

Mellan Nacka kommun ("**Kommunen**"), och Gotska Fastighets AB (org.nr. 556648-9372 ), ("**Bolaget**"), har nedan träffats följande

## **MARKANVISNINGSAVTAL**

nedan benämnt "**Markanvisningsavtal**" eller "**detta avtal**"

### **1 § Bakgrund**

Kommunen planerar att exploatera ett område på del av fastigheten Orminge 60:1 som markeras med röd linje på bifogad karta, bilaga 1 ("**Området**").

Under september och oktober 2016 genomfördes en anbudstävling i syfte att välja ut en exploatör att tilldela ensamrätt att förhandla med Kommunen om förvärv av Området. Bolaget presenterade det vinnande anbudet och har därför erbjudits att ingå detta Markanvisningsavtal på de villkor och förutsättningar som följer enligt detta avtal. Bolagets inlämnade tävlingsbidrag, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 2, utgör underlag för detta avtal.

### **2 § Syfte**

Syftet med Markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggning och utbyggnad av Området. Genom detta Markanvisningsavtal anges också de förutsättningar som gäller för att Bolaget ska tilldelas mark för bebyggelse. Detta Markanvisningsavtal ska således också ligga till grund för markgenomförandeavtal ("**Markgenomförandeavtalet**"), bilaga 3, och kommande avtal om överlåtelse av mark mellan Kommunen och Bolaget ("**Överlåtelseavtalet**").

I samband med att Området överläts till Bolaget kommer parterna gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter. Avsikten är att Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**").

### **3 § Markanvisning och giltighet**

Kommunen har beslutat att till Bolaget anvisa Området på de villkor som framgår av detta avtal.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med parternas undertecknande av detta avtal, har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och förvärvande av Området.

Parterna ska ingå Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan överenskommelse kan träffas, dock senast två år från undertecknande av detta avtal. Om en sådan överenskommelse inte har

träffats mellan parterna senast vid ovan angivet datum, upphör detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett en sådan förlängning av Markanvisningsavtalet som framgår av 7 §.

#### 4 § Förutsättningar

Följande huvudprinciper ska gälla för denna markanvisning.

- a) En detaljplan inom vilket Området ingår ska tas fram ("Detaljplanen").
- b) Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljplaneläggs för bostäder, handel samt parkering. Flera byggherrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen.
- c) Bolaget ska efter samråd med Kommunen utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.
- d) Ett gestaltungsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Detaljplanen ska utformas utefter gestaltungsprinciperna i planprogrammet för Orminge centrum, bilaga 4.
- e) Bolaget är medvetet om att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar.
- f) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.
- g) Bolaget ska erbjudas att förvärva Området genom att teckna Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet.
- h) Bolaget ska följa samtliga villkor för markanvisningen enligt anbudsinbjudan (KFKS 2016/700-1), bilaga 5.
- i) I anbudsinbjudan beskrivs ytterligare cirka 450 kvadratmeter mark som ingår i fastigheten Orminge 58:1 som ägs av AB Fortum Värme. Den avsedda markytan ska erbjudas Bolaget som en del av markanvisningen, förutsatt att den avsedda marken förvärvas från AB Fortum Värme. Kommunen ska verka för att avtal om markförvärv upprättas innan detaljplanens antagande.
- j) Markgenomförandeavtalet ska i all väsentlighet ingås på de villkor som framgår av bilaga 3 och ska ingås före det att Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.
- k) Parterna ska ingå avtal avseende infartsparkering i all väsentlighet enligt de villkor som framgår av utkast till avtal avseende infartsparkering, bilaga 6. Avtalet ska ingås före det att Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Parterna är överens om att parkeringsavgiften enligt § 7 i nämnda utkast till avtal ska sättas till maximalt 30 kronor per dag.
- l) Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, förutsatt att sådana åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).



För att skapa en hållbar bebyggelse är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen från framtagande av Detaljplanen till och med det att Området är färdigexploaterat i enlighet Markgenomförandeavtalet.

## **9 § Kommunikation**

Kommunen kan under framtagandet av Detaljplanen komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter tillsammans med övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant/er på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras under detaljplanearbetet och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Kommunen och byggherrarna. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av ett utställningsrum/modell, områdesprofilering, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

## **10 § Avbrutet detaljplanearbete och hävning av avtalet**

Kommunen äger rätt att häva detta avtal om förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska antas eller vinna laga kraft. Kommunen äger vidare rätt att häva detta avtal och omedelbart återta markanvisningen om Kommunen har skäl att anta att Bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställs i detta avtal. Om Kommunen återtar markanvisningen har Kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

Vid hävning av avtalet eller avbrutet detaljplanearbete har Kommunen en oinskränkt rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till av Bolaget framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlidade konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlidad konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Kommunens rätt att använda sig av framtaget material innebär emellertid inte att Kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som Bolaget eller annan kan ha till materialet.

Markansvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om detta avtals giltighet löpt ut eller om Kommunen på ovan angivna grunder häver detta avtal eller återtar markanvisningen. Om detaljplanearbetet avbryts ger detta således inte Bolaget någon rätt till ny marktilldelning eller ekonomisk ersättning. Trots det ovanstående äger Kommunen emellertid rätt att få ersatt utlägg som Kommunen ännu inte har fakturerat Bolaget för enligt 5 §.

För det fall Bolaget inte längre önskar fullfölja detta avtal har Kommunen, förutom rätt till ersättning enligt ovan, även rätt till skälig ersättning för eventuella framtida merkostnader i samband fullföljande av exploatering inom Detaljplanen.



## 5 § Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

Kommunen fakturerar Bolaget löpande de plankostnader, bl.a. de utrednings- och projekteringskostnader, som följer av detaljpaneläggning av Området, samt de övriga kostnader som följer av arbete med Markgenomförandeavtal och Överlåtelseavtal.

Kostnader för planarbetet och för generella utredningar som samtliga fastighetsägare inom planområdet har nytta av ska fördelas på planområdets fastighetsägare/exploatörer utefter byggrätter i Detaljplanen. Bolagets preliminära andel planerade byggrätter inom Detaljplanen utgör 16,3% och den löpande faktureringen kommer därför att avse 16,3% av kostnaderna för framtagandet av Detaljplanen. En preliminär budget för detaljplanarbetet redovisas i bilaga 9. Fakturering sker löpande var tredje månad.

De kostnader som Kommunen har fakturerat Bolaget vid framtagandet av Detaljplanen får räknas av mot köpeskillingen.

Vardera parter står sina egna kostnader för projektsamordning och samordningsmöten (se, § 8.) samt kommunikationsmöten och aktiviteter (se, 9 § ).

För det fall att Kommunen ligger ute med medel avseende åtgärder som Bolaget ska bekosta i enlighet med detta avtal har Kommunen rätt att löpande fakturera Bolaget. Bolaget ska betala i enlighet med utställd faktura senast 30 dagar efter fakturans utställande. Erlägger Bolaget inte betalning i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.

För det fall detaljplanarbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid äger Bolaget inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för plan- och avtalsarbete.

## 6 § Tidplan

Parterna är överens om en tidplan för detaljplanarbetet, bilaga 7. Kommunens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige genom beslut senast den 31 december 2018.

## 7 § Förlängning

Kommunen har en ensidig rätt att, senast sex månader före detta avtal löper ut enligt 3 §, medge förlängning av Markanvisningsavtalet. Förlängning kan medges i maximalt två år och ska ske skriftligen.

## 8 § Samordning

Bolaget ska tillsammans med Kommunen och övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen, genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelserna, såväl vad gäller utformning som skapande av eventuella gemensamhetslösningar. Bolaget och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

Det är angeläget att Bolaget även söker samarbete med byggherrar för angränsande anbuds- och exploateringsområden.



## 11 § Köpeskillning vid kommande marköverlåtelse

Den preliminära byggrätten för Området uppgår till 6 000 kvadratmeter ljus BTA för bostäder, 3 000 kvadratmeter för handel samt 400 platser för infartsparkering. Bolaget är medvetet om att byggrätten för Området kan komma att justeras under detaljplanarbetets gång. Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå när Detaljplanen har vunnit laga kraft. Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 8.

Bolaget har i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala priset, **B** (7 000) kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder, samt 3 000 kronor per kvadratmeter BTA för handel och 0 kronor per kvadratmeter BTA för parkering, inom Området.

Bolaget ska erlägga tio (10) procent av en preliminär köpeskillning som handpenning då Överlåtelseavtalet är undertecknat av Bolaget. Resterande del av köpeskillningen ska erläggas på Tillträdesdagen. Handpenningen ska beräknas på grundval av nedan angiven formel med den skillnaden att beräkningen ska utgå från förhållandena vid Överlåtelseavtalets undertecknande, istället för förhållandena vid Tillträdesdagen.

Den köpeskillningen för Området som Bolaget ska erlägga vid ett senare förvärv av Området ska baseras på det av Bolaget offererade priset B i prisläge 1 oktober 2016 ("Värdetidpunkten") och ska regleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset för bostäder ska ske i enlighet med vad som framgår av nedan angiven formel.

$$A = B + 30 \% * (C-D)$$

**A** = pris kronor/kvadratmeter ljus BTA på Tillträdesdagen för bostäder,

**B** = 7 000 kronor (det pris som Bolaget erbjudit sig att betala per kvadratmeter ljus BTA för bostäder vid Värdetidpunkten),

**C** = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea inom Nacka som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

**D** = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

Om ovan angiven formel inte skulle vara användbar på Tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska B räknas upp månadsvis med ett värde motsvarande konsumentprisindex (KPI) med basmånad oktober 2016. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 8. Överlåtelsen kommer att ske under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att anta Detaljplanen samt att kommunfullmäktige godkänner att Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet ingås mellan Bolaget och Kommunen.

För det fall att detaljplanarbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid äger Bolaget inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för framtagandet av Detaljplanen.

**12 § Övriga kostnader**

Bolaget ska utöver köpeskillingen enligt 11 § även stå för kostnader i samband med exploatering av Området i enlighet med vad som närmare anges i Markgenomförandeaftalet.

**13 § Ändringar och tillägg**

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

Om förutsättningar för byggrätt angiven i anbudsinbjudan saknas eller avsevärt minskas enligt den riskutredning som utgör planeringsunderlag för detaljplanen, kan markanvisningens förutsättningar enligt detta avtal omförhandlas och ändringar av eller tillägg till detta avtal göras.

**14 § Överlåtelse**

Detta avtal eller rättighet eller skyldighet enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part. Detta innefattar även närstående bolag till Bolaget.

**15 § Tvist**

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

\* \* \* \* \*

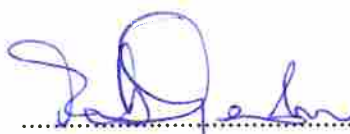
Markanvisningsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

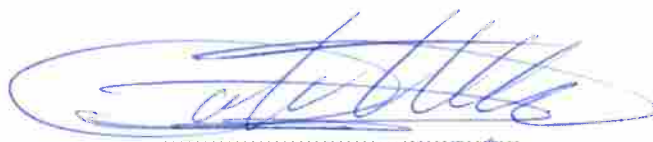
Nacka den 15 maj 2017

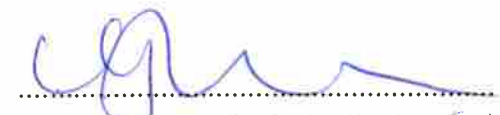
5 april 2017

För Nacka kommun

För Gotska Fastighets AB

  
 ( MATS GERDA )

  
 ( Anders Dahlström )


  
 ( ULF GERHARDS )

( )

*Kommentar till Bolaget: Bolaget ska först underteckna detta avtal. Kommunen beslutar därefter om Markanvisningsavtalet ska ingås med Bolaget. Om Kommunen godkänner att Markanvisningsavtalet ingås med Bolaget, kommer avtalet därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen, eller annan som kommunstyrelsen utser.*

## **BILAGOR**

1. Bolagets tilldelade Område
2. Bolagets tävlingsförslag inklusive anbudsunderlag med bilagor
3. Markgenomförandeavtalet
4. Planprogram Orminge centrum
5. Anbudsinbjudan
6. Avtal avseende infartsparkering
7. Tidplan för detaljplanearbetet
8. Definition av ljus bruttoarea
9. Budget för Detaljplanearbetet



# BILAGA 1



OBS - Denna digitala kartdata tillhör Nacka kommun och får endast användas inom ramen för aktuell markanvisning.

— markanvisningsområde



Primärkarta, Markanvisning  
Parkeringshuset, Orminge,  
Nacka kommun

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00  
Höjdsystem: RH 2000

*Handwritten blue scribbles and initials.*



**NACKA**  
KOMMUN

BILAGA 2

## Anbudsmall

Fyll i denna anbudsmall och bifoga lämnat anbud

Pris per ljus BTA bostad	7 000 kr/kvm
Pris per BTA handel	3 000 kr/kvm
Pris per BTA parkering	0 kr/kvm
Bolag	Gotska Fastighets AB
Organisationsnummer	556648-9372
Kontaktuppgifter	Anders Dahlström/070-2879975
Bilagor (lista över inlämnade dokument)	Gotskas anbud A3 skisser
Underskrift av behörig firmatecknare (med namnförtydligande)	

Anders Dahlström





 GOTSKA



*Anbud*  
**Orminge  
Parkerings  
huset**

---

Nacka kommun



# Projektet - en kort summering



*Gottala önskar att utveckla parkeringshuset i Orminge till ett attraktivt område som består av handel, restaurang, köttstecsplatsen, kaffe, parkeringshus och bostäder. Vi kommer inte att kompromissa på kvalitet, designfullhet samt hyresgäst m.m. där vi väljer hyresgäster till den kommersiella delen med omsorg.*

GENOM ATT UTÖKA urbudet med en intressant blandning av hyresgäster så kommer vårt projekt att underlätta för de boenden runt Orminge att stanna kvar i Orminge centrum. Vår ledord i projektet är: BO - ÄTA - LEVA.

Människor ska stanna kvar i Orminge för att äta gott, bo bra och leva sunt och i en miljö som är av hög standard. Detta som alternativ till för att åka in till andra handelsplatser för att uppleva intressant mat och shoppingupplevelser eller för att arbeta.

Vi tror att människorna som bosätter sig i och runt Orminge gör detta för att de uppskattar naturen runt Nacka. Därför vill vi öka förutsättningarna för befolkningen runt Orminge att bo bra, äta gott och helt enkelt kunna välja att vara kvar i området.

# BOSTAD HANDEL KONSUMTION HÄLSOVÅRD KONTOR

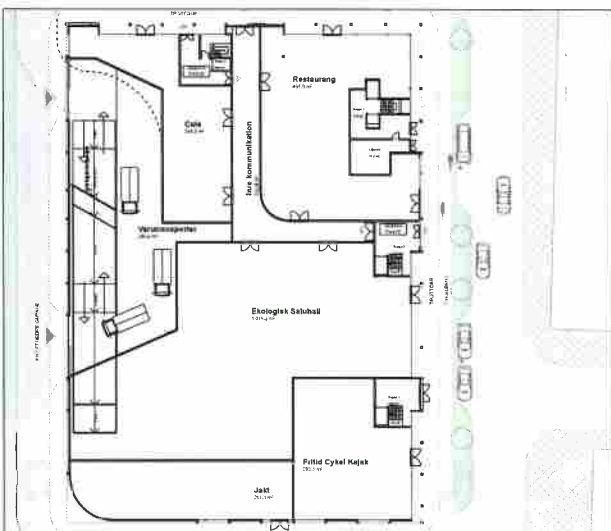
I en tid då mer och mer handlas på nätet så ställs större krav på de fysiska butikerna. Trivselaktort i en butik blir mer och mer väsentlig och utbudet som butikerna erbjuder konsumenterna blir viktigare och viktigare. I detta projekt så ser vi två möjliga varianter av hyresgästssammansättning. Vår ambition är att skapa ett attraktivt bostadshus där huset utformas i 16 våningar varav de två första våningarna över mark erbjuder en takhöjd på ca 4,5-5 med innehåll av ekologisk handel, restaurang, cafe samt kompletterande butiker som säljer produkter inom jakt/fiske/fritid, cykel hälsokost m.m. Husets ska erbjuda kontor med upploppning och massage- och friskvård. I och med kontormöjligheter så erbjuds de boenden runt Orminge att stanna kvar i området där framtidens kontor erbjuds.



# BOTTENVÅNING - alternativ #1

I detta alternativ vill vi dela upp bottenvåningen i mindre enheter. Vi tänker oss att hyresgästerna skall vara en sammansättning som inriktar sig både mot ekologiskt tänkande men också mot fritidsliv. I detta alternativ skall kunderna, och då speciellt pendlarna, kunna besöka projektet och handla med sig färdig mat, bra råvaror eller helt enkelt sätta sig och beställa mat från meny. Till detta så skall det finnas hyresgäster som säljer nischade fritidsprodukter. Vårt förslag till hyresgäst mix är följande:

SOM ALTERNATIV #1 så är vårt förslag att ankaret av hyresgäster till den kommersiella delen ska kunna erbjuda hållbara produkter dvs produkter som värnar om miljön. Exempel på dessa hyresgäster är Urban Deli, Kajsa Varg, Renée Voltaire, Paradiset. Gemensamt för dessa är medvetenhet om att mat och transporter har en miljöpåverkan. Dessa företag planerar sina långväga transporter genom samköp, undvika flyg och fraktar hellre med båt. Dessa företag vill inspirera till en miljösnäll vardag genom att äta mer grön mat. I butikerna kan kunderna köpa mat som tillverkas dagligen med hållbarhet som fokus. Pendlarna kan enkelt komma in i butikerna och hämta mat hem till middagsbordet. Detta förslag innebär att hyresgästerna nischar sig hårt inom vissa segment, detta för att klara den tuffa konkurrensen både via närhandeln men också via konkurrerande handelsplatser. Vi tror att vårt val av hyres-



Sammanställning av hyresgäster till bottenvåning - alt #1

YTA	BRANSCH	TYP AV HYRESGÄST
1 175 kvm	Saluhall, ekologiskt	Kajsa Varg, Urban Deli
464 kvm	Restaurang	Olearys, Vapiano
290 kvm	Café	Gateau, Waynes coffe
192 kvm	Apotek	Naturapotek
250 kvm	Fritid, cykel, kajak	Cykloteket
206 kvm	Jakt/Fiske	Jaktia
81 kvm	Kontor	
163 kvm	Inre kommunikationer	

gäster kommer att erbjuda kunderna det där lilla extra som bidrar till att kunderna kanske stannar i Orminge istället för att ta bilen för att köra till en annan handelsdestination.

#### Ekologisk matvarubutik

Här ska kunderna kunna äta en bit mat, ta ett glas vin och en charlbricka, skriva inköpslistan sippandes på en kramig latte, för att sedan inhandla ostar, fisk, fisk, grönsaker och mejeriprodukter till hemmamedagen. Kunderna ska enkelt kunna inhandla sin middag från en färdigsmiddis, eller välja en portionslada med lederlig husman. Detsamma gäller på lunchen. Förutom detta ska det finnas livsmedel med inriktning mot ekologiskt tänkande.

#### Naturapoteket

Naturläkemedel, vitaminer och mineraler, livsmedel och naturkosmetika - brett utbud av hälso-kost ska erbjudas till kunderna.

#### Restaurang

Människor uppskattar idag att uppleva mat. Att gå ut och äta är något som värdesätts högt. Vi vill här skapa en upplevelse i form av ett intressant koncept som passar för hela familjen. Tex Olearys eller Vapiano tror vi skulle passa väl in i projektet.

#### Café

Här kan vi tänka oss en caféverksamhet av hög klass tex Gateau. Gateaus affärsidé är att driva

brödbutiker där kunderna alltid kan lita på att de får högsta kvalitet på produkter och bemötande.

#### Kontor

Likväl som vi tror att människor vill stanna i Orminge för att handla så tror vi att det finns en stor grupp som vill stanna i Orminge för att arbeta. Vi kan här tänka oss att det finns ett behov att inrätta kontorsplatser med uppkoppling.

