

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplaneprogram för Orminge centrum

Yttrande under samråd

Kommunstyrelsen, genom sitt stadsutvecklingsutskott, har följande för kommunen övergripande synpunkter på det föreslagna detaljplaneprogrammet för Orminge centrum.

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 i detta programhandlingen.
8. Positivt att kulturens betydelse lyfts.
9. Programmet bör pröva gemensamma parkeringslösningar.

Synpunkterna utvecklas nedan punkt för punkt.

I. Planområdets avgränsningar

Den tid som har gått sedan start-promemorian antogs har gjort att planområdets avgränsning bör ses över i programarbetet. Det skulle vara positivt för utvecklingen i Orminge centrum om planområdet utökades så att kommunen i ett sammanhang kan pröva förutsättningar för att lägga både bostäder och verksamheter på närliggande kommunal mark. Det borde vara möjligt att bygga fler bostäder närmare Sarvträsk, både i den norra och den västra delen, liksom att låta kommunens fastighet på Kommunalvägen ingå i planområdet.



2. Planmässiga förutsättningar för ett etappvis genomförande

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott efterlyser att planens etapper byggs upp på ett sådant sätt att de olika etapperna är ekonomiskt genomförbara var för sig, på så sätt blir inte utbyggnaden beroende av att allt görs mer eller mindre samtidigt. Med det menar utskottet att ett delområde ska kunna bebyggas fristående från andra delar som av olika skäl kan behöva avvakta med sitt genomförande.

3. Tydligare förutsättningar för näringsliv, handel och kontor

Orminge ska bli ett levande centrum dag, helger och kvällar. Förutsättningarna för ett varierat näringsliv behöver förbättras redan i programmet. Planen kan inte förutse vilken blandning av näringsliv det kan bli, men behöver möjliggöra en i dag ännu inte identifierad bredd. Samtidigt behöver utrymme för handel och kontor tydliggöras, för den service som de som bor och kommer att bo i området behöver. Detaljplanen bör däribland säkerställa en yta om minst 3 000 kvadratmeter för livsmedelshandel i bottenplan på det nya parkeringshuset som finns i programförslaget.

4. Projektets ekonomi påverkar utformningen av detaljplanen

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra betydande ekonomiska åtaganden för kommunen. Det är viktigt att också kommunens egna förutsättningar för att genomföra detaljplanen vägs in redan nu på planeringsstadiet. Orminge centrum ligger mycket nära fantastisk natur och kommande naturreservat. Inom området finns inte i sig särskild bevarandevärd natur, varför en ökad exploatering kan tillåtas i centrumområdet. Där kan utvecklas mer stadslika parker och mötesplatser utan att särskilt spara befintlig naturmark. Detta ger möjligheter att bättre ta tillvara kommunal mark som finns i området.

5. Utred lokaliserings av simhall

Stadsutvecklingsutskottet är väl medvetet om det uttalade behovet av en simhall i Boo men det bör prövas om mark som totalekonomiskt skulle kunna användas bättre för bostäder och verksamheter ska reserveras för en simhall, samtidigt som det i närområdet finns annan mark som skulle vara lämpad för simhall. Enligt stadsutvecklingsutskottet bör det i det fortsatta planarbetet ingå att överväga om simhallen hellre bör lokaliseras till området vid Myrsjöskolan där ett samlat idrottscampus skulle vara ett tillkommande värde för hela Boo. Ett campus vid en stor skola som Myrsjöskolan kan förses med en väl fungerande kollektivtrafik till nytta för både skola och idrottsliv, parkeringsplatser som dagtids används av skolpersonal kan kvällar och helger nyttjas av dem som besöker campusområdet och skolan för bra förutsättningar för sitt ansvar för barns och ungas idrottande. Även frågor om miljöeffektivitet där simhall och sporthall samlokaliseras är en del av frågan. Placeringen av en simhall bör lösas separat i en egen utredning, dock utan att på något sätt försena plan-ärendet eller när en simhall kan komma till tidsmässigt.



6. Planmässiga förutsättningar för välfärdsfastigheter

En omfattande utveckling av ett område ställer krav på att detaljplanen hanterar förutsättningar för lokaler och anläggningar för välfärdstjänster inom de sociala och kulturella områdena och för fritiden. De planmässiga förutsättningarna för dessa behöver belysas bättre i programmet och då särskilt det område där Ormingeskolan är belägen.

7. Byggrätter för bostäder på bussterminalen bör utredas djupare

Stadsutvecklingsutskottet vill att miljö- och stadsbyggnadsnämnden utreder djupare om detaljplanen ska ge byggrätter för bostäder ovanpå den planerade bussterminalen. Försäljning av byggrätter för bostäder eller exploateringsbidrag för byggrätter på privat mark är de två enskilt viktigaste intäktsmöjligheterna för kommunen i genomförandet av planprogrammet. I planprogramförslaget är det inte tillräckligt utrett om det går att räkna med att det går att bygga bostäder ovan bussterminalen och i så fall i vilken utsträckning. Kontor och handel ger betydligt lägre intäktsmöjligheter än bostäder i det aktuella läget. Två våningar med bostäder är dessutom för lite i förhållande till den stora investeringskostnaden för konstruktionen som bostäderna vilar på. Fyra till fem våningar med bostäder skulle skapa bättre förutsättningar för att säkra en utveckling ovan bussterminalen samtidigt som det skulle skapa högre intäkter till kommunen och en tätare stadsbildning i området.

8. Positivt att kulturen lyfts

Stadsutvecklingsutskottet tycker att det är positivt att kulturen lyfts i förslaget till planprogram. Förslaget om att flytta Boo Folkets hus till ett nytt kulturhus behöver dock utredas vidare ur ett flertal perspektiv. Folkets hus har en viktig roll i Orminge och Nacka i övrigt. För det fall detaljplanearbetet utmynnar i att det kommer att finnas en ur alla perspektiv bättre lokalisering, gör sig det som stadsutvecklingsutskottet anfört förut om etappvis utbyggnad påmint, då genomförandet av detaljplanen inte får göras beroende av en tidig flytt av folkets hus.

9. Området behöver gemensamma parkeringslösningar

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott anser att planprogrammet ska pröva ett alternativ till föreslagen parkeringslösning. Alternativet ska bygga på större gemensamhetsanläggningar med parkering för flera kvarter tillsammans. På så sätt kan mer rationella och kostnadseffektiva parkeringslösningar skapas.

Det torde vara möjligt att minska parkeringstalen i de kvarter som ligger i nära anslutning till den nya bussterminalen. Det bör göras en särskild parkeringsutredning för att visa på möjligheten till gemensamma lösningar, innan detaljplaneläggning.

Nacka dag som ovan

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör