

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Planprogram för Orminge centrum

Yttrande under samråd

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar förslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden om det föreslagna detaljplanprogrammet för Orminge centrum.

Yttrandet antas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 33 i kommunstyrelsens delegationsordning.

2. Stadsutvecklingsutskottet ger mark- och exploateringsenheten i uppdrag att i det fortsatta planarbetet bevaka att kommunal mark används så att den bidrar maximalt till projektets ekonomi i förhållande till den utveckling utskottet vill se för Orminge centrum..
3. Kommunens styrprinciper om konkurrensneutralitet innebär att kommunen ska konkurrensutsätta genomförandet genom upphandling eller tävling enligt kommunens riktlinjer för markanvisning. Utgångspunkten ska således vara att kommunal mark som ska bebyggas i första hand görs tillgänglig för en vid krets av intressenter, som i öppna markanvisningstävlingar får presentera hur de vill utveckla den marken.
4. Stadsutvecklingsutskottet uppdrar till mark- och exploateringsenheten att inleda avtalsdiskussioner med Stockholms läns landsting om bussterminalen.

Sammanfattning

Arbetet med att ta fram en detaljplan för Orminge centrum har nu nått det stadium att kommunstyrelsen ska yttra sig, ur sitt övergripande perspektiv, över det förslag till detaljplaneprogram som miljö- och stadsbyggnadsnämnden har tagit fram. Nämnden har identifierat tre mål för planarbetet; 1) ett stadsdelscentrum som är trygg, tillgängligt och levande, 2) ett attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och 3) ett



stadsdelscentrum som bygger på och utvecklar Orminges karaktär och identitet. Fem strategier för att uppnå målen har tagits fram; förstärk sambanden och attraktionskraften, funktionsblandning, förtätning, förnyelse och försköning.

Stadsledningskontoret har tagit fram ett förslag till yttrande, som avser kommunstyrelsen samlade ansvar för stadsutveckling, kommunens uppdrag för välfärdstjänster och kommunal ekonomi. Det föreslagna yttrandet tar upp följande områden.

1. Avgränsningarna av planområdet bör ses över
2. Planmässiga förutsättningar för ekonomiskt hållbart etappvis genomförande bör beskrivas
3. Detaljplanen bör tydligare ange förutsättningar för näringsliv, handel och kontor
4. Projektets totala ekonomi bör belysas vid utformningen av programmet.
5. Lokalisering av simhall bör studeras ytterligare
6. De planmässiga förutsättningarna för kommunala lokaler välfärdsfastigheter, däribland Ormingeskolans utveckling bör belysas.
7. Möjligheter till att skapa fler byggrätter för bostäder ovan bussterminalen bör utredas och illustreras detta i programhandlingen.
8. Positivt att kulturens betydelse lyfts.
9. Området behöver gemensamma parkeringslösningar.

Ärendet

Kommunen bedriver sedan mer än nio år tillbaka ett stadsutvecklingsprojekt för Orminge centrum. I uppdraget ingår att ta fram ett planprogram som ska tjäna som underlag till kommande detaljplaner och utveckling av Orminge centrum.

Ett första förslag på planprogram var utsänt på samråd under årsskiftet 2008/2009. Det resulterade i en återremiss med uppdrag att bearbeta trafiklösning med bussterminal och infartsparkering ytterligare. Med anledning återremissen arbetade kommunen tillsammans med SL under 2010/2011 fram en fördjupad studie med fokus på att finna en bra lösning av bussterminalen, infartsparkering och trafikföring samt kompletterande bebyggelse. Förslaget från 2010/2011 års arbete resulterade inte ett nytt programförslag då det behövde kompletteras på en rad olika områden.

Fokus för det fortsatta arbetet har varit att finna en lösning på ett säkerställt genomförande av planprogrammet till en rimlig risk och kostnad för kommunen. Ytterligare arbete har även lagt på att komplettera tidigare studier med gestaltning, stråkstudie, höghusstudie m.m. Detta har resulterat i ett programförslag som miljö- och stadsbyggnadsnämnden tog beslut om programsamråd i november 2013. Samråd om förslag till program pågick från den 26 mars till den 13 maj 2014.



Stadsledningskontoret har tagit fram ett förslag till yttrande, som avser kommunstyrelsen samlade ansvar för stadsutveckling, kommunens uppdrag för välfärdstjänster och kommunal ekonomi. Efter redovisning av programmets innehåll och förslaget till yttrande följer kommentarer till de förslag till beslut som finns avseende uppdraget till mark- och exploateringsenheten som företrädare för kommunstyrelsen, i det fortsatta planarbetet.

Planprogrammets innehåll

Tre mål har definierats för Orminge centrum;

- ett stadsdelscentrum som är trygg, 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 de tre målen utgår programförslaget från fem strategier;

1. förstärk sambanden och attraktionskraften
2. funktionsblandning
3. förtätning
4. förnyelse
5. försköning

Vid centrumtorget föreslås en högre byggnad om max 16 våningar, som kan fungera som landmärke och nod. Längs huvudstråken i centrumkärnan föreslås byggnader på 4-6 våningar, i kvarteren föreslås lägre byggnader.

Bostäder

Programförslaget medger ny bebyggelse längs huvudstråken i form av flerbostadshus som inrymmer bostäder. Nybackatomten utvecklas med flerbostadshus i lägre skala. Förslaget omfattar 1 000 nya bostäder.

Trafikanläggningar

Stadskänslan ska börja på Mensättravägen, gatan föreslås få en tydlig stadskaraktär med smalare körbanor och trärad.

En förväntad ökning av kollektivtrafikresandet, tillkommande bostäder, verksamheter och handelsytor förväntas leda till mer trafik. Huvudalternativet för en bussterminal är det område där det så kallade Hantverkshuset ligger idag. Efter ett tilläggsdirektiv från miljö- och stadsbyggnadsnämnden har även en sydligare placering utretts, så att Hantverkshuset kan vara kvar.

I det kommande planarbetet ska utformningen av bussknutpunkten beakta en framtida utbyggnad av tunnelbanan.



Torg och parker

Programförslaget syftar till att skapa en förtätad stadsmiljö med ett rikare innehåll och nya platsbildningar där människor kan mötas. Nya byggnader ska rama in torgen och skapa 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 ska öppna upp förbindelserna mellan centrums olika plan och skapa överblickbarhet, tillgänglighet och trygghet. Trapporna har en monumental karaktär för att även fungera som platser för vistelse och lek i anslutning till torgen.

Simhall och idrottsanläggningar

En bad- och friskvårdsanläggning föreslås i Orminge i anslutning till det föreslagna aktivitetsstråket i korsningen Kanholmsvägen/Edövägen. Tanken är att det blir en entrébyggnad och ett landmärke vid en viktig nod. Placeringen av bad- och sportaktiviteter nära såväl centrum och kollektivtrafik som natur bedöms fungera som magnet avser 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, gymanläggning och flera sporthallar. Förslaget ska förstärka Orminges profil vad gäller friskvård.

Kulturhus

Programförslaget innehåller en omlokalisering av Boo folkets hus till ett nytt hus vid centrumtorget, med möjlighet för föreningslivet att utvecklas i stort. Detta planeras ske i den tredje och sista etappen av genomförandet. En flytt sker först när ny lokal är uppförd.

Parkering

I planprogrammet föreslås att parkering ska lösas inom varje kvarter med ett parkeringstal på 0,8 platser per lägenhet, oftast med underbyggda garage.

Dagvatten

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 ca 550 kubikmeter vid ett tioårsregn med klimatfaktor föreslås vid/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 ca 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.

Geoteknik

För att klara grundläggningen för badhus och bostäder i närheten av Sarvträsk kommer det att krävas pålning. Tidigare geotekniskstudie som genomfördes i samband med byggnationen av infartsparkeringen visar att lerlagets är 9 meter som djupast innan berg nås. Djupet bedöms som hanterligt ur ett kostnadsperspektiv och därmed finns goda möjligheter till att bebygga marken.

Arbetsplatser

Då programområdet idag är ett särpräglat verksamhetsområde, omfattande kommunal service och mindre privata verksamheter inom kontor, lättare industri och handel, föreslås framförallt ny bostadsbebyggelse. Dock föreslås en flexibel markanvändning där bostadshus har lokaler för varierande verksamheter i bottenvåningen. Förslaget innebär att behovet av olika former av kommunal och privat service tillgodoses samt att det tillskapas ytterligare arbetstillfällen i området.

Förskolor

För de 1000 bostäder som planeras behövs ytterligare 2,5 förskolor i området. Programförslaget föreslår att förskoleverksamhet kan inrymmas inom Nybackatomten med direkt anslutning till central 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 för god kontakt med naturen. I Ormingehus bedrivs förskoleverksamhet och denna föreslås ska utvecklas i de delar av byggnaden som ansluter till naturmarken och Sarvträsk.

Kommunal mark

Programområdet omfattar mycket kommunal mark.

Genomförande

Kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av anläggningar på allmän plats. Kommunens tekniska nämnd är huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi för det allmänna elnätet. Under kommande planarbeten, inom de olika detaljplane-etapperna, kommer förslag till allmän platsmark och dess utformning att klargöras i detalj

Genomförandet är tänkt i tre huvudetapper. Totalt föreslås i programmet ca 1 000 – 1 200 nya bostäder varav ca 50 % bostadsrätter och 50 % hyresrätter. Utöver det medför förslaget



att det kan tillkomma 15 000 kvm verksamhetsytor samt infartsparkering i p-hus om ca 500 – 600 bilar. För parkering inom bostadskvarteren är förslaget att de behoven löses inom kvartersmark.

Under kommande planarbeten, inom de olika detaljplaneetapperna, kommer förslag till allmän platsmark och dess utformning att klargöras i detalj. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av anläggningar på allmän plats. Kommunens tekniska nämnd är huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi för det allmänna elnätet.

Genomförandet är tänkt i 3 huvudetapper. Totalt kommer ca 1 000 – 1 200 nya bostäder att tillkomma varav ca 50 % bostadsrätter och 50 % hyresrätter. Utöver det kan 15 000 kvm verksamhetsytor tillkomma samt infartsparkering i p-hus om ca 500 – 600 bilar. Parkering inom bostadskvarteren löses inom kvartersmark.

Stadsledningskontorets förslag till yttrande

Stadsledningskontorets förslag till yttrande omfattar följande frågeställningar.

1. Avgränsningarna av planområdet bör ses över
2. Planmässiga förutsättningar för etappvis genomförande bör beskrivas
3. Detaljplanen bör tydligare ange förutsättningar för näringsliv, handel och kontor
4. Projektets totala ekonomi bör belysas vid utformningen av programmet.
5. Lokalisering av simhall bör studeras ytterligare
6. De planmässiga förutsättningarna för kommunala lokaler välfärdsfastigheter, däribland Ormingeskolans utveckling bör belysas.
7. Möjligheter till att skapa fler byggrätter för bostäder ovan bussterminalen bör utredas och illustreras detta i programhandlingen.
8. Positivt att kulturens betydelse lyfts.
9. Området behöver gemensamma parkeringslösningar.

Stadsledningskontoret hänvisar till förslaget till yttrande, där vardera punkt utvecklas. Generellt bedömer stadsledningskontoret dock att programmet målar upp ett planarbete där den kommunala ekonomin när detaljplanen ska genomföras blir en följd av planeringen, inte att planering och kommunens ekonomiska förutsättningar för genomförandet samspelar. I enlighet med kommunens styrprinciper ska kommunal mark som ska bebyggas göras tillgänglig för en vid krets av intressenter, som i öppna markanvisningstävlingar får presentera hur de vill utveckla den marken. Detta bör förtydligas i beslutet om att anta yttrande över samrådsunderlaget.

Förslaget till program har ett fragmentariskt förhållningssätt till att inom den aktuella delen av kommunen lösa ett antal behov av offentlig service inom områdena utbildning, kultur, fritid och sociala frågor. Det behövs ett mer samlat grepp om dessa frågor.



Bilagor

Bilaga 1: Etappindelning

Bilaga 2: Kommunägd mark

Bilaga 3: Programhandling inklusive bilagor

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

+