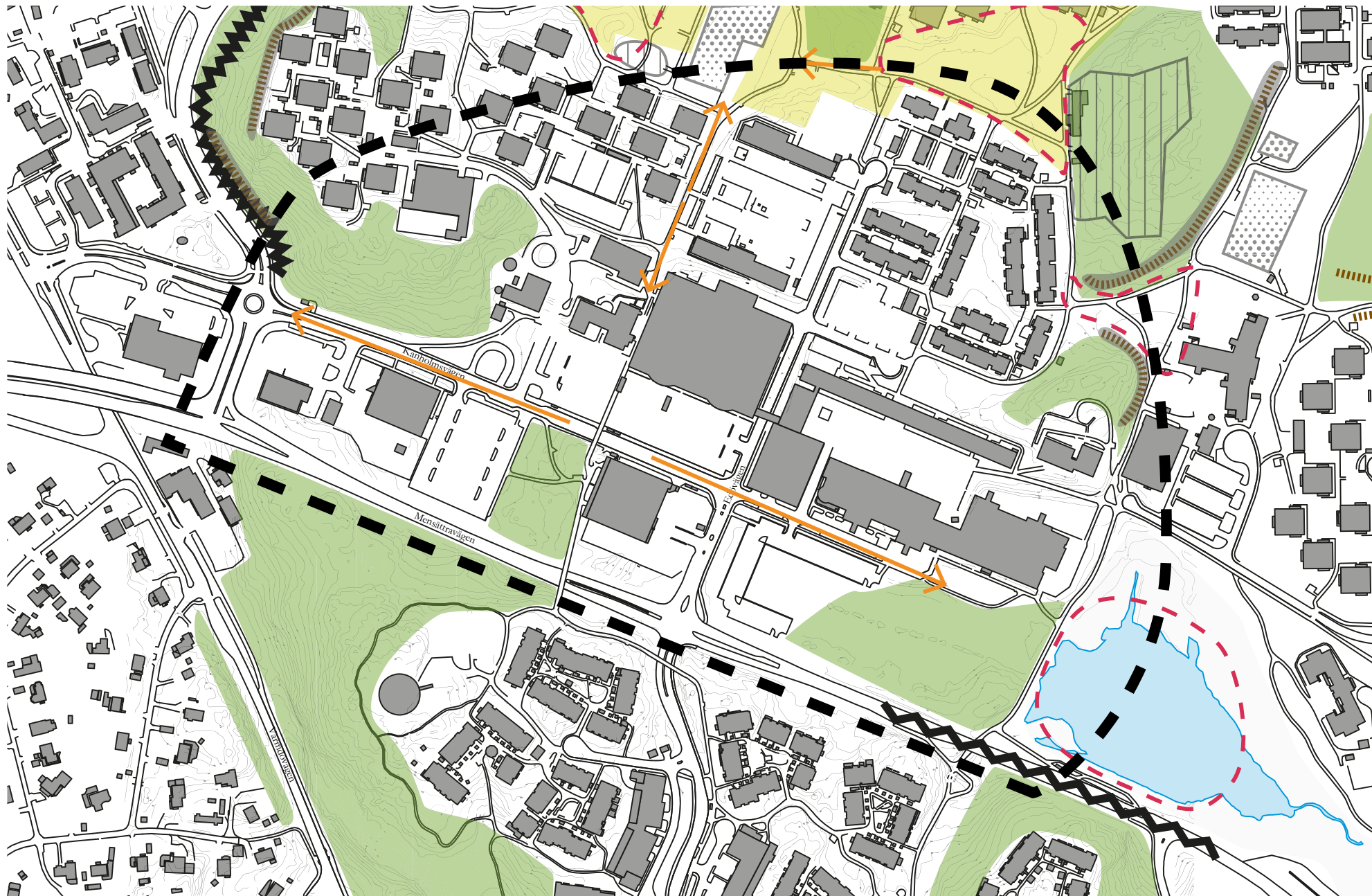
I programområdet finns ingen natur med inventerade höga naturvärden. Det finns dock värden för rekreation och landskapsbild. Väster och norr om Orminge i området vid Skarpnäs finns barrskogar, ädellövskogar och bergsbranter med höga naturvärden. De är av både kommunalt och regionalt värde och flera av dem är nyckelbiotoper.

Vegetationen runt Sarvträsk utgörs av en fuktig strandskog med mestadels glasbjörk och al. Området är dikat och starkt påverkat av kringliggande bebyggelse. Då vegetationen är tät kan den vara en viktig lokal för fåglar, ormar och groddjur.








I bergsbranterna mellan Utövägen och Kanholmsvägen domineras vegetationen av stora tallar. Intill hantverks- huset finns sparad naturmark med tallar och inslag av lövträd. Utmed Kanholmsvägen och Mensättravägen växer endast lövsly.

### Rekreation och friluftsliv

I Orminge är det nära till skogar och mindre sjöar. Inom 2 kilometer från Orminge centrum når man gammal skog och tysta miljöer. Orminge ligger mitt emellan Skarpnäs och Rensättra, som är två skogsområden som utgör viktiga strövområden. Dessa är sammanhängande friluftsområden där man kan vandra i natur- och kulturlandskap i flera timmar antingen på markerade leder eller ströva fritt. I Skarpnäs pågår bildande av naturreservat. Det väl utvecklade gång- och cykelvägnätet ger goda möjligheter att nå ut i naturen. För den vardagliga motionen behövs tillgång till väl fungerande grönområden inom cirka 300 meter från bostaden. Det motsvarar i princip avståndet från centumparkeringen till Sarvträsk och centrala parken.

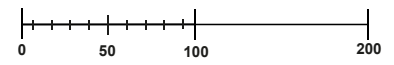


**LANDSKAP, NATUR OCH REKREATION**

-  siktilinje/utblickar
-  berg i dagen/hällar
-  lek
-  branter
-  naturmark/skog
-  landskapsrum
-  park

-  bollplan
-  barriärer

SKALA 1:2 500 (A3)





Sarvträsk som delvis ligger inom programområdet är en stor tillgång som ligger väl dold. Den öppna vattenytan, det omgivande skogsområdet med sin speciella växtlighet och fågelliv utgör en välgörande kontrast till den storskaliga centrumbebyggelsen intill. Det är en plats med natur- och upplevelsevärden som är mycket värdefulla för djur och människor i Orminge.

Mellan husen och runt centrala parken finns sparad natur. Den har stor betydelse för barn och äldre vars förmåga att ta sig längre sträckor är begränsad.

### Lek och fritidsaktiviteter

I centrala parken i Västra Orminge, strax utanför programområdet finns anläggningar som möjliggör många olika typer av aktiviteter såsom bollplaner, tennisbanor, spolade isbanor på vintern, beachvolleyboll och vattenlek. Det finns en idrottshall för den organiserade idrotten samt kommersiella verksamheter som Friskis & Sveltis och caféer som vänder sig till barnfamiljer med lekmiljöer inomhus. Boo folkets hus utgör en mötesplats för ungdomar och erbjuder många olika typer av verksamheter. De stora gräsytorerna i centrala parken används bland annat för Ormingekarnevalen men utgör även en trevlig miljö för promenader och avkoppling.

Det finns många lekplatser i både Östra och Västra Orminge. Det finns även gott om gång- och cykelvägar som kan användas för promenader och för transport. Som besökare i Orminge centrum är det svårt att uppfatta den mångfald av möjligheter till lek och rekreation som erbjuds. Det är svårt att orientera sig, skyltningen är undermålig och det finns inga tydliga stråk att följa. Huvudstråk, gångvägar och stigar har alla samma utformning och dignitet.

