



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2015-08-19

Dnr KFKS 2005/193-214

Projekt 9387

Kommunstyrelsen

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planprogram för Orminge centrum i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i augusti 2015

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. Programförslaget anger att centrumområdet 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 och lyfter fram befintliga värden skapar förutsättningar för en ny årsring med platskänsla och förstärkt identitet. I sin helhet innebär programförslaget cirka 1100 bostäder och cirka 29 000 kvadratmeter för andra verksamheter. Planprogrammet ska vara vägledande inför bebyggelseutveckling i kommande detaljplaneetapper.

Under samrådet har synpunkter inkommit gällande programförslaget angående främst bebyggelse och förtätning, parkeringsplatser, bussterminalens lokalisering, kulturmiljö samt genomförandefrågor. Många av de inkomna synpunkterna framhåller att de är positiva till en utveckling av Orminge centrum och anser programförslaget vara en bra utgångspunkt till detta. Synpunkter framhålls dock på att förslaget anses stå i konflikt med Orminges befintliga kulturmiljö med karaktäristiska punkthus och trafikseparerade struktur. Oro framförs över att programförslaget inte ska uppfylla framtida parkeringsbehov. Vidare finns en oro över Folkets hus framtid och övrig kulturverksamhet i framtida Orminge. Därutöver har synpunkter inkommit gällande bussterminalens lokalisering där flera framhåller att det ursprungliga förslaget är fördelaktigt. Flera undrar över finansiering av vissa av



programförslagets delar. Synpunkter har även framförts gällande bristande kommunikationen i arbetet med framtagandet av programförslaget.

Utifrån inkomna samrådssynpunkter har 10-våningsbyggnaden som tidigare föreslagits på Folkets hus tomt tagits bort i programförslaget. Två workshops anordnades med kultur- och föreningslivet för att klargöra behov och utvecklingsmöjligheter i Orminge centrum. Delar av det som framkom under workshoparna har arbetats in i planprogrammet. Planprogrammet har kompletterats utifrån en fördjupad utredning kopplade till riskfrågor för panncentralen och Mensättravägen. Utifrån politiska direkt har exploateringsgraden höjts, bebyggelsestruktur och föreslagen markanvändning förändrats.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav beslut 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 gav beslut 2013-03-07 om att även skicka ut det kompletterande alternativet på programsamråd. Programsamråd skedde mellan den 26 mars - 6 maj. Under samrådtiden anordnades tre "öppna hus" och därutöver visades programförslaget i Nacka kommuns nya 3D-modell. Under samrådtiden har cirka 100 synpunkter och yttranden kommit in via e-post, brev och i den interaktiva 3D-modellen. Dialog med medborgarna skedde även under Ormingekarnevalen. Två workshops anordnades under 2014 med kultur- och föreningslivet för att klargöra behov och utvecklingsmöjligheter i Orminge centrum.

Inkomna synpunkter

Följande yttranden har inkommit:

Statliga myndigheter och regionala organ

Boverket
Försvarsmakten
Trafikverket
Länsstyrelsen i Stockholms län
Luftfartsverket
Trafikverket
Värmdö kommun

Kommunala organ

Lantmäterimyndigheten
Social- och äldreutskottet
Kulturnämnden
Fritidsnämnden
Utbildningsnämnden

Föreningar och företag

SPF BooRingen
SFF Grönskäret



HSB Nacka – Värmdö
 Fortum Värmdö
 Orminge bibliotek
 PRO i Boo
 Svenska Kyrkan
 Styrelsen BRF Orminge
 Boo Socialdemokratiska förening
 Bo Hembygdsförening
 Vattenfall
 Skanova
 Coop Sverige AB
 Nacka miljövårdsråd
 Boo Miljö och Naturvänner
 BooAllaktivitetshus AB (BAAB)
 TeliaSonera Skanova Access AB
 Atrium Ljungberg AB
 Synpunkter har även inkommit från sakägare och boende utanför planområdet.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Statliga myndigheter och regionala organ

1. **Boverket** avstår från att yttra sig om planprogrammet med motivering att de aldrig yttrar sig i pågående enskilda ärenden.
2. **Försvarsmakten** har inget att erinra över planförslaget.
3. **Trafikverket** har inget yttrande över planprogrammet.
4. **Länsstyrelsen** framför att planprogrammet utgör en bra utgångspunkt för att nå ett mer stadsmässigt och mångfunktionellt centrum. Länsstyrelsen anser att en översiktlig trafikutredning bör finnas som en del av programmet. Olika stationslösningar för tåg och busstrafik bör studeras vidare i det kommande planarbetet, liksom lämplig grönytefaktor. Det påpekas vidare att det är viktigt att planens intentioner att bevara och skydda den kulturhistoriska värdefulla miljön följs. Angående riskfrågor anses planprogrammet behöva utvecklas så att det framgår hur långt det är mellan transportsled för farligt gods och planerad bebyggelse. Risken för att ett utsläpp vid Mensättravägen rinner mot planområdet bör beaktas och beskrivas då marken sluttar mot föreslagen bebyggelse. En beskrivning av Orminge panncentralers framtida utveckling behöver belysas och det behöver tydliggöras med vilka förutsättningar som riskutredningen för panncentralen tagit fram samt en beskrivning utav andra eventuella störningar som verksamheten medför. Vidare framhålls att frågan om markstabilitet bör utredas och redovisas i kommande planbeskrivningar och upplyser om att markstabiliteten kan komma att förändras i och med kommande klimatförändringar. I fråga om dagvattenhantering framhålls att det är av stor vikt att utredningens föreslagna förebyggande åtgärder (LOD exempelvis) implementeras så långt som möjligt samt att kontrollmätningar utförs. Vid en förändrad markanvändning bör undersökningar

genomföras för att klargöra om det finns förorenad mark som skulle kunna innebära problem för människors hälsa och miljön.

5. **Luftfartsverket** har inget att erinra mot planen.
6. **Trafikförvaltningen** ställer sig positiva till planprogrammet och anser att det ger en bra inriktning för ett utvecklat, funktionsblandat och mer ändamålsmässigt centrum och att tillskapandet av en mer logisk och kapacitetsstark bussterminal är positivt. Trafikförvaltningen anser dock att ansvarsfördelning för finansiering av bussterminal och infartsparkeringar kvarstår att utreda, samt att detta bör diskuteras och avtalas med trafikförvaltningen. Vidare förordas att dagens buslösning fyller sin funktion, varför det är andra funktioner som motiverar en flytt av terminalen. Trafikförvaltningen bedömer därför att den absoluta merparten av finansieringen därmed behöver lösas av exploateringen. Vidare framförs att utformning av bussterminal och körvägar till och från terminalen bör utredas vidare och diskuteras med Trafikförvaltningen. Upplyser vidare att körfältsbredden i bussterminalen behöver vara 3,5 m snarare än det förslagna 3,25 m. Därutöver behöver Kanholmsvägens sektion vara sju meter och cirkulationsplatserna ha rätt storlek och utformning. Upplyser även att de infartsparkeringar som behövs tas i anspråk för exploatering behöver ersättas. Trafikförvaltningen inte har för avsikt att medfinansiera ett parkeringshus för infartsparkering. I fråga om buller upplyses att kommande detaljplanering behöver säkerställa att kollektivtrafik inte hindras av ny bebyggelse, något som även inkluderar hänsyn till lågfrekventbuller från bussar och kundmiljöer. Trafikverket anser vidare att programmet behöver kompletteras med en översiktlig trafikutredning. Vidare anses att de olika stationslösningarna behöver beskrivas mer utförligt och överensstämna med de beskrivningarna som finns i Nackas och trafikförvaltningens gemensamma idéstudie. Skrivelser om djupbyggnadsbegränsningar i kommande detaljplaner för ett större område av Orminge bedöms även vara nödvändiga. Därutöver behövs en markförlagd tunnelbanestation längs Mensättravägen samt markanspråket för station och tunnelbaneinfrastruktur fram till stationen beskrivas mer utförligt och redovisas på karta. Avsnitten om buller och risk behöver kompletteras med beskrivning av vilka konsekvenser en markförlagd tunnelbana för med sig. Rekommenderar även att illustrera hur landskapsbilden påverkas av en markförlagd tunnelbana samt station. Vidare framhålls att inga fördelar ses ur trafikförvaltningens perspektiv med det alternativa förslaget över huvudförslaget. Därutöver bör programmet korrigeras till att beskriva att kommunen och Trafikförvaltningen gemensamt upprättat en idéstudie för tunnelbana till Orminge.
7. **Värmdö kommun** har inte för avsikt att lämna synpunkter på programförslaget.

Kommunala organ

8. **Lantmäterimyndigheten** har inget att erinra mot programförslaget. Upplyser om att det finns gällande tomtindelningar i området.
9. **Social – och äldre-nämnden** anser att 4 % av de planerade hyreslägenheterna bör upplåtas för nämndens målgrupper och föreslår därför att kommunstyrelsen

bevakar detta i det kommande arbetet med de exploateringsavtal som ska tecknas under genomförandetiden.

- 10. Fritidsnämnden** konstaterar att goda möjligheter till lek och rekreation finns i ”centrala parken” som angränsar till planprogrammet i väst. Vidare poängteras att ytor för lek och rekreation inom planområdet är begränsade. Nämnden ser positivt på det föreslagna aktivitetsområdet söder om Sarvträsk vid Ormingehus. Solstudier efterfrågas dock för de lek- och aktivitetsområden som ska ingå i planprogrammet, särskilt på gårdarna och i den planerade och delvis storskaliga bebyggelsen. Vidare konstateras att det är lämpligt att vissa hårdgjorda ytor såsom torgytor och parkeringsplatser förs över till kommunalt ägande då det där finns ytor för evenemang, torghandel och liknande aktiviteter. Nämnden ser positivt på att lokaler för ett bredare utbud av fritidsaktiviteter förläggs i anslutning till varandra och anser en samplanering av badhus och ishall vara fördelaktig. Området intill grönstråket vid före detta Boo sjukhus pekas ut som möjlig alternativ placering då läget är fördelaktigt placerat nära centrum och park. Angående fritidsgårdsverksamhet bedöms att det även framöver kommer att finnas ett behov av öppen ungdomsverksamhet av samma typ och omfattning som Boo Folkets Hus bedriver idag. Nämnden anser det angeläget att det planeras för lokaler för fritidsgårdsverksamhet eller liknande i anslutning till, eller nära centrumbebyggelse, busshållplatser och ytor för spontana utomhusaktiviteter. Upplyser att kostnaderna för fritidslokaler inte får öka och oro framförs över hur finansieringen av ett nytt kulturhus ska ske.
- 11. Utbildningsnämnden** beslutar att tillstryka förslaget under förutsättning att nämndens synpunkter beaktas. Framför att en utbyggnad av Orminge skola är nödvändig för att möta den kommande efterfrågan på skolplatser i området. Vidare anges att det är ekonomiskt fördelaktigt med en förskola på minst fyra avdelningar. Därutöver poängteras att samnyttjande av lokaler och uteytor bör vägas in i kommande planering.
- 12. Kulturnämnden** beslutar att tillstryka förslaget under förutsättning att nämndens synpunkter beaktas. Bedömer att förslaget tillvaratar de kulturhistoriska värdena genom ett varsamt förhållningssätt vad gäller gestaltning och anpassning till befintligt landskap, natur och bebyggelse. Vidare anses att konstnärlig gestaltning i det offentliga rummet har tillvaratagits. Därutöver uppskattas att konstnärlig gestaltning ska integreras i kommande detaljplaneprocess samt att konsten ska säkras i kommande exploateringsavtal. Anser vidare möjligheterna att även lokalisera Orminge bibliotek och övriga kulturverksamhet till det nya kulturhuset och på så sätt öka effektiviteten och attraktiviteten bör utredas. Framför vidare att en ökad bilfri yta framför kulturhuset bör utredas ytterligare med syfte att i anslutning till denna skapa plats för uteservering och reguljära kulturevenemang. Det nya badhuset och grönstråket med aktivitetsytor bör utformas så att även aktiviteter inom konst – och kulturområdet där kan utövas. Vidare framhålls att ersättningslokaler för Nacka musikskola och musikföreningen Ormen måste säkerställas.

Föreningar och företag

13. **SPF BooRing**en ställer sig överlag positiva till förslaget. Föreningen efterlyser ordentliga satsningar på trygghetsbostäder och betonar möjligheten till detta i och med utvecklingen av Orminge. Vidare efterlyses god tillgång till offentlig service. Upplyser att det finns önskemål om att utvidga föreningens kontaktskapande verksamhet för äldre genom att tillskapa en öppen mötesplats för äldre. Denna skulle med fördel placeras i Orminge centrum i nära anslutning till angränsande kulturella aktiviteter. Därutöver framhålls programförslaget behövs göras mer fysiskt tillgänglig med klimatskyddade rulltrappor och hissar i alla delarna av centrumet. Vidare hävdas att förslaget kännetecknas av stora trygghetsproblem på grund utav de många mörka områden såsom exempelvis baksidor av hus och under broar.
14. **HSB Nacka - Värmdö** framför att det är viktigt att problemet med Skurubron blir löst innan fler bostäder färdigbyggs. Anser att platsen för Hantverkshuset är bra för en bussterminal, men nuvarande verksamhet måste beredas andra lokaler i området. Framför vidare att fler infartsparkeringar behövs, gärna i flervåningshus. Föreslår skyddade cykelparkeringar i närheten av buss och lokaler. Föreslår även att Nybackatomten bebyggs med låga öppna lamellhus samt att bostäderna viks för ungdomar, eller beblandas med äldreboende. Framhåller vidare att hyresrätter behövs. Föreslår att bebyggelsen 2D vid Orminge skola, kan hysa Myrans Heldagsskola eftersom skolorna har mycket gemensam verksamhet. Anser att Folkets hus bör ligga kvar på nuvarande plats och byggs ihop med Kyrkans hus. Är negativ till höghus i området. Föreslår torghandel framför Konsum. Framför att badhus önskas. HSB vill behålla/utöka verksamheter och handel samt utöka med en bemannad polisstation.
15. **Fortum Värme** anser att föreslaget är väl genomarbetet och ett bra underlag för fortsatt planering. Stödjer vidare att ny bebyggelse ska anslutas till fjärrvärme. Upplyser att höjden på det planerade huset inte får överskrida panncentralens skorsten då detta inte är lämpligt med hänsyn till risken för att huset träffas av en rösgaspym från skorstenen.
16. **Orminge bibliotek** ställer sig frågande till att biblioteket inte nämns i programförslaget och undrar om biblioteket ska ingå i det utvecklade kulturhuset. Anser att biblioteket borde ha en självklar plats i planprogrammet eftersom verksamheten har en stor betydelse för området utifrån många aspekter samt fungerar som en viktig mötesplats. Vidare anges att det bör utredas, i dialog med biblioteket, vart biblioteket bäst fyller sin funktion i centrumet.
17. **PRO i Boo** upplyser att de vill samarbeta med övriga föreningar (SPF, Folkets Hus) för delat lokalutnyttjande, gärna som allaktivitetslokal/möteslokal för pensionärer, vilket bör lokaliseras centralt. Önskar ett äldreboende i det planerade höghuset och framhåller att Orminges äldre bör ha möjlighet att välja olika former av äldreboenden med bra tillgänglighet och närhet till service etc.

18. **Svenska Kyrkan** (Boo församling) stödjer förslaget att muren framför kyrkans hus rivs och att en trappa anläggs framför huset. Församlingen ser positivt på att utomhusparkeringarna förses med träd. Framhåller att skyddsförståndet mellan panncentralen och eventuella framtida byggnader bör uppfyllas. Ifrågasätter lämpligheten att bygga så höga hus där Boo Folkets Hus håller till och upplyser att detta kan komma att påverka Kyrkans hus, där församlingen planerar att bygga en solcellsanläggning på taket. Vidare framhålls att konkurrensen om de planerade parkeringsplatserna kan komma att bli stor i och med förslaget, samt att parkeringsrutorna bör utökas. Vidare anges att ett parkstråk borde anläggas. Upplyser även att en utbyggnad av Kyrkans hus planeras. Generellt har församlingen uppfattningen att centrum exploateras för hårt.
19. **Styrelsen BRF Orminge** har inget att erinra mot förslaget.
20. **Boo Socialdemokratiska förening** anser att det är av stor vikt att få till en öppen torgyta som inbjuder till torgaktiviteter och föreslår därför att en större del av torget ska bevaras än vad som anges i planprogrammet. Detta även för att få till fler parkeringsplatser på markytan av vad som anges i programförslaget. Föreslår vidare att gångbron i centrumet ska bevaras som landmärke samt att torget inte ska bebyggas för nära bron, då brons säregna utseende riskerar att komma i skymundan. Folkets hus bör ligga kvar på dess nuvarande plats, vilket även möjliggör skapandet av ett naturligt grönstråk från torget till centrala parken. Lyfter vidare fram en oro över att parkeringshusen i förslaget inte kommer att ha tillräcklig kapacitet. Föreslår att parkeringar byggs i anslutning till bostäderna samt i markplan längs vägarna. Framhåller att tillfartsmöjligheterna till Nybackatomten ses över, samt att det där inte bör byggas för trångt mellan husen. Större fokus önskas på planering av förskolor, skolor, äldrevård, förutsättningar för företag, seniorboende, bibliotek, hyresrätter, ett levande centrum samt att goda förutsättningar skapas för företag att etablera sig. Önskar vidare det ursprungliga förslaget om bussterminalens lokalisering.
21. **Bo Hembygdsförening** anser att förslaget innehåller för mycket bostäder och för höga hus för att den ursprungliga tanken av Orminge ska kunna bevaras. Vidare framhålls att stor omsorg måste läggas på att få fasaderna att smälta in i den omgivande miljön, speciellt längs med Kanholmsvägen. Framför även åsikten att en hushöjd på maximalt 4-6 våningar är rimlig på platsen samt att mindre lägenheter bör tillskapas. Framhåller att Orminge inte är i något behov av ett ytterligare landmärke. Förelås vidare att det är viktigt att den stora parkeringsplatsen görs till en mer levande mötesplats med torgliknande anläggningar. Fotbollsplanen vid den gamla Nybackatomten bör inte försvinna.
22. **Vattenfall** uppger att de inte har några elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.
23. **Coop Sverige AB** ställer sig positiva till förslaget generellt. Betydelsen av att behålla så många lättillgängliga markparkeringar som möjligt lyfts fram, samt att tillgängligheten till parkeringsplatserna i de nya parkeringshusen blir så bra som

möjligt. Vidare ses det positivt på att skapa ett attraktivare och säkrare centrum under dygnets alla timmar.

- 24. Nacka miljövårdsråd** anser att det är väsentligt att bussterminalen placeras på en central plats som i huvudförslaget. Vidare framhålls att en fördjupad översiktsplan bör göras med MKB eftersom att miljövårdsrådet inte håller med kommunens bedömning om att utbyggnaden inte har en betydande miljöpåverkan. Därutöver framhålls att det bör tillskapas ett centralt torg i Orminge. Miljörådet ställer sig kritiska till förslaget att dra in biltrafik i det planerade bostadsområdet bakom Orminge Centrum då viktiga bilfria gång- och cykel vägar försvinner. Vidare finns en oro över översvämningar vid kraftiga regn. Framför även att de hus som planeras får klimatsmarta lösningar och förslår att detta kan vara en attraktiv profil för området.
- 25. Boo Miljö och Naturvänner** anser att det föreslagna programmet inte bör antas i sin nuvarande utformning. Anser vidare att både exploateringsgraden och utbyggnadstakten är för hög. Framhåller att kommunen istället för programförslaget borde ta fram en fördjupad översiktsplan eftersom att detta kräver en MKB, vilket bedöms vara nödvändigt. Kritik framförs mot att ingen naturvärdesinventering är gjord, vilket bedöms nödvändigt eftersom exploateringen är hög och slitaget på bevarade ytor kommer att öka. Ett positivt inslag i förslaget är gatuplanterade träd. Vidare efterfrågas ett riktigt torg. Framhåller att trafikmängder, flöden samt lokalisering av bussterminal bör studeras vidare för att nå trafiksäkra lösningar. Bedömer vidare att trygghetsmålet i programförslaget inte uppnås och föreslår att fler bostäder behövs i centrumkärnan. Därutöver lyfts fram att skydds zoner och riktvärden överskrids i programförslaget.
- 26. Boo Allaktivitetshus AB (BAAB)** är positiva till en utveckling och om- tillbyggnad av centrumet men ställer sig frågande till att formuleringen ”dialog har skett med befintliga fastighetsägare”.
- Trafik:* Poängterar att centrala infartsparkeringar är av stor vikt för näringsidkares fortlevnad. Framhåller att säkerheten och komforten för väntande resenärer bör förbättras samt att separering av trafikslag bör bättre beaktas och föreslår vidare ett antal åtgärder. Ett ökat antal busshållplatser på Kanholmsvägen, en breddning av bussgatan, bygg väderskydd med bra belysning och led ut bussarna på ny tänkt förlängning utav Utövägen. Föreslår vidare tillgänglighetsanpassade övergångsställen genom busskärfälten, upphöjda övergångsställen på centumparkeringen, bygg trappor från bussgatans båda sidor till befintlig bro för att separera gående från motortrafiken, möjliggör uppställning av parkerade bussar längs Mensättravägen. Vidare anses inte föreslagen lokalisering av kulturhus vara lämplig, då placeringen omges av bilar. BAAB ställer sig positiva till parkeringsgaraget och föreslår att det byggs tillsammans med den planerade simhallen samt ishall. Vidare framhålls att åtgärder för gång och cykeltrafikanter för att knyta ihop med den icke separerade Utövägen och parkering/bad/ishall bör projekteras. Vidare anses att en gång – och cykelförbindelse genom centrumet i Kanholmsvägens riktning bör skapas eftersom att cykeltrafikanter idag inte har någon möjlighet att röra sig trafikseparerat om de inte tar sig upp västerut över Edövägen.

Förtätning: Den föreslagna kompletterande bostadsbebyggelsen i centrum är inte utformad med känsla för den ursprungliga karaktären. Vidare bedöms förslaget om att bygga höghus på nuvarande plats för BAAB skapa försämrade förutsättningar för kulturverksamheten i Boo. Ställer sig positiva till ny bostadsbebyggelse öster om Kanholmsvägen, på Nybackatomten och upp på berget mot Utövägen.

- 27. TeliaSonera Skanova Access AB** önskar generellt att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt.
- 28. Lokala hyresrättsföreningen Edövägen** anser att Orminges karaktär med ett bilfritt bostadsområde och låga hus bör bibehållas. Framför även att de verksamheter som bör förstärkas är kultur, friskvård, idrotts- och friluftsliv och delvis handel samt service. Föreningen är kritiska till det föreslagna höghuset. Ser positivt på att nya bostäder byggs, helst hyresrätter, men anser att dessa inte bör sprängas in bland de grå husen, eller på de gröna öarna mellan kvarteren. Föreslår att nya bostäder byggs till Kummelbergets angränsande områden, samt att äldre bostäder förläggs till hus som ska byggas nära centrumet. Ser vidare positivt på fler p-platser i centrum, en ny bussterminal samt idéer om torgbildning. Anser vidare att centrumet bör tillföras en större skulptur, en fontän och gärna ett klocktorn i anslutning till Kyrkans hus. Föreslås vidare att Kyrkans hus kan byggas ihop med Folkets hus samt ett nybyggt Musikens hus. Biblioteket kan byta plats med Systembolaget för att tillskapa ett homogent och lättillgängligt kulturkomplex. Angående trafiken inom bostadsområdet avvisas förslaget om att sammanbinda de befintliga vägarna samt bygga nya infarts- och genomfartsvägar. Anser att Nybackatomten behöver en fungerande infrastruktur och föreslår en infartsgata österifrån i höjd med panncentralen. Vidare välkomnas en badanläggning på tomten och föreslås att placering av denna kan ske intill centrumhuset. Föreslår att huskroppen med Boulehallen och gymnastiksalen bör behållas men byggas högre med bostäder/kontorslokaler. Föreslår även uppförandet av punkthus på Nybackatomten.
- 29. Atrium Ljungberg AB (ALAB)** framför att underlaget till det programförslaget behöver kompletteras med handels – och parkeringsutredningar. Anser att hänsyn inte tagits till ALAB:s och Centrumfastighetens intressen. Mot denna bakgrund avstyrker ALAB programförslaget. Framför att centrumbyggnaden önskas undantas om föreslaget program antas. Anser att vid en utbyggnad av bussterminalen är huvudförslaget att föredra eftersom det är en fördel för centrumverksamheten om busshållplatserna ligger så nära som möjligt. Angående Centrumfastigheten framförs att en allmän upprustning av byggnaden, parkeringsytor och gångbanor kan ligga i ALAB:s intresse. Framför vidare att ALAB inte har några invändningar mot att integrera Folkets Hus samt ett eventuellt kulturhus i centrum, om de ekonomiska förutsättningarna finns och det utreds var och när Folkets Hus bäst samverkar med övriga verksamheter i och runt centrum. Framhåller vidare att parkeringen framför centrumhuset måste bevaras, samt att dessa inte kan kompenseras med mer avlagset placerade parkeringsplatser. Mot denna bakgrund avstryks hus 2A på sin nuvarande plats, hus 2B avstryks helt, möjligen kan hus 2A placeras på andra sidan gångbron framför kyrkan. Ifrågasätter vad kalkylerad intäkt i det alternativa förslaget avser.

Inkomna synpunkter från sakägare och boende

- 30. Boende i området.** Framhåller att det vore bra om bensinstationen blir kvar, 3I, 3H och 3G bör hållas utanför planen och endast garaget 1E bör byggas. Föreslår att bostäder i 2C flyttas till 2D samt att höjden halveras. Föreslår även att Nybackatomten bebyggs längs med tomtgränsen med förskjutna huskroppar och att insidan lämnas för en bilfri lekpark och eventuellt en förskola. Vidare anses det föreslagna åttavåningshuset på Folkets Hus-tomten att förstöra horisontlinjen från alla vädersträck. Anser att det vore naturligt att bygga ovanför nuvarande centrum. Oro framförs över trafikproblem och köer på grund av att Skurubron inte kommer att vara klar inför byggandet av etapp 1.
- 31. Boende i området.** Framför att utformningen av det nya centrumet bör representera Nackas vackra natur, vind och vatten. Föreslår att utformning bör byggas i naturnära material och vidare bör centrumet inrymma torg med plats för torghandel och fontäner. Efterfrågar en mysig och genuin känsla när man kliver av bussen.
- 32. Flera boende i området.** Är negativa till en ökning av antalet invånare i Nacka i generellt och ifrågasätter motiven till detta. Bedömer att många boende i Nacka vill behålla en småskalighet och lyfter fram en oro över stora byggnadsvolymer, tunnelbanan m.m. Anser inte att förslaget ansluter på något sätt till den småskaliga bebyggelse som präglar Boo och bedömer förslaget sakna arkitektonisk ambition och smakfullhet. Efterfrågar istället tydliga arkitektoniska kvaliteter kopplade till Boos skärgårdskaraktär. Önskar att de bedömda ekonomiska konsekvenserna av förslaget redovisas. Vidare föreslås att den planerade utbyggnaden avstås ifrån, att den befintliga byggnationen renoveras samt att en ökande trafiksäkerhet tillskapas genom förbättrad trafikstruktur. Framhåller även att en kommunindelning, där Boo avskiljs från Stornacka, bör övervägas.
- 33. Boende, Björkholmsvägen 24.** Motsätter sig merparten av den föreslagna nya bebyggelsen men anser att badhuset bör komma till stånd på lämplig plats. Anser att åtgärder vidtas för att få ner hastigheten på Mensättravägen. Är negativ till hur området idag framställs i förslaget. Anser att förslaget med den ökade tillväxten av befolkning, bostäder och trafik inte är hållbar och framhåller att tunnelbana till Orminge inte är önskvärt på grund av buller och ökad exploatering. Oro framförs över att Sarvträsk ska ”parkifieras” och fågellivet ska slås ut, men anser de redovisade planerna för Sarvträsk i övrigt vara positiva.
- 34. Boende, Becksjudarvägen 37 (i Finntorp).** Anser att det behövs investeras i en upprustning av byggnaderna i området, en bättre busshållplats samt ett badhus. Framhåller vidare att centrumet behövs göras mer attraktivt, samt att tunnelbanan bör förlängas till Orminge centrum.
- 35. Boende i området.** Lyfter fram att dagens infartsparkeringar, där det föreslås byggas, idag används flitigt och därför behöver bevaras. Bedömer att fler

infartsparkeringar behövs i och med ombyggnaden av Slussen och det ökade antalet människor som därmed kommer åka kollektivt till Stockholm. Bedömer vidare att busstrafiken kommer att störas under byggnationerna som ska ske bredvid gatan som bussarna använder.

- 36. Boende i området, Björkholmsvägen 61.** Föreslår en ca 100 m lång bullervall vid Mensättravägen nedanför Grönskäret som ska skydda bostadsområdet från trafikbuller och buller under byggnation. Framför att husen som planeras i träskområdet mellan Björkholmsvägen och Ormingehus inte bör bli för höga eftersom att eftermiddags/kvällssol då försvinner för de boende. Anser att hantverkshuset bör kunna rivas.
- 37. Boende i området.** Önskar ett serviceboende med privata lägenheter, tillgängliga restauranger och aktivitetslokaler. Framför att äldre inte ska behöva flytta till andra kommuner för att hitta ett boende anpassat för äldre.
- 38. Boende och näringsidkare.** Är positiv till samtliga bostäder i förslaget och välkomnar 16-våningshuset som en markering för området. Anser inte något av alternativen för bussterminal vara optimalt. Framför att det inte är ekonomiskt försvarbart att köpa Hantverkshuset för att sedan riva det, men anser även att tilläggsförslaget skapar sämre förutsättningar för utökad handel. Föreslår istället att bussterminalen placeras i ett sydligt läge enligt tilläggsförslag, men där en större handelsyta skapas på dagens "naturmark" mellan dagens infartsparkering vid Toyota. Genom att erbjuda Hantverkshusets ägare byggrätten av detta handelshus kan en fasadrenovering begäras av Hantverkshuset. Motsätter sig byggnation på dagens centumparkering då antalet p-platsen inte kan kompenseras av p-hus för butikerna, då p-huset skulle ligga för långt från centrumet och uppfattas som oattraktivt för kunderna. Välkomnar badhuset.
- 39. Grönskärets samfällighetsförening.** Anser det vara absolut nödvändigt att bullerskydd upprättas mot Mensättravägen, speciellt på de ca 100 m som är lägre än övrig omgivande terräng. Bullerplanket bör färdigställas innan byggverksamheten startar. Framhåller att bebyggelsen närmast Sarvträsk (2E och 2F) skapar en onödigt stor inverkan på utsikt och sol från andra sidan Mensättravägen. Ställer sig vidare frågande till det föreslagna 16-våningshuset.
- 40. Boende i området.** Anser problemanalysen i programförslaget vara svag och delvis vilseledande.
Trafiken: Föreslår att ett skärmtak byggs med bra belysning över flera gångpassager genom den stora parkeringen till bussterminalen på Kanholmsvägen. Föreslår även tillgänglighetsanpassade övergångställen genom busskörfälten samt skärmtak och vindskydd på de väl upplysta busshållplatserna. Anser vidare att den föreslagna lokaliseringen av bussterminalen i hantverkshusets gatuplan vara ett mycket dyrt förslag som inte förbättrar passagerarnas säkerhet och miljö jämfört med en öppen, friliggande lösning. Framhåller vidare att den föreslagna minskningen av p-tytor kring centrumet kommer minska attraktionskraften för bilburna kunder. Föreslår vidare att infartsparkeringarnas kapacitet borde öka, p-rutorna göras större samt trafikrörelserna organiseras på ett bättre sätt.

Gång- och cykeltrafik samt mötesplatser: Kritisk till förslaget ett leda ner gående från gångbron över centumparkeringen till trottoarer och framhåller vidare att karaktären av en innerstadsgata inte passar Orminge centrum där det befintliga gång – och cykelnätet istället bör bevaras. Anser att centrumet kommer att förefalla ödsligt stora delar av dygnet i ett område som detta med en relativt liten befolkning. Framhåller vidare att en cykelförbindelse genom centrumet i Mensättravägens riktning bör skapas samt att genomslutligheten för ramperna bör ökas.

Förtätning: Anser att de föreslagna lamellhusen på Nybackaskolans tomt inte passar Orminges karaktär. Framhåller att verksamheten i Folkets Hus är av synnerlig vikt för Boos kulturliv och frågar hur kulturverksamheter i Nackaskolans återstående lokaler ska kunna fortgå. Framhåller vidare att de föreslagna bostäderna längs med Mensättravägen inte kommer få en bra boendemiljö och därför bör istället fastigheter för verksamheter utvecklas på platsen. Förslår att komplettera centrum med några större höghus för visst kategoriboende vid korsningen Kanholmsvägen/Utövägen, alternativt på ytor mellan Ormingehus och centrumhuset.

Övrigt: Framhåller att en ekonomisk analys av investeringar och drift av förskolor, parkytor, kulturlokaler etc. bör redovisas. Upplyser att ett sakfel i programförslaget uppstått genom att samtliga flerbostadshus i Västra Orminge våren 2014 avyttrats till bostadsrättsföreningar. Framhåller vidare att fristående förskolor är att föredra och lokalisering av förskolor inte tydligt framgår i programmet. Anser att det föreslagna miljötorget bör förläggas perifert i området. Förslår att ordet bör byts till skall i meningen ”Kulturmiljövården bör regleras med skydds- och varsamhetsbestämmelser”. Anser vidare att gångvägen runt Skarvträskes norra del bör rustas upp.

41. **Boende i området.** Anser att det behövs fler parkeringar för pendling om underlag till affärsrörelse ska uppnås.
42. **Boende, Kummelnäs.** Anser att panncentralen skulle behöva ett lyft och föreslår att inspiration från arkitekten Hundertwassers värmeverk i Wien kan ge Orminge ett landmärke. Efterlyser en öppen mötesplats inriktad för olika målgrupper som kan ge möjlighet för utövandet av olika aktiviteter, detta inte minst för att tillgodose de äldres behov av sociala stunder.
43. **Boende.** Eftersöker äldreboende nära centrum, föreningslokaler och seniorlägenheter.
44. **Boende i området.** Anser att Folkets Hus ska ha en mer tillgänglig och social placering. Framhåller att ungdomar och föräldrar bör fångas upp centralt tillsammans och inte vid parkering och kommersiell verksamhet, samt att det sociala livet, sammanhanget och tillgängligheten måste slås vakt om. Förslår att istället för långa huslängor i 1A och 3C fortsätta på karaktären med punkthus. Förslår vidare att husen mot Mensättravägen byggs högre. Framhåller att befintliga grönområden bör bevaras så långt som möjligt. Efterfrågar en sammanhållande detaljplan så att helhet kan iakttas.

45. **Boende, Lyktvägen 2.** Önskar möjlighet till uteverksamhet såsom exempelvis en basketplan.
46. **Boende, Ormingeringen 1, 3.** Framhåller att det är bra att centrumet görs fräschare och modernare. Anser att ett evenemangsanpassat park/torg ger möjlighet att sätta Orminge på kartan. Anser vidare att sporthallen måste göras större och anpassas för fler sporter.
47. **Boende, Ormingeringen 31D.** Efterfrågar småbarnsgungor vid Centrala parken.
48. **Boende, Betsövägen 8.** Är kritisk till den föreslagna påbyggnaden av Röda Längan vid Betsövägen och vill att huset ska bevaras som det är.
49. **Boende, Betsövägen 6.** Anser att det inte behövs någon tillbyggnad på fastigheten på Betsövägen 4-10. Frågar vart de boende på fastigheten ska bo under tiden påbyggnad sker, samt hur de boende ska komma ut och in när hisschakt ska bytas ut.
50. **Boende i området.** Föreslår ett bilfritt torg i mitten av centrum med p-platser på utsidan av husen.
51. **Boende i området.** Föreslår att icke kommersiella mötesplatser både inomhus och utomhus borde vara ett mål för framtidens Orminge centrum. Föreslår vidare att ett grönområde/en park anläggs som centrumkärna, gärna med en samlingsplats runt en fontän, likt torget i Rättvik. Anser vidare att biblioteket lyfts fram till främre delen av centrumbyggnaden. Framhåller att det föreslagna höghuset kommer att skugga lekgården på dagiset Amadeus.
52. **Boende i området.** Vill inte ha några höghus högre än 4-6 våningar och anser att högre hus förstör idén med Orminge som en låg stad.
53. **Boo Folkets hus i dialog med boende och verksamma i Orminge (representanter för medlemsföreningar såsom SPF, PRO, HGF).** Anser att programmets förslag strider mot många av de beskrivna strategierna och målen i programförslaget. Framhåller att områdets verkliga problem är trafikproblem i och kring centrum, behovet av fler bostäder samt kommunens begränsade markinnehav. Föreslår med utgångspunkt i denna problemanalys en omarbetning av programförslaget.
- Kultur:* Är kritiska till rivningen av Folkets Hus och omplaceringen till en ofinansierad placering. Framhåller även att det är tveksamt hur kulturverksamheten på Nybackaskolans återstående lokaler ska kunna fortleva i centrumets närhet när tomten i den första etappen ska bebyggas. Föreslår att en samling av de sociala och kulturella resurserna (Folkets Hus, Kyrkans hus, biblioteket, den projekterade musikpaviljongen, simhall) i ett lokalt utvecklingskluster vid Folkets Hus och Kyrkans hus, mellan centrumhuset och Utövägen. Beskriver driftfördelar, samhällsentreprenörskap och mötesplats vara argument för detta och framhåller att en utbyggnad av Folkets hus är av vikt då antalet seniorer och ungdomar ökar. Är kritisk till den ofinansierade simhallen lokaliserad på lös lera.

Boende: Framhåller att hänsyn bör bättre tas till Orminges karaktär med punkthus på högre partier och föreslår att lägga till ett antal våningar på punkthusen. Anser vidare att de föreslagna bostadshusen längs med Mensättravägen kommer att bli mycket trafikstörda och föreslår att infartsparkeringar och fastigheter för verksamheter istället utvecklas på platsen. Föreslår även att det huvudsakligen byggs hyresrätter, trygghetsbostäder och boenden för äldre, unga vuxna, studentbostäder, flyktingar etc. föreslagits vid korsningen Kanholmsvägen/Utövägen och på ytor mellan Ormingehus och centrumhuset (dock inte i träsket vid Ormingehus). Rekommenderar att lägenheter byggs i norra delen av Orminge på nedlagda kraftledningsgator så att en lägre exploateringsgrad av centrumområdet möjliggörs. Föreslår vidare att parkering för de nytilkomna bostäderna ordnas genom garage under mark. Upplyser att den föreslagna förtätningen innebär krav på skolor, lekplatser, kulturlokaler etc. som bör redovisas i en ekonomisk analys.

Trafik: Föreslår att skärmtak byggs med bra belysning över flera upphöjda och farddämpande gångpassager genom den stora parkeringen framför centrumbyggnaden till bussterminalen på Kanholmsvägen. Skapa tillgänglighetsanpassade övergångsställen genom busskörfälten och bygg skärmtak och vindskydd på busshållplatserna. Kritik förförs mot den föreslagna bussterminalen i hantverkshusets gatuplan. Anser att infartsparkeringarna inte bör minska utan öka. Frågar om det inte är möjligt att skapa ett nytt p-däck under befintlig p-plats framför centrumhuset. Föreslår att infartsparkeringar byggs som buffert mot Mensättravägen, i lägen som annars är svårbyggda, bullerstörda eller i riskzon mot farlig trafik.

Gång och cykel: Anser att det befintliga separerade gång – och cykelnätet bör bevaras fri från fordonstrafik samt att Orminges karaktär med nivåskillnader och punkthus bevaras. Anser vidare att ordet bör bytas ut till skall i meningen ”kulturmiljön bör regleras med skydds- och varsamhetsbestämmelser”. Anser vidare att det i programmet bör framhållas att centrumhusets generösa öppettider ger möjlighet under stora delar av dygnet nyttja gångstråket som anknyter gallerian in mot bostäderna och Orminge hus. Framhåller att mellan centrumhuset, Kyrkans hus och Boo Folkets hus finns möjlighet att skapa en galleria. Tror inte det är realistiskt med visionen om ett område med karaktären av innerstadsgator i centrumet på grund av den begränsade befolkningmängden. Anser att cykelförbindelse bör tillskapas genom centrumet i Mensättravägens riktning. Är kritisk mot att den föreslagna stadsgatan där Kanholmsvägen går idag inte går fram till och centrumanläggningen utan parallellt och förbi, vilket anses komma att konkurrera till centrumet istället för att förstärka det. Föreslår att en amfiteater anläggs mellan Kyrkans hus och Folkets hus. Är vidare tveksamma till de två föreslagna torgbildningarna på grund av skuggförhållanden. Framhåller att behovet av handel och service i området är marginellt. Anser vidare att fotbollsplanen nedanför gamla Nybackaskolan bör täckas med konstgräs och användas för spontanfotboll och att en mindre grusplan bör inrymmas i centrala parken som kan spolras om vintern. Föreslår att Sarvträsk borde kringgärdas av belysta promenadstigar, en sjöfågelö mitt i sjön och ett bullarplank mot Mensättravägen. Anser Nybackatomtens västra del vara en perfekt plats för ett nytt badhus, alternativt platsen mellan Kanholmsvägen och panncentralen. Föreslår även att vattentornet, snedkabelbron och panncentralen ljussätts och lyfts fram som landmärken.

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

- Förslaget 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 förslaget 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 2014-06-24 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 badbus.

Programförslaget har kompletterats med uppgiften att en placering vid Myrsjöskolan utreds.

- Föreslaget kulturstråk ska beskrivas översiktligt.

Planenhetens kommentar: Programförslaget har justerats.

- 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.

- 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.

- Föreslagna skyddsbestämmelser i framtida detaljplaneläggning för Röda längan och panncentralen ska tas bort.

Planenhetens kommentar: Programförslaget har justerats.

- Framtida detaljplaneläggning behöver inte inbegripa omgivande bebyggelse med kulturmiljövärden.

Planenhetens kommentar: Programförslaget har justerats.

- Röda längan förläggs i detaljplaneetapp 1

Planenhetens kommentar: Programförslaget har justerats.

Planenheten

Angela Jonasson
T.F. Planchef

Terese Karlqvist
Planarkitekt

Tove Mark
Planarkitekt