

STARTPROMEMORIA
Sarvträsk och Ormingehus

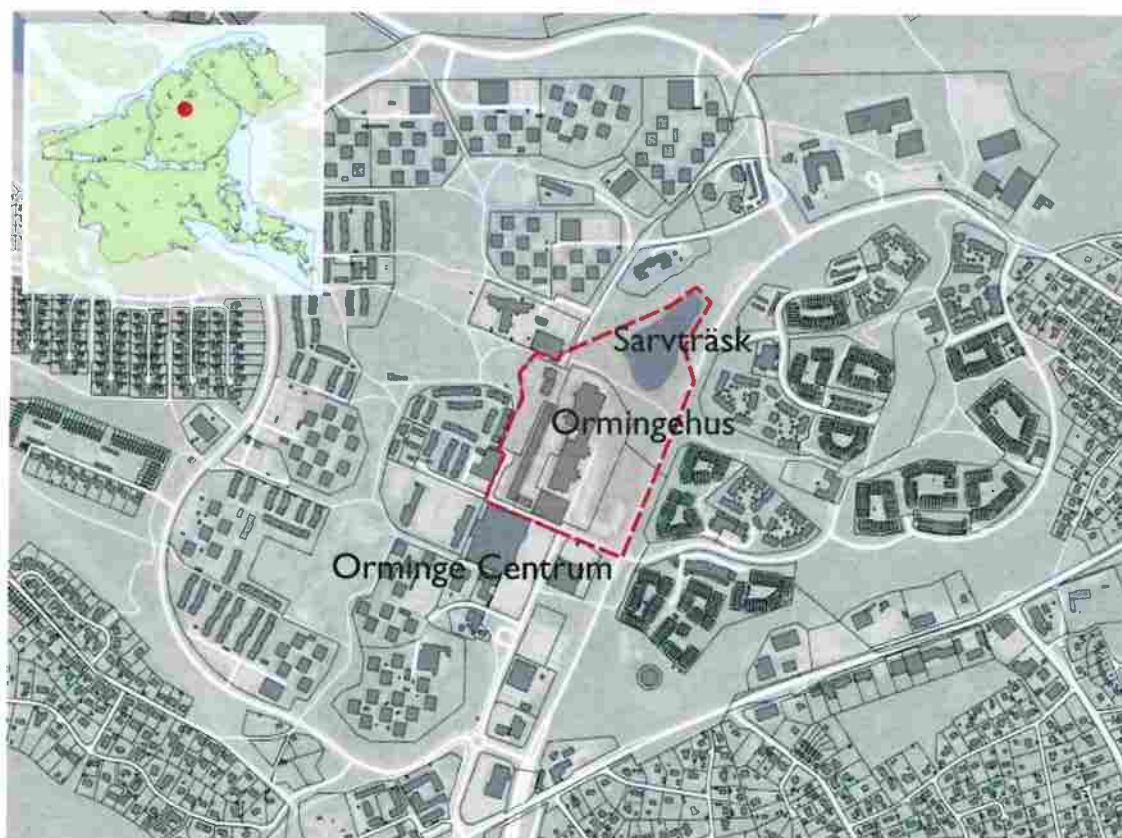
Dnr KFKS 2015/828-251

Dnr KFKS 2016/558-214

Projekt 9436

Sarvträsk och Ormingehus

Stadsbyggnadsprojekt för Sarvträsk och Ormingehus,
fastigheterna Orminge 46:1 mfl, i kommundelen Boo



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

I Sammanfattning

Projektområdet omfattar Ormingehus, Sarvträsk, Röda längan (Betsövägen) och Myrans heldagsskola i Orminge.

Nacka kommun påbörjade 2005 arbetet med ett planprogram för området kring Orminge centrum. Programmet antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet. Sarvträsk och Ormingehus är utpekade att ingå i den första etappen av detaljplaner som grundar sig på programmet.

Projektet ska planlägga området så att befintliga byggnader kan utvecklas och att ny bebyggelse kan tillkomma. Inom projektområdet föreslås ny bebyggelse för bostäder, minst 400 lägenheter i flerbostadshus, verksamheter, 8 nya förskoleavdelningar samt övriga kommunala välfärdsfastigheter. Dessutom föreslås ett aktivitetsstråk på norra delen av Kanholmsvägen och en dagvattenpark.

Projektet ska markanvisa kommunal mark för en del av de nya bostäderna, ca 120 hyresrätter inom Sarvträskområdet. Norra delen av Kanholmsvägen ska byggas om till ett gröonstråk med aktivitetsytor som uppmanar till lek och utevistelse. En damm för rening av dagvatten ska anläggas och gestaltas så att den blir en tillgång för området.



Flygfoto, snedbild från väster över projektområdet.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets bakgrund & behov

Ett planprogram för centrala Orminge antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet. Området för Sarvträsk och Ormingehus utpekades i planprogrammet för att ingå i en första etapp av detaljplaner.

För att centrumområdet ska upplevas tryggare på kvällen finns behov av att skapa bostäder. Byggnadernas bottenvåningar bör kanta trottoaren i kvartersgräns och byggnaderna bör använda gatorna som entrérum. Det behövs torg och offentliga platser där människor kan mötas. Sarvträsk och naturområdet kring sjön ska göras mer tillgängligt. Det är en viktig resurs för att behålla biologisk mångfald, hantera dagvatten och som rekreationsområde för människor i Orminge.



Flygfoto med fastighetsgränser och namn på byggnader och gator.

I Ormingehus, tidigare Boo sjukhus, (Orminge 46:1) finns olika typer av verksamheter med anknytning till vård, friskvård och motion. Det finns även förskolor, en skola, ett lägenhetshotell och en lunchrestaurang. Planprogrammet föreslår att friskvårdstemat utvecklas även utanför byggnaden i ett grönstråk med aktivitetsytor utmed Kanholmsvägen. Fastigheten angörs från Kanholmsvägen och har ett parkeringshus där, men en del besökare till Friskis & Svettis använder parkeringen vid Ormingeskolan, Sandövägen, under kvällar och helger. Rikshem vill eventuellt bygga till Ormingehus och öppna upp fasaderna i bottenplan.

Röda längan (Orminge 46:4) med gatuadress Betsövägen, är ett av landmärkena i Orminge. Den fyra våningar höga och 180 meter långa byggnaden med röd plåtklädd fasad innehåller mest smålägenheter, från början personalbostäder för anställda vid Boo sjukhus. Fastigheten angörs från Edövägen. Bostadsrättsföreningen Betsövägen, ägare till Röda längan, vill utveckla sin byggnad dels genom en påbyggnad på tre våningar samt en inklädnad av fasaden. Föreningen har via två föreningsstämmor förankrat utvecklingsplanerna.

Det stora torget mellan Röda längan och Ormingehus kallas i folkmun Röda torget (Orminge 46:2). Det är oftast en ödslig och lite använd plats. Byggnaderna som omger torget har få entréer. Även om det finns publika verksamheter, t.ex. en lunchrestaurang, har de inte vuxit ut på torget. Det finns behov av att omgestalta bottenvåningarna så att de blir mer öppna och aktiva. Från torget leder en gångbro till Centrumbyggnaden. Passagen är stängd kvällar och nätter då centrumet är stängt. Planprogrammet föreslår rivning av bron och att en trappa byggs mellan parkeringstorget framför Centrumbyggnaden och Röda torget.

Projektområdet omfattar även Myrans heldagsskola, en särskola, som ligger mellan Röda Längan och Ormingeskolan. (Orminge 59:1) Skolan är uppförd i en våning med källare och har lekytor på berget intill. Fastigheten angörs med bil från Sandövägen. Rikshem vill utveckla området vid Myrans heldagsskola med nya bostäder.

Söder om Sarvträsk (Mensättra 1:1 och Orminge 60:1) finns ett sankt skogsområde som delvis har tagits i anspråk för en infartsparkering. Planprogrammet föreslår ny bostadsbebyggelse i kvartersform på den del som ligger längst i söder. P-platserna ska ersättas på andra ställen i Orminge. Området är attraktivt att bebygga med bostäder som får närhet till sjön Sarvträsk, kollektivtrafik och service, men grundläggningsförhållanden och dagvattenhantering är utmaningar att lösa i projektet. Rikshem vill utveckla området vid Ormingehus och Sarvträsk med nya bostäder i de lägen planprogrammet föreslår.

2.2 Projektets syfte

Projektets övergripande syfte är att:

- Möjliggöra nya bostäder i kollektivtrafiknära läge
- Möjliggöra fler förskoleplatser
- Göra det möjligt att röra sig på ett attraktivt och säkert sätt genom Orminge.

Projektets syfte är att skapa en attraktiv och levande stadsmiljö för boende, besökare och företag.

2.3 Projektets Mål

Projektets mål är:

- Skapa byggrätt för cirka 400 bostäder, varav cirka 120 bostäder på kommunal mark upplåtna som hyresrätter.
- Skapa lokaler i bottenvåningarna utmed Kanholmsvägen och Edövägen
- Skapa byggrätt för minst 160 platser eller 8 nya förskoleavdelningar, utöver existerande platser idag
- Utveckla norra delen av Kanholmsvägen till ett grönstråk med ökad attraktivitet och tillgänglighet för fotgängare och cyklister
- Skapa en dagvattendamm och parkmiljö vid Sarvträsk

De tillägg som görs ska vara av god kvalitet och bidra till att utveckla Orminges karaktär.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

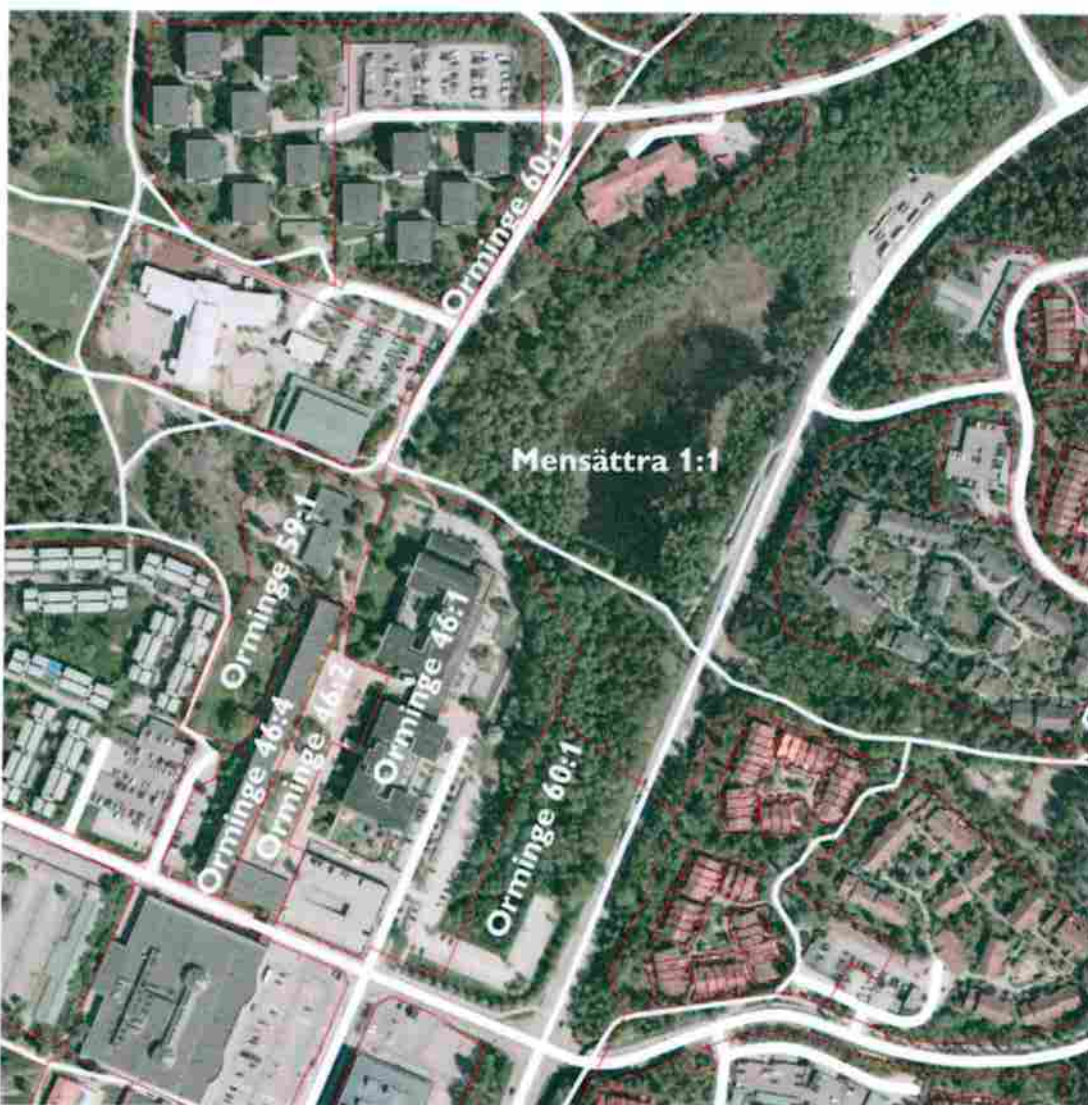
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Effektiv mark- och resursanvändning

3 Förutsättningar

3.1 Fastighet/Område

Projektområdet ligger i norra delen av Orminge centrum. Det omfattar fastigheterna Mensättra 1:1, Orminge 46:1, 46:2, 46:4, 59:1 och 60:1.

Ingående mark i området ägs till viss del av Nacka kommun och bostadsrättsföreningen Betsövägen (Röda längan), Rikshem äger dock den största delen, Ormingehus med kringliggande mark och området vid Myrans heltidsförskola.



Flygfoto med fastighetsbeteckningar.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning och läge

Det kan eventuellt finnas behov av att bryta upp projektet i två detaljplaner eftersom Rikshems och bostadsrättsföreningens områden skiljer sig i åt i omfattning och komplexitet.

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer RUFS, översiktsplan och kulturmiljöprogram

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) är Orminge markerat som en regional stadsbygd med utvecklingspotential.

Det framtagna planprogrammet har utgått från kommunens översiktsplan. I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) anges två stadsbyggnadsstrategier som planprogrammet har arbetat efter.

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

Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge centrum. Denna sträckning var ursprungligen med i Sverigeförhandlingen, men är nu inte längre aktuell. Dock ska inte kommande planering och utbyggnad av Orminge centrum omöjliggöra en eventuell framtida tunnelbaneförlängning.

I kulturmiljöprogrammet utpekade Västra Orminge som ett lokalt intresse för kulturmiljövården. Kulturmiljöprogrammet anger följande förhållningssätt:

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

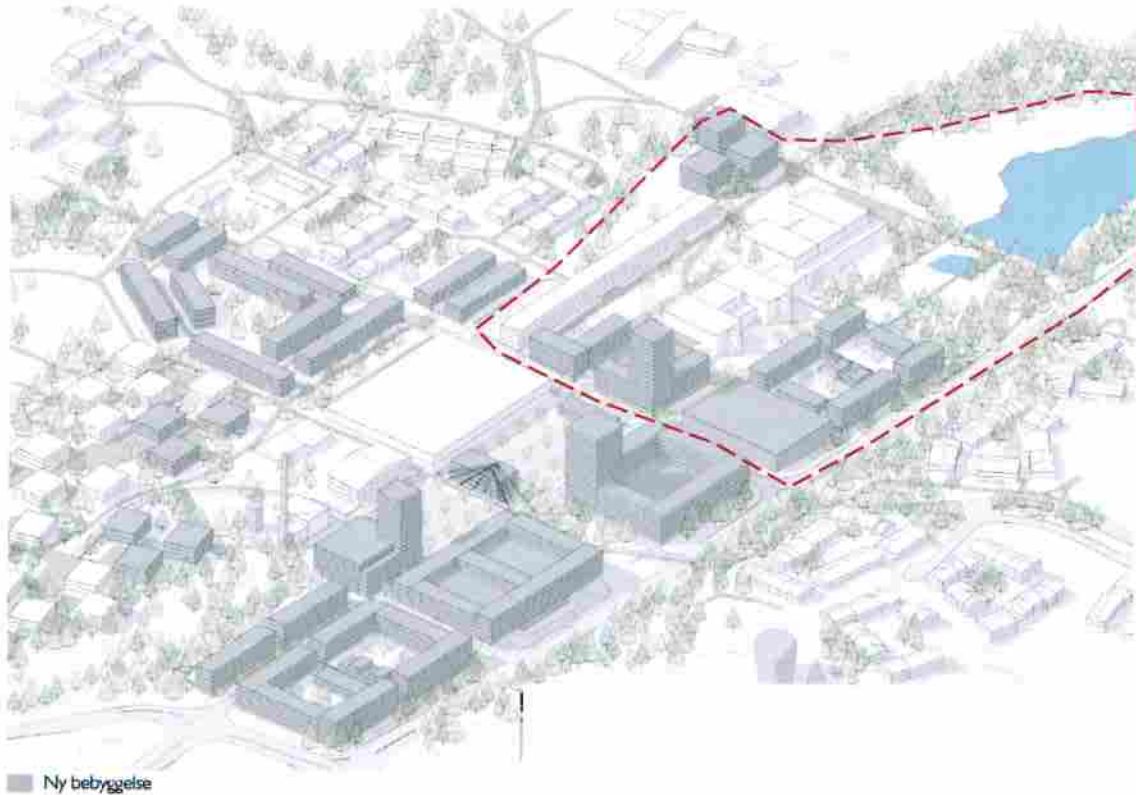
Vidare anges i kulturmiljöprogrammet att bebyggelsens kulturvärden på sikt bör skyddas i samband med planläggning.

Nacka kommun tog beslut om att påbörja arbetet med ett planprogram för Orminge centrum 2005. Planprogrammet var på samråd 2009 och 2014. Planprogrammet antogs av kommunstyrelsen hösten 2015.

Sarvträsk och Ormingehus är i programmet utpekade att ingå i den första etapp av detaljplaner som grundar sig på programmet.

Detaljplaner

Sarvträsk och Ormingehus omfattas idag av stadsplan (Spl 82), lagakraftvunnen 1969, samt detaljplan (Dp 519), lagakraftvunnen 2011, som är en tilläggsplan till delar av till Spl 82. Tillsammans anger de att delar av projektområdet ska användas för "allmänt ändamål", bostadsändamål samt park, skola. Projektområdet omfattas även av stadsplan (Spl 259), lagakraftvunnen 1975, som anger att delar ska användas för park och vattenområde. För att kunna inrymma fler bostäder samt göra ändringar i befintlig struktur så måste en ny detaljplan tas fram.



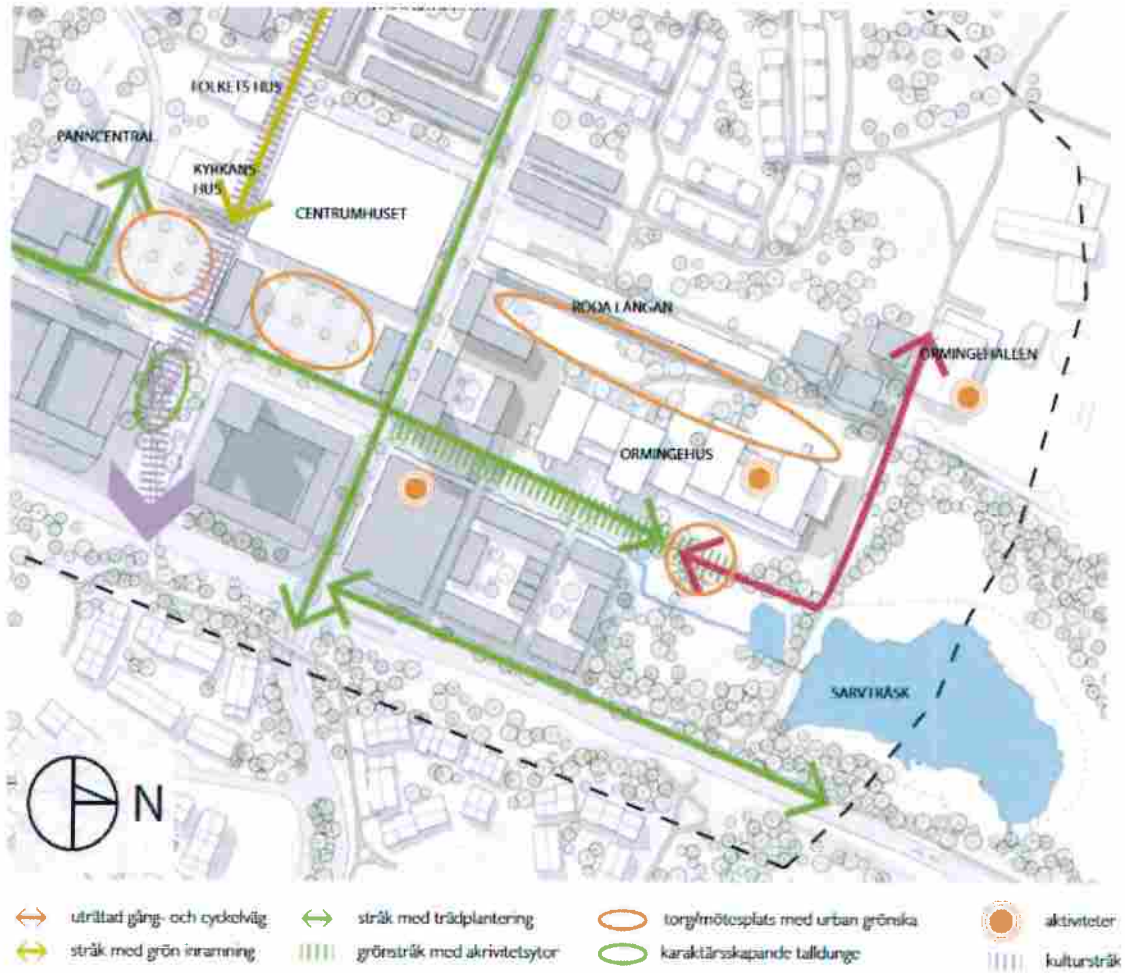
Idéskiss till ny bebyggelse i Orminge, tagen ur "Planprogram för Orminge centrum" samt projektområdets preliminära avgränsning i rött.

Planprogram

Programförslaget pekar ut hörnet på norra sidan av Kanholmsvägen vid Edövägen som en möjlig plats för en högre byggnad på upp till 16 våningar, ett nytt landmärke. I övrigt kan den nya bebyggelsen öster om Ormingehus ha kvartersform och en höjd om 4-7 våningar. Bottenvåningar utmed huvudstråk utformas med öppna fasader. Entréer bör placeras mot gaturum. 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. Vid ändring av kulturhistoriskt värdefulla byggnader bör hänsyn tas till karaktärsdragen.

Enligt planprogrammet finns ett behov av att utöka antalet förskoleplatser i området då nya bostäder byggs. I Ormingehus finns förskoleverksamhet och den kan utvecklas i de delar som ansluter till naturmarken och Sarvträsk. Förskola i bottenplan av de nya bostadskvarteren invid Sarvträsk bör studeras. Fler bostäder i området kommer medföra behov av fler skolplatser. Vidare föreslås förskoleverksamhet i bottenplan på ny bebyggelse vid nuvarande Myrans heldagsförskola, där även god kontakt med naturen uppnås.

Enligt planprogrammet ska en ny trappa från Edövägen till Röda torget skapa överblickbarhet, tillgänglighet och trygghet. Trädplantering bör ske utmed huvudstråk. Det gröna aktivitetsstråket utmed Kanholmsvägen har pekats ut som en tänkbar plats för offentlig konst.



Del av karta i programförslaget, ny bebyggelse i grått, stråk och mötesplatser markerade.

4 Om projektet

Projektet ska planlägga området vid Sarvträsk, Ormingehus, Röda längan och Myrans heldagsskola för ny bostadsbebyggelse, lokaler för verksamheter och kommunala välfärdsfastigheter.

Del av fastigheten Orminge 60:1 samt möjligen del av fastigheten Mensättra 1:1 ska markanvisas för att möjliggöra en exploatering av bostäder i enlighet med planprogrammet. Direktanvisning är möjlig där Rikshem är en potentiell mottagare. Detta till följd av att Rikshem redan äger angränsande mark inom projektområdet. En direktanvisning skulle till delar uppfylla det avtal mellan Nacka kommun och Rikshem, beslutat av KF 2014-12-15, § 251, där Rikshem erbjudits markanvisning för att kunna uppföra minst 500 bostäder. Denna markanvisning ska i så fall innehålla ca 120 bostäder som ska upplåtas med hyresrätt.

I projektet ska befintliga och nya stråk planeras och gestaltas så att det blir en tillgänglig och trygg miljö för gående och cyklister, särskilt barn och unga som behöver röra sig till och från målpunkter i Orminge med kringliggande bebyggelse. Ett väl integrerat och utformat gatunät är lätt att färdas på och har betydelse för upplevelsen av trygghet. Mensättravägen ska få stadskänsla med smalare körbanor och trädrad. Stråket från centrumtorget längs Kanholmsvägen norr ut ska stärkas och utvecklas som ett grönstråk med aktivitetsytor. Ett korsande cykel- och gångstråk mellan Östra Orminge och Ormingeskolan är mycket välanvänt. Gångbron som leder till centrumhuset över Edövägen från Röda torget används av många skolbarn, men ingången till centrumet är stängd kvällstid. I programförslaget ersätts gångbron av en trappa.

I projektet finns två torg/mötesplatser, det befintliga mellan Ormingehus och Röda längan och ett nyskapat öster om Ormingehus. Platsernas olika karaktärer kan förstärkas och målsättningen vara att de ska inbjuda till vistelse och uteaktiviteter.

Mensättravägen och Edövägen alstrar trafikbuller vilket kan påverka utformningen av ny bebyggelse. Bullerfrågan behöver utredas under planarbetets gång.

En kemtvätt har tidigare funnits i centrumbyggnaden strax utanför projektområdet. Tidigare utredning har utförts vilken tyder på att marken vid centrumbyggnaden kan vara förorenad med klorerade lösningsmedel bl. a. PCE. Ytterligare provtagning kan behöva utföras vid källan, och om det visar sig att föroreningen kan ha spridits kan det bli aktuellt med markundersökning inom projektområdet.

Både Röda längan och Ormingehus är kulturhistoriskt värdefulla byggnader och utpekade i planprogrammet. För att ta tillvara byggnadernas kvalitéer när de utvecklas och byggs till ska det tas fram kulturmiljöanalyser som dokumenterar byggnaderna, beskriver deras värden och karaktärsdrag och ger råd och riktlinjer för deras förändring. Utredningarna ska ingå som en del av detaljplanens handlingar och kunna användas i samband med ansökan om bygglov samt för dokumentation och arkivering.

Enligt planprogrammet ska det nya som tillförs utformas i samklang med de befintliga värden som finns i området vad gäller kulturmiljö-, arkitektur- och naturvärden, enligt följande riktlinjer:

- Bebyggelse längs huvudstråken bör i huvudsak utformas i stadskvarter med 4-7 våningar.
- 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 corténstål, 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.
- 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 bör utformas med enkla geometriska former för att ansluta till västra Orminges bebyggelsekaraktär.
- Färgsättning bör utgå från materialens kulör alternativt från angivna kulörer i ”Ormingepaletten” Vita kulörer bör undvikas.



Ormingepaletten ur planprogrammet.

Dagvattnet i delar av Orminge centrum avrinner till Sarvträsk. Vid sjön kan naturliga översvämningsytor skapas för att fördröja avrinningen. För att rena dagvatten behöver en damm anläggas söder om Sarvträsk. Dagvattenhanteringen ska nyttjas som en resurs i stadsmiljön. Området intill dammen ska utvecklas som parkmiljö. Projektet ska även undersöka om och hur området kring Sarvträsk kan utvecklas och göras mer attraktivt. Samtidigt har projektet att ta hänsyn till naturvärden och bestämmelser om strandskydd.

Med andra pågående stadsbyggnadsprojekt inom samordningsprojektet för Orminge centrum kommer vatten- och spillvattenkapaciteten att studeras vidare under planeringsfasen.

Projektet är beroende av att befintlig infartsparkering inom fastigheterna Orminge 46:1 och 60:1 kan flyttas någon annanstans inom Orminge innan ett genomförandeskede kan påbörjas.

Konsten att skapa stad - kommunen arbetar aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både

under byggtiden och när det är färdigbyggt. Under projekttiden kommer aktiviteter att genomföras i samarbete med projektet Konsten att skapa stad. Så ska vi arbeta även i Orminge centrum. Orminge bor och andra som verkar i Orminge ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar Orminge centrum. Vi hoppas att stolthet och engagemang ska prägla processen.

Aktuellt projekt, Sarvträsk och Ormingehus, ingår i projektchefsområdet Orminge C.

5 Risker

Projektet förutsätter att nya platser för infartsparkering kan byggas utanför projektområdet. Då finansiering och genomförande av nya p-platser är oklar, innebär detta en risk för projektet som helhet.

Då marken kring Sarvträsk består av djupa ler- och torvlager samt hög grundvattennivå innebär detta svåra grundläggningsförhållanden och en risk för ökade kostnader alternativt minskade intäkter vid markförsäljning.

Mensätravägen är sekundärled för farligt gods vilket kan påverka placering och utformning av föreslagen ny bebyggelse vid Sarvträsk.

6 Ekonomi

För projektet kommer intäkter uppkomma i samband med kommunens försäljning/tomträttsupplåtelse av delar av fastigheten Orminge 60:1 och eventuellt Mensättra 1:1.

De allmänna anläggningar som ska byggas ut inom aktuellt stadsbyggnadsprojekt är som tidigare nämnt ombyggnationen av norra delen av Kanholmsvägen, en dagvattendamm samt upprustning runt Sarvträsk.

För alla ingående projekt i samordningsprojektet Samordning Orminge så kommer kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planprogrammet fördelas ut på all tillkommande bebyggelse inom planprogrammet per ljus BTA. I detta projekt kommer denna kostnad att betalas av exploatörerna genom ett exploateringsbidrag (gatukostnader) som regleras i exploateringsavtalet.

För övrigt ska exploatörerna stå för kostnaderna för detaljplanearbetet samt alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark.

Om markanvisningen sker genom försäljning så innebär det att projektet kommer att generera en direkt vinst. Om markanvisningen sker genom tomträttsupplåtelse så kommer projektet leverera ett nollresultat till att börja med, men där intäkterna från tomträtten ger kommunen en långsiktig intäkt.

7 Tidplan

Direktanvisning	hösten 2016	
Detaljplanering	2016-2018	
- samråd	kv. 1 2017	
- granskning	kv. 4 2017	
- antagande	kv. 3 2018	
- laga kraft / (ev. överklagande)	kv. 3 2018	(kv. 2 2019)
Projektering	2017-2018	(2017-2019)
Utbyggnad	2019-2021	(2020-2022)



Ulf Crichton
Exploateringschef



Nina Aman
Planchef



Johan Buhre
Projektledare



Birgitta Strömbäck
Planarkitekt