### Förskolors och skolors användning av grönområden i programområdet

Det finns två förskolor, en grundskola och ett gymnasium inom programområdet och flera skolor och förskolor strax utanför programområdesgränsen. Utemiljön för barnen vid skolorna utgörs framförallt av hårdgjorda ytor. Behovet av lek och utomhuspedagogik i naturmiljö måste till största delen tillgodoses utanför skoltomterna. Inom ramen för arbetet med grönstrukturprogrammet gjordes en undersökning av förskolors och skolors användning av grönområden och sjöar. Den visar att den södra delen av centrala parken används för fri lek och kulturmiljö, den norra delen av centrala parken används för fri lek, pedagogik, idrott och promenad. Sarvträsk används för fri lek, pedagogik och promenad.



Natur och rekreation i centralparken med mera



## TRAFIK OCH TILLGÄNGLIGHET

### Vägnät

Orminges vägstruktur karaktäriseras av utifrånmatningen med Ormingeringen, säckgator och vändplaner. Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt och trafiksepareringen möjliggör trafiksäkra rörelser. Avskildheten medför dock även otrygghet. Bra cykelförbindelser in till och genom centrum saknas. I Orminge centrum delar trafikanterna samma utrymme och det är otydligt hur man ska röra sig. Vägnätet med dess storskalighet kombinerat med få passager för oskyddade trafikanter är utformat till fördel för de motorburna trafikanterna. Där gång- och cykelpassager eller övergångsställen finns är de oftast utformade på de skyddade trafikanternas villkor och hastighetssänkande åtgärder saknas. Detta i kombination med omfattande busstrafik med stort antal oskyddade trafikanter i rörelse på väg till, från och mellan bussar, ger en låg trafiksäkerhetsstandard. Kanholmsvägen är reserverad för busstrafik, men det förekommer smittrafik över den centrala parkeringsytan till och från Edövägen. När genomfartstrafik och söktrafik blandas uppstår olycksrisker. Infarten till parkeringen är också dåligt utformad, liksom korsningen Edövägen/Kanholmsvägen med skymd utfart från parkeringshuset.

### Parkering

Orminge centrum domineras av bilparkering i form av markparkering och parkeringsgarage. Det finns cirka 320 parkeringsplatser för infartsparkering för pendlare som vill byta bilen mot buss men behovet är cirka 400- 500. De 600 parkeringsplatser som finns för kunder och besökare i centrum täcker idag oftast behovet. Parkering sker främst på den stora markparkeringen framför Centrumhuset. Boendeparkering finns idag på kvartersmark. Det finns en cykelparkering vid infartsparkeringen men inte heller den räcker till.

### Kollektivtrafik

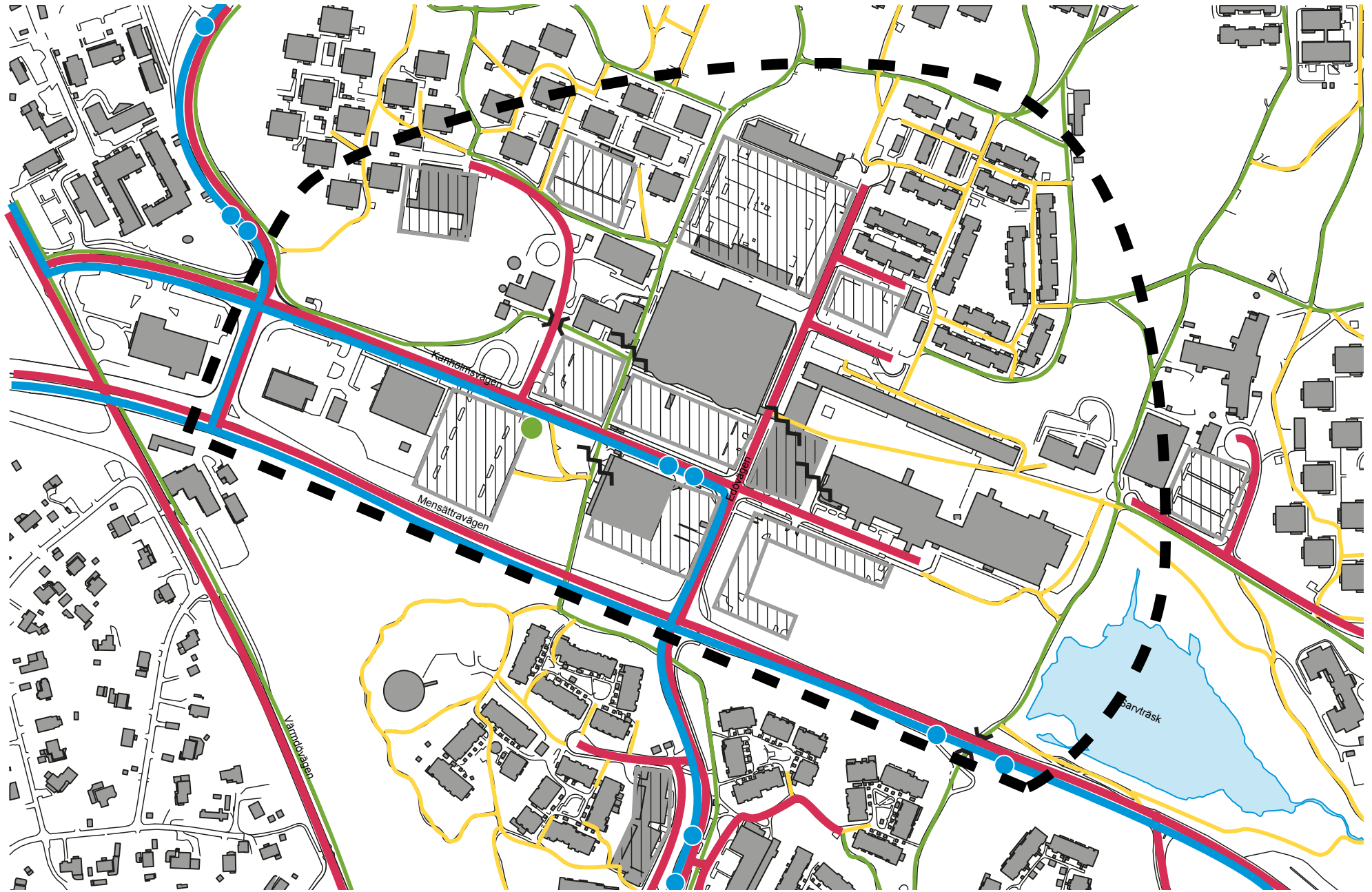
Orminge är och kommer att vara en viktig bussbytestpunkt i kollektivtrafiken för ostsektorn. Med allt fler boende i upptagningsområdet bedöms antalet kollektivresenärer öka med så mycket som 34 % till 2030. Idag finns det tolv linjer som trafikerar Orminge centrum. Bussarna går in till Stockholm via motorväg eller via lokalväg genom mer centrala delar av Nacka. De går även till flera områden i Boo samt ut mot Gustavsberg och Hemmesta i Värmdö. På uppdrag av Nacka kommun undersöker nu SL hur tunnelbanan från Nacka Forum kan förlängas till Orminge. En idéstudie beräknas bli klar under våren 2014. Idéstudien ska bland annat utreda möjliga linjedragningar och stationslägen, samt hur en framtida tunnelbana kan passera Skurusundet – över eller under jord.



Centrum torget, gångbana bland bilar



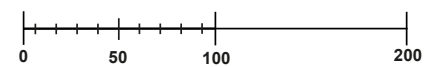
Cykelparkering



**TRAFIK OCH TILLGÅNGLIGHET**

- bilvägar
- kollektivtrafik
- bilparkering/P-hus
- tunnel för gäende och cykel
- gång- och cykelvägar
- busshållplatser
- trappor
- gångvägar
- cykelparkering

SKALA 1:2 500 (A3)





## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten, spillvatten och dagvatten

Kommunalt ledningssystem finns utbyggt i området. Ledningsstråken är koncentrerade till vägkanter och utmed gång- och cykelstråk. Regnvatten i Orminge centrums norra del rinner norrut i ett öppet dike som leder till den utdikade våtmarken Sarvträsk, vars vatten rinner vidare till den uppdämda Myrsjön. Därifrån rinner vattnet vidare mot uppdämda Kvarnsjön som sedan rinner ut i Lövbergaviken. Regnvatten i Orminges södra del rinner mot Kocktorpssjön söder om Orminge centrum. Befintligt dagvattensystem är hårt belastat, särskilt det system som rinner mot Kocktorpssjön. Det transporteras för höga halter av föroreningar till både Sarvträsk och Kocktorpssjön.

### Elförsörjning

Vattenfall har en 70 kV luftledning som löper norr och väster om västra Orminge. Boo energi har i samma sträckning en 20 kV luftledning. Det pågår ett arbete med att markförlägga dessa.

### Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i Orminge. Panncentralen i centrum är en hetvattencentral och en av Fortums spetsanläggningar. Detta innebär att anläggningen endast

är igång under den kallare delen av året. Panncentralen består av:

- En biopanna/pelletspanna på 10 MW.
- Tre oljepannor på 2\*15 MW samt 7 MW. Dessa eldas med finbioolja.
- Två elpannor på 2\*4 MW. Dessa används inte längre.

Normalt startas pellets pannan i oktober och sedan sätts oljepannorna igång vid behov om det blir riktigt kallt. Pannorna stängs ned i mars/april då vädret börjar bli varmare. Pelletstransporter och lossning sker 7-8 ggr/v under driftsäsongen. Vad gäller oljan är det väldigt varierande, men lossning sker med mycket lägre frekvens. Lossning får endast ske vid föreskrivna tidpunkter. Fortum planerar att renovera anläggningen under 2014 och förlägga transporter till entrésidan.

### Avfall

I Nacka kommun har insamling av matavfall påbörjats och hushållsavfall hämtas genom fastighetsnära insamling. Kommunen ansvarar för att erbjuda bostadsnära återvinning och sortering på lämpliga platser. Strax utanför programområdet finns två återvinningsstationer varav den ena vid Lidl och den andra belägen längs Mensättravägen några hundra meter norr om Orminge

centrum. Det finns behov av ytterligare återvinningsstation i centrumkärnan med bättre tillgänglighet.

## STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET

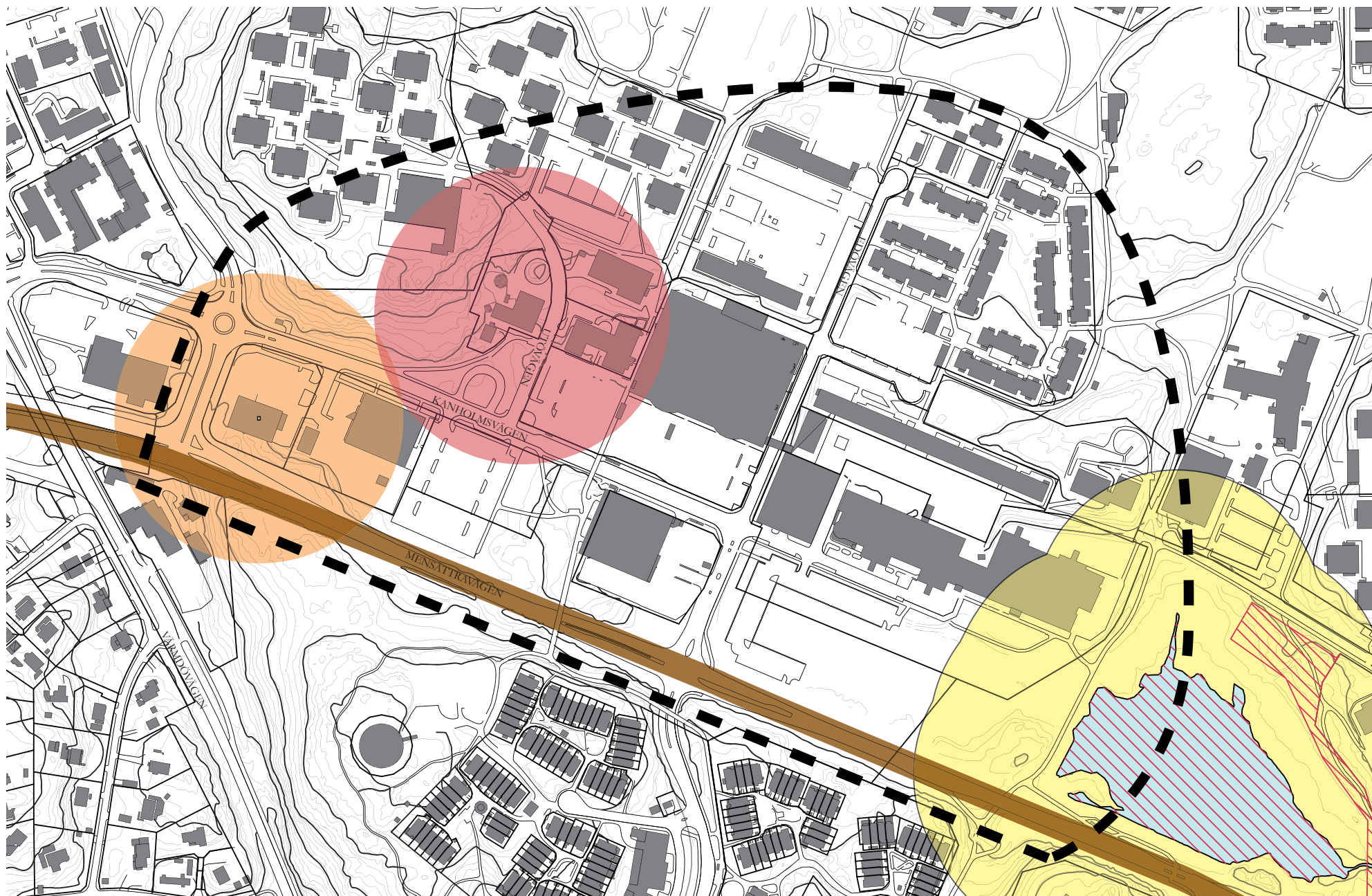
### Geologi och stabilitet

Orminge karaktäriseras av grunda jordlager, morän och berg i dagen. Träsk och mindre sjöar har funnits i naturliga sänkor i berget. Dessa fylldes ut i samband med utbyggnaden på 60- och 70- talen och kan innebära grundläggningsproblem vid nybyggnation. Utfyllda områden finns bland annat i centrala parken och vid Toyota. Geotekniska undersökningar visar att det finns mäktiga ler- och torvlager runt Sarvträsk, vilka kan innebära utmaningar vad gäller grundläggning.

De låglänta delarna av Orminge vid centrum utgörs av lera. Centrala parken utgörs främst av berg i dagen och morän. I de södra delarna av centrala parken, runt Sarvträsk och vid infartsparkeringen och Toyota utgörs marken av torv/kärr. Marken i centrumområdet ligger lågt i förhållande till bostäderna uppe på berget. I Sarvträsk förlängning söderut mot centrum är det sankt.

### Översvämningsrisker

Befintligt dagvattensystem är hårt belastat, särskilt det system som rinner mot Kocktorpssjön.



## HÄNSYN OCH SKYDDSAVSTÅND

Strandskydd

Skyddsavstånd, panncentralen

Strandskydd som återinträder i samband med planläggning

Sekundärdärl för transport av farligt gods

Skyddsavstånd, bensinstation

SKALA 1:2 500 (A3)





### Trafikbuller

Kommunens översiktliga bullerutredning visar att riktvärden för buller överskrids inom de centrala delarna av programområdet. Trafikbuller kommer i huvudsak från trafik inom området samt från Mensättravägen.

### Föroreningar

Inom programområdet finns en bensinstation (OKQ8) och en panncentral. Marken i anslutning till dessa anläggningar kan vara förorenad. Programområdet ligger relativt långt från större trafikleder och någon fördjupad studie av luftsituationen i området har inte utförts.

### Transporter av farligt gods

Mensättravägen är sekundärled för farligt gods.

### Skyddsavstånd

Inom området finns en bensinstation (OKQ8), en bilverkstad (Toyota) och en panncentral. Med hänsyn till de eventuella störningar som kan uppstå från verksamheterna så bör skyddsavstånd för bostäder tillämpas.

Orminge panncentral har tillstånd enligt miljöskyddslagen (länsstyrelsen 1998-07-24) för drift av anläggningen. I beslutet anges att avstånd till bebyggelse var 100 meter vilket var en förutsättning för tillståndet. För bensinstationen så bedöms ett skyddsavstånd på 100 meter mellan

bostäder och bensinstation vara tillämpligt. För bilverkstad finns inget rekommenderat skyddsavstånd.

### Tillgänglighet och trygghet

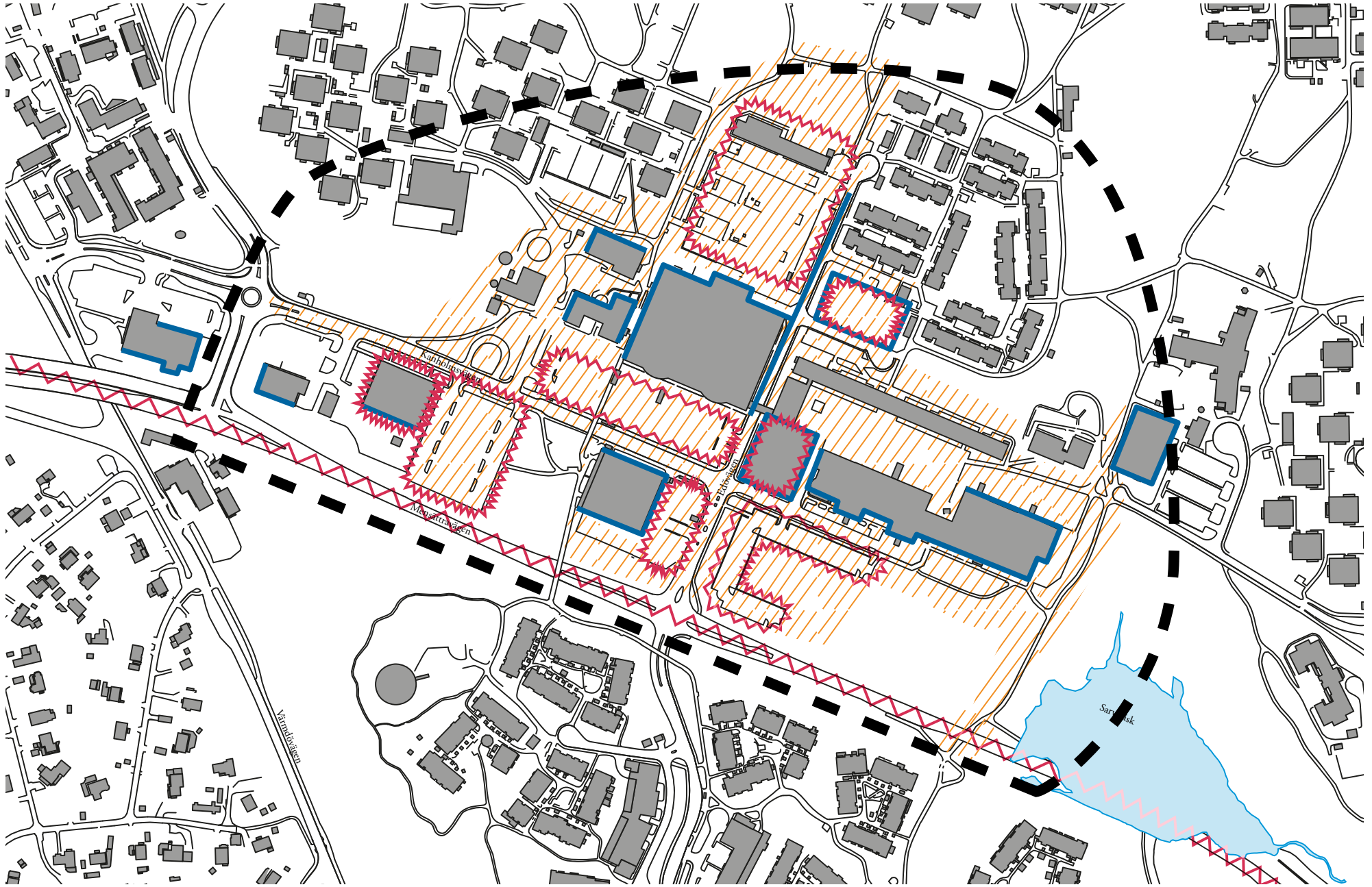
Barriärer kan vara fysiska hinder som är svåra att ta sig över eller genom som till exempel en väg, en parkeringsplats full med bilar, en mur eller ett stängsel. Barriärer försämrar tillgängligheten mellan områden och skapar otrygghet. I Orminge centrum finns många barriärer. En del beror på nivåskillnader, som till exempel stödmuren vid Edövägen. Det finns flera parkeringshus som utgör barriärer då de har få passager. Mensättravägen utgör en barriär med sin nuvarande utformning som gör det möjligt att köra alldeles för fort. Vägen är bred och har en utformning som en landsväg. Den stora markparkeringen mellan Centrumhuset och Hantverkshuset tillsammans med den långsgående bussterminalen är en tydlig barriär. Det finns inga tydliga stråk för gående och cyklister här.

I Orminge centrum finns flera platser som kan upplevas som otrygga. Det kan röra sig om miljöer som är dåligt belysta. Det kan även vara platser där det är svårt att se och bli sedd som gångtunnlar och passager förbi eller genom trädgångar och buskage som vid Sarvträsk. De trappor och ramper som finns i Orminge centrum i anslutning till torget upplevs otrygga då de har en sluten utformning med dålig sikt.

En förutsättning för att ett område ska kännas tryggt är att det är befolkat, att det finns människor i rörelse dygnet runt. I Orminge centrum är det stora parkeringsytorna och ont om bostäder vilket gör det ödsligt att besöka kvälls- och nattetid. Många byggnader i centrum har också en sluten fasad med få entréer och fönster mot vägar där människor rör sig. Det blir dålig kontakt mellan det som händer inne och det som händer ute, det är svårt att se och bli sedd. Detta skapar en känsla av otrygghet särskilt kvälls- och nattetid. En annan orsak till upplevelse av otrygghet är att ett område kan ha otydlig användning eller vara dåligt skött. Det finns flera sådana områden i centrum, varav Nybackatomten är en sådan.



Gång- och cykeltunnel vid panncentralen



### BARRIÄRER OCH OTRYGGAPLATSER

-  Barriärer
-  Otrygga platser
-  Baksidor

SKALA 1:2 500 (A3)





# HÅLLBARHET OCH KONSEKVENSER

## RIKTLINJER FÖR HÅLLBART BYGGANDE

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten samt att underlätta uppföljning av prioriterade hållbarhetsområden. Inom ramen för stadsbyggnadsprojekten ska fyra mål väljas ut och särskilt fokuseras på. Följande hållbarhetsmål har bedömts vara relevanta för projektet:

### Hållbart resande

Området har goda möjligheter för ett hållbart resande med en förstärkt knutpunkt för kollektivtrafiken med ny bussterminal och en framtida tunnelbana. Fler gång- och cykelbanor anläggs och binder samman centrum med omgivningen i tydligare stråk.

### Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Programförslaget medger funktionsintegrerad bebyggelse med lokaler för kontor och handel i bottenplan och bostäder i de övre planen. Det nya badhuset och det utvecklade kulturhuset interagerar med utemiljöerna och skapar nya mötesplatser. De parkeringar som finns idag omvandlas så att de också fungerar som torg med scen, marknadsplats, sittplatser och café med mera. Ett grönst-råk med aktivitetsytor möjliggör lek och fritidsaktiviteter utomhus.

### Dagvatten som renas och infiltreras

Programförslaget innebär att de hårdgjorda ytorna i centrum minskas då markparkeringar bebyggs. Dagvatten från övriga hårdgjorda ytor ska renas och avledas i öppna slingrande dagvattendiken genom grönst-råket till Sarvträsk. "Aktivitetsytor" används som ytor som kan översvämmas vid höga dagvattenflöden.

### Nära till skola, fritid, idrott och kultur

I Orminge centrum är det nära till skola, fritid, idrott och kultur. Ett nytt badhus och utvecklat kulturhus kan verka som magneter för boende och besökare. Programförslaget innebär att kultur- och fritidsaktiviteterna kan utvecklas i ett centralt och kollektivtrafknära läge.

### Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

I Orminge centrum är det nära till strövområden som Skarpnäs och nära till Sarvträsk och bostadsnära natur som centrala parken. Programförslaget innebär att centrala parken och naturmark vid Sarvträsk lämnas obebyggd. Genom förstärkta stråk kopplas centrum bättre samman med centrala parken och Sarvträsk. I gatu- och torgmiljöerna föreslås även mer träd.

## PRELIMINÄR MILJÖREDOVISNING

Den preliminära miljöredovisningen beskriver konsekvenser på miljön om programmet genomförs samt identifierar vilka viktiga miljöaspekter som bör beaktas i kommande detaljplanearbete. Något lagkrav på miljöbedömning (upprättande av miljökonsekvensbeskrivning, MKB) för ett planprogram finns inte. Översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" anger "medeltät stadsbebyggelse" för Orminge centrum vilket innebär alla funktioner som är typiska för en blandad stad. Områden med medeltät stadsbebyggelse innehåller även grönområden, parker och den infrastruktur som är nödvändig för en blandad stad. Där förtätning är möjlig kan en exploateringsgrad mellan 0,5 och 1,0 tillämpas. Tvåvåningshus med markparkering ger en exploateringsgrad på cirka 0,5. Inriktningen är en bebyggelsehöjd på två-sex våningar, men högre hus kan förekomma i vissa lägen. Begreppet medeltät stadsbebyggelse beskriver den huvudsakliga inriktningen för ny bebyggelse.

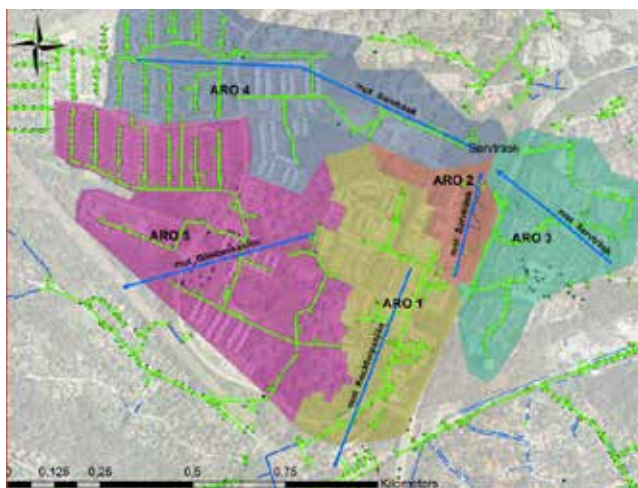
### Grundläggande målsättning

För stadsbyggnadsprojektet Orminge centrum ska ledstjärnan vara en långsiktigt hållbar utveckling. Det gäller både utvecklings- och detaljplanearbete samt kommande projekterings- och förvaltningsarbete. Hållbarhetsaspekten ska beaktas i överväganden och beslut om placering

av nya byggnader, val av byggnadsmaterial, uppvärmning med mera. Att arbeta för en långsiktigt hållbar utveckling ligger i linje med de nationella miljömålen och Nacka kommuns övergripande mål.

### Dagvatten och ytvatten

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla så kallade vattenförekomster i distriktet. Det innebär att det har fastställts miljö kvalitetsnormer som ska uppnås till år 2015 (om inte undantag medges till exempel på grund av tidsfrister).



Avrinningsområden inom programområdet

Dagvatten från programområdet avrinner huvudsakligen åt sydväst till Kocktorpssjön. Kocktorpssjön avrinner vidare till Kvarndammen innan vattnet når vattenförekomsten Skurusundet. Andra delar av programområdet avrinner mot Sarvträsk och Glasbrukssjön. Från Sarvträsk rinner vattnet vidare till Myrsjön och Kvarnsjön innan det når vattenförekomsten Askrikefjärden. Från Glasbrukssjön rinner vattnet ut i Skurusundet.



Skurusundet



Askrikefjärdet

Skurusundet och Askrikefjärden har idag måttlig ekologisk status (pga av övergödning) och god kemisk status.

Miljö kvalitetsnormerna för Skurusundet och Askrikefjärden är:

God ekologisk status med en tidsfrist till år 2021 samt

god kemisk ytvattenstatus 2015. Kocktorpssjön och Glasbrukssjön har enligt kommunens mätningar hög ekologisk status. Myrsjön och Kvarnsjön har måttlig ekologisk status. För de sjöar som ännu inte är vattenförekomster gäller enligt vattendirektivet att vattenkvaliteten inte får försämrats.

En förtätning av området innebär ökade mängder förorenat dagvatten och snabbare avrinning om inte åtgärder vidtas. Klimatförändringarna innebär dessutom att större nederbördsmängder kommer att komma under kortare perioder.

Områdena runt Sarvträsk är flacka och översvämningss känsliga. Nedströms Sarvträsk finns Myrsjön som är mycket känslig för förändringar av vattennivån. Ingen av sjöarna har någon miljödom som reglerar sjöarnas vattennivåer.

Större delen av programområdet avrinner mot Kocktorpssjön. På väg mot Kocktorpssjön finns flera lågpunkter som är översvämningss känsliga. Kocktorpssjön är reglerad.

Delar av programområdet avrinner mot Glasbrukssjön som är reglerad.



Dagvatten från infartsparkeringen vid Sarvträsk avleds via oljeavskiljare till Sarvträsk. Dagvatten från infartsparkeringen vid Mensättravägen fördröjs i magasin under parkeringen innan avledning mot Kocktorpssjön.

En dagvattenutredning har tagits fram i programarbetet (Sweco, 2014-02-11). Syftet med utredningen är att bedöma hur en framtida exploatering kommer att påverka dagvattnets flöden och föroreningar. Utredningen har utgått från Nacka kommuns dagvattenpolicy samt Vattenmyndighetens målsättningar.

Av utredningen, som bygger på modellberäkningar, framgår att befintligt dagvattensystem är hårt belastat. Detta stämmer dock inte överens med de verkliga förhållandena då inga översvämningar har noterats i området. Redan idag är föroreningsbelastningen till Sarvträsk och Kocktorpssjön för höga. För att uppnå kommunens dagvattenpolicy och vattenmyndighetens målsättning måste dagvattnet renas mer än i dagsläget. En kombination av lösningar föreslås, dels lösningar som fördröjer dagvattnet och minskar avrinningen, dels åtgärder som avskiljer föroreningar.

För att minska föroreningsbelastningen till Sarvträsk och nedströms liggande sjöar föreslås en dagvattendamm med en volym på cirka 550 kubikmeter.

Dagvattnet som avrinner mot Kocktorpssjön kan antingen renas i våtmark vid transformatorstationen (yta 4100 kvadratmeter) eller i en utbyggd dagvattenanläggning (yta 1850 kvadratmeter) vid Kocktorpssjön.

Om ovanstående förslag vidtas reduceras dagvattnets föroreningsinnehåll till en nivå som är i linje med kommunens dagvattenstrategi och möjligheterna att nå god status i vattenområdena ökar.

### Markföroreningar

Inom programområdet finns en bensinstation och en panncentral. Det kan inte uteslutas att spill har förekommit och att marken därför kan vara förorenad. Framtida byggnationer i anslutning till dessa bör föregås av markundersökningar för att utreda risken för föroreningar. Inom området finns även ett antal oljecisterner som tidigare använts för uppvärmning men som i dagsläget inte utnyttjas. Även i anslutning till cisternerna kan det finnas risk för markföroreningar.

