

2015-08-19

Rev. 2015-09-17

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 1100-1300 nya bostäder och cirka 25 000-29 000 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. De invändningar som kommit in har handlat om bussterminalens placering, om parkeringsbehovet kommer bli tillräckligt tillgodosett, anpassning till befintlig bostadsbebyggelse och synpunkter på Folkets hus och annan kulturverksamhet, deras möjlighet till utveckling i framtiden.

I det reviderade programförslaget redovisas två alternativa lägen och utformning av bussterminal, en inbyggd och en öppen terminal. Av programmet framgår att antalet parkeringar kommer var tillräckliga, bland annat löses parkering genom nytt parkeringshus. Utifrån inkomna samrådssynpunkter har 10-våningsbyggnaden som tidigare föreslagits på Folkets hus tomt tagits bort i programförslaget, men programmet öppnar för utvecklingsmöjligheter för alla verksamheter längs med det utvecklade kulturstråket.



Planprogrammet har kompletterats utifrån en fördjupad utredning kopplade till riskfrågor för panncentralen och Mensättravägen. Därutöver är en trafikutredning under framtagande som analyserar och beskriver planprogrammets konsekvenser på det lokala och regionala vägnätet. Utifrån politiska direktiv som kommit upp efter samrådet har exploateringsgraden höjts både i centrumområdet och inom nya bebyggelseområden. Programförslaget medger att flera höga hus om 16 våningar kan tillkomma i centrumområdet och att ny bebyggelse som tillkommer i anslutning till befintliga bostadsområden kan prövas i 2-7 våningar.

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 skapar förutsättningar för en ny årsring med platskänsla och förstärkt identitet. Inom centrumområdet har hittills tre platser för höga hus i 16 våningar identifierats. Om det kan finnas ytterligare lämpliga platser för höga hus får studeras i kommande planarbete. I sin helhet innebär planprogrammet cirka 1100-1300 nya bostäder och cirka 25 000-29 000 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 genomförandefrågor. 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 samrådet anordnades tre "öppna hus" och därutöver visades programförslaget i Nacka kommuns nya 3D-modell. Under samrådet 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.
- Tekniska nämnden framför att en trafikutredning bör tas fram som analyserar och beskriver planprogrammets konsekvenser på det lokala och regionala vägnätet. Framför även att belysning/ljussättning i området bör beaktas ur ett drift- och underhållsperspektiv då anordningar som inte är standardiserade är dyrare. Anser att det är lämpligt att några av de föreslagna ytorna för torg och parkeringsplatser förs över till kommunalt ägande eller säkras på annat sätt för att kunna nyttjas för evenemang, torghandel eller liknande i centrumområdet. Understryker vikten av

trädplanteringar utmed gator och torg eftersom de skapar ett bättre lokalklimat, en trevligare miljö, kan reducera vindhastigheten på utsatta platser och kan fungera som spridningskorridorer (för till exempel insekter och fåglar) mellan större naturområden. Framför att det utöver föreslagen insamlingsplats för förpackningar och tidningar behöver reserveras yta för en mini-återvinningsstation. Upplyser att lösningar för fastighetsnära avfallshantering såsom till exempel stationärt sopsugssystem eller bottentömmande behållare behöver studeras i kommande detaljplanearbete för de nya bostadsområdena. Betonar vikten av att medvetna val görs vid planering och utbyggnad av dagvattenhantering utifrån ett långsiktigt, funktionellt och ekonomiskt perspektiv.

- 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 äldrenämnden 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 de revideringar av planprogrammet som gjordes inför beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2015-06-24 om tillstyrkan inför antagande i kommunstyrelsen.

- Föreslaget 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 föreslaget 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 2015-06-24 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 badhus.
Programförslaget har kompletterats med uppgiften att en placering vid Myrsjöskolan utreds.*
- Föreslaget kulturstråk ska beskrivas översiktligt.
Planenhetens kommentar: Programförslaget har justerats så att stråket och de berörda aktörerna beskrivs mer översiktligt.
- 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. Programförslaget har kompletterats i text, med illustration och karta med ett förslag på en öppen bussterminal.

- 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. Längs Kvarnholmsvägen föreslås stads kvarter i 4-7 våningar och i anslutning till befintliga bostadsområden föreslås bebyggelse med 2-7 våningar som hus i park.
- En ytterligare hög byggnad ska planeras in på kommunal mark.
Planenhetens kommentar: I programarbetet har lämpliga platser för höga hus studerats. Programförslaget föreslår tre plaster för höga hus i enlighet med principen att de bör placeras i anslutning till centrumtorgen där en högre exploateringsgrad kan vara lämpligt, invid huvudstråk, viktiga noder eller entréer. Planbeskrivningen har kompletterats med att ytterligare höga hus kan studeras i kommande planarbete i enlighet med dessa principer samt med beaktande av påverkan på befintliga bostadsområden (skuggförhållanden) och offentliga platser (till exempel torg, stråk och gaturum).
- Föreslagna skyddsbestämmelser i framtida detaljplaneläggning för Röda längan och panncentralen ska tas bort.
Planenhetens kommentar: Programförslaget och konsekvenser för landskapsbild och kulturmiljö har justerats.
- Framtida detaljplaneläggning behöver inte inbegripa omgivande bebyggelse med kulturmiljövärden.
Planenhetens kommentar: Programförslaget och konsekvenser för landskapsbild och kulturmiljö har justerats.
- Röda längan förläggs i detaljplaneetapp 1
Planenhetens kommentar: Programförslaget har justerats.

Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott tillstyrkte 2015-09-01 programförslaget inför antagande i kommunstyrelsen under förutsättning att programförslaget reviderades enligt följande:

- Miljö- och stadsbyggnadsnämndens ändringspunkter ska inarbetas i planprogrammet.
Planenhetens kommentar: Se ovan.
- Planprogrammet ska inte utgå från att Hantverkshuset rivs.
Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med att Hantverkshuset kan förändras, antingen genom att rivas eller genom att finnas kvar och byggas om alternativt byggas på.
- Aktuell information om simhallslokalisering och bussterminal ska inarbetas i planprogrammet.
Planenhetens kommentar: Programförslaget har justerats och kompletterats med aktuell information kring läget om finansiering av bussterminalen.



- Ny bebyggelse ska inte anpassas till befintlig arkitektur utan medge förnyelse som ska fungera med den befintliga 70-talsbebyggelsen.

Planenhetens kommentar: Programförslaget har justerats så att ny bebyggelse ska samspela med befintliga bostadsområden men samtidigt kunna bilda nya årsringar.

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