

2015-08-19

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2005/193-214  
Projekt 9387

Kommunstyrelsen

## Detaljplaneprogram för Orminge centrum i Boo

### Förslag till beslut

- Kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet.
- Kommunstyrelsen delegerar till planchefen respektive exploateringschefen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Orminge centrum.

### Sammanfattning

För Orminge centrum bedriver kommunen sedan några år tillbaka ett stadsutvecklingsprojekt. För att omvandla och utveckla Orminge centrum har ett planprogram tagits fram. Planprogrammet utgår från kommunens övergripande strategiska dokument och riktlinjer. Planprogrammet anger att centrumområdet kan förtätas med ny bebyggelse som inrymmer bostäder, förskolor, parkering, bussterminal, lokaler för handel, kontor, fritid och kultur. I sin helhet innehåller planprogrammet cirka 1100 nya bostäder och cirka 29 000 kvadratmeter för andra verksamheter. Planprogrammet ska vara vägledande inför bebyggelseutveckling i kommande detaljplaneetapper.

Många av de under samrådet inkomna synpunkterna är positiva till en utveckling av Orminge centrum och anser programförslaget vara en bra utgångspunkt för detta. Synpunkter framhålls dock på att förslaget anses stå i konflikt med Orminges befintliga kulturmiljö med sin karaktäristiska låghusbebyggelse och trafikseparerade struktur. Oro framförs över att programförslaget inte kommer uppfylla framtida parkeringsbehov. Vidare finns en oro över Folkets hus framtid och övrig kulturverksamhets möjlighet till utveckling i framtidens Orminge centrum. Därutöver har synpunkter inkommit gällande bussterminalens lokalisering där flera framhåller att det ursprungliga förslaget är fördelaktigt. Flera undrar över finansiering av vissa av programförslagets delar. Synpunkter har även framförts gällande bristande medborgardialog i arbetet med framtagandet av programförslaget.

Utifrån inkomna samrådssynpunkter har 10-våningsbyggnaden som tidigare föreslagits på Folkets hus tomt tagits bort i programförslaget. Två workshops anordnades med kultur- och föreningslivet för att klargöra behov och utvecklingsmöjligheter i Orminge centrum.



Delar av det som framkom under workshoparna har arbetats in i planprogrammet. Planprogrammet har kompletterats utifrån en fördjupad utredning kopplade till riskfrågor för panncentralen och Mensättravägen. Utifrån politiska direkt har exploateringsgraden höjts, bebyggelsestruktur och föreslagen markanvändning förändrats.

## Ärendet

### Bakgrund

För Orminge centrum bedriver kommunen sedan några år tillbaka ett stadsutvecklingsprojekt. För att omvandla och utveckla Orminge centrum har ett planprogram tagits fram. Planprogrammet utgår från kommunens övergripande strategiska dokument och riktlinjer.

### Planprogrammet

Planprogrammet anger att centrumområdet kan förtätas med ny bebyggelse som inrymmer bostäder, förskolor, parkering, bussterminal, lokaler för 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. I sin helhet innebär planprogrammet cirka 1100 nya bostäder och cirka 29 000 kvadratmeter för andra verksamheter. Planprogrammet ska vara vägledande inför bebyggelseutveckling i kommande detaljplaneetapper.

### Samråd

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om programsamråd 2013-12-11. Därefter gavs ett tilläggsuppdrag 2014-01-22 till stadsbyggnadsprojektet att ta fram en redovisning av ett alternativt programförslag med bibehållet Hantverkshus och föreslagen bussterminal i ett sydligare läge. Redovisningen skulle vara ett komplement till programförslaget och även omfatta en uppskattning av genomförandefrågorna. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-03-07 att även skicka ut det kompletterande alternativet på programsamråd. Programsamråd skedde den 26 mars till 6 maj 2014. Under samrådtiden anordnades tre ”öppna hus” och därutöver visades programförslaget i Nacka kommuns nya 3D-modell. Under samrådtiden inkom cirka 100 synpunkter och yttranden via e-post, brev och i den interaktiva 3D-modellen. Stadsbyggnadsprojektet deltog även på Ormingekarnevalen i maj där dialog med medborgarna skedde. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden informerades om programsamrådet 2014-06-11.

Nedan redovisas de väsentligaste frågorna som kommit fram under samrådet:



- Många yttranden är allmänt positiva till att utveckla Orminge centrum. Detta var något som även framkom vid de öppna husen.
- Länsstyrelsen framför att planprogrammet utgör en bra utgångspunkt för att nå ett mer stadsmässigt och mångfunktionellt centrum. Yttrandet tar upp ett antal frågor som bör belysas ytterligare i fortsatt programarbete till exempel behov av en översiktlig trafikutredning och en fördjupad utredning kopplade till riskfrågor för panncentralen och Mensättravägen. Yttrandet tar även upp ett antal frågor som är viktiga att studera i kommande detaljplanearbete till exempel olika stationslösningar för tåg och busstrafik, lämplig grönytefaktor, markstabilitet, markföroreningar. Vidare anges att förebyggande åtgärder för dagvattenhantering bör implementeras i kommande detaljplanearbete såväl som skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull miljö.
- Trafikförvaltningen (SL) anser att planprogrammet ger en bra inriktning för ett utvecklat, funktionsblandat och mer ändamålsenligt centrum. Synpunkter framförs på bussterminalens placering och utformning samt behovet att ersätta dagens infartsparkeringar vid exploatering. Framhåller att finansiering av bussterminalen främst bör lösas genom ny exploatering. Yttrandet tar upp ett antal frågor som bör belysas ytterligare i fortsatt programarbete till exempel behov av en översiktlig trafikutredning samt att stationslösningarna för tunnelbana redovisas mer utförligt. Yttrandet tar även upp ett antal frågor som är viktiga att studera i kommande detaljplanearbete till exempel bullersituation mellan kollektivtrafik och ny bebyggelse, djupbyggnadsbegränsningar för ny tunnelbana.
- Kulturnämnden anser att programförslaget tillvaratar de kulturhistoriska värdena genom ett varsamt förhållningssätt vad gäller gestaltning och anpassning till befintligt landskap, natur och bebyggelse. Anser även att konstnärlig gestaltning av det offentliga rummet har tillvaratagits. Anser att möjligheten till att samlokalisera biblioteket tillsammans med övrig kulturverksamhet i ett nytt kulturhus bör utredas. Framför även att ersättningslokaler för Nacka musikskola och musikföreningen Ormen bör säkerställas.
- Fritidsnämnden ser positivt på det föreslagna aktivitetsområdet söder om Sarvträsk vid Ormingehus. Framför att det är fördelaktigt att ett bredare utbud av fritidsaktiviteter förläggs i anslutning till varandra. Framför även att det finns behov av fler lokaler för fritidsgårdsverksamhet i anslutning till centrum, busshållplatser och ytor för spontanidrott. Belyser vikten av att torgytor förs över till kommunalt ägande för att möjliggöra olika typer av evenemang.
- Utbildningsnämnden framför att en utbyggnad av Orminge skola är nödvändig för att möta den kommande efterfrågan på skolplatser i området
- Social- och äldre-nämnden vill att 4 % av de planerade hyreslägenheterna bör upplåtas för nämndens målgrupper.
- Några företag framför att markparkering i centrum bör bevaras.

- Några boende framför oro över att bilplatser försvinner och att mer infartsparkering behövs.
- Några föreningar och boende är positiva till ett utveckla torgmiljön i centrum och att fler mötesplatser skapas.
- Några föreningar och boende välkomnar ett badhus i området.
- Några föreningar framför att Folkets hus bör ges möjlighet att utvecklas på befintlig plats.
- Några föreningar och boende motsätter sig högre hus i området.

### Revideringar av planprogrammet efter samråd

Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet anordnades två workshops under hösten 2014 för att klargöra behov och utvecklingsmöjligheter för kultur- och föreningslivet i Orminge. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tog 2014-12-09 ett inriktningsbeslut för fortsatt planering i Orminge centrum. Enligt beslutet ska det alternativa programförslaget utgöra grunden för vidare planering.

Nedan redovisas revideringar av planprogrammet inför beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2015-06-24 om tillstyrkan inför antagande i kommunstyrelsen.

