

2020-02-19

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/762
KFKS 2017/884
Projekt 93101111
Standardförfarande

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Stadsbyggnadsprojekt för bostäder, verksamhetslokaler, parkering och detaljplan, Ormingeplan, Boo

Startpromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Ormingeplan.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 9.1 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, bibehålla och utveckla verksamheter och få en levande och trygg bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum i Orminge. Projektet bidrar till att uppfylla översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi *”Utveckla lokala centrum och deras omgivning”*. Projektet omfattar fastigheten Orminge 47:1 som består av befintligt centrumhus och dess tillhörande parkering.

Projektets mål är att skapa byggrätter för totalt cirka 160 bostäder, motsvarande cirka 16 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) bostäder, samt att bibehålla och utveckla verksamhetslokaler mot offentliga stråk. Målet är samtidigt att skapa en attraktiv mötesplats i form av en torgbildning samt att anordna tydliga kopplingar för gående mellan Orminge centrum och Kanholmsvägen samt mellan markplan och broplan. Ytterligare mål är att möjliggöra platser för handels- och bostadsparkering i Orminge centrum genom garage under befintlig parkeringsyta. Ny bebyggelse föreslås tillkomma på centumparkeringens södra del samt genom påbyggnad på taket av befintligt centrumhus. Bebyggelsen ska hålla ett respektavstånd till angränsande Kyrkans hus samt angränsande bro.



Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter, förutom en kostnad för kommunen på cirka 0,5 miljoner kronor som är projektets del för framtagandet av planprogrammet för Orminge centrum.

Ärendet

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, bibehålla och utveckla verksamheter och få en levande och trygg bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum i Orminge. Projektet bidrar till att uppfylla översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi *"Utveckla lokala centrum och deras omgivning"*.

Projektet omfattar fastigheten Orminge 47:1 som ägs av Orminge Handel AB. Fastigheten har en areal på cirka 1,7 hektar och är belägen i centrala delen av Orminge centrum som är lokalt centrum i Boo. Inom fastigheten står i dag befintligt centrumhus och dess tillhörande parkering.

Projektets mål är att skapa byggrätter för totalt cirka 160 bostäder, motsvarande cirka 16 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) bostäder, samt att bibehålla och utveckla verksamhetslokaler mot offentliga stråk. Målet är samtidigt att skapa en attraktiv mötesplats i form av en torgbildning samt att anordna tydliga kopplingar för gående mellan Orminge centrum och Kanholmsvägen samt mellan markplan och broplan. Ytterligare mål är att möjliggöra platser för handels- och bostadsparkering i Orminge centrum genom garage under befintlig parkeringsyta. Ny bebyggelse föreslås tillkomma på centumparkeringens södra del samt genom påbyggnad på taket av befintligt centrumhus. Bebyggelsen ska hålla ett respektavstånd till angränsande Kyrkans hus samt angränsande bro.

Planprogrammet för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt lokalt centrum för boende, besökare och företag. Centrumhuset och dess parkering inom Ormingeplan utgör en central pusselbit i planprogrammet och ingår i planprogrammets genomförandeetapp två. I planprogrammet föreslås markparkeringen i huvudsak bibehållas, men en begränsad bebyggelse på centumparkeringen tillåtas. I programmet föreslås även en prövning av om det är möjligt att bygga fler bostäder på taket av centrumhuset. Projektet utgör en avvikelse från programmet, eftersom en ny byggnad föreslås på parkeringens södra del istället för två byggnader framför centrumhuset. Parkering föreslås lösas huvudsakligen i garage under mark istället för ovan mark. Sammantaget föreslås bebyggelsen inom Ormingeplan utgöra en större volym jämfört med planprogrammet. Detta i syfte att bekosta ett parkeringsgarage under mark, vilket utgör en förutsättning för projektet.

Ärendet har tidigare behandlats av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 mars 2018, § 35, som beslutade om avslag med hänvisning till att föreslagen volym på centrumhusets parkering utgjorde en för stor avvikelse till planprogrammet. Förslaget har därefter omarbetats i skala och anpassning till omkringliggande bebyggelse. Det har även en ny målsättning att i enlighet med planprogrammet pröva bebyggelse på centrumhusets tak.

Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Antagen detaljplan	Kvartal 3 2022
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Kvartal 4 2022
Start inflyttning	2024–2025
Färdigställt (hela projektet klart för inflyttning)	2025
Projektavslut	2026

Ekonomiska konsekvenser

Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter, förutom kostnader på cirka 0,5 miljoner kronor för framtagandet av planprogrammet för Orminge centrum som belastar kommunen. Övriga kostnader ska ägaren till fastigheten Orminge 47:1, Orminge Handel AB, stå för.

Fastighetsägaren kommer även erlægga exploateringsersättning för de allmänna anläggningar som byggs inom programområdet för Orminge centrum och som genomförs inom samordningsprojektet för Orminge.

Konsekvenser för barn

Projektet bedöms innebära positiva konsekvenser för barn och ungdomar då en i dagsläget bildominerad yta utvecklas med nya stråk, torgbildningar och bostäder, vilket kan öka säkerheten för att röra sig till fots i området. Ett befolkande av nuvarande markparkering, samt förtätning med bostäder runt parkeringen kan också skapa en ökad upplevelse av trygghet under dygnets alla timmar. I samband med att en del av parkeringsytan utvecklas till bostäder finns även möjligheter att skapa en trygg bostadsgård för barn. I projektet föreslås en stor del av parkeringen lösas i garage under mark, vilket riskerar att upplevas som en otrygg plats för barn och ungdomar.

Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Viktor Wallström
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Ormingeplan, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Detaljplaneprogram för Orminge centrum, antagande	2015-09-28	KS	§ 234
✓	Detaljplaneavtal	2019-10-10	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2020-03-10	KSSU	
✓	Principöverenskommelse (Ramavtal)		KS/KF	Beroende på innehåll kan beslut krävas i KF
✓	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef/MSN	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