I samband med genomförande av kommande detaljplaner är det viktigt att vara observant på eventuella markföroreningar och främmande gaser. Eventuella markföroreningar ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten.

### Luftföroreningar

Någon fördjupad studie av luftsituationen i området har inte utförts. Med utgångspunkt från den översiktliga kartläggning av kvävedioxid och partikelhalter som Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har tagit fram bedöms miljö kvalitetsnormerna (MKN) för dessa ämnen att klaras på grund av bra ventilationsförhållanden vid vägarna samt att programområdet ligger relativt långt från större trafikleder.

I framtida detaljplanarbeten kan en studie av luftsituationen bli aktuell om bostäder planeras i närheten av panncentralen och bensinstationen.

### Buller

Kommunens översiktliga bullerutredning visar att riktvärde för buller överskrids inom programområdet. Trafikbuller kommer i huvudsak från trafik inom området samt från Mensättravägen.

I Nacka kommuns översiktplan finns generella riktlinjer för buller vid planering och byggande. Vid byggande ska en så bra ljudnivå som möjligt alltid eftersträvas. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas i första hand de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. Vid tät stadsbebyggelse kan i undantagsfall även Länsstyrelsens avstegsfall A och B tillämpas i goda kollektivtrafik-

lägen. Det kan bli nödvändigt att tillämpa avstegsfall med den föreslagna programutformningen. Skäl för att kunna tillämpa avstegsfall B i området är att det ligger inom promenadavstånd (500 m) till ett närcentrum med stort serviceutbud och att det är goda kollektivtrafikförhållanden. Båda kriterierna för att kunna tillämpa avstegsfallen uppfylls inom programområdet.



Ekvivalentnivåer i dB(A) cirka 2 meter ovan markytan enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning: lila >70, mörkrött >65, rött >60, orange >55, brunt >50, gult >45.

I de kommande detaljplanerna är det viktigt att utformning av bebyggelsen utgår från aktuell bullersituationen

så att bästa ljudmiljö skapas. Frågor som kommer att studeras vidare är bostäders placering och utformning med hänsyn till bullersituationen samt eventuella åtgärder för att förbättra ljudmiljön. Bostäderna som föreslås på torget och i närheten av bussterminalen bör särskilt studeras.

### Risk och säkerhet

Inom området finns en bensinstation, en bilverkstad och en panncentral. Med hänsyn till de eventuella störningar som kan uppstå från verksamheterna bör bostäder inte läggas i direkt anslutning till dessa.

Riskavstånden för flera typobjekt (till exempel bensinstation) finns reglerade i lagstiftning om brandfarliga och explosiva varor. Andra störningsfaktorer regleras vanligen inom ramen för Miljöbalken eller i riktlinjer från Naturvårdsverket. Boverket i samverkan med Naturvårdsverket, Räddningsverket och Socialstyrelsen har gett ut ett allmänt råd *Bättre plats för arbete* för vägledning i dessa frågor. I *Bättre plats för arbete* används begreppet skyddsavstånd.

I *Bättre plats för arbete* anges ett flertal olika skyddsavstånd för energianläggningar. För en fastbränsleeldad anläggning med en tillförd effekt på 10 MW föreskrivs ett skyddsavstånd på 200 meter. För panncentralen har

en riskutredning tagits fram (Riskbedömning Orminge panncentral i samband med pågående planarbete för Orminge centrum, Structor Riskbyrå AB, Stockholm 2013-06-12). Bedömningen har tagit hänsyn till ett antal scenarier såsom dammexplosion, brand vid pelletshantering, brand/explosion i pannbyggnaden, brand vid oljehanteringen och brand/explosion med gasol. Slutsatsen för utredningen är: "Risker för påverkan på människor i omgivningen bedöms framförallt föreligga i samband med brand eller explosion i pelletssilon. Det skyddsavstånd på 50 meter som lyfts fram avseende dimensionerande brandförlopp bedöms tillämpligt för Orminge panncentral och är giltigt för anläggningens alla delar".

Orminge panncentral har tillstånd enligt miljöskyddslagen (länsstyrelsen 1998-07-24) för drift av anläggningen. I beslutet anges att avstånd till bebyggelse var 100 meter vilket var en förutsättning för tillståndet. I det fortsatta planarbetet bör därför ett skyddsavstånd på 100 meter tillämpas.

För bensinstationen så gäller ett riskavstånd på upp till 25 meter och i *Bättre plats för arbete* anges ett skyddsavstånd på 100 meter mellan bostäder och bensinstation.

För bilverkstad finns inget rekommenderat skyddsavstånd.



Det fortsatta planarbetet kommer att förhålla sig till ovanstående avstånd som rekommenderas mellan framför allt bostäder och verksamheter.

Mensätravägen är sekundärled för farligt gods. I kommande detaljplanearbete bör därför en riskbedömning utföras vad avser bebyggelse i närhet av sekundärled för farligt gods. Riskbedömningen bör användas som beslutsunderlag avseende var bebyggelse kan lokaliseras, vilken markanvändning som är lämplig samt vilka eventuella säkerhetsåtgärder som krävs.

### Lek och rekreation

Centrala parken i Orminge kommer även i framtiden att vara den viktigaste tillgången för rekreation i området men programförslaget innebär förbättringar för lek- och rekreativsmöjligheterna. Mark utmed Kanholmsvägens norra del mot Sarvträsk föreslås bli allmän plats och kan användas för ett grönstråk som ansluter till naturmarken vid Sarvträsk. Naturområdet närmast Vittraskolan och Sarvträsk utvecklas med till exempel lekplats, utegym och planteringar. Dagvattendammen kan användas som en resurs vid planeringen av parkmiljöerna.

Programförslaget illustrerar bostadskvarter i rutnätsform med innergårdar som ska erbjuda lek och utevistelse för de boende. I kommande detaljplaneetapper måste ljus,

ljud och vindförhållanden studeras för respektive gård för att garantera goda boendemiljöer.

Kopplingen mot intilliggande naturområden och Centrala parken ska förbättras och stärkas genom skyltning och genom utformningen av de allmänna ytorna. Detta gör att det blir lättare att hitta ut till naturen och parkerna. Dessa frågor är inte enbart planfrågor, vilket innebär att de måste säkras upp genom avtal och satsningar inom ramen för stadsbyggnadsprojekten.

### Landskapsbild och kulturmiljö

Förslaget medför förändringar i landskapet. Bebyggelsen längs Kanholmsvägen ges en högre täthet för att skapa avgränsade stadsrum. I centrumkärnan medges även en högre 16-våningsbyggnad som med en god gestaltning kan fungera som ett landmärke. De stora öppna parkeringssystemen bryts upp i flera mindre vilket skapar förutsättningar för tydligare torgbildningar intill entréerna och husen. För bebyggelse inom område för kulturmiljövården föreslås en lägre skala. Bebyggelse sker till stora delar på mark som idag används för markparkering. Centrumet får fler funktioner och målpunkter genom ny bussterminal och badhus. Programförslaget medger att bussterminalen ges en skala som motsvarar dagens centrumbyggnad. Båda dessa byggnader är breda och låga och avviker mot övrig centrumbebyggelse som medges i fem våningar. Busster-

terminalen och centrumbyggnaden skulle med fördel kunna ansluta till föreslagen bebyggelseskala för centrum i övrigt för att skapa en mer sammanhängande stadsmiljö och en bättre helhet.

Bebyggelsen och miljöerna inom västra Orminges bostadsdel är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Bostadsmiljön präglas av många och viktiga relevanta ursprungliga detaljer, som är av stor betydelse för den arkitektoniska karaktären som hör samman med området. I kommande detaljplaner bör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse regleras med skydds- och varsamhetsbestämmelser, som är ett uttryckt mål i kulturmiljöprogrammet. Programförslaget anger övergripande gestaltungsriktlinjer för att tydliggöra ambitionen och säkra kvaliteten på nya fasader och detaljer samt utrymmet mellan husen. De övergripande gestaltungsriktlinjerna ska ange huvudriktningen för mer detaljerade gestaltungsprogram under kommande detaljplaneetapper. Dessa frågor är i vissa fall svåra att lösa med detaljplanebestämmelser varför de bör säkras upp genom avtal med fastighetsägare och intressenter men de är också beroende av framtida kommunala satsningar.

### Naturvård och vegetation, barriäreffekter

Den biologiska mångfalden riskerar att minska till följd av programförslaget. Bostäder och andra byggnader och anläggningar planeras i nuvarande naturmark runt centrum och intill Sarvträsk. I anslutning till Sarvträsk finns naturvärden i form av bland annat grod- och kräldjur. Inför antagandet av planprogrammet bör en naturvärdesinventering göras, för att undersöka naturvärdena, tydliggöra förslagets konsekvenser för djur- och växtliv samt utreda hur dessa bäst kan bevaras.

Programförslaget föreslår trädplanteringar utmed de flesta gatorna och på torgytorna, vilket är positivt för den biologiska mångfalden. Detta då trädplanteringar i en i övrigt hårdgjord miljö kan utgöra viktiga lokaler för både insekter och fåglar samt fungera som spridningskorridorer mellan större naturområden.

### Trygghet, säkerhet och hälsa

Förslaget innebär en större täthet, vilket medför att fler människor kommer att röra sig inom området. Detta kommer av flertalet att upplevas som en trygghet, då öde och folktomma ytor uppfattas som otrygga, framförallt under dygnets mörka timmar. Områdets parkeringsytor kommer att integreras i befintlig och ny bebyggelse samt på sikt ersättas av parkeringshus. På detta sätt undviks stora samlade parkeringsytor perifert i förhållande till

bostadshusen och bildominansen bryts. Särskilda åtgärder för att säkra tryggheten i parkeringshus kan bli aktuella. För att skapa en ökad trygghet i centrum har trappan vid kyrkan och förbindelsen mellan Ormingehus och centrumbyggnaden omgestaltats.

Programförslaget anger att bebyggelse som vänder sig ut mot det offentliga rummet ska utformas med hänsyn till offentliga stråk för att skapa trygghet. Det är viktigt att i kommande detaljplaner reglera att ytor för lokaler reserveras i bebyggelsen bottenplan längs torg och huvudstråk samt att områden både inom allmän plats och inom kvartersmark blir ordentligt upplysta. Det är positivt att det skapas fler mötesplatser och tydliga platsbildningar intill centrumhuset med plats för vistelse och spontana aktiviteter. Den föreslagna platsen för Boo Folkets hus bör ge bättre förutsättningar för verksamheten att nå ut och bidra till mer folkliv i Orminge centrum.

### Tillgänglighet

Programförslaget utgår ifrån befintlig struktur där byggnaderna tar upp höjdskillnaderna och besökare leds mot entréer i de olika planen. Det ger god tillgänglighet under centrumets öppna timmar, men sämre under övrig tid. Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur bör studeras och säkras i kommande detaljplaner. Att

redan från början planera för tillgänglighet är viktigt för att undvika att behöva åtgärda enkla hinder i efterhand. Målpunkter, stråk och hinder har analyserats i programarbetet. Programförslaget skapar förutsättningar för att förbättra orienterbarheten genom föreslagen bebyggelsestruktur och tydligare stråk. Planprogrammets gestaltungsriktlinjer anger inriktningen för skyltning som ytterligare kan förbättra orienterbarheten. Kopplingen mot östra Orminge bör ses över eftersom Mensättravägen kan upplevas som en barriär.



# GENOMFÖRANDE

Planprogrammet ska vara vägledande i framtida stadsutveckling och ange riktlinjer för kommande detaljplaner. Genomförandet av planprogrammet är beroende av att parkeringshus för infartsparkering byggs. Därefter kan övriga delar inom programområdet bebyggas. Planprogrammet föreslår en etappindelning som anger vad som görs i vilken ordning.

## HUVUDMANNASKAP

Vid ett framtida genomförande av planprogrammet och efterföljande detaljplaner är det viktigt att avgränsningen mellan allmän plats och kvartersmark görs på ett medvetet sätt för att säkerställa den långsiktiga funktionen av det som ska vara till för allmänheten. Inriktningen är att kommunen ska ta över gator, torg och parker mm samt att kommande exploateringar ska bekosta åtgärder inom det som planläggs som allmän plats.

## EXPLOATERINGSKOSTNADER

Stadsbyggnadsprojektet belastas av stora investeringskostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av hela Orminges omland. Dessa anläggningar utgörs bland annat av parkeringshus för infartsparkering och bussterminal samt inlösen av mark för den senare anläggningen. Inom planprogrammet finns mark reserverad för ett badhus, vars genomförande och finansiering inte avses

hanteras inom stadsbyggnadsprojektet. Stadsbyggnadsprojektets kostnader täcks delvis av intäkter från framtida markanvisningar av bostäder och exploateringsbidrag från kommande planläggning av privat mark i Orminge centrum.

## AVTAL

Innan kommunstyrelsen beslutar att anta planprogrammet ska ett ramavtal upprättas mellan intressent och Nacka kommun för genomförande av detaljplaneetapp 1 som är av betydelse för hela planprogrammets genomförande. Innan planarbete påbörjas ska det för varje detaljplan tecknas ett planavtal mellan exploatör och Nacka kommun. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelningen under planarbetet. Innan en detaljplan antas av kommunfullmäktige ska exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploatör. Avtalet reglerar bland annat utbyggnaden av allmänna anläggningar, ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet samt eventuella marköverlåtelse och rättighetsupplåtelse mm.

## ETAPPINDELNING

Programområdet omfattar såväl bebyggda miljöer som oexploaterade områden varför planläggning och genomförande bör ske i etapper för att kunna hantera olika problemställningar. I etapp 1 inryms de delar som är av

störst betydelse för att få tillstånd en förändring i Orminge centrum. Etappindelningen är preliminär och kan komma att ändras över tid.

## ETAPP 1, ÅR 0-5

Planläggning och utbyggnad sker av kvarter 1A (Nybackatomten), kvarter 1 B (Bussterminal med mera), kvarter 1C (parkeringshus med handel/livsmedelshall i bottenplanet), kvarter 1D (bostadskvarter) och kvarter 1E (möjligt extra parkeringshus med verksamheter i bottenplanet). Ett ramavtal om ekonomiska principer för denna etapp har arbetats fram med intressent.

Utövningen förlängs vilket innebär att en ny infartsväg och rondell anläggs mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen. Vidare anläggs en rondell i korsningen Mensättravägen och Edövägen. Nödvändiga ledningsomläggningar kopplat till detta utförs. Edövägen rustas samtidigt. Ny gång- cykelbro anläggs över Mensättravägen.

Planavtalsdiskussioner påbörjas med ägarna till Ormingehus. Kontakt tas även med intressenter för att utveckla kommunal mark i etapp 2. I samband med avtalsdiskussionerna med ägarna till Ormingehus om deras planavtal så avtalas om förvärv av del av denne markägares markinnehav inom den så kallade Sarvträsktomten.

Totalt bedöms cirka 300 bostäder kunna tillkomma i denna etapp, varav i princip 50 % bostadsrätter och 50 % hyresrätter.

### **ETAPP 2, ÅR 3-10**

I etapp 2 utvecklas parkeringsytan framför Centrumhuset till ett parkeringstorg. Två nya kompletterande byggnader kan tillkomma på torget, 2 A och 2 B, för bostäder och kommersiella ändamål/verksamheter.

Nya bostäder tillkommer inom kvarten 2 A, 2 C, 2 D, 2 E och 2 F. Totalt kan cirka 300 bostäder tillkomma i denna etapp varav merparten bedöms bli bostadsrätter.

I etappen ingår även möjligheten att bygga ett badhus, 2 G. Kanholmsvägen rustas från Edövägen ner till Sarvträsk. En dagvattendamm anläggs vid Sarvträsk.

### **ETAPP 3, ÅR 5-20**

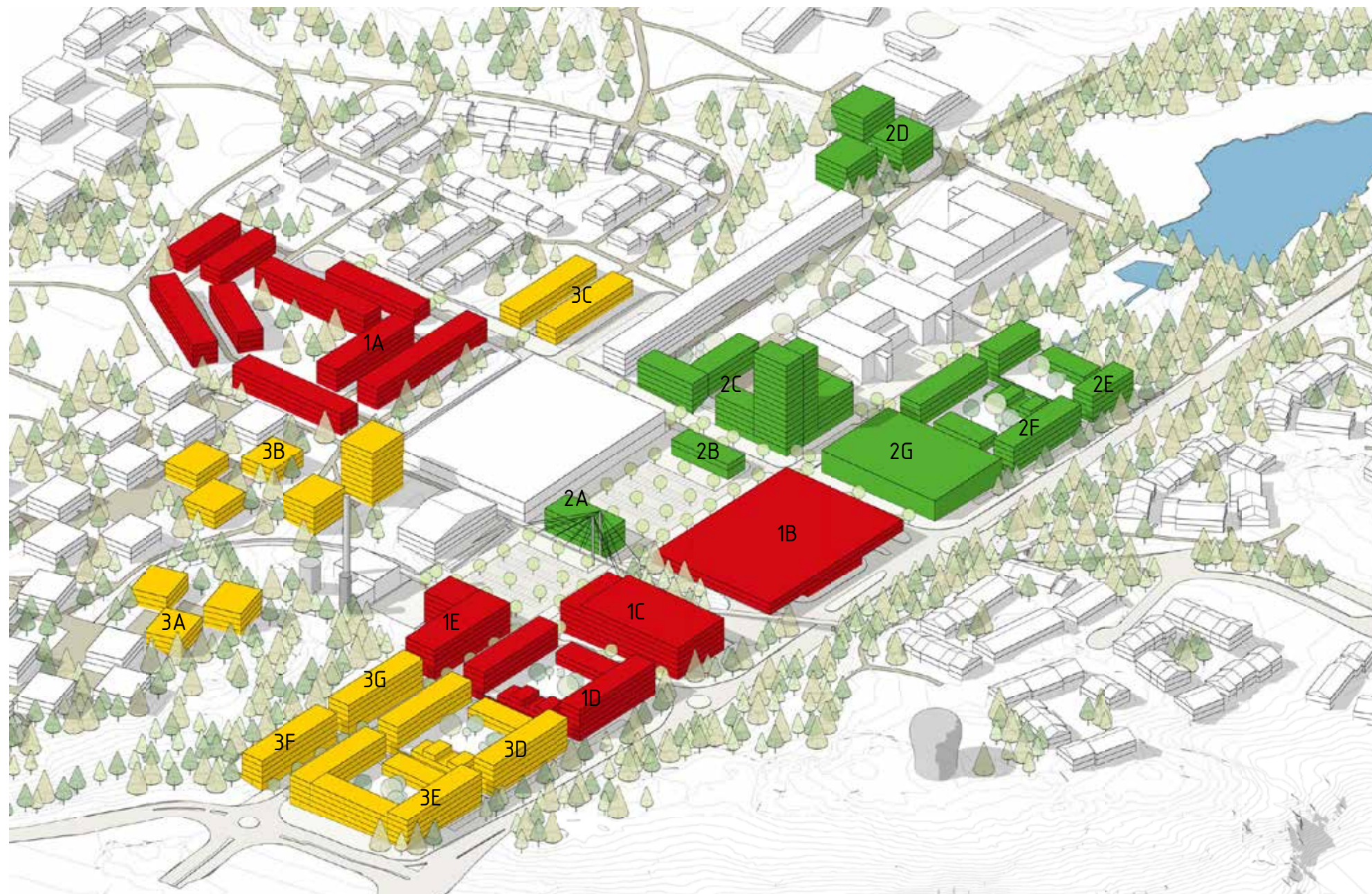
För att genomföra byggnation inom etapp 3 förutsätts att olika verksamheter flyttas alternativt att markparkering tillhörande befintliga kvarter förädlas.

Om överenskommelse kan träffas om flytt av Toyota och Q 8 så kan exploatering ske av tomterna i den södra delen

av Orminge centrum, på båda sidor om Kanholmsvägen det vill säga inom kvarteren 3 D, 3 E, 3 F, 3 G. Utbyggnaden av kvarter 3 G är osäker med hänsyn till närheten till panncentralen. Totalt bedöms cirka 230 bostäder kunna tillkomma i denna etapp, varav cirka 155 bostadsrätter och 75 hyresrätter.

Om befintliga parkeringsplatser konverteras till bostäder i kvarteren 3 A, 3 B och 3 C samt att Boo Folkets hus flyttats kan ytterligare cirka 170 bostäder tillkomma. Merparten av dessa bedöms bli bostadsrätter. Intäkterna från dessa exploateringar är osäkra med hänsyn till att det krävs extraordinära insatser för att frigöra marken.





■ Etapp 1, år 0-5   ■ Etapp 2, år 3-10   ■ Etapp 3, år 5-20

### **Organisation**

Projektledare för stadsbyggnadsprojekt Orminge centrum är Johan Berggren. Delprojektledare för planprogram Orminge centrum är Terese Karlqvist.

### **Medverkande i framtagande av programförslaget**

Programarbetet har bedrivits av en projektgrupp på Nacka kommun:

Johan Berggren, exploateringsingenjör  
Terese Karlqvist, planarkitekt  
Lina Malm, översiktsplanerare  
Johan Aspfors, kommunantikvarie  
Anna Ek, landskapsarkitekt  
Birgitta Held Paulie, miljöstrateg  
Hannu Rauhala, trafikplanerare

Programförslaget har tagits fram i samarbete med White arkitekter (Pontus Pyk, Geoff Denton, Yara Hormazábal Cortés, Hampus Trotzig, Thomas Zaar) och Structor (Per Fladvad, Peter Stenberg) samt Trygg och Säkerhetsrådet i Boo (Jan Landström).

Illustrationsmaterial har tagits fram av Nacka kommun och White arkitekter.

Vision har tagits fram av Mårten Sessler och Christer Mortensen.

### **Underlag och referenser**

PM Genomförandestrategi, 2014-02-21, Structor  
PM Konstprogram, 2014-02-19, Ola Nilsson  
Dagvattenutredning, 2014-02-11, SWECO  
PM Riskbedömning, 2013-06-12, Structor Riskbyrå AB  
Översiktsplan, november 2012, Nacka kommun  
Grönstrukturprogram, februari 2012, Nacka kommun  
Kulturmiljöprogram, februari 2012, Nacka kommun  
Remiss: Riskhänsyn vid planläggning av bebyggelse-  
människors säkerhet intill vägar och järnvägar med trans-  
porter av farligt gods, 2012, Länsstyrelsen i Stockholms  
län  
Orminge centrum – Fördjupad studie, september 2011,  
Nacka kommun/SL/Structor/ Rundquist  
Förslag till ramprogram för södra Munksjön, 2011, Jön-  
köpings kommun  
Bättre plats för arbete, 2004, Boverket/Räddningsverket/  
Socialstyrelsen  
Rapport: Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och  
järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstan-  
tioner, 2000, Länsstyrelsen i Stockholms län  
Konst i Nacka, 1998

### **Produktion**

Terese Karlqvist och Yara Hormazábal Cortés  
Korrektur: Therese Sjöberg

### **Foto**

Om inget annat angivits är bildkällan White arkitekter,  
SWECO, Birgitta Strömbäck och Terese Karlqvist.

### **Tryck**

Nacka kommun  
Mars 2014



**PLANPROGRAM ÖRMINGE CENTRUM  
NACKA KOMMUN**

Miljö och Stadsbyggnad

Diarienummer: KFKS 2005/193-214