Ovriga hyresgäster till den kommersiella delen tror vi kommer att bli Jakt/fiske/fritid, cykel, kajak.



# BOTTENVÅNING - alternativ #2



Sammantällning av hyresgäster till bottenvåning - alt #2

*TA	BRANSCH	TYP AV HYRESGÄST
2500 kvm	Dagligvaruhandel	City Gross
100 kvm	Tele	Telia, Tele 2
100 kvm	Skomakare	Förbutik 2
100 kvm	Blommor	Förbutik 3
163 kvm	Inre kommunikation	

Som ett andra alternativ kan vi se framför oss att stora delen av bottenvåningen kommer att reserveras till en ny attraktiv livsmedelsbutik. Vi har fått in förfrågan från en välkänd livsmedelsaktör som har ett nytt attraktivt koncept där en saluhall ingår. Vi tror att denna yta skulle kunna passa just denna hyresgäst i kombination med några småbutiker som erbjuder en viss service som pendlarna efterfrågar.

I bottenplan ska kunderna och resenärerna, som anländer som pendlare, från övriga Nacka eller som boenden i området kunna inhandla sina dagligvaror då de anländer vid knutpunkterna. Butiken ska erbjuda en variant av saluhall som gör shopping mer spännande och som passar in i dagens samhälle med ekologisk hållbarhet. För att erbjuda ett kompletterande utbud till kunderna så planerar vi mindre förbutiker till den nya dagligvarubutiken.

I båda alternativen så innebär det butiker med stora skyffelfönster mot huvudgatan som skapar en mer stadslänkande miljö med stora skyffelfönster.

# VÅNING 2

Sammantällning av hyresgäster Våning 2

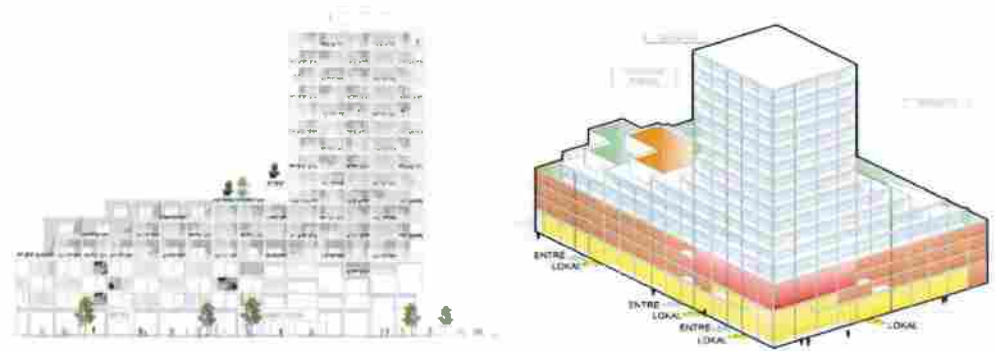
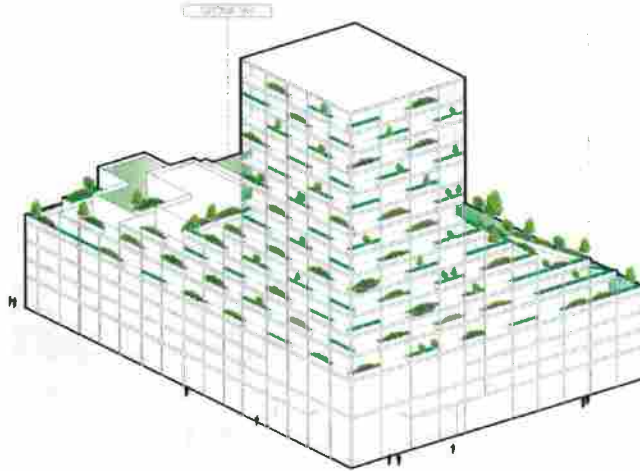
Lounge	106 kvm
Övernattningstagenhet	17 kvm
Parkering	466 p-platser

**LOUNGE:** På detta plan ska en Lounge till bostadshuset utformas. Loungen är planerad för flexibel användning och inbjuda till en ökad tryck i olika sammanhang. Loungen ska fungera som en informell mötesplats för individer till bostadshuset eller som utrymme för grupper med gemensamma aktiviteter – allt för att boendet i Orminge ska bli attraktivt.



# Hållbara byggnader

För att bidra till ett miljöriktigt byggande och erhålla en låg energiförbrukning samt en mycket god inomhusmiljö, är projektets mål att byggnaden skall kunna certifieras enligt Swedish Green Building Council's miljöklassificering Miljöbyggnad Silver. Vårt planerade hus kommer då att minska energianvändningen samt miljöförorenningar. För att uppnå klassificeringen kommer byggnaden att byggas med större krav än att bara följa de lagkrav som finns.





Gotska Fastighets AB bygger, hyr ut, förvaltar och äger kommersiella fastigheter. Detta innebär att vi utvecklar fastigheter med fokus på Sverige där lång erfarenhet och gedigen kunskap om byggnation, handel och fastighetsutveckling har bidragit till starka referenser. Gotska är ett av få företag i Sverige som inriktar sig på utveckling och ägande av externa handelsfastigheter runt om på den svenska marknaden. Sedan 2014 så utvecklar Bolaget också bostäder med samma passion och givetvis ställer vi samma krav på bostäder som med handelsfastigheter dvs kundlöften ska infrias, kvalitet samt långsiktigt hållbara lösningar.



# Gotska utvecklar svenska affärer

GOTSKA BILDADDES 2005 och har idag säte på Norrlandsgatan i Stockholm. För att agera snabbt i en konkurrensutsatt bransch, är det viktigt för bolaget att vara flexibel, Gotska köper därför hellre in externa konsulttjänster istället för att anställa kompetens i form av arkitekt, ekonomi, byggare, jurister m.fl. Den dagliga verksamheten går ut på att utveckla verksamheten i form av initiering av nya projekt, uthyrning av lokaler, förvaltning, projektledning och investeringsbeslut. Sedan starten 2004 har företaget skaffat sig flera starka referenser av fridigställda och pågående projekt av handelskaraktär men även ett framgångs-

rikt motionscenter i Stockholm. Dessa lokaler uppgår idag till ca 50,000 kvadratmeter med hyresintäkter motsvarande ca 70 mkr.

Att skapa inspirerande handelsplatser bottenar i att tänka på helheten - från säljande arkitektur till spännande materialval och genomtänkt hyresgästansamling. Vi anser att en hög arkitektonisk nivå på en handelsplats i kombination med en intressant hyresgästmix leder till en ökad köplust och till att skapa mervärde för regionen. Gotska ser sig som en långsiktig ägare av fastigheterna som vi utvecklar och vi har som ambition att kvarstå

som fastighetsägare och aktiv förvaltare av de projekt vi utvecklar och som passar in i vår fastighetsportfölj.

Vi har en tydlig idé: att utveckla kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i tiden. Det innebär att varje projekt projekteras i takt med tidens trender och innovationer, att tidplaner och budgetar hålls samt att projekt genomförs i ett gott samarbetsklimat.



## Ekonomi

Bolaget har sedan starten för 11 år sedan stadigt vuxit till att idag vara ett stabilt utvecklingsbolag som har ett eget kapital motsvarande 150 mkr. Vårt projekt redovisas i dotterbolag som till 100% ägs av moderbolaget dvs Gotska Fastighets AB, org nr. 556648-9372. För att ge en sådan korrekt bild som möjligt har vi låtit upprätta ett koncernbokslut per den 31 augusti 2016 som bifogas till detta årsrapport. Vi har också bifogat ett referensbrev från vår huvudbank samt vår kontaktperson på banken. Ytterligare bevis på ekonomi samt referenser efter förfrågan.

## Arkitekt

Vi har valt Kirsh + Dereka Arkitekter till detta projekt. Arkitektkontoret har sitt säte i Stockholm. Kontoret grundades av John Kirsh och Despina Dereka 2011. Duan gick samman efter att ha gjort individuella karriärer under ett decennium. Med olika erfarenheter skapar kontoret olika mervärden för varje individuellt projekt. Kirsh + Dereka Arkitekter har erfarenheter från en mängd olika uppdrag så som bostäder, kontor, handel och stadsplanering. Medvetenhet kring social-, ekonomisk- och energimässig hållbarhet är kontorets fokus. Efter många uppdrag med hyresrätter och studentbostäder har detta fokus utvecklats till självklarheter. Att skapa attraktiva miljöer och byggnader med dessa grundvärden är den drivande kraften hos kontoret.

# Referenser

Intill visar vi några av Gotska genomförda och pågående projekt. Vi bifogar en brochure på vårt senaste färdigställda projekt i Lidköping.

*Referens i Lidköping:*  
Kommunstyrelsens ordförande  
Kjell Hedvall - tel 0510-77 00 00

Ansvarig markanvisningsförfrågan  
Richard Sännek (numera Skara kommun)  
- tel 0511-520 00.

## LIDKÖPING



2009 vann Gotska markanvisningstävlingen för Lidköpings nya handelsplats och genomförde ett innovativt och miljöcertifierat projekt som öppnades i april 2012. Anghagens handelsplats smälter väl in i ett område som tidigare bestod av industritomter, handel och bostäder. Bl.a. byggdes taket med så kallat sedumtak för minskad dagvattenavrenning och ökat koldioxidutsläpp. Hyresgästerna består bl.a. av Coop Extra, Clas Ohlson, SOVA och Harald Nyberg och skapar en mix som passar omgivningen på ett uemärkt sätt.

Anghagens handelsplats, som är byggd i enlighet med GreenBuilding, har blivit en innovativ och mycket attraktiv handelsplats med stort fokus på detaljer i byggnation och miljö.

*Lokaler: 11 500 kvm*  
*Typ av lokaler: Butiker, restaurang*  
*Inflyttning: 2012*

## HANINGE



Modernt handelshus i två plan där Gotska, på tidigare kommunal mark, färdigställt ett nyckelfärdigt gym för SÄTS, nordens största gym, samt lokaler för Barnens Hus och Grizzly. Byggnaden har bästa exponeringsläge i centrala Haninge mellan Nynäshamnsvägen och Haninge centrum.

*Lokaler: 4 000 kvm*  
*Typ av lokaler: Träningscenter/butiker*  
*Inflyttning: 2008*

## KARLSKOGA



Centrurnära handelsplats i Karlskoga som erbjuder en bred och mycket stark blandning av butiker. Med sin närhet till Karlskoga centrum har handelsplatsen vitaliserat centrala Karlskoga och kraftigt utökat invånarnas möjligheter att konsumera sällanköpsvaror. Nära till bussar, cykelvägar och bostadsområden. Exempel på hyresgäster är Överskottsbolaget, Skokanonen, Elgiganten, Netto, Expert, Team Sportia, Leklädan och DocMorris.

*Lokaler: 8 500 kvm*  
*Typ av lokaler: Butiker, Café*  
*Inflyttning: 2009 (etappvis)*

## VÄSTERÅS



Pågående utveckling av cirka 60 000 kvm mark med inflyttning av första etappen hösten 2015. Området ligger i Frikslund utanför Västerås, och anses vara ett av Sveriges största handelsområden.

*Lokaler: 20 000 kvm*  
*Typ av lokaler: Butiker/restauranger*  
*Inflyttning: Från 2015*

*Hyresgäster:*  
*Uthyrning pågår.*

## TROLLHÄTTAN



Syftet var att bygga två attraktiva affärsinsats med arkitektoniska inslag av cederträ på attraktivt och ändamålsenligt läge. Överby handelsplats som är placerad i den dynamiska trestadsregionen utanför Trollhättan, finns utmärkt förutsättning för framgångsrik handel för sällanköpskedjor som kedjorna BRL, DUKA HOME, TEAM SPORTIA, KVIK OCH HEMMA.

*Lokaler: 6 000 kvm*  
*Typ av lokaler: Butiker*  
*Inflyttning: 2006/07*

# Anbud

*Vi är tacksamma att kunna inkomma med följande anbud för exploatering av 6 222 kvm bostäder, 2 821 kvm handelsytor samt ett parkeringshus för minst 400 bilar.*

*Exploator:* Gotska Fastighets AB (eller projektbolag)  
org nr. : 556648-9372

*Prisidé:* Bostäder kr/kvm ljus bta: 7 000 kr  
Handel kr/kvm bta: 3 000 kr  
Parkeringshus kr/kvm bta: 0 kr

*Mark:* ca 4 700 kvm

*Övrigt:* Vi upplever svårigheter att räkna på en tillfredsställande kalkyl då produktionskostnaden för garaget är oproportionerligt högt i förhållande till framtida intäkter. Om Nacka kommun skulle uppskatta vårt förslag så önskar vi träffa Er för att diskutera förutsättningar till en mer sund ekonomi för oss som exploator.

*Stockholm den 20 oktober 2016*

\_\_\_\_\_  
Anders Dahlström / vd Gotska Fastighets AB

## Teknisk beskrivning installationer

### Installationsteknik


#### Luftbehandlingsystem

Lägenheter förses med till- och frånluftventilation via centralt FTX-ventilationsaggregat placerat i fläktrum på yttertak höghusdel, uteluftsintag placeras så att god luftkvalité säkerställs, imkanaler från spiskåpor ansluts till ventilationsaggregat för återvinning, ventilationsaggregat i utförande med effektiv motströmsvärmväxlare för hög verkningsgrad samt skilda luftströmmar, värmebatteri installeras i tilluftkanalsystem för säkerhetsställande av komforttemperatur. Tilluft tillförs lägenhet via don i sovrum och vardagsrum. Frånluft tas via kontrollventiler från våtutrymmen, klädkammare och spiskåpor kök, spiskåpor kök utförs med effektiv forceringsfunktion av luftflöde. Skydd mot brandgasspridning i lägenheter via skyddsmetod "Fläktar i drift", utförs med backströmningsspjäll i tilluftsystem för varje lägenhet. Rökgasfläkt installeras i trapphus.

Övriga lokaler som butiker och kontor försörs av separat FTX-ventilationsaggregat med effektiv återvinning via motströmsvärmväxlare, ventilationsaggregat placerat i fläktrum garageplan, uteluftsintag placeras så att god luftkvalité säkerställs. Ventilationssystem i utförande som VAV-system med behovstyrt ventilationsflöde via temperatur- och CO<sub>2</sub>-givare i varje enskild lokal. Komfortkyla med kylbatterier i kanalsystem för respektive lokal installeras, försörjning kyla via centralt placerad vätskekylmaskin med kylmedelskylare placerat på innergård/tak garage. Brandskydd via brandspjäll i brandcellsgränser.

Garage pl 3-5 i utförande som öppet med ventiler via självdrag.

Garage i källarplan ventileras med separat ventilationsaggregat med motströmsvärmväxlare och värmebatteri för temperaturhållning till frostfritt klimat, flödesstyrning via temperatur och kolmonoxidgivare. Separata fläktar för rökgasventilation.

	Teknisk beskrivning installationer Projekt: Citycenter Parkeringshus och butiker och bostad	Datum: 2016-01-01 Utgåva: 1.0 Skapad: 2016-01-01 Rev: 2016-01-01
	Projekt: Citycenter Parkeringshus och butiker och bostad	Datum: 2016-01-01 Utgåva: 1.0 Skapad: 2016-01-01 Rev: 2016-01-01

#### Värme

Värmevatten och varmvattenförsörjningen sker via fjärrvärme ansluten till privatfabrikerad fjärrvärmeundercentral i källare. Garage plan 1 källare värms upp via luftburen värme för att säkerställa frostfri temperatur och tørt klimat. Garage plan 3-5 värms ej (räknas utanför klimatskärmen). Uppvärmning lägenheter sker via vattenburen värme som distribueras ut via radiatorer i rum samt komfortgolvvärme i våtrum. Förråd, trapphus, gemensamhetslokaler och kontorlokaler värms med radiatorer. Butiksytor värms med luftburen värme med värmebatterier i respektive lokals tilluftkanalsystem, värme i entréer och inläsning via luftvärmare. Återvinning av kondensorvärme från komfortkyla butiker, samt livsmedelskyla matbutik till ackumulatortankar för värmeväxling till förvärmning av tappvarmvatten och komfortgolvvärmsystem. Ackumulatortankar förbereds för framtida anslutning av solfångare.

#### Styr- och övervakningssystem

Samtliga ventilationsaggregat i byggnaden utförs med prefabricerad integrerat styrsystem. Datoriserad styr- och övervakningsanläggning installeras för central övervakning.

#### Energimätningssystem för energiföljning

Individuell mätning av förbrukning i fastigheten med separat mätning av lägenheter och lokalers varmvatten- och elförbrukning installeras. Mätningen skall även omfatta gemensamma mätare uppdelad på de olika verksamhetstyperna lägenheter och lokaler avseende kallvattenförbrukning samt fjärrvärmeförbrukning. Elmätning utförs också av fastighetens elförbrukning till hissar, pumpar, komfortkyla, fläktar samt gemensam belysning.

#### Miljö och energi

För att bidra till ett miljöriktigt byggande och erhålla en låg energiförbrukning samt en mycket god inomhusmiljö, är projektets mål att byggnaden skall kunna certifieras enligt Swedish Green Building Council s miljöklassificering Miljöbyggnad Silvercellsgränser.

## Koncernredovisning

Gotska Fastighets AB  
550648-0372

103

### Resultaträkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2016-01-01- 2016-06-30	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		8 841 143	24 517 491
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning		6 778 823	-
Övriga rörelseintäkter		10 000	-
		<b>17 629 966</b>	<b>24 517 491</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-10 737 819	-4 479 003
Övriga externa kostnader		-2 775 861	-4 894 730
Personalkostnader	1	-1 855 748	-1 772 969
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 600 488	-4 885 965
<b>Rörelseresultat</b>		<b>680 050</b>	<b>8 484 824</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		62 474 265	-
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		20 000	-
Ränteinätkter och liknande resultatposter		164 763	2 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 390 016	-3 518 350
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>61 929 062</b>	<b>4 969 186</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>61 929 062</b>	<b>4 969 186</b>
Skatt på årets resultat		-	-1 026 062
<b>Årets resultat</b>		<b>61 929 062</b>	<b>3 943 124</b>

**Balansräkning - koncernen**

Belopp i SEK	Not	2016-08-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Goodwill		1 530 000	-
		1 530 000	-
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	99 968 727	239 573 091
Inventarier, verktyg och installationer	4	118 119	111 303
		100 086 846	339 684 394
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	8	51 066 021	8 935 546
		51 066 021	8 935 546
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>152 682 867</b>	<b>248 619 940</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Pågående arbeten för annans räkning		8 778 823	-
		8 778 823	-
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		940 650	5 664 027
Övriga fordringar		993 314	883 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		894 973	748 073
		2 829 137	7 495 841
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kassa och bank		41 034 545	16 066 089
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>53 281 880</b>	<b>25 047 867</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>205 964 747</b>	<b>273 667 807</b>

**Balansräkning - koncernen**

Belopp i SEK	Not	2016-08-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	9	1 000 000	1 000 000
Bundna reserver		19 419 843	57 353 853
Fria reserver		45 785 693	44 904 776
Årets resultat		61 929 062	3 943 124
<b>Summa eget kapital</b>		<b>128 134 598</b>	<b>107 201 753</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt		261 340	263 168
		261 340	263 168
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditt	10	16 500 000	20 000 000
Övriga skulder till kreditinstitut		48 030 000	127 900 000
Skulder till andra närstående fysiska och juridiska personer		2 522	-
Övriga långfristiga skulder		141 432	-
		64 673 954	147 900 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 500 000	3 500 000
Leverantörsskulder		3 701 222	1 293 245
Skatteskulder		205 560	2 387 139
Övriga kortfristiga skulder		1 219 206	2 771 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 218 137	8 381 226
		9 844 125	18 302 886
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>202 914 017</b>	<b>273 667 807</b>





#### Rekommendationsbrev

Anders Dahlström och Gotska Fastighets AB har varit kunder i Swedbank sedan 2005. Banken har sedan dess varit med och finansierat de projekt som de har genomfört.

Banken har för avsikt fortsätta vara med och finansiera kunden i deras kommande projekt.

Kundens främsta styrka är att de är mycket duktiga på att projektera, handla upp entreprenaden och skriva bra hyresavtal. Allt detta sammantaget gör att det för oss som finansierar inte blir några överraskningar utan allt blir som det är planerat vilket är en oerhörd styrka.

Gotska Fastighets AB har en mycket spännande resa framför sig med många spännande projekt som vi som bank vill vara delaktiga i.

Önskas ytterligare referenser på Gotska är det bara att ringa till undertecknade.

Jimmy Sijstedt  
Företagschef Swedbank Götaålvägen  
0520-48 61 57

*Kontakuppgifter för ytterligare information samt postadress*



**ANDERS DAHLSTRÖM**

anders@gotska.se  
mobil +46 (0)702 879 975

Box 555 14, 102 04 Stockholm

Telefon: +46 (0)8 442 69 60

[www.gotska.se](http://www.gotska.se)



# Orminge Centrum

## PARKERINGSKONSTRUKTION

MED BOSTÄDER OCH HANDEL



# Orminge Centrum

## PARKERINGSBUS

### MED BOSTÄDER OCH HANDEL

#### Koncept

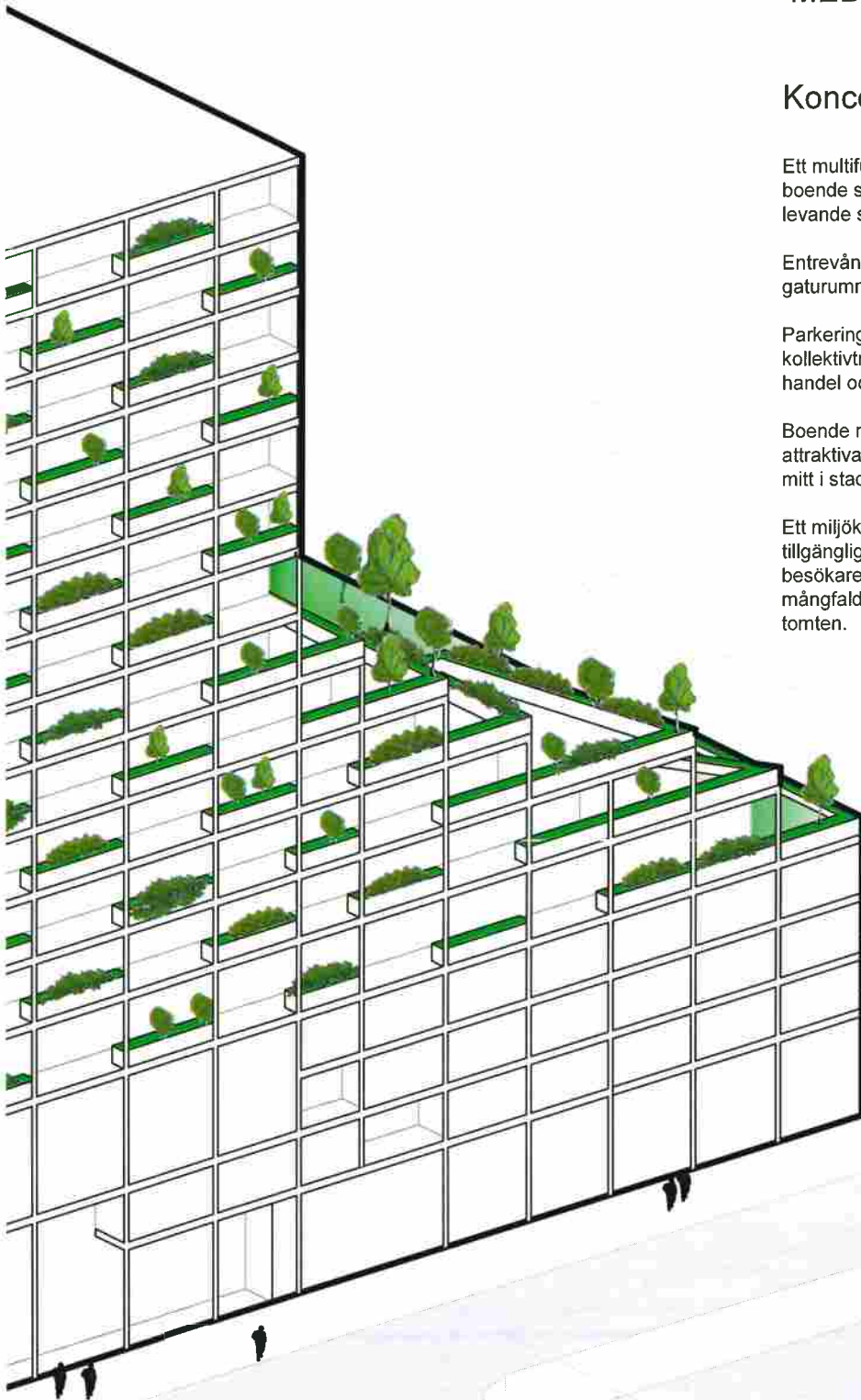
Ett multifunktionellt kvarter där parkering, handel och boende samverkar och stärker utvecklingen av ett levande stadsdelcentrum.

Entrevåning med handel som interagerar med gaturummets rörelser.

Parkering i en trygg och attraktiv miljö med närhet till kollektivtrafiknod och ett rikt utbud av handel och service.

Boende med kvalitéer där utsikt och utemiljö bidrar till attraktiva lägenheter. Möjlighet till odling och gröna rum mitt i stadsdelens centrum.

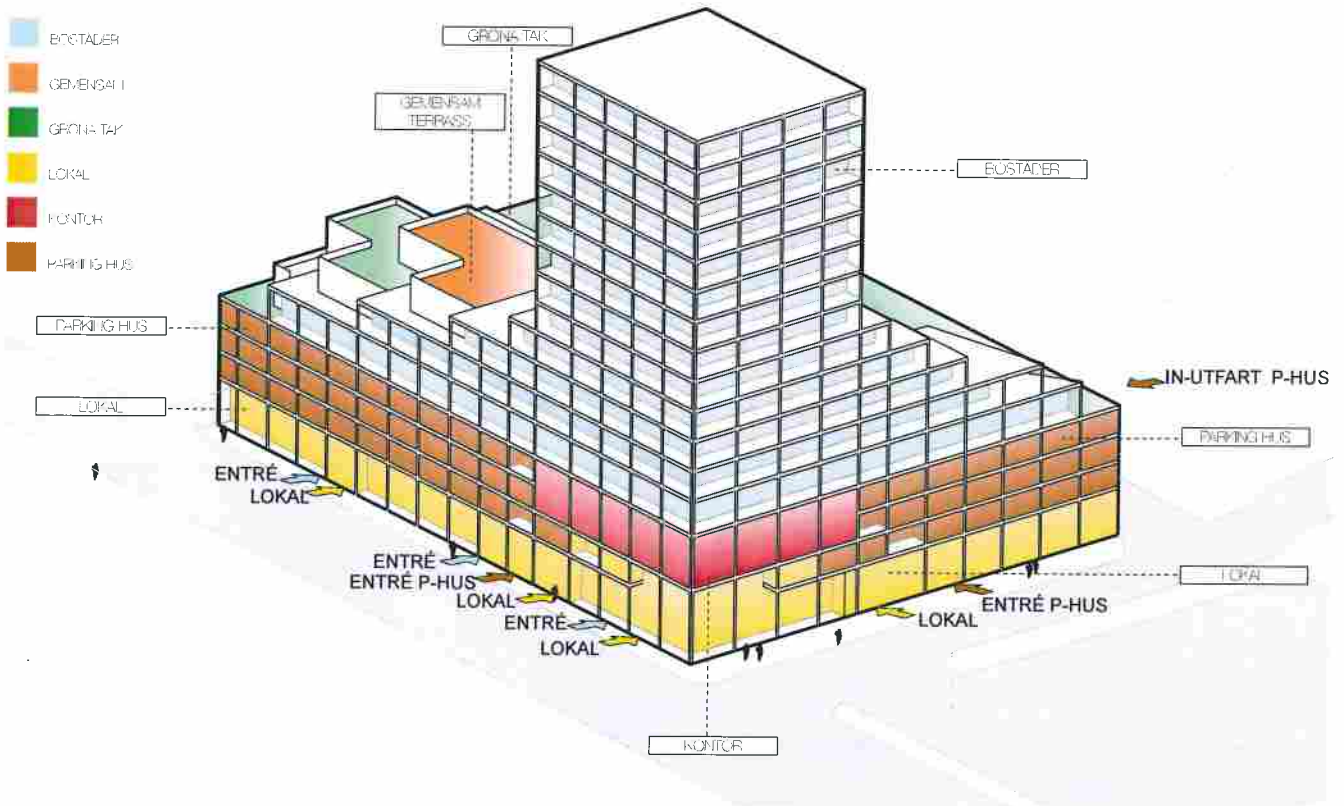
Ett miljöklassat projekt där kvarteret bidrar till ett tillgängligt, tryggt och levande centrum för boende, besökare och företagare. Även den biologiska mångfalden ska förbättras på den idag hårdgjorda tomten.





## Diagram koncept

- Bostäder placeras ovanpå parkeringsanläggningen på 50m avstånd från panncentralen
- Parkeringsanläggningen placeras mot Fortums panncentral
- Publika fasader med Handel och bostadsentréer placeras mot gaturummen och aktiverar trottoarerna runt kvarteret
- Infartsparkering finns på plan -1, plan+1, +2, +3. Bostadsparkering på plan -1, två st Trapphus med hiss leder till gatuplanet.

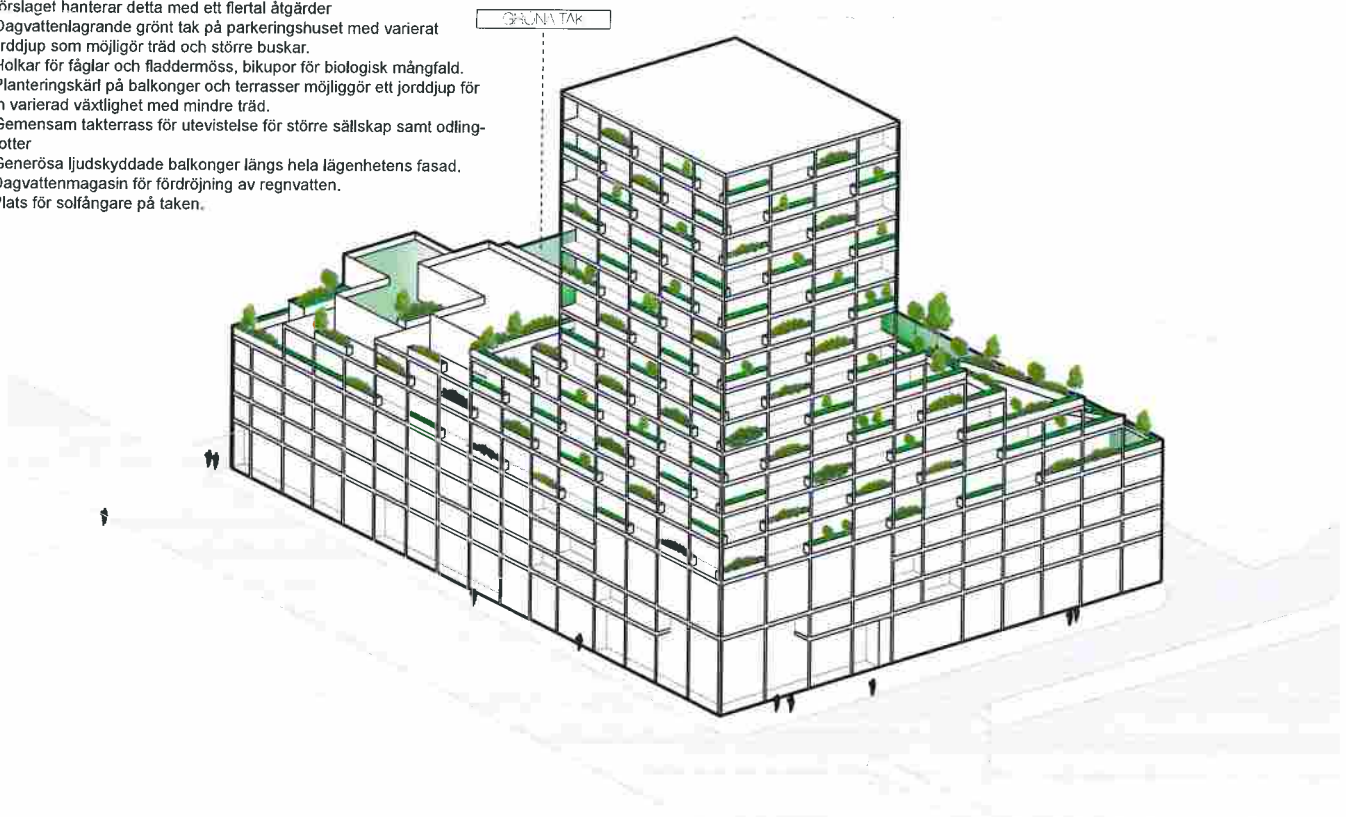


## Gröna värden och miljö och miljömål

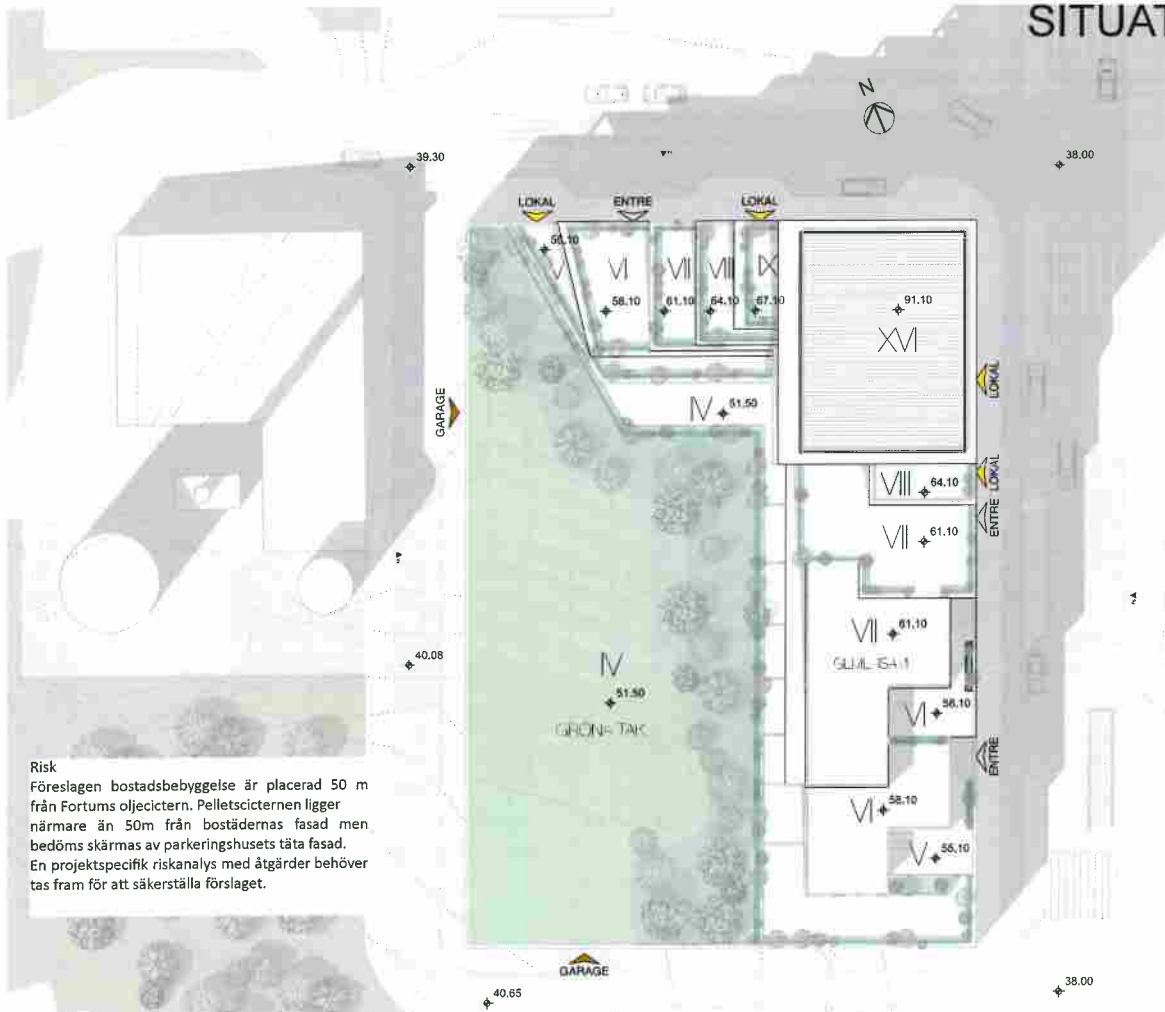
Då hela kvarteret bebyggs begränsas möjligheten till växtlighet och hantering av dagvatten.

Förslaget hanterar detta med ett flertal åtgärder

- Dagvattenlagrande grönt tak på parkeringshuset med varierat jorddjup som möjliggör träd och större buskar.
- Holkar för fåglar och fladdermöss, bikupor för biologisk mångfald.
- Planteringskärl på balkonger och terrasser möjliggör ett jorddjup för en varierad växtlighet med mindre träd.
- Gemensam takterrass för utevistelse för större sällskap samt odlingslotter
- Generösa ljudskyddade balkonger längs hela lägenhetens fasad.
- Dagvattenmagasin för fördröjning av regnvatten.
- Plats för solfångare på taken.



# SITUATIONSPLAN 1:500



**Risk**  
Föreslagen bostadsbebyggelse är placerad 50 m från Fortums oljecistern. Pellets-cisternen ligger närmare än 50m från bostädernas fasad men bedöms skämmas av parkeringshusets täta fasad. En projektspecifik riskanalys med åtgärder behöver tas fram för att säkerställa förslaget.

**Gröna tak**  
Ytan på garagetaket ligger inom riskzonen från panncentralen, här är troligtvis stadigvarande vistelse ej rekommenderad.

På taket skapas istället en miljö för insekter och djur. Bland träd och buskar placeras bikupor, fågelholkar och fladdermusbon som bidrar till att berika den biologiska mångfalden.

Taket utgör även fördröjning av dagvattnet, vattnet leds via planteringskärnen ner till marknivån. I källarplan finns utrymme för ett dagvattenmagasin under garagerampen.

## Referenser Bostäder



Bosco Verticale / Stefano Boeri



The Vijayawada Garden Estate / Penda Architects



SYIM Apartments aat+Makoto Yokomizo Architects, Hase Architects

## Material



Synlig betongstomme som grafiskt mönster  
Bestseller Office Complex / C. F. Møller



Synlig betongstomme som grafiskt mönster  
Zentrumsüberbauung Rosengarten / Max Dudler



Trä, Värmebehandlad Furu, Stående Panel

## Referenser Parkeringshus



Gallery of City Library Bruges / Studio Farris Architects



Parking Garage / Birk Heilmeyer und Frenzel Architekten



Ferreteria O'Higgins / GH+A



Cortenplåt



Stomme kombinerat med glas som grafiskt mönster  
GC Corporate Center Yoshio Taniguchi + KAJIMA DESIGN



Cortenstål spaljefasad

## Referenser Handel



Gallery of Daejeon West Church / Ghilardi+Hellsten Arkitekter AS - 11



Cgi Exteriors, Business Offices



Gallery of Daejeon West Church / Ghilardi+Hellsten Arkitekter AS - 11







## HANDEL

Kvarterets fasader mot gaturummet fylls med publika funktioner som skapar liv och rörelse. Med en generös takhöjd och indragna delar av fasaden skapas ljusa lokaler med tydliga skyltfönster. Indragen i fasadliv skapar mikroklimatzoner som kan nyttjas för verksamheterna att flytta ut i gaturummet. En transparens mellan inne och ute i både uttryck och funktion ger lokalytorna extra attraktionskraft.

Café och restaurang placeras mot norr och torget, här sitter man en längre stund och kan se livet i Orminge centrum utanför.

Mot norr ger skyltfönstren maximalt ljus utan problem med solvärme.

Infartsparkerings funktion kombineras med handelsytor i hela gatuplanet. Entréer till parkeringsanläggningen placeras i fasad och med direkt koppling till handelsytornas entréer.



Plan 1:400

## HANDEL

Kvarteret bidrar till att skapa ett levande gaturum genom de funktioner som placeras längs fasaderna. Infartsparkeringens ramp är placerad längs västra fasaden med infarter till nedre och de övre planernas parkeringsplatser.

Med denna lösning maximeras handelsytorna mot gaturummen och medger en flexibel och variationsrik handelsvåning.

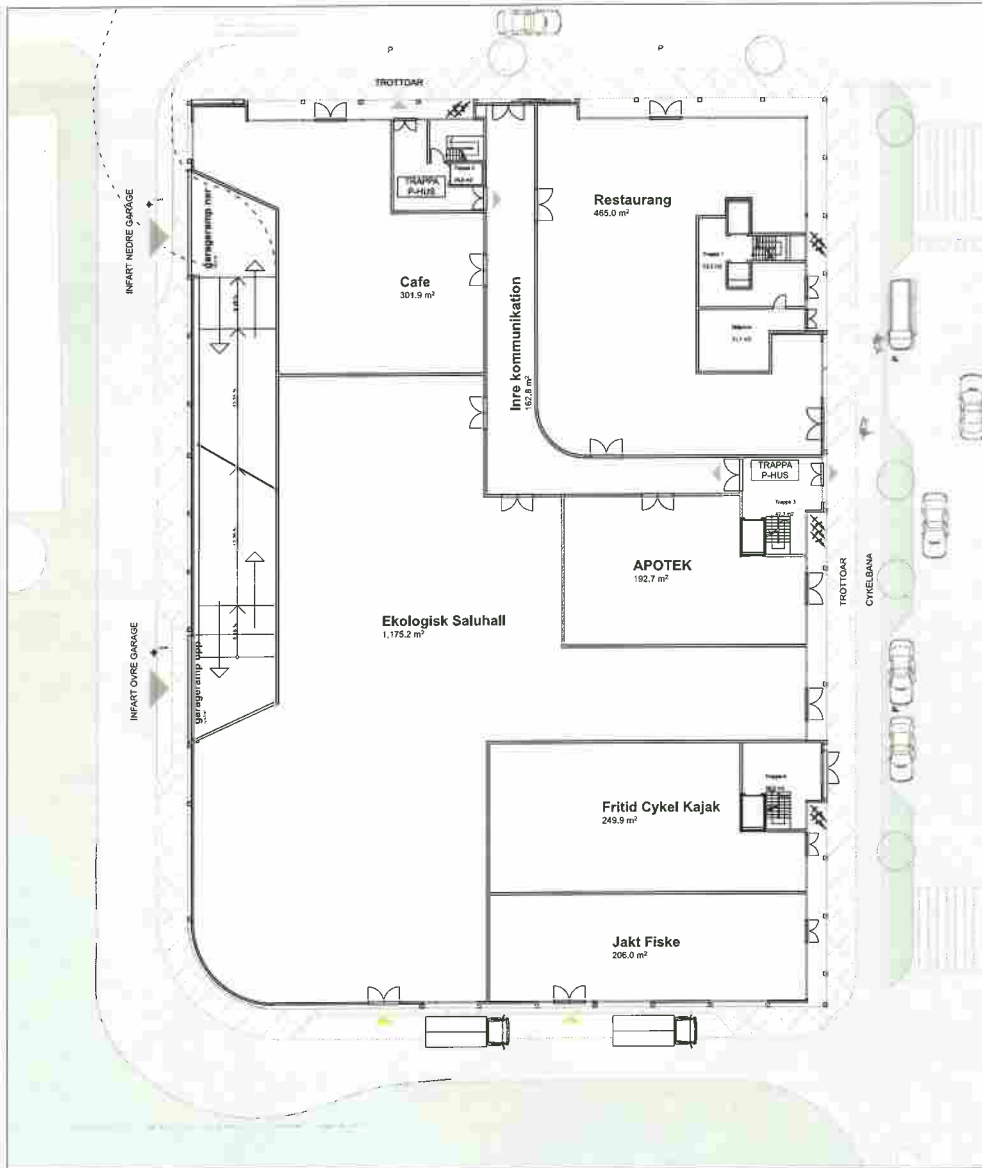
De två trapphusen som används för parkeringen har en direkt koppling till butikerna samt till gatan.

Här kan man på ett enkelt sätt handla i ekosaluhallen, träffas för en sista kopp kaffe eller en bit mat på vägen hem.

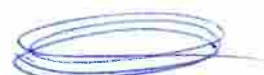
Med indragna delar av fasaden skapas väderskyddade entréer och ytor för verksamheterna utanför fasaden. Dessa mikroklimat-zoner ger en varierad upplevelse när man rör sig längd med kvarteret.

Här finns plats för mindre uteservering, väntplats för hunden och uppställning för cykeln.

Inlåtning till lokalerna planeras göras från de gator som löper runt kvarteret på södra, östra samt norr sidan av kvarteret.



Fasad mot norr 1:400











Fasad mot väster 1:400

## INTERGRERADE MOBILITETS- LÖSNINGAR I VARDAGEN

Att ta bilen till kollektivtrafikhallplatsen är ett hållbart sätt att resa. Kan man dessutom handla där bilen är parkerad underlättas vardagsbestyren och infartsparkeringen blir mer attraktiv.

Drygt 400 infartsparkeringsplatser fördelas på 4 våningsplan. 3 plan ovan entreplanet samt ett källarplan.

Välbelyst på ett tryggt o ch attraktivt sätt och med tydlig skyltning ska vi skapa en miljö där den resande människan känner sig omhändertagen och kan ta ett andetag extra inför nästa uppgift. Med bakgrundsmusik i garaget och interaktiva tidtabeller där man ser hur lång tid man har på sig innan bussen går kan parkeringsanläggningen bidra till en mindre stressfull resa.

Infartsparkeringen i parkeringshuset skapar rörelse till och från kvarteret. I kvarterets entreplan planeras servicelokaler med bl a matservice och en saluhall för dagligvaruhandel. Här ska det vara enkelt att göra snabba ärenden på väg hem eller till jobbet. Med två trapphus placerade mot Utövågen och torget norr om kvarteret samt mot Kanholmsvägen tar man sig mellan parkeringsanläggningens plan gaturummen och busscentralen på ett enkelt och tryggt sätt.

Förslaget visar in- och utfarter till garaget från baksidan, dvs mot väster. Detta för att utnyttja fasaderna mot gångstråken i staden till handel och bostadsentreeer i största möjliga mån.

Parkeringsanläggningen genererar en hel del trafik in och ut ur garaget vissa tider. Med föreslagen placering tror vi att trafikflöden och säker en gångtrafikmiljö löses på ett bra sätt. Finns det andra parametrar som gör att in- och utfart måste ske från Kanholmsvägen är detta inte ett problem att anpassa förslaget till.

Ett rationellt garage med plana bjälklag och raka ramper skapar en lättillgänglig parkering där utrymmet och antal parkeringsplatser prioritetras framför körbarheten då ingen snabbutfartsramp är inritad. Parkeringsanläggningen är huvudsak för bilar som står en hel arbetsdag.

Parkeringsanläggningens fasad mot Panncentralen utföres av tät betong som skydd för explosion. Denna kläs med metallameller i corten som ger intryck av en öppen fasad sedd från sidan. Denna yta är även svår att klottra på.

Samma metallameller klär fasaderna mot söder, öster och norr. Här, mot gaturummen utföres de öppna och släpper in dagsljus i garaget och möjliggör utblickar. Kvällstid lyser fasaden inifrån med belysningen som utföres för att skapa en trygg miljö.

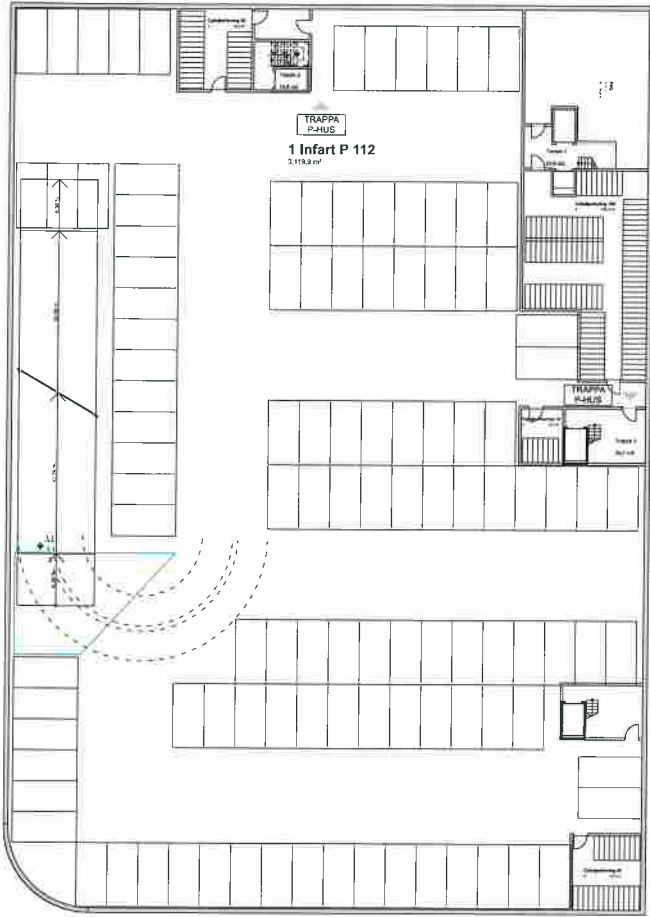
Infartsparkeringsplatserna nyttjas med fördel på helger för besökande till Orminge centrum's attraktiva handelsplats. Här planeras även dedikerade platser för elbilsaddning.

64 parkeringsplatser är placerade på översta parkeringsvåningen för bostäderna, de kan skiljas av från övriga garaget. Bostädernas trapphus går ner till källarplanet. Intill trapphusen placeras cykelparkering i en läsar del av garaget. Här kan man cykla ända fram till bostadens entré, väderskyddat.

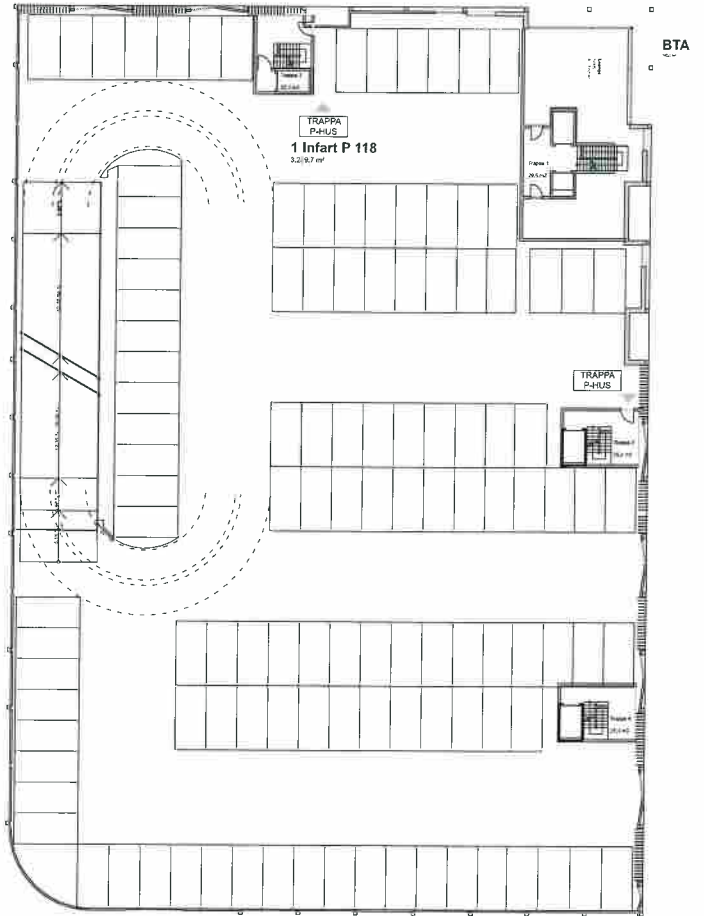


# PARKERINGSKUS

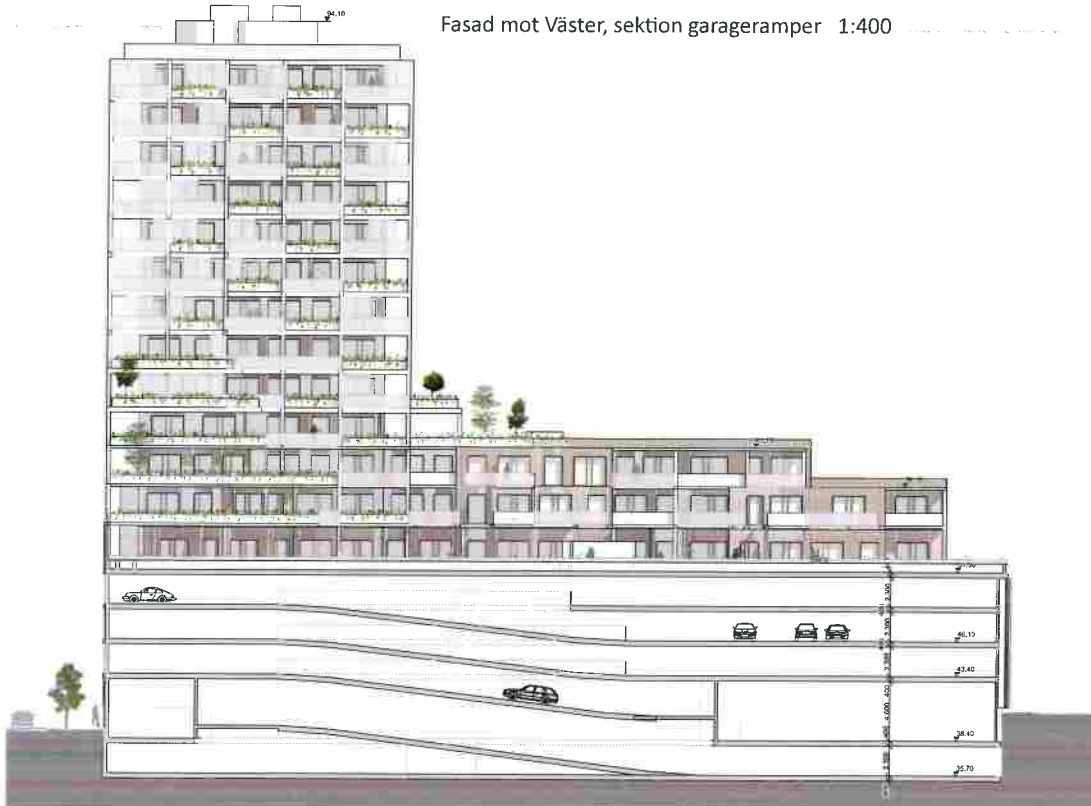
Plan-1, 1:400



Plan 1, 1:400



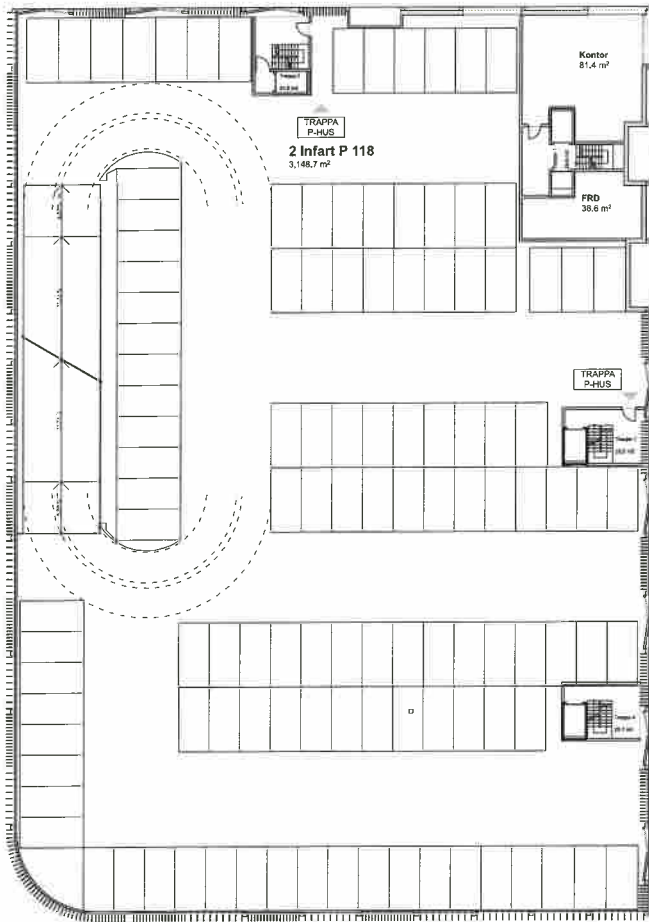
Fasad mot Väster, sektion garageramper 1:400



