

2014-11-27

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2005/193

Kommunstyrelsen

Val av programalternativ Orminge centrum

Projektnummer 9387

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ger mark-och exploateringsenheten och planenheten i uppdrag att gå vidare med det ursprungliga programförslaget för Orminge centrum där bussterminalen är placerad på Hantverkshusets tomt.

Sammanfattning

Kommunen driver sedan mer än nio år tillbaka ett stadsutvecklingsprojekt för Orminge centrum. Projektets huvudsakliga syfte är att omvandla Orminge centrum till ett mer stadsmässigt och mångfunktionellt centrum med goda möjligheter för kollektivt resande och infartsparkering. Ett förslag till planprogram har arbetats fram för att ge förutsättningar för detta. Programförslaget ska vara vägledande för bebyggelseutveckling i kommande detaljplaneetapper och har varit på samråd under våren 2014.

I januari 2014 gav kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott projektet i uppdrag att analysera ett alternativt förslag som går ut på att låta det så kallade Hantverkshuset stå kvar och flytta den tänkta bussterminalen till ett sydligare läge på kommunal mark.

Alternativförslaget var med i programsamrådet under våren vid sidan av grundförslaget.

Structor projektutveckling har på uppdrag av projektet arbetat fram två PM som belyser kommunens projektekonomi för genomförandet av de två olika förslagen. Kostnaden för de två olika förslagen bedöms vara likvärdiga.

Det alternativa förslaget bedöms gentemot det ursprungliga programförslaget (nedan kallat grundförslaget) skapa en sämre lösning för Orminge centrum med avseende på stadsbild, miljö, hållbarhet, trygghet och trafik.



En mer detaljerad beskrivning av förutsättningar, bedömningar och slutsatser finns i bilaga 1 och 2 till denna tjänsteskrivelse.

Ärendet

I Orminge centrum bedriver kommunen sedan mer än nio år tillbaka ett stadsutvecklingsprojekt. Projektets syfte är att omvandla Orminge centrum till ett mer stadsmässigt och mångfunktionellt centrum. Ett delprojekt inom stadsbyggnadsprojektet är att ta fram ett planprogram. Planprogrammet ska vara vägledande inför bebyggelseutveckling i kommande detaljplaneetapper. Planprogrammet ska utgå från kommunens övergripande strategiska dokument och riktlinjer. Ett programförslag har tagits fram och beslut om programsamråd togs 11 november 2013.

Den 21 januari 2014 gav kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ett tilläggsuppdrag till projektet 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 redovisning av genomförandefrågorna. Två PM, bilagda till tjänsteskrivelsen som bilaga 1 och 2, har därför tagits fram som redovisar de ekonomiska konsekvenserna för programförslaget och det kompletterande alternativet. För alternativförslaget redovisas även en uppskattning av konsekvenser för stadsbild, miljö, hållbarhet, trygghet, trafik och genomförande.

Programförslaget och det kompletterande alternativförslaget har skickats ut på programsamråd under våren 2014. Många positiva synpunkter på grundförslag till programförslag har kommit in.

Bilderna nedan visar skillnaderna i utformning mellan grundförslaget och det alternativa förslaget.

Val av programalternativ är en förutsättning för det fortsatta programarbetet. Tidplanen för projektet är starkt kopplad till majoritetsprogrammets mål om bostadsbyggande. Val av alternativ och fortsatt programarbete är även viktigt för att bibehålla engagemang och intresse från markägare och intressenter.

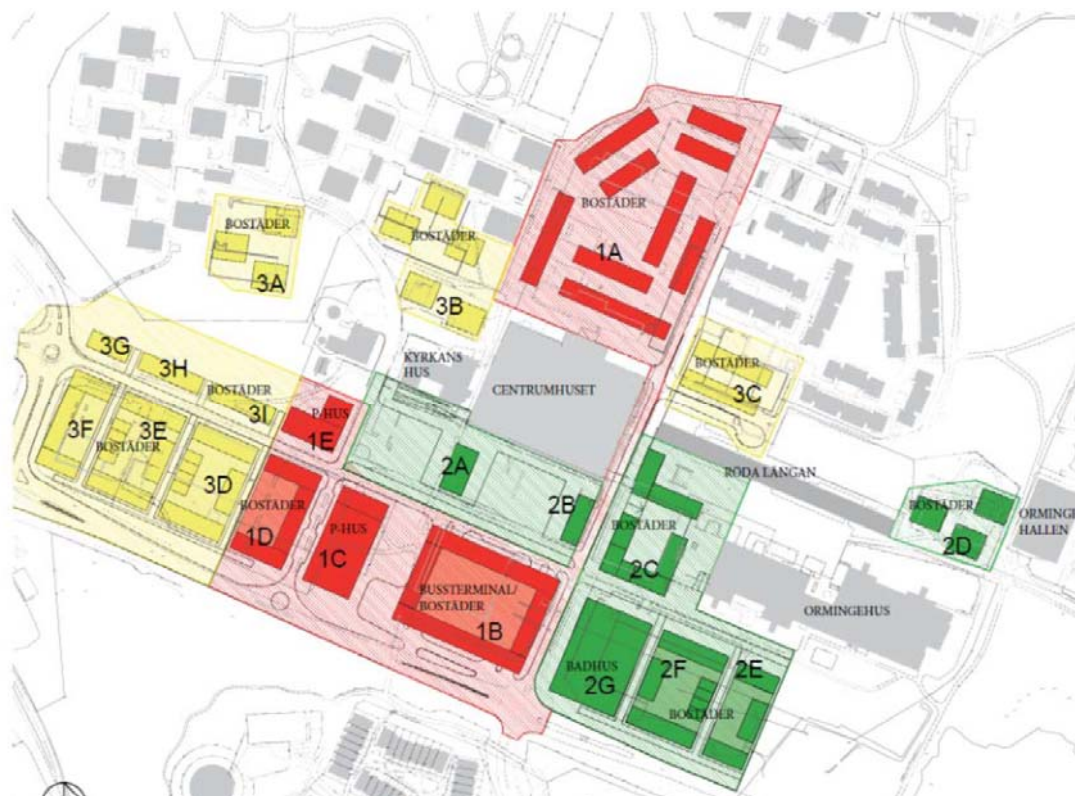


Bild 1. Grundförslaget med bussterminal (1B) placerad på Hantverkshustomten och två p-bus (1C och 1E)



Bild 2. Alternativt förslag med bussterminalen (1B) placerad på kommunens mark och ett p-bus (1C).



Genomförande av alternativ- och grundförslag till planprogram

Genomförandet av det alternativa förslaget är som i grundförslaget tänkt att ske i tre huvudetapper. Genomförandet av båda förslagen är beroende av att mark för bussterminal och infartsparkering kan säkerställas.

I alternativförslaget är genomförandet säkerställt genom att bussterminalen och infartsparkeringen byggs på kommunal mark. I grundförslaget är genomförandet beroende av att Hantverkshuset, som idag ägs av TTL-Finans, rivs och gör plats för den planerade bussterminalen.

Totalt kan cirka 950-1120 nya bostäder tillkomma i grundförslaget och ca 920-1180 bostäder i alternativförslaget. I båda förslagen fördelas bostäderna vad avser upplåtelseform ungefär som 2/3-delar bostadsrätter och 1/3-del hyresrätter. I bägge förslagen löses parkering för bostäder inom kvarteretsmark.

Utöver bostäderna kan ca 11 000 kvadratmeter verksamhet tillkomma i grundförslaget och ca 13 000 kvadratmeter i det alternativa förslaget.

Antalet infartsparkeringsplatser är något lägre i det alternativa förslaget, cirka 500 platser jämfört med 700 platser i grundförslaget.

För grundförslaget har ett ramavtal tidigare tagits fram med en intressent för byggande av bussterminal och infartsparkering. Ramavtalet återremitterades i januari 2014 på grund av oklarheter kopplade till lagen om offentlig upphandling och de EU-rättsliga bestämmelserna om statsstöd. En juridisk utredning behöver göras för grundförslaget för att säkerställa hur ett eventuellt nytt ramavtal kan utformas.

En utredning pågår för alternativ placering av badhuset.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet innebär stora investeringskostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av hela Boo. Anläggningarna utgörs främst av parkeringshus för infartsparkering och en ny bussterminal. SL är delfinansiär till bussterminalen.

I båda förslagen finns mark reserverad för ett möjligt läge för ett badhus. Genomförande och finansiering av badhuset hanteras inte inom detta stadsbyggnadsprojekt.

Kommunens kostnader täcks delvis av intäkter från framtida markanvisningar av bostäder och exploateringsbidrag från kommande planläggning av privat mark i Orminge centrum.



Intäkter, i första hand exploateringsintäkter från bostäderna, har översiktligt bedömts för bägge förslagen, och även kostnaderna för de samma. I tabellen nedan har en summering gjorts av intäkter/kostnader i det stegvisa genomförandet av bägge förslagen.

Intäkter och kostnader grundförslag

Etapp	Intäkter	Kostnader	Saldo per etapp	Saldo ackumulerat
0		-5	-5	-5
1	270	-345	-75	-80
2	100	-35	65	-15
3	80	-90	-10	-25
SUMMA	450	-475		-25

Intäkter och kostnader alternativt förslag

Etapp	Intäkter	Kostnader	Saldo per etapp	Saldo ackumulerat
0		-5	-5	-5
1	205	-260	-55	-60
2	85	-40	45	-15
3	90	-85	5	-10
SUMMA	380	-390		-10

Sammantaget så är saldot relativt lika mellan förslagen, i grundförslaget är saldot -25 Mkr och alternativförslaget har ett saldo på -10 Mkr.

Kostnaderna för etapp 1 är högre för grundförslaget, beroende på förvärv och rivning av Hantverkshuset. Intäkterna från bostadsexploateringar i det alternativa förslaget bedöms som något lägre än i grundförslaget. Det beror på att Hantverkshuset kommer att stå kvar under överskådlig tid, vilket minskar möjligheterna till ett attraktivt centrum, samt att stadsbilden sammantaget blir något sämre.

Kalkylrisken har antagits vara likvärdig för de båda förslagen och uppgår till cirka +/- 20% av den totala omsättningen. För grundförslaget blir kalkylrisken +/-185 Mkr och för det alternativa förslaget +/- 155 Mkr.

Antal bostäder

Sammantaget innebär det alternativa förslaget något färre bostäder än grundförslaget, se tabellen nedan.



Grundförslag	
Etapp 1	420
Etapp 2	300
Etapp 3	230 (+ ev 170)
SUMMA	950

Alternativt förslag	
Etapp 1	340
Etapp 2	350
Etapp 3	230 (+ ev 260)
SUMMA	920

Siffrorna inom parentes anger bostäder i etapp 3 som bedöms som osäkra. Dessa har inte räknats in i kalkylen.

I majoritetspartiernas politiska plattform för 2015-2018 har ett mål för bostadsbyggande i övriga kommundelar utöver Nacka stad angivits. Målet innebär att detaljplaner som omfattar 2000 bostäder ska vara beslutade till och med år 2017. Detaljplaner i etapp 1 i planprogram för Orminge centrum kan antas inom denna tid, förutsatt att programmet antas under år 2015. Grundförslaget medför ett tillskott på fler bostäder i etapp 1 jämfört med det alternativa förslaget, ca 420 stycken jämfört med 340 stycken.

Stadsbild/gestaltning

Det alternativa förslaget innebär att Hantverkshuset kan bli kvar under överskådlig tid. Ett bibehållet Hantverkshus, som i grunden är en industrifastighet, minskar möjligheterna för utveckling av torget och omkringliggande byggnader. Det blir svårare för kommunen att driva utvecklingsfrågor gentemot andra exploatörer och fastighetsägare, intresset för investeringar kommer sannolikt att minska och därmed riskeras utvecklingen av Orminge centrum att bromsas.

Hantverkshuset har en nivåskillnad gentemot Kanholmsvägen. En eventuell ny entré från byggnaden ut mot torget innebär ramper och trappor. Om ett nytt bostadshus tillkommer mellan Hantverkshuset och Mensättravägen skulle befintlig stadsbild förbättras något i det alternativa förslaget, men sammantaget innebär grundförslaget ändå en bättre stadsbild.

I alternativförslaget inryms områdets behov av infartsparkering i ett större parkeringshus invid panncentralen. Byggnadens storlek och långa fasad ger viss negativ påverkan på bebyggelseskala och struktur längs Kanholmsvägen.

Ägarna till Hantverkshuset kan möjligen på sikt se en möjlighet att utveckla sitt innehav, vilket kan innebära att huset rivs och ersätts med byggnad som i gatuplanet har



verksamheter/butiker och i de övre planen bostäder. Om detta skulle ske får det alternativa förslaget betydligt bättre stadsmässiga kvaliteter.

Miljö, hållbarhet och trygghet

I alternativförslaget placeras bussterminalen invid ett kvarter för bostäder. Det innebär risk för bullerstörningar. Bussterminalen och en eventuell framtida tunnelbaneanslutning hamnar inte i samma gynnsamma närhet till centrum och de centrala gång- och cykelstråken.

Det alternativa förslaget innebär att det positiva liv som en bussterminal tillför i en centrummiljö inte tillvaratas lika väl. Tillskottet av bostäder i direkt anslutning till det centrala torget blir mindre. Detta sammantaget är sämre ur trygghetssynpunkt jämfört med grundförslaget. Om Hantverkshuset skulle rivras och ersättas av en nybyggnation kan platsen bli tryggare.

En fördjupad riskanalys har genomförts med fokus på skyddsavstånd kring Fortums panncentral, risker förknippade med bostäder ovanpå bussterminal samt risker kopplade till transport av farligt gods på Mensättravägen. Analysen visar att det inte finns några betydande skillnader mellan grundförslaget och det alternativa förslaget gällande dessa frågor.

Trafik

Målet i grundförslaget har varit att försöka minimera biltrafik och bilrörelser på Kanholmsvägen och prioritera denna för buss- gång- och cykeltrafik. Bussterminalens och infartsparkeringens placering i det alternativa förslaget innebär sammantaget en sämre och mer komplex trafiksituation än i grundförslaget.

I det alternativa förslaget är Kanholmsvägen öppen för biltrafik i bägge riktningarna vid bussterminalen. I grundförslaget är Kanholmsvägen framför bussterminalen enbart tillåten för busstrafik, vilket är fördelaktigt för såväl busstrafiken som för gång- och cykeltrafikanter. Trafik till parkeringshuset som inrymmer infartsparkering kommer i alternativförslaget att tvingas korsa Kanholmsvägen, vilket är negativt eftersom det ökar risken för trafikkonflikter. De som parkerar på infartsparkeringen tvingas också som gående korsa Kanholmsvägen när de ska till och från bussterminalen. Eventuellt kan en gångbro anläggas över Kanholmsvägen för att förbättra situationen till viss del. Kostnaden för en sådan bro är inte med i kalkylen för det alternativa förslaget.



I det alternativa förslaget innebär bussterminalens placering att möjligheten att skapa ett tydligt stråk från Utövägen till Mensättravägen försvinner, vilket ökar trafiksituationens komplexitet ytterligare.

Skillnaderna mellan förslagen avseende trafik illustreras på sida 17 i bilaga 1.

Konsekvenser för barn

I Orminge centrum planeras möjligheter för fortsatt kulturverksamhet för barn- och ungdomar. Trafiksituationen i det alternativa förslaget innebär en försämring ur trafiksäkerhetssynpunkt för de barn som reser kollektivt till och från Orminge centrum.

I det alternativa förslaget blir kopplingen mellan bussterminalen och det centrala torget sämre, samt att tillskottet av bostäder i direkt anslutning till torget blir mindre. Detta är sämre ur trygghetssynpunkt eftersom det minskar effekten av det positiva liv som bussterminal och bostäder tillför. Det kan påverka tryggheten, både verklig och upplevd, för de barn och ungdomar som rör sig i området, särskilt under den mörka årstiden.

Grundförslaget innebär att bussterminalen kommer närmare de skolor som finns i området.

Synpunkter under samrådet

Följande synpunkter har kommit in angående det alternativa förslaget under samrådet:

Trafikförvaltningen:

Trafikförvaltningen ser inga fördelar med det alternativa programförslaget över huvudförslaget. Den planerade bussterminalen hamnar längre från centrum och ianspråkar ytor som i huvudförslaget är avsedda för parkering.

Atrium Ljungberg AB (fastighetsägare centrumbyggnaden):

Beträffande bussterminalens lokalisering vill ALAB allmänt framföra att det är en fördel för Centrumverksamheten om busshållplatserna ligger så när som möjligt, som idag. Mot den bakgrunden är vid en utbyggnad av ny bussterminal huvudförslaget att föredra framför presenterat alternativ.

Boo socialdemokratiska förening:

Önskar det ursprungliga förslaget om bussterminalens lokalisering.



Nacka miljövårdsråd:

Anser att det är väsentligt att bussterminalen placeras på en central plats som i huvudförslaget.

Boo Folkets hus i dialog med boende och verksamma i Orminge (representanter för medlemsföreningar såsom SPF, PRO, HGF):

Kritiska mot den föreslagna bussterminalen i hantverkshusets gatuplan.

Sammanvägd bedömning

En sammantagen jämförelse mellan förslagen visar att grundförslaget har högre kvaliteter vad gäller stadsbild, miljö/hållbarhet/trygghet och trafik.

Båda förslagen innebär en utmaning avseende att finna intressenter för byggande av bussterminal och parkeringshus. Det alternativa förslaget har fördelar avseende genomförandet eftersom den inledande etappen utgörs av åtgärder på kommunal mark. För grundförslaget behöver en juridisk utredning genomföras för att säkerställa hur ett eventuellt ramavtal med intressent kan utformas.

Ekonomiskt bedöms förslagen vara likvärdiga.

I nedanstående tabell visas den sammanvägda bedömningen med färgskala.

	Grundförslag	Alternativt förslag	
Stadsbild		Hantverkshuset är kvar	Nybyggnation på Hantverkshustomten
Miljö/hållbarhet/trygghet			
Trafik			
Ekonomi/genomförande			

Mycket god	
God	
Godtagbar	
Mindre god	
Ej acceptabel	



Bilagor

1. Orminge stadsutveckling, alternativt programförslag. Rapport Structor 24 nov 2014.
2. Orminge stadsutveckling, genomförandestrategi av förslag till planprogram. Rapport Structor 24 nov 2014.

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Petra Carlenarson
Projektledare

Terese Karlqvist
Planarkitekt