- Förslaget parkeringshus på befintlig infartsparkering tas bort. Parkeringshuset som föreslagits vid panncentralen ges även möjlighet att utvecklas med bostäder.
- Bussterminalen föreslås på befintlig infartsparkering. Bussterminalen föreslås kunna utvecklas med fler våningar som inrymmer bostäder.
- Den nya infarten till centrum har justerats utifrån bussterminalens nya placering.
- Markanvändningen för hantverkshustomten har ändrats till en kombination av verksamheter för handel, kontor och bostäder. Exploateringsgraden har höjts.
- 10-våningsbyggnaden som tidigare föreslagits på Folkets hus tomt har tagits bort.
- Programförslaget möjliggör fler högre hus i anslutning till centrumtorget. Ett av dessa höga hus är placerat på kommunal mark och kombineras med förslaget parkeringshus.
- Möjligheten för bostäder på centrumtorget har tagits bort.
- Markanvändningen för badhustomten har ändrats till en kombination av verksamheter för handel, kontor, idrott, fritid, kultur och bostäder.
- Programförslaget tydliggör ett utvecklat kulturstråk mellan centrala parken, centrumtorget och östra Orminge. Det utvecklade kulturstråket kan genom publika verksamheter och en omsorgsfull gestaltning binda samman stadsdelarna samt skapa ett rikare innehåll i centrum.
- En till placering för förskola har pekats ut vid bostadskvarteren invid Sarvträsk.
- Programförslaget har uppdaterats utifrån groddjursinventeringen och den fördjupade riskutredningen.

- Den nya infarten söder om bussterminalen förläggs i detaljplaneetapp 3.
- Programförslaget har även genomgått redaktionella ändringar.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte 2014-06-24 programförslaget inför antagande i kommunstyrelsen under förutsättning att programförslaget reviderades enligt följande:

- Beteckningen badhus ska tas bort då en placering vid Myrsjöskolan utreds.  
*Planenhetens kommentar: Programförslaget innehåller ingen beteckning för badbus.  
Programförslaget har kompletterats med uppgiften att en placering vid Myrsjöskolan utreds.*
- Föreslaget kulturstråk ska beskrivas översiktligt.  
*Planenhetens kommentar: Programförslaget har justerats.*
- Dagens lösning med en öppen bussterminal på gatumark ska anges som ett alternativ till föreslagen bussterminal.  
*Planenhetens kommentar: Då finansieringen av bussterminalen är osäker föreslår programförslaget som alternativ att dagens lösning med en öppen terminal på gatumark kan bibehållas. Hur en sådan lösning kan utvecklas, och även i kombination med framtida tunnelbana till Orminge centrum får studeras i kommande detaljplanearbete.*
- Exploateringsgraden på Hantverkshustomten, Nybackatomten och för Röda längan ska öka.  
*Planenhetens kommentar: Exploateringsgraden på markanvändningskartan har höjts och programförslaget har även kompletterats med en ny illustration.*
- Föreslagna skyddsbestämmelser i framtida detaljplaneläggning för Röda längan och panncentralen ska tas bort.  
*Planenhetens kommentar: Programförslaget har justerats.*
- Framtida detaljplaneläggning behöver inte inbegripa omgivande bebyggelse med kulturmiljövärden.  
*Planenhetens kommentar: Programförslaget har justerats.*
- Röda längan förläggs i detaljplaneetapp 1  
*Planenhetens kommentar: Programförslaget har justerats.*

## Genomförande och ekonomiska konsekvenser

Planprogrammet föreslår ett antal investeringar i form av bussterminal, infartsparkeringshus och ombyggnad av infrastruktur och offentliga miljöer. Genomförandet innebär att de största investeringarna och intäkterna kommer i den första etappen. Andra och tredje etappen är i jämförelse av mindre omfattning och genererar mer intäkter än kostnader. Principen inom programområdet är att kostnaderna för nödvändiga infrastrukturåtgärder och andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i anslutning till



programområdet ska finansieras av tillkommande bebyggelse och intäkter från markförsäljning av kommunal mark.

Angela Jonasson  
T.F. Planchef

Terese Karlqvist  
Planarkitekt

## Kartöversikt



Översiktskarta



- - - programområde