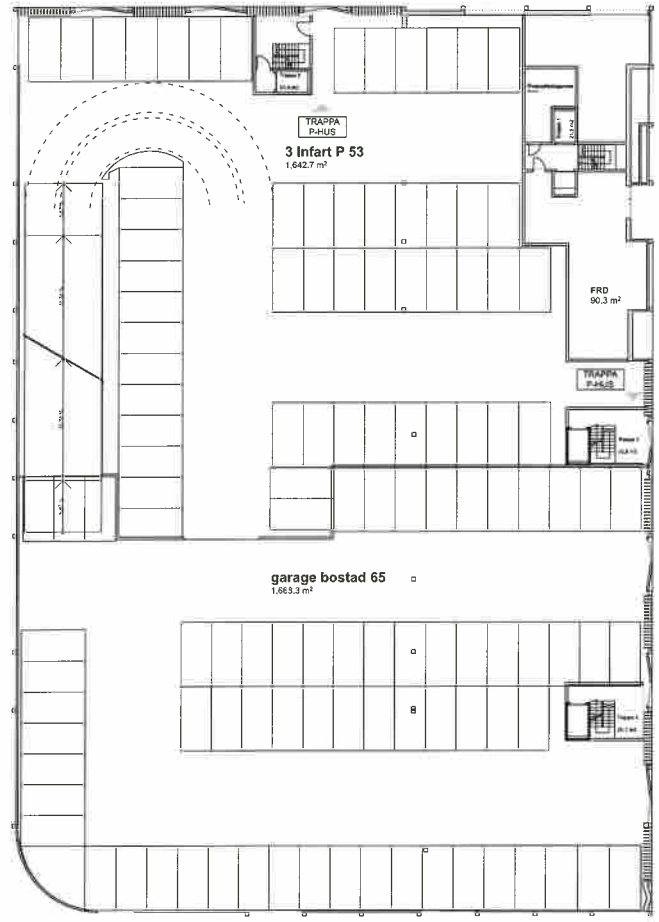


# PARKERINGSKUS

Plan 2, 1:400



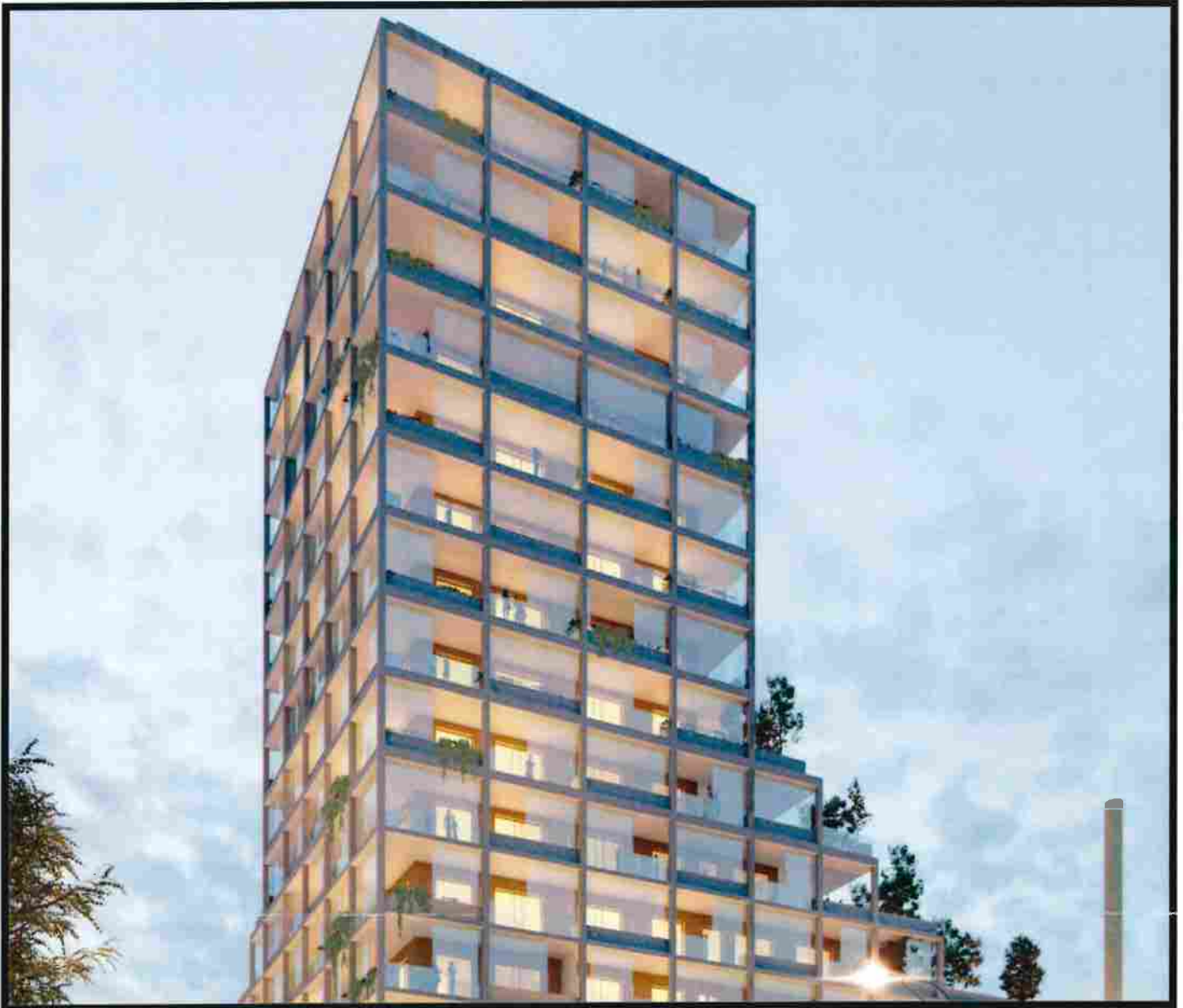
Plan 3, 1:400



Fasad mot Söder 1:400







## ARKITEKTUR

Höghuset med 16 våningar har en stadig bas som växer sig större i de nedre våningsplanen. Huset gestaltas med ett yttre lager av inglasade balkonger i ett grafiskt ramverk av betong.

Entréplanet med en våningshöjd om 5m interagerar med gaturummets publika liv genom stora skyltfönster och entréer till bostäder och parkeringsanläggning.

Med hög rumshöjd skapas skyltläge för verksamheter av all slag.

Lokalernas glASFASADER är delvis indragna under balkonger vilka ger skydd och skugga samt en attraktiv kvällsbelyst fasad.

Dessa indrag där den allmänna trottoaren övergår i en semipublik zon skapas platser för möten i gaturummet. Här finns entréer till husen med en plats att sätta sig ner, butikerna har möjlighet att annonsera och även flytta ut sin verksamhet i gaturummet. Detta bidrar till ett levande gaturum där funktioner och intryck ändras längs med fasaden.

Trapphusens entréer gestaltas tydliga med stora glaspartier.

Generösa trapphus med naturligt ljus ska uppmuntra att använda trappa istället för hiss.

De görs eventuellt genomgående för att möjliggöra ett aktivt nyttjande av takytan på parkeringsanläggningen. Då detta tak ligger inom riskzonen från panncentralen bör detta studeras närmare för att programmera eventuell gårdsvistelse på taket.

På taket skapas en miljö för insekter och djur.

Bland träd och buskar placeras bikupor, fågelholkar och fladdermusbon som bidrar till att berika den biologiska mångfalden.

## BOSTADSRÄTTER

Bostäderna utformas med ljus och rymd. Med 2,6m takhöjd, generösa fönster och stora balkonger som kopplas till vardagsrummen med stora glaspartier.

Sammanhängande kök och vardagsrum möjliggör öppna planlösningar.

Balkongerna löper längs hela lägenhetens fasad. Dessa utgör en förlängning av bostaden, och glASAS in med 70% av balkongräckena. Inglasningen tillsammans med ljudabsorbent i balkongtaket ger balkongen en bullerskyddad utevistelse i alla lägenheter.

De stora balkongerna ger även gott om plats för planteringskärl, här kan de boende plantera det som passar dem själva bäst, ätbara växter, säsongsbloomor och mindre träd. Flertalet taklägenheter får större takterrasser.

Som komplement till de privata balkongerna finns en gemensam takterrass.

Här skapas en miljö för större sällskap, yta för att umgås, grilla och odla i odlingslådor.

Med dessa grundvärden tillsammans med ett attraktivt läge i centrum, en levande bottenvåning och smarta lägenhetskompement skapas attraktiva bostadsrätter.

Utanför porten finns busshållplatsen. Cykeln tar man till sin cykelplats i garaget ända fram till trapphuset.

Även om man bor i en mindre lägenhet har man möjligheten att bjuda in många gäster.

Den gemensamma takterrassen och loungen finns för de tillfällen då bostaden inte räcker till. Det finns även övernattningsrum för besökande. Mindre lägenheter får

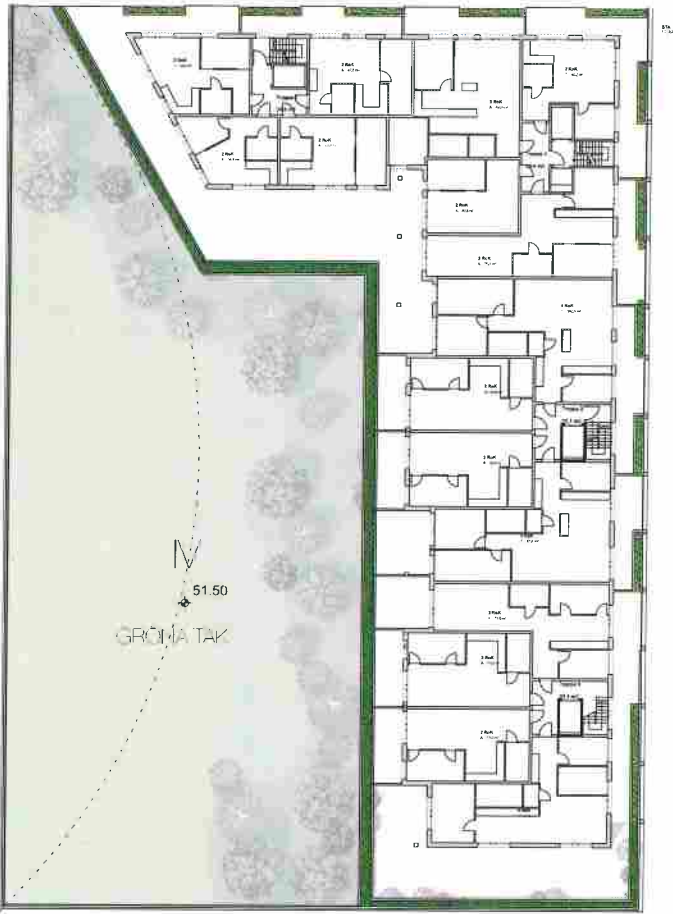
även de ett avskilt sovrum med plats för dubbelsäng, en yteffektiv lösning som ger full tillgänglighet samt ett rymligt samvarorum.



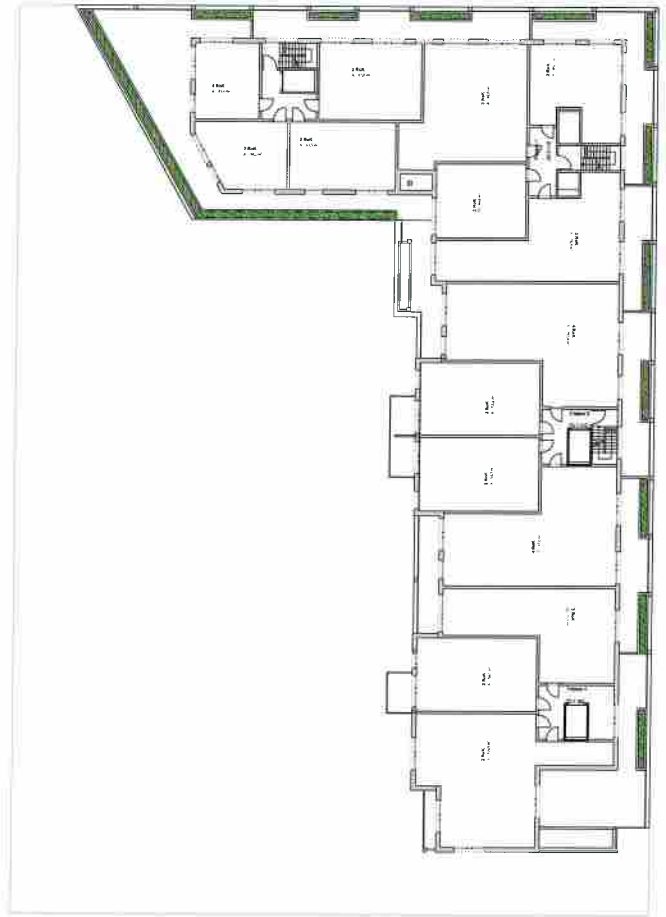


# BOSTADSRÄTTER

Plan 4 1:400



Plan 5 1:400



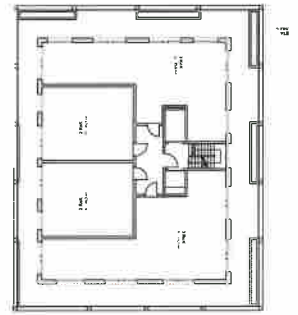
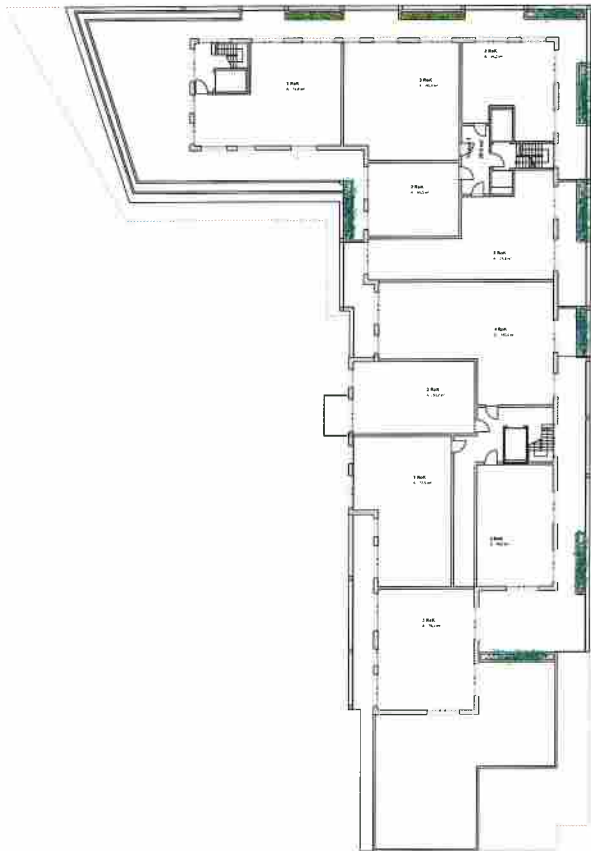
Siteplan  
1:400

Fasad mot öster 1:400

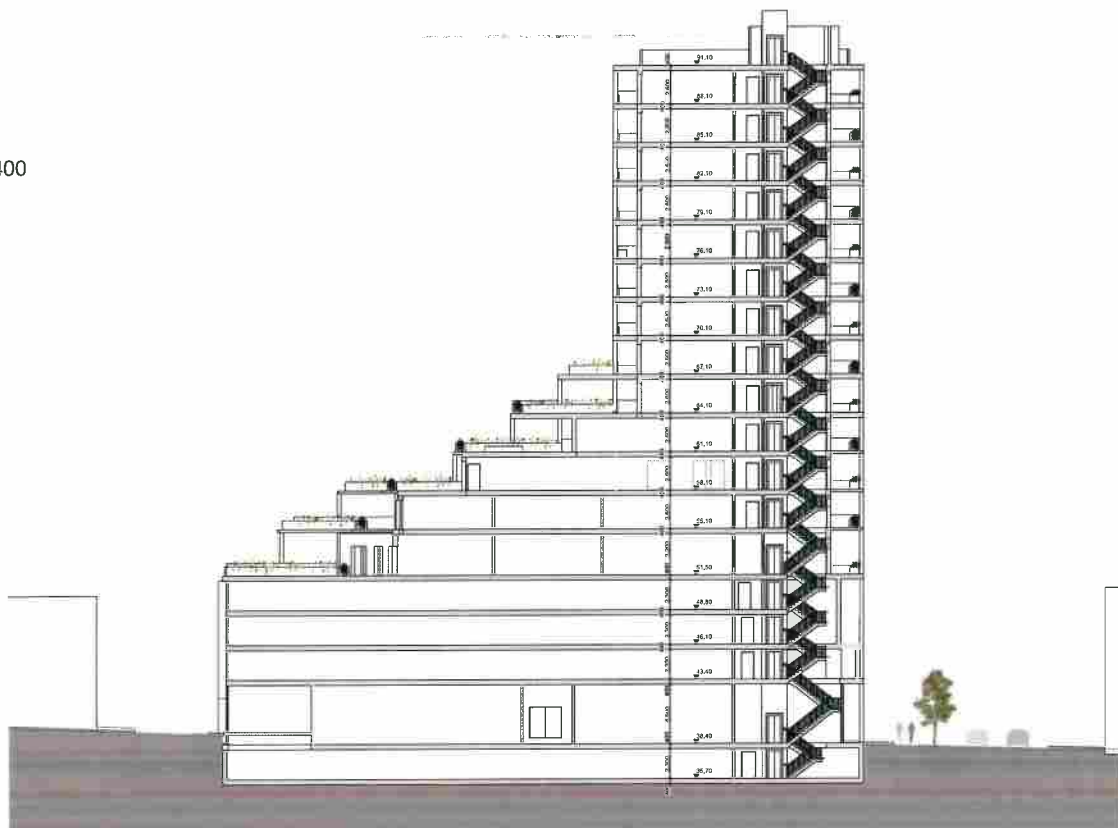


Plan 6 1:400

Plan 8-16 1:400



Sektion 1:400





## YTSAMMANSTÄLLNING ORMINGE

Lägenheter	Antal	Yta tot.	Yta snitt	Rum	Rumsenheter
Totalt antal lgh:	<b>81 st</b>		61.35		210
Övernattning	1	17.0	17.0	1.0	1
Lounge	1	106			
LGH 2 rok	42	1922.0	45.8	2.0	84
LGH 3 rok	31	2266.0	73.1	3.0	93
LGH 4 rok	8	658.0	82.3	4.0	32
<b>BOA</b>		<b>4969.0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
<b>BTA ljus</b>		<b>6222.0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		

<b>BOA/BTA</b>	<b>80%</b>
----------------	------------

Lokal	Antal	Yta tot.
Cafe	1	290
Restaurang	1	464
Saluhall	1	1175.0
Apotek	1	192
Fritid Cykel Kajak	1	250
Jakt	1	206.0
Inre kommunikation		163.0
Kontor	1	81.0
<b>LOA totalt</b>	<b>st</b>	<b>2821.0 m<sup>2</sup></b>

**Infartsparkering** 401 P **11150**

**Parkering Bostäder** 65 P **1668**

Cykelgarage 1 / rumsenhet	210
Lägenhetsfrd	300
Teknik	40



*u*

Mellan Nacka kommun genom kommunstyrelsen, ("**Kommunen**"), och [Företagsnamn] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), ("**Bolaget**"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

## MARKGENOMFÖRANDEAVTAL MED ÖVERLÅTELSE AV MARK

nedan benämnt "**Markgenomförandeavtalet**" eller "**detta avtal**"

### §1 BAKGRUND

Kommunen har i mellan parterna ingånget markanvisningsavtal av den [datum], bilaga [1], ("**Markanvisningsavtalet**") lämnat markanvisning till Bolaget inom ett område på fastigheten [infoga fastighetsbeteckning] som markerats med skraffering på bifogad karta, bilaga [2] ("**Området**").

I enlighet med vad som framgår av Markanvisningsavtalet har parterna gemensamt arbetat fram ett förslag till detaljplan där Området omfattas, bilaga [3] ("**Detaljplanen**").

### §2 SYFTE

Syftet med Markgenomförandeavtalet är att fastställa riktlinjer och lägga fast förutsättningarna för den fortsatta exploateringen som Bolaget ska genomföra inom Området. Detta avtal fullföljer därmed Markanvisningsavtalet.

### §3 MARKÖVERLÅTELSE

I samband med detta avtals ingående ska Kommunen även överlåta Området till Bolaget på de villkor som framgår av bilaga [4] ("**Överlåtelseavtalet**"). Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**").

Den slutgiltiga köpeskillning för Området som Bolaget ska betala framgår av Överlåtelseavtalet ("**Köpeskillingen**"). Bolaget kommer att erlægga handpenning i samband med Överlåtelseavtalets undertecknande.

### §4 FÖRUTSÄTTNINGAR

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) I samband med att Området överlåts till Bolaget enligt Överlåtelseavtalet ska parterna gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter samt att för genomförandet nödvändiga gemensamhetsanläggningar och servitut bildas.
- b) Vad avser den byggnation som Bolaget ska uppföra inom Området ska Bolaget ha sökt och beviljats bygglov och erhållit starbesked från Kommunens bygglovsenhet innan det att byggnationen påbörjas.

- c) Bolagets inlämnade tävlingsbidrag i samband med Markanvisningsavtalet, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 5, utgör underlag för detta avtal. Om inget annat skriftligen överenskommits mellan parterna eller har föräntlets av Detaljplanen ska sådana särskilda krav på exploateringen som Kommunen redovisat i anbudsunderlaget följas av Bolaget vid exploateringen av Området.
- d) Från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, förutsatt att sådana åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).
- e) Bolaget ska inom 2 år från Tillträdesdagen till Området ha erhållit startbesked och inom 4 år från Tillträdesdagen till Området ha erhållit slutbesked för respektive byggnad inom Området i enlighet med av Bolaget upprättat förslag till bebyggelse Bilaga [6], (se § 23, § 20).
- f) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och det närliggande utbyggnadsområdet tillsammans med övriga exploitörer och intressenter.
- g) Bolaget är införstått med att det kring Området finns många inblandade parter och parallella projekt med en vilja att samverka, i vissa fall kan samprojektering komma att behövas.
- h) Vid angivande av anbud har Bolaget och övriga anbudsgivare varit välunderrättade vad avser den yttre infrastruktur som Kommunen planerar att genomföra, varför Kommunen utöver Köpeskillingen inte kräver någon ytterligare kompensation av Bolaget för att medfinansiera yttre infrastruktur.

#### **§5 VILLKOR FÖR GILTIGHET**

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte fastighetsbildning enligt § 4 a) har skett senast 3 år efter detta avtals undertecknande.

#### **§6 BOLAGETS GARANTIER**

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a. Bolaget och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande förpliktelser som ingås av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande avtalsförpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
- b. verkställandet av Markgenomförandeavtalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument eller andra styrande förhållanden,
- c. Bolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
- d. Bolaget inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

## §7 KOSTNADER

Bolaget ska utöver Köpeskillingen svara för:

- a) samtliga kostnader som är förenade med bygg och anläggningsåtgärder på kvartermark inom Området, inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter,
- b) en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen (se § 14), bygglovsavgifter,
- c) anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande Vataxa,
- d) anslutningsavgift för fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande,
- e) samtliga kostnader i samband med inskrivning och lagfart,
- f) kostnader för sådan fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut som avses under § 4 a,
- g) kostnader för detaljmätning och lägeskontroller (se § 15),
- h) kostnader för nya stompunkter (se § 16), och
- i) övriga motsvarande kostnader som Kommunen inte ska bekosta i enlighet med detta avtal.

Kommunen ska bekosta:

- a) gatukostnader,
- b) övriga allmänna anläggningar.

Vardera parten står sina egna kostnader för deltagande på projektsamordningsmöten (se § 14) och kommunikationsmöten (se § 19).

Om Bolagets entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Bolaget.

## §8 SERVITUT

I samband med att Området överläts kommer Bolaget att upplåta servitut i enlighet med bilaga till Överlåtelseavtalet.

I den mån ytterligare behov av allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning uppstår efter det att Området har överlåtits enligt Överlåtelseavtalet, ska Bolaget upplåta sådant servitut inom Området som krävs för att anläggningen ska kunna anläggas.

*Kommentar: Servitutsavtal ska vara färdigskrivna och undertecknade samt utgöra bilaga till Överlåtelseavtalet. I servitutsavtalet ska det framgå en klausul som anger att avtalet gäller under förutsättning att fastighetsbildning sker.*

## **§9 LEDNINGSRÄTT**

Bolaget är införstådd med att Kommunen kan komma att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom Området. Bolaget åtar sig tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av Kommunen för Området. Vid underlåtelse av sådan tillstyrkan utgår vite om 100 000 kronor. Vitet utgår från och med en (1) månad efter begäran om tillstyrkan från Kommunen eller annan behörig myndighet.

### *Belägenhet*

Allmänna vatten- och avloppsledningars dragning kommer bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättning.

### *Tillgänglighet*

Kommunen äger tillträde till Området för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

### *Ledningsarbeten*

Kommunen ska vid utövandet av ledningsrätten i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att Området inte belastas mer än nödvändigt. Sedan ledningsarbetena avslutats ska Kommunen i görligaste mån återställa mark och berörda anläggningar till tidigare befintligt skick.

Kommunen ska vid normalt underhåll inom skälig tid informera Bolaget om tilltänkta åtgärder.

Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Bolaget. Kommunen ska snarast informera Bolaget om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder.

### *Föreskrifter*

Bolaget får inte inom Området, utan Kommunens skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå, uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd och växtlighet på närmare avstånd från ledning än [ANTAL] meter, anordna upplag, eller annars utföra arbeten som kan medföra skada på ledningarna eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av ledningsrätten.

Området får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigtvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

### *Ersättning*

Bolaget har inte rätt till någon ersättning för upplåten ledningsrätt, vare sig vad avser redan befintliga ledningar eller sådana ledningar som i enlighet med detta avtal anläggs i framtiden inom Området.



## §10 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

### *Projektering och utförande*

Kommunen kommer att projektera och utföra anläggningar och åtgärder som beskrivs i enlighet med den tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, bilaga [7]. Kommunen ska bekosta desamma.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Bolaget.

Bolaget svarar för och bekostar projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmark.

Om Bolagets entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation, återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Bolaget.

## §11 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark ska följa det gestaltningsprogram som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga [8].

Samtliga anläggningar som Bolaget utför och samtliga byggnader som Bolaget uppför ska följa den miljökonsekvensbeskrivning/ miljöredovisning som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga [9].

I miljökonsekvensbeskrivningen/miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Bolaget är skyldig att redovisa hur krav enligt miljökonsekvensbeskrivningen/miljöredovisningen och miljöredovisning kommer att uppfyllas och har uppfyllts.

Bolaget bekostar all exploatering inom kvartersmark såsom projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter, m.m.

Vid behov beställer, utför och bekostar kommunen erforderliga provtagningar och utredningar för att klargöra och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Kommunen bekostar inga åtgärder enligt förra meningens bestämda av Bolaget.

Innan bolaget ansöker om bygglov, ska handlingarna underställas och godkännas av exploateringsenheten. Överensstämmer handlingarna med vad som avtalats ska sådant godkännande lämnas inom två veckor.

*Kommentar till Bolaget: Gestaltungsprogrammet kan i vissa fall komma att utformas så att viteskrav kan sättas för vissa för Kommunen viktiga punkter. Detta får regleras närmare mellan parterna i samband med Markgenomförandeavtalets och Överlåtelseavtalets ingående.*

## **§12 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION**

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlitaad entreprenör.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i bilaga [10].

## **§13 UTBYGGNADSORDNING, TIDPLAN OCH ETAPPINDELNING**

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark byggs ut i den ordning som är uppställd i bilaga [11].

*Kommentar till Bolaget: Det kan finnas behov av att avtala om att de allmänna anläggningarna måste vara klara innan byggnation på kvartersmark får inledas.*

## **§14 SAMORDNING**

### *Samordning med Kommunen*

Kommunens och Bolagets arbeten ska samordnas. Bolaget ska bilda en egen projektgrupp som ska presenteras för Kommunens projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när Detaljplanen vunnit laga kraft.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

### *Samordning inom Detaljplanen*

Kommunen ska anlita, och Bolaget tillsammans med övriga byggherrar ska bekosta, en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning.

Tillsammans med Kommunen ska Bolaget och övriga byggherrar inom Detaljplanen genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelserna, såväl vad gäller utformning som skapande av eventuella gemensamhetslösningar. Bolaget och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

Det är angeläget att Bolaget även söker samarbete med byggherrar för angränsande anbuds- och exploateringsområden.



För att skapa en hållbar bebyggelse är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen till och med det att Området är färdigexploaterat i enlighet med Markgenomförandeavtalet.

### **§15 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER**

Bolaget förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga [12].

I det fall detta inte sker eller om åtgärderna inte är av tillräcklig kvalitet har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

### **§16 STOMPUNKTER**

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Bolaget skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Bolaget.

*Kommentar till Bolaget: Stompunkterna kommer att inventeras av Kommunen innan byggnation.*

### **§17 BYGGTRAFIK**

*Kommentar till Bolaget: Om det krävs kommer byggtrafik till och från kvartersmarken att regleras särskilt vid markgenomförandeavtalets ingående.*

### **§18 ETABLERING**

Etablering för Bolagets entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

### **§19 KOMMUNIKATION**

Kommunen kan komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen. Detta Kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant/er på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras under exploateringen och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Kommunen och byggherrarna. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av ett utställningsrum/modell, områdesprofilering, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

## §20 BYGGNADSSKYLDIGHET OCH VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN

Viten används i syfte att säkerställa att området blir bebyggt inom skälig tid och på avtalat sätt, detta till trygghet för övriga byggherrar och Kommunen.

Vid bristande fullgörande ska Bolaget erlägga vite enligt nedan.

1. Om startbesked inte har meddelats inom två år från Tillträdesdagen ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,3 % av den slutliga Köpeskillingen per påbörjad månad som startbesked försenas.
2. Om bebyggelsen inte har färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra år från Tillträdesdagen ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,3 % av den slutliga Köpeskillingen per påbörjad månad som slutbesked försenas.
3. Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet med gestaltningsprogram eller annars vad parterna i avtal överenskommit avseende gestaltning ska Bolaget utge vite till Kommunen med [1 % av köpeskillingen] per månad från [dess att kommunen påkallar det] till dess [att rättelse vidtagits och godkänts av kommunen], dock längst under 12 månader.
4. Om Bolaget vid överlåtelse av Området eller del av Området inte tillsett att de nya ägarna övertar samtliga Bolagets förpliktelser i relation till Kommunen och tredje man avseende Området eller del av Området ska Bolaget utge vite till Kommunen. Sådant vite ska utgå med 15 % av den andel av köpeskillingen som det överlåtna Området utgör av total byggrätt inom Området.

Viten är omedelbart förfallna till betalning om:

- I. Bolaget inte håller tidsfristerna för färdigställande enligt punkten 1-2
- II. Kommunen påkallar vite enligt punkten 3, eller
- III. Bolaget överlåter avtalet på sätt som avses i punkten 4

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Bolaget hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av:

- a. omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
- b. myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft,
- c. krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Bolaget eller att någon som Bolaget anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- d. väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på Bolagets möjligheter att erhålla startbesked respektive slutbesked,
- e. annat av Bolaget ej vållat förhållande som Bolaget inte bort räkna med och vars menliga inverkan Bolaget inte rimligen kunnat undanröja.



## §21 KONTAKTORGAN

Bolaget ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens exploateringsenhet.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

För tolkning av gestaltungsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

## §22 PRAKTIK- OCH LÄRLINGSPLATSER

Bolaget åtar sig att tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggnationen.

## §23 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Bolaget ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

## §24 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

## §25 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas [på annan än namn, adress, orgnr]. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att Området eller avstyckad del av Området överlåts efter det att fastighetsbildning enligt Överlåtelseavtalet har skett.

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite enligt 20 §), att vid överlåtelse av äganderätten till Området eller fastighet som avstyckats från Området, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Området eller fastighet som avstyckats från Området enligt Markgenomförandeavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

*"Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad ..... ("Markgenomförandeavtalet") Markgenomförandeavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Markgenomförandeavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av Fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.*

*Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det."*

Om Området vid tidpunkten för överlåten har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Området. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln  $LV = (TV/TB) * LB$ , där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom Området, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlåtas. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

## **§25 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET**

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

.....

.....



*Kommentar till Bolaget: Bolaget skall först underteckna detta avtal. Kommunens kommunfullmäktige beslutar därefter om Markgenomförandeavtalet ska ingås med Bolaget. Om kommunfullmäktige godkänner att Markgenomförandeavtalet ingås med Bolaget, kommer avtalet därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen.*

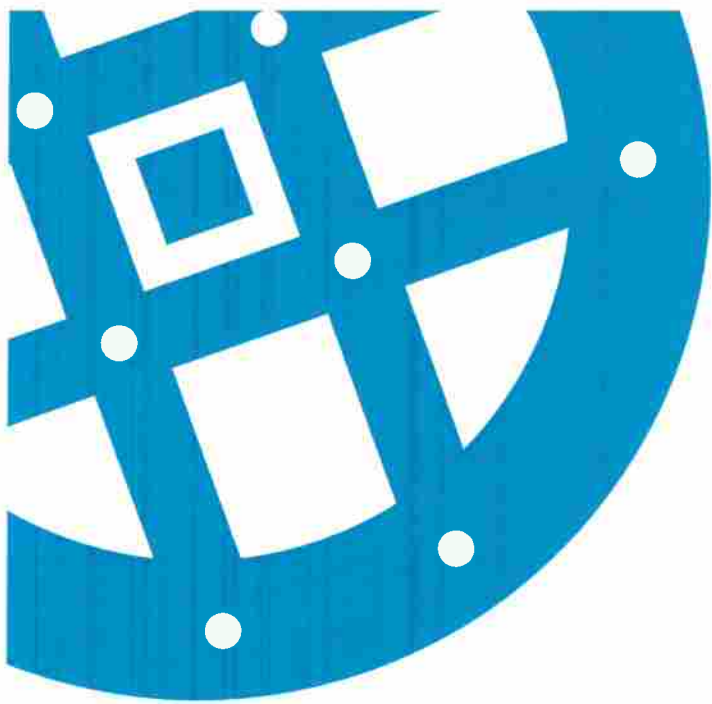
*Bolaget ska underteckna avtalen innan stoppdagen till Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU).*

## **BILAGOR**

1. Markanvisningsavtalet
2. Kartskiss
3. Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs inte avtalet)
4. Överlåtelseavtalet
5. Bolagets tävlingsförslag vid markanvisningen och anbudshandlingar
6. Av Bolaget framtaget förslag till bebyggelse inom Området
7. Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar
8. Gestaltungsprogram
9. Miljökonsekvensbeskrivning/miljöredovisning
10. Överenskommelse avseende skydd av vegetation
11. Tidplan / Skedesplan
12. Anvisningar för relationshandlingar och inmätning

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a trailing line.



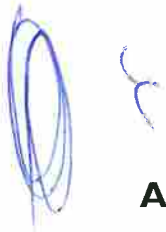


# DETALJPLANEPROGRAM FÖR **ORMINGE CENTRUM**

ANTAGET SEPTEMBER 2015



BILAGA 4

A handwritten mark in blue ink, consisting of a large, overlapping scribble on the left and a small, curved mark on the right.

**ANTAGET AV KOMMUNSTYRELSEN 2015-09-28 § 234**

# INNEHÅLL

SAMMANFATTNING

4

INLEDNING OCH BAKGRUND

6

MÅL, VISION OCH STRATEGIER

15

PROGRAMFÖRSLAGET

20

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

55

HÅLLBARHET OCH KONSEKVENSER

78

GENOMFÖRANDE

88



## SAMMANFATTNING

Orminge centrum är stadsdelscentrum i Boo. Centrumet har i stort sett en bibehållen struktur sedan invigningen 1971 och behöver utvecklas i takt med att Boo växer. Idag saknar centrumområdet tydliga entréer och orienterbarheten för gående och cyklister är otydlig. Centrumområdet domineras av parkeringsytor, gatumark och bebyggelse med slutna fasader. Vidare saknas torg och offentliga platser där människor kan mötas. I centrum är det nära till bebyggelse och natur med höga värden men tydliga kopplingar till dessa värden saknas. Bostäder saknas i centrum vilket kan upplevas som otryggt på kvällen. I Orminge finns ett rikt kultur- och föreningsliv men mer plats behövs för att kunna utvecklas.

För att omvandla och utveckla Orminge centrum har ett programförslag tagits fram. Programförslaget utgår från översiktsplanen och ska vara vägledande i framtida stadsutveckling. Tre mål har definierats för Orminge centrum: Ett stadsdelscentrum som är tryggt, 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 målen utgår programförslaget från fem strategier: förstärk sambanden och attraktionskraften, funktionsblandning, förtätning, förnyelse, försköning.

Orminge är en låghusstad och programförslaget tar avstamp i den bebyggelsestruktur som är karaktäristiskt för västra Orminge i form av låga punkthus på höjder och lamellhus i dalar. Ny bebyggelse som föreslås i anslutning till befintliga bostadsområden ska samspela med nuvarande men samtidigt utgöra en tydlig ny årsring i sin gestaltning. I centrumkärnan utformas bebyggelse längs huvudstråken i en kvartersstruktur med huvudsakligen 4-7 våningar. Vid centrumtorget ges utrymme för några högre byggnader om cirka 16-våningar som kan fungera som landmärken vid viktiga noder. I sin helhet innebär programförslaget cirka 1100-1300 bostäder och 25 000-29 000 kvadratmeter för andra verksamheter. Därutöver har yta för förskoleverksamhet reserverats på fyra platser där god kontakt med naturen uppnås.

I Orminge finns ett rikt kulturliv i form av kyrkans hus, biblioteket, Boo folkets hus och flera föreningar. Programförslaget innebär en möjlighet för föreningslivet att utvecklas längs ett nytt kulturstråk vid det omgestaltade centrumtorget. En flexibel användning av centrumtorget möjliggör alternativ till enbart parkering. Ett gröntstråk binder samman Ormingetorget och naturmarken vid Sarvträsk. Naturområdet närmast Vittraskolan utvecklas med aktivitetsytor och dagvattnet kan användas som en resurs i gestaltning av miljöerna. En tydligare gång- och

cykelbana förstärker kopplingen mellan Sarvträsk och centrala parken.

Programförslaget avser att förbättra orienterbarheten och tillgängligheten samt öka tryggheten i centrumområdet. Utövägen förlängs och skapar en ny entré till centrumområdet. Kanholmsvägen och Edövägen utformas som stadsgator med träd och bebyggelse med butiker i bottenplan. Genom ny bebyggelse vid centrumtorgen skapas rumslighet och platskänsla. Centrumtorgen ger mer plats för gående och gestaltas med trädtrader och offentlig konst. Tydligare, mer tillgängliga och tryggare samband föreslås mellan centrumets olika plan. Nya gång- och cykelstråk kopplar samman centrum med det regionala cykelstråket på Värmdövägen.

Programförslaget innebär att centrum utvecklas som knutpunkt för kollektivtrafiken med en ny eller utökad befintlig bussterminal och där framtida koppling till tunnelbana kan möjliggöras. För att ersätta befintlig infartsparkering och markparkering samt för att få till fler parkeringsplatser föreslås ett parkeringshus med totalt cirka 500-700 parkeringsplatser. På de två torgen framför kyrkans hus och centrumhuset föreslås 180 parkeringsplatser. Därutöver föreslås kantstensparkering om cirka 160 platser. Parkering för nya bostäder löses med



underbyggda garage. Nya platser för cykelparkering möjliggörs i anslutning till centrumtorgen och kollektivtrafiken.

Programförslaget innehåller en preliminär miljöredovisning som beskriver konsekvenser för miljön om programmet genomförs. Den preliminära miljöredovisningen identifierar även vilka viktiga miljöaspekter som bör beaktas i kommande detaljplanearbete. Vidare anger programförslaget en etappindelning som klargör i vilken ordning detaljplanering bör ske.

Programsamråd genomfördes med tre "öppna hus" vilket gav möjlighet till dialog om programförslaget. Synpunkter kunde lämnas skriftligt och i Nacka kommuns nya 3D-modell.



Samrådsförslag med 3D-vy över Orminge centrum. Västra Orminges karakteristiska "Sockerbitar" i förgrunden och gula volymer illustrerar ny bebyggelse.

## INLEDNING OCH BAKGRUND

Orminge planerades under slutet av 1960-talet som en del av miljonprogrammet. Området är tidstypiskt med uppdelning i zoner: en inre grönzon, en mellanzon med bostadsbebyggelse, en yttre trafikzon och ett centrum i ena kanten. Centrumet har i stort sett en bibehållen struktur sedan invigningen och domineras idag av parkeringsytor, gatumark och bebyggelse med slutna fasader. Vidare saknas torg och platser för människor att mötas. Tydliga stråk för gående och cyklister genom centrum och ut till naturen i närområdet saknas. I samband med att Boo växer behöver kollektivtrafiken utvecklas och en ny bussterminal som även rymmer framtida koppling till tunnelbana behöver inrymmas i centrum. Orminge har en stark identitet med ett rikt kultur- och föreningsliv men aktörerna behöver mer plats för att utvecklas.

### PROGRAMOMRÅDE

Orminge ligger i kommundelen Boo. Orminge centrum ligger i nära anslutning till Värmdövägen och har via Värmdöleden snabb förbindelse för bil och buss till Slussen.



Översiktskarta



Målning i västra Orminge




Gestaltad effektbeslysning vid Orminge cirkulationsplats



Ormingekarnevalen



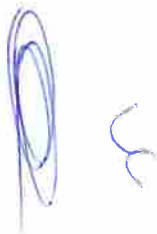


 programområde



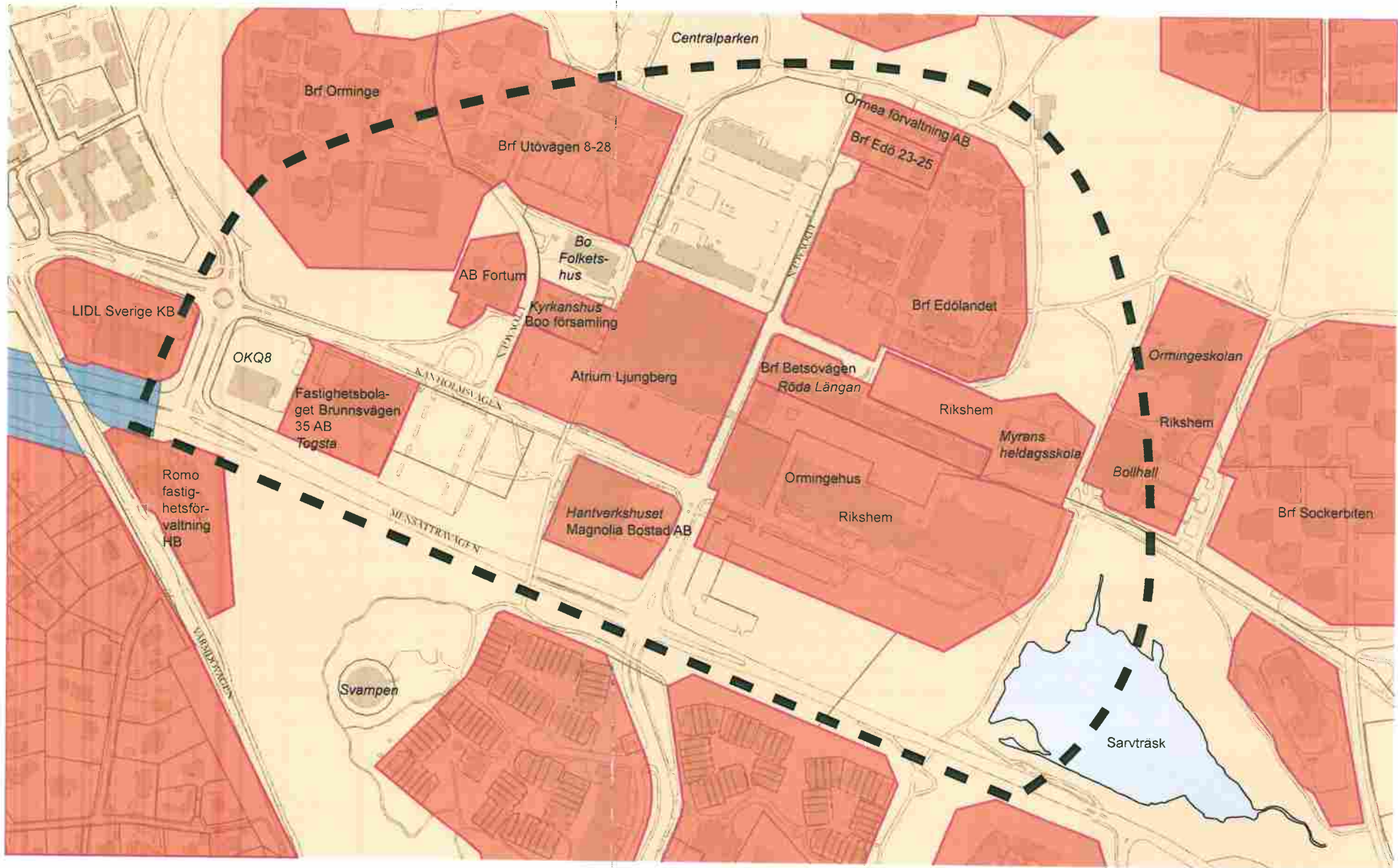
## MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Marken inom programområdet ägs av ett antal privata aktörer och Nacka kommun.



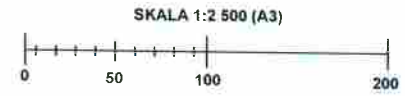
Orminge centrum, Kanholmsvägen. Centrumhuset till vänster i bilden och Ormingehuset bakom bron.





**MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN**

- Kommunägd mark
- Privatägd mark
- Trafikvecker



## VAD ÄR ETT PLANPROGRAM?

Ett planprogram är ett dokument som tas fram innan arbetet med de juridiskt bindande detaljplanerna påbörjas. Planprogrammet ska utgå från kommunens övergripande strategiska dokument och ange kommunens viljeinriktning för området. Under programsamrådet ges möjlighet för boende, fastighetsägare, remissinstanser och andra berörda att lämna synpunkter på programförslaget. Efter programsamråd bearbetas programförslaget och antas slutligen av kommunstyrelsen. Planprogrammet ska vara vägledande inför bebyggelseutveckling i kommande detaljplaneetapper. I varje detaljplan kommer ytterligare tillfällen att lämna synpunkter att ges och då på ett mer detaljerat förslag.



## PLANPROGRAMMET OCH STADSBYGGNADSPROCESSEN

För Orminge centrum bedriver kommunen sedan några år tillbaka ett stadsutvecklingsprojekt. Projektet avser att omvandla Orminge centrum till ett mer stadsmässigt och mångfunktionellt centrum.

2005 tog Nacka kommun beslut om att påbörja programmet som sedan var på samråd 2009. Planprogrammet återremitterades i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i maj 2010. Anledningen var att trafiksituationen med ny bussterminal och förbättrad infartsparkering behövde belysas bättre, med redovisande av en konkret lösning. 2011 presenterades en fördjupad studie med en lösning för bussterminalen, infartsparkering och trafikföring samt nya byggrätter i anslutning till Orminge Centrum. Utifrån den fördjupade studien utarbetades ett nytt programförslag som sedan var på samråd 2014. Planprogrammet antogs av kommunstyrelsen under 2015.

## REGIONALT PERSPEKTIV

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2010) är Orminge markerat som en regional stadsbygd med utvecklingspotential. Detta innebär att området har hög regional tillgänglighet och omfattar stråk och områden som människor kan nå med matarbus, på cykel eller till fots inom cirka 1200 meter från stationer i spårsystemen eller från större bussterminaler.

I RUF 2010 föreslås att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden. Stadsutvecklingen bör här stimuleras så att stadsbygden blir sammanhängande och tät, med blandade funktioner

och varierande urbana kvaliteter för olika grupper. Det bör finnas goda kollektiva förbindelser till de regionala stadskärnorna. Det bör också finnas god tillgång till grönsstruktur och stränder. Förutsättningar för att utnyttja och utveckla effektiva tekniska försörjningssystem bör tas tillvara.

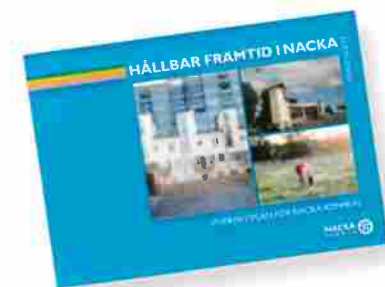
Genom att vara en del av en attraktiv storstadsregion har Nacka stora möjligheter att utvecklas. Det ställer även krav på att Nacka aktivt bidrar till regionens utveckling. Detta kan till exempel röra bostäder och infrastruktur som tunnelbana. Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge centrum, där möjliga sträckningar och stationslägen studeras.

## KOMMUNALT PERSPEKTIV

### Vad säger översiktsplanen?

Programförslaget utgår från kommunens översiktsplan. I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) anges två stadsbyggnadsstrategier som är aktuella för Orminge centrum.

- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning.





Översiktsplanen anger att ett program för Orminge centrum ska tas fram och att detaljplanearbete ska startas. Bussterminal, infartsparkering och plats för framtida tunnelbanestation ska integreras i centrumanläggningen. Mötesplatser ska skapas och Orminge centrum ska kompletteras med funktioner som saknas. Lokala centra ska bli mer attraktiva för befintliga företag och nya arbetsplatsetableringar.

Vidare pekar översiktsplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Ormingeringens betonghus och bostadsnära natur lyfts fram som värden att beakta. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förtätning föreslås främst kring Orminge centrum. Fler förskolor och utbyggnad av befintliga skolor behövs. Vidare anges i översiktsplanen att nytt badhus behövs, fler lokaler för kulturell verksamhet, ytor för lekplatser och spontandrott.

### Grönstrukturprogrammet

I kommunens grönstrukturprogram finns följande mål:

- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.
- Utveckla en attraktiv och hållbar rekreativ grönstruktur.

### Kulturmiljöprogrammet

Programområdet omfattar del av Västra Orminge som är utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövården. Kulturmiljöprogrammet anger följande förhållningssätt:

- Förhållandet mellan bebyggelse, grönstråk och natur mark respekteras.
- Nya byggnader anpassas till områdets lågskaliga, terränganpassade karaktär.
- Bostadshusens geometriserande grundform och avskalade formspråk bevaras.

Vidare anges i kulturmiljöprogrammet att bebyggelsens kulturvärden på sikt bör skyddas i samband med planläggning.

### Kulturpolitisk programförklaring

I programmet **betonas kulturen** som en drivkraft i samhällsutvecklingen. Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn som beaktar de kulturella och estetiska aspekterna.

### Gällande detaljplaner

Hela programområdet omfattas av detaljplaner från slutet av 1960-talet och framåt. För centrumkärnan gäller stadsplan 82 från 1969. I planen som helhet anges att

markanvändningen ska vara allmänt ändamål, bostadsändamål, industri, centrumbebyggelse och panncentral. Genomförandetiden har gått ut. 2011 gjordes ett tillägg (DP 519) till stadsplan 82 för Orminge 46:1, 46:2 och 46:3. Tillägget innebär ny fastighetsindelning för Orminge 46:2 så att Röda längan kunde ombildas från bostadsrätter till hyresrätter.

### STATLIGA INTRESSEN

#### Strandskydd

Vattenområdet i Sarvträsk samt stigen väster om Sarvträsk berörs av strandskydd. I övrigt är strandskyddet upphävt. När ett område detaljplanläggs återinträder strandskyddet automatiskt för att åter prövas. Strandskyddet måste uppmärksammas och hanteras i kommande detaljplaner.



## DELTAGANDE OCH DIALOG

Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet för Orminge centrum har dialog förts med fastighetsägare, verksamhetsutövare, medborgare och framtida investerare för att åstadkomma ett så attraktivt och genomförbart planprogram som möjligt. Tidigt i projektet tog Nacka kommun tillsammans med Idéplantagen, berörda fastighetsägare, Trafikförvaltningen, Orminge centrum's företagarförening och Boo Folkets hus fram en gemensam målbild för "Framtidens Orminge centrum - hur vill vi ha det?" Förnyelse – Förtätning – Försköning blev ledorden i detta arbete. 2008 genomförde Nacka kommun tillsammans med British Council "Spelet om Orminges framtid". I denna aktivitet var Boo folkets hus samarbetspartner. Under våren 2013 bjöd Nacka gymnasium (SA3/GeB) in projektgruppen till en interaktiv dialog om stadsutveckling i Nacka. Några elever från Orminge utvecklade en Minecraftmodell för att visa hur Orminge centrum skulle kunna förnyas.

Under programsamrådet vår 2014 anordnades tre "öppna hus" vilket gav möjlighet till dialog om programförslaget. Synpunkter på programförslaget kunde lämnas skriftligt eller i Nacka kommuns nya 3D-modell. Stadsbyggsprojektet deltog även på Ormingekarnevalen i maj där dialog med medborgarna skedde. Under hösten anordnades två

*"Det finns inte så många ställen att hänga på"*  
*"Det saknas mötesplatser för människor"*  
*"Det ska kännas att man är i Orminge centrum"*  
*"Orminge skulle ha en egen biosalong"*

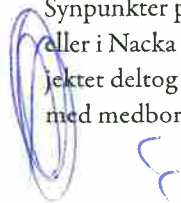
workshops för att klargöra behov och utvecklingsmöjligheter för kultur- och föreningslivet i Orminge.

### Swot - analys


För att definiera viktiga frågor för Orminge har en så kallad SWOT-analys gjorts där områdets styrkor, svagheter, hot och möjligheter definierats. Analysen skedde i dialog med bland annat Ormingerådet och fastighetsägare med flera som lämnade värdefulla synpunkter. Nedan sammanfattas de punkter som kom fram i SWOT-analysen och som sedan utgjort underlag till programförslaget, se sida 14.



"Trist med stor parkeringsplats som dominerar centrum". En alternativ plan för förnyelsen av Orminge centrum har tagits fram av ungdomar som bor i Orminge. Mattias Karlsson, Jakob Du Puy, Enis Avci och Carl Hofling SA3/GeB.





### PLATS FÖR KULTUR I ORMINGE

När Nacka kommun växer och utvecklas spelar medborgarnas medskapande, konst och kultur viktiga roller. Orminge centrum är ett av de lokala centra där mycket kommer att hända de närmaste åren. Hur ska vi göra för att bygga gemenskap – inte bara städer och stadsdelar?

Nu bjuder vi in till öppen dialog, i form av en workshop i två delar, för att klargöra behov och utvecklingsmöjligheter för kultur- och föreningsliv i Orminge centrum. Vi är också intresserade av att veta hur ni ser på möjligheterna att göra Orminge centrum attraktivt för både boende och besökare. Vilka unika kvaliteter präglar platsen idag? Vad går att utveckla vidare? Vad innebär det för de offentliga rummen och de gemensamma mötesplatserna?

Resultatet kommer användas för fortsatt planering och fortsatt dialog.

**NACKA KOMMUN**

**För vem:** För dig som är aktiv i kultur- och föreningslivet i Orminge centrum och Boo.  
**När:** 20 november och 11 december kl 9-12.  
**Var:** Folkets hus, Orminge centrum.  
**Workshopledare:** Katarina Fredrika, projektledare för Konstet att skapa stad, Nacka kommun.  
**Frågor:** Petra Carlenarson, tfn 08-718 92 07, eller Terese Karlqvist, tfn 08-718 94 79.  
**Anmälan:** Klicka här och fyll i anmälningsformuläret.

**PROGRAM**

- Orminge i det större sammanhanget: Hur vill vi att Orminge centrum utvecklas när Nacka växer?
- Orminge centrum som besöksmål och levande stadsdel: Vad betyder det för utvecklingen av de offentliga rummen och de gemensamma mötesplatserna?
- Lokalbehov för kulturverksamheter i Orminge centrum, nu och i framtiden. Förutsättningar och möjligheter till flexibla ytor? Vilka verksamheter kan samverka?
- Sammanfattning och avslutning

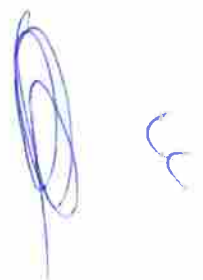
Varmt välkommen!  
 Petra Carlenarson, projektledare och Terese Karlqvist, planarkitekt, Nacka kommun



Dialog under Ormingekarnivalen



Kulturworkshop, idén till ett nytt kulturstråk tar sin början



### Styrkor

- Rikt föreningsliv med bland annat kyrkan, Folkets hus, Ormingrådet, Frisks & Sverris, dans & teater och musikföreningen Ormen.
- Ormingeandan med starkt lokalt engagemang och köprobet.
- Ormingekarnevalen och liknande kulturaktiviteter.
- Väletablerat kommundelscentrum
- Gott om parkeringsplatser för handel
- Bra kollektivtrafikbud och hög kollektivtrafikandel
- Närhet till bostäder, centrala parken, Sarvträsk med flera grönområden
- Generellt låg/tät bebyggelse
- Befolkningsstillväxt med god köpkraft i Boolandet

### Möjligheter

- Markttillgång i de centrala delarna för kompletterande bebyggelse
- Kvartersstruktur i centrum som kan vidareutvecklas
- Vilja till utveckling, konkreta planer och projekt som bad-/aktivitetshus, ny bussterminal, musikens hus och bostadsutbyggnad
- Utveckling av handeln och behov av några fler magnetter
- Fler och samutnyttjande av parkeringsplatser
- Behov av bostäder för seniorer och ungdomar
- Utveckla aktiviteter som idrott, kultur och serveringar
- Det finns åtgärder som kan utföras direkt, till exempel ny belysning och skyltar som förbättrar orienterbarheten

### Svagheter

- Trist och slitet, Orminge centrum har ingen positiv klang
- Bostäder saknas i centrumkvarteren
- Otryggt i centrum, främst efter stängningstid
- Det saknas torg och mötesplats utomhus i centrum
- Byggnader är slutna mot offentliga rummet, det är ont om synligt liv
- Glest och spretigt centrum
- Upplösta uterum, med stora ytor centralt för markparkering
- Svårorienterbart med trafikrisker
- Gång- och cykelstråk med otydlig struktur, genomgående stråk saknas, centrum är inget nav
- Eftersatt underhåll, skyltning och belysning
- Låg standard på bussterminalen som saknar cykelparkeringsplatser
- För lite infartsparkering

### Hur

- Inget hinder, splittad ägarbild, förändringsråd eller finansiering i den
- Konkurrens med andra centrum
- Inget "draglok" i förändringsprocessen, kommunen måste ta en aktiv roll



# VISION, MÅL OCH STRATEGIER

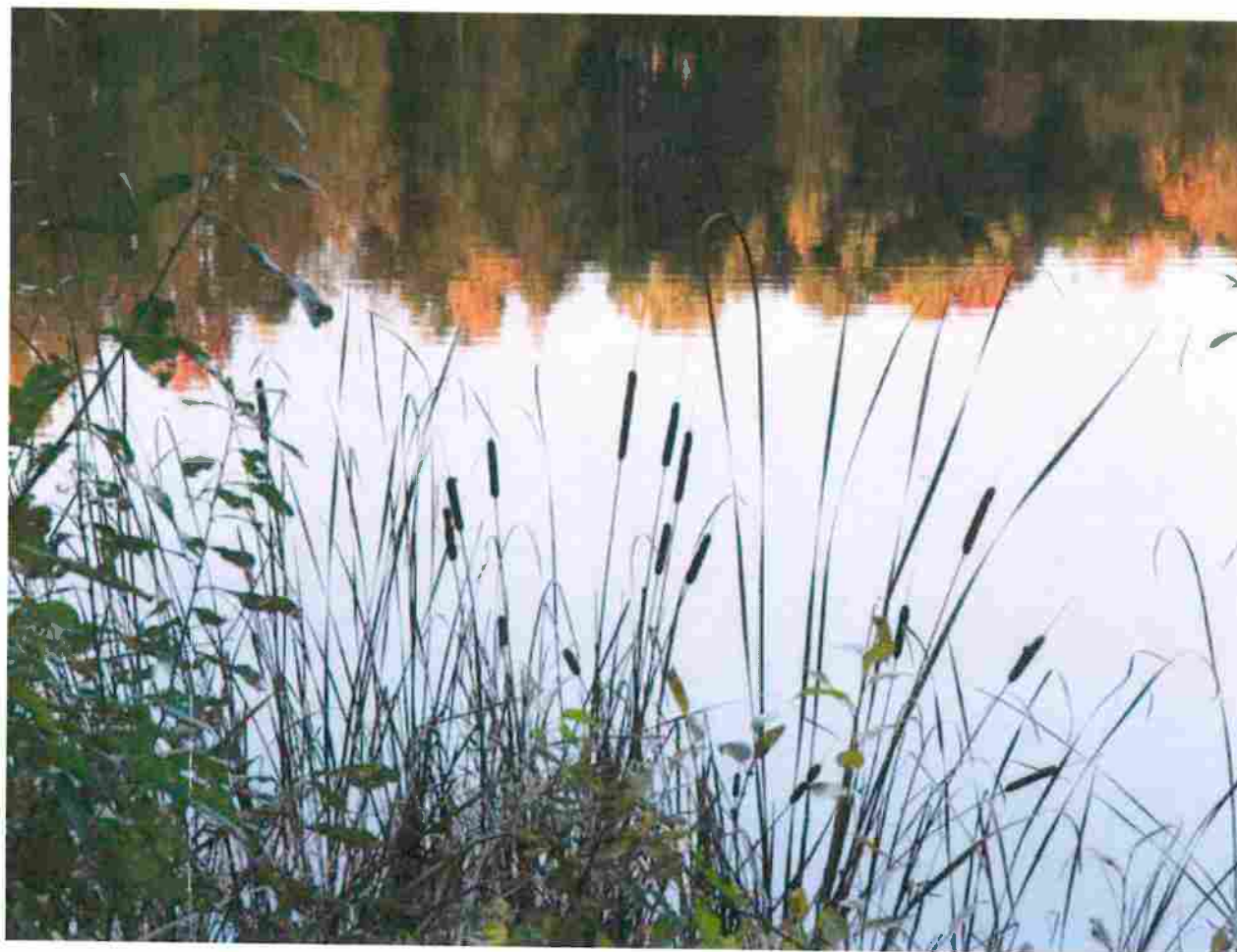
För stadsutvecklingsprojektet Orminge centrum har en vision tagits fram ”Upptäck möjligheterna i nya Orminge – Stadens variation möter ytterstadens fritid”. I programarbetet har följande mål för framtidens Orminge centrum tagits fram:

- Ett stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och levande
- Ett attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag.
- Ett stadsdelscentrum som bygger på och utvecklar Orminges karaktär och identitet.

## STRATEGIER

Programförslaget utgår från strategier som tillsammans med föreslagna åtgärder kan medföra att målen nås:

- Förstärk sambanden och attraktionskraften
- Funktionsblandning
- Förtätning
- Förnyelse
- Försköning



Kaveldun vid Sarvträsk

### Förstärk sambanden och attraktionskraften

- Ett stadsdelscentrum med ett än mer varierat utbud.
- Skapa fler magneter, till exempel friskvård, kultur och nya mötesplatser.
- Skapa sammanhängande gång- och cykelstråk genom att binda ihop befintliga gång- och cykelbanor.
- Bebyggelse längs offentliga stråk som utformas med god kontakt mellan ute och inne.
- Skapa tydligare kopplingar mellan centrumkärnans olika plan till exempel mellan centrumtorget och röda torget samt mellan centrumtorget och bron.
- Förbättra orienterbarheten genom tydligare stråk och skyltning till viktiga målpunkter.
- Utveckla ett stadsdelscentrum som blir knutpunkt för kollektivtrafiken i Boo med möjlighet för framtida tunnelbaneanslutning.
- Verka för att det föreningsliv som finns i Orminge idag har möjlighet att utvecklas tillsammans i anslutning till kulturstråket.
- Skapa ett stadsdelscentrum där närheten till naturen är tydlig. Skapa plats för stadsodling.
- Skapa sammanhängande grönstråk som binder samman grönskan söder om centrum med Sarvträsk och centrum med centrala parken.



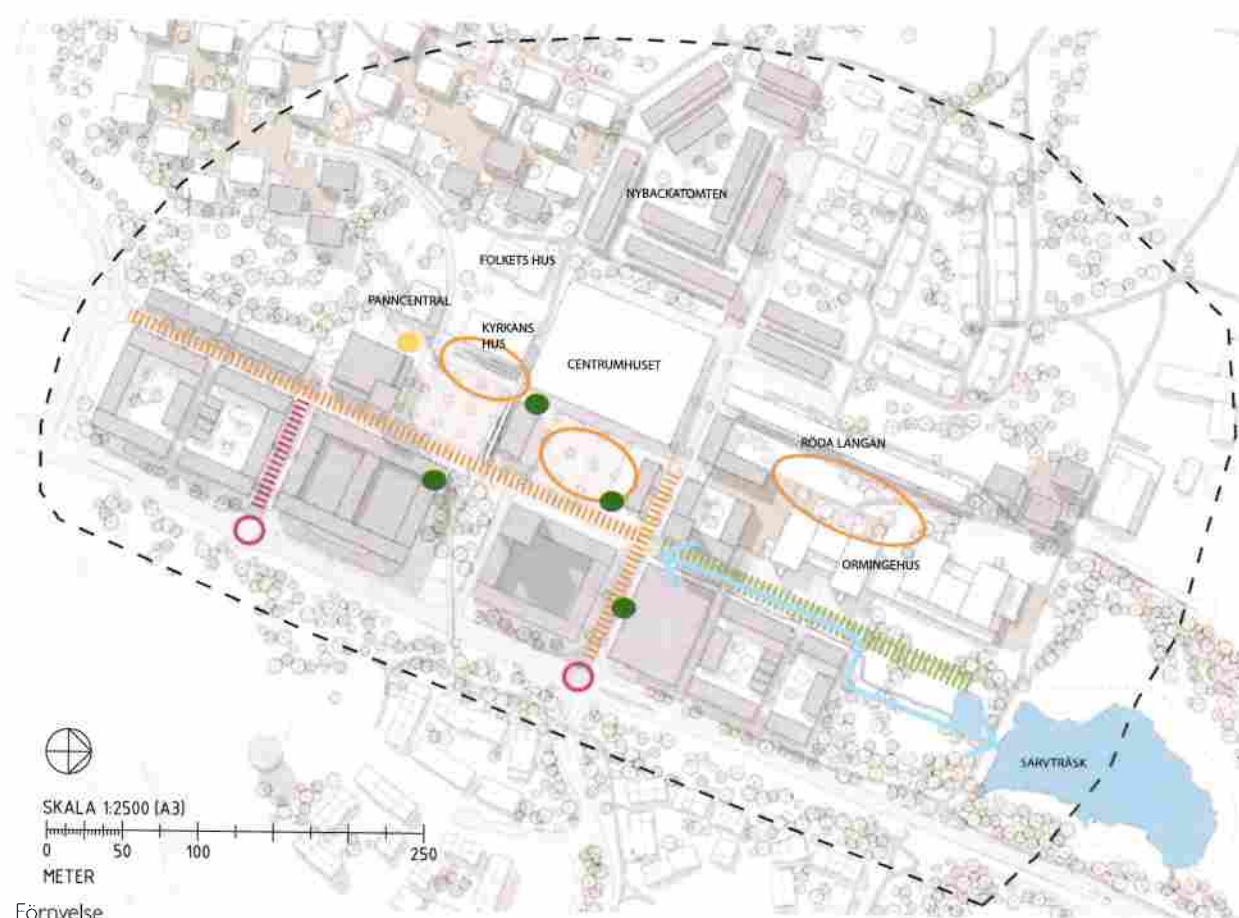
### Förstärk sambanden och attraktionskraften

- |                           |                   |           |                                    |                                      |
|---------------------------|-------------------|-----------|------------------------------------|--------------------------------------|
| programrådesgräns         | kommunalpark      | knutpunkt | förstärk samband för kommunikation | förstärk de blå sambanden            |
| illustrerad ny bebyggelse | tunnelbanestation | magnet    | förstärk de gröna sambanden        | tydligare koppling mellan olika plan |



## Förnyelse

- Skapa stadsdelsgata med butiker i bottenplan.
- Skapa utvecklat centrumtorg med mer plats för gående och cyklande och för människor att mötas. En flexibel användning av centrumtorget möjliggör alternativ till enbart parkering.
- Nya byggnadsvolymer på centrumtorget skapar rumslighet och platskänsla.
- Skapa yteffektiv infartsparkering i parkeringshus.
- Skapa nya cykelparkeringar i centrumområdet i närheten av entréer och kollektivtrafik.
- Utveckla Röda torget med lektya och en tydligare övergång mellan privat, halvprivat, halvoffentligt och offentligt.
- Sarvträsk utvecklas till dagvattenrecipient. Dagvattenhanteringen nyttjas som en resurs i stadsmiljön.
- Skapa grönstråk med plats för aktiviteter längs Kanholmsvägen ner mot Sarvträsk.
- Skapa plats för återvinningsstation/mini-åvc i närheten av panncentralen.



### Förnyelse

---	programområdesgräns		ny infart		stadsgata med butiker i bottenplan	→	dagvatten nyttjas som resurs	●	ny återvinningsstation
■	illustrerad ny bebyggelse	○	ny cirkulationsplats	○	utvecklade torg		grönstråk med plats för aktiviteter	●	ny cykelparkering

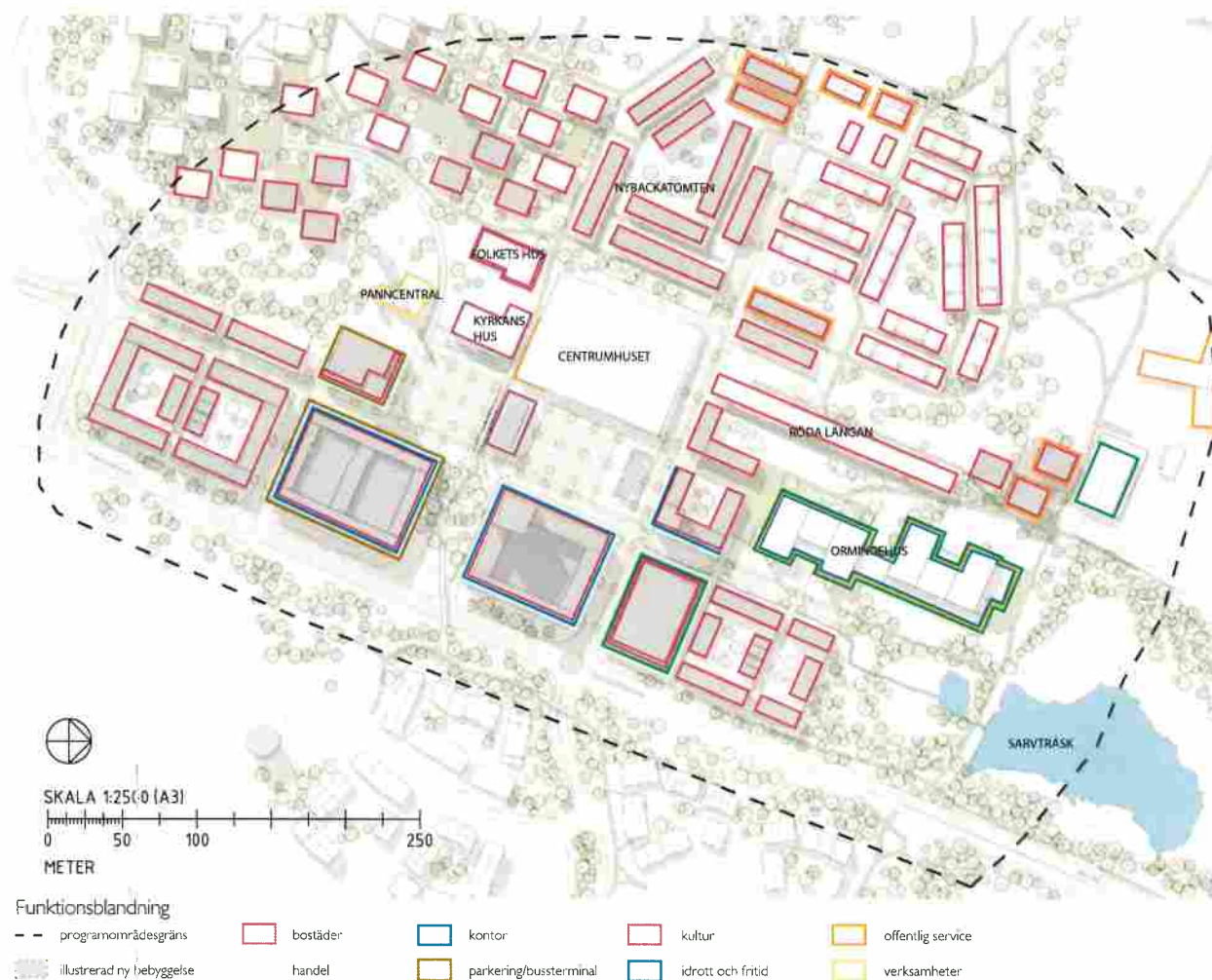


### Funktionsblandning

- Skapa en mix av bostäder, handel, kontor, service, kultur- och fritidsaktiviteter.
- I anslutning till kyrkans hus utvecklas bebyggelse för kultur med koppling till torget. I anslutning till Ormingehus och Sarvträsk utvecklas bebyggelse och grönsåk för friskvård och fritid.
- Skapa bostäder för alla genom olika upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och bostadstyper. Behov av fler hyresrätter och radhus i centrumområdet.

### Förtätning

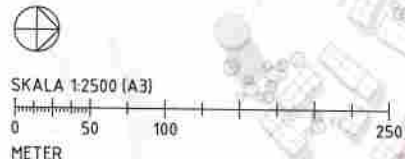
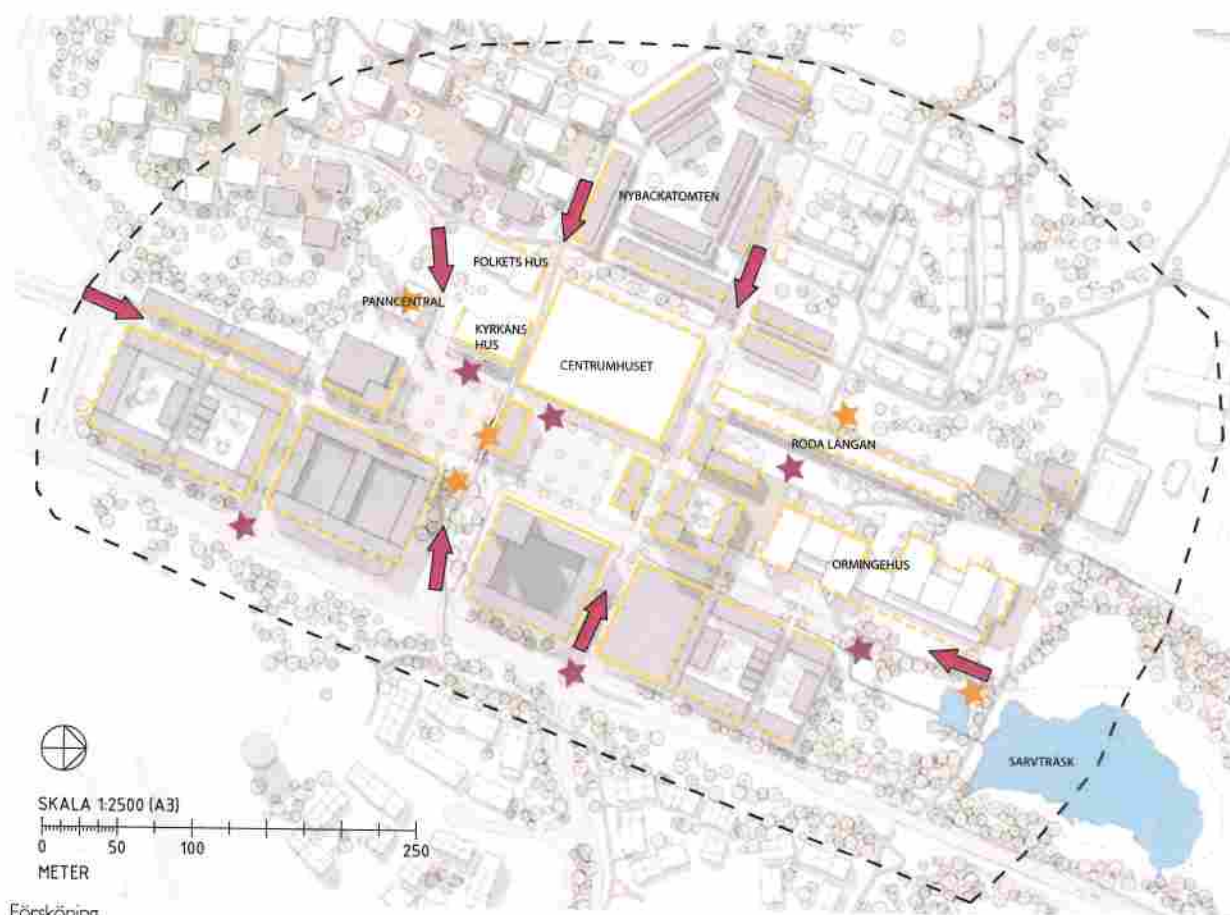
- Skapa ett stadsdelscentrum med en stadsmässig bebyggelse. Längs huvudstråken utformas huvudsakligen bebyggelse med 4-7 våningar. Invid centrumtorget ges utrymme för högre byggnader om cirka 16 våningar som även kan fungera som nya landmärken.
- Ny bebyggelse intill befintliga bostadsområden ska samspela med nuvarande, samtidigt som gestaltningen ska utgöra en ny tydlig årsring. Bebyggelsen utformas i 4-7 våningar.
- Mellan Röda längan och Ormingeskolan utformas ny bebyggelse med hänsyn till topografi, naturvärden och stadsbilden.
- Sumpskogen i nära anslutning till Sarvträsk bevaras som obebyggt med hänsyn till dagvattenhantering och naturvärden.





### Försköning

- Skapa ett stadsdelscentrum med inbjudande entréer.
- Bebyggelse längs offentliga stråk som samspelar med omgivningen.
- Baksidor blir framsidor. En ny entré till centrumbyggnaden i väster.
- Upprustning av centrumbyggnaden. Verksamhet som vänder sig ut mot offentliga stråk och platser.
- Skapa ett stadsdelscentrum där ytparkering minimeras.
- Ny bebyggelse utformas med en hög arkitektonisk kvalitet som har bäring på Orminges identitet.
- Nya trädalléer längs offentliga huvudstråk och inramning av offentliga platser.
- Ny belysning som förtydligar landmärken och förstärker platsernas identitet.
- Befintliga konstverk lyfts fram i det offentliga rummet och förutsättningar skapas för nya platser för konst.
- Helhetsgrepp för skyltning i centrumområdet med hänsyn till gestaltning.



- Försköning
- - - programområdesgräns
  - illustrerad ny bebyggelse
  - framsida
  - delvis framsida
  - entréer
  - plats för nya konstverk/utsmyckning
  - belysning av viktiga landmärken och träd

## PROGRAMFÖRSLAG

För det nya stadsdelscentrumet redovisas en struktur som i huvudsak motsvarar de åtgärder som föreslås för respektive strategi. Programförslaget är utformad utifrån de förutsättningar och utmaningar som området har. Programförslaget medger att centrumområdet förtätas med ny bebyggelse som inrymmer bostäder, förskolor, parkering, bussterminal, 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 kompletteringar som bildar nya årsringar med platskänsla och förstärkt identitet.

### ETT OMVANDLAT CENTRUM MED ETT UTVECKLAT INNEHÅLL

#### Mer plats för handel och service

Orminge centrum är stadsdelscentrum i Boo och bör utvecklas med det innehåll som behöver rymmas i ett lokalt centrum. Handels- och serviceutbudet bör främst tillgodose de vardagliga behoven såsom dagligvaror och livsmedel. Även viss sällanköpshandel för sport och fritid kan vara efterfrågat i ett område med en stark friskvårds-

profil. Längs de förtätade huvudstråken (Kanholmsvägen/Edövägen) reserveras ytor för lokaler i bebyggelsens bottenplan. Här kan mindre butiker inrymmas som lämpar sig i en urban stadsmiljö.

Programförslaget utgår från att centrumbyggnaden behålls och fortsatt erbjuder ett varierat utbud av handel och service. Genom en omgestaltning av byggnaden skapas dock bättre förutsättningar för bygganden att interagera med omgivningen och det utvecklade centrumtorget. En av paviljongerna som föreslås på centrumtorget reserveras för handelsverksamhet och skulle kunna inrymma en servicebutik och café. Programförslaget utgår från att Hantverkshuset kan förändras, antingen genom att rivas eller genom att finnas kvar, och byggas om alternativt byggas på. Det skulle kunna utvecklas till ett bostadskvarter som kombineras med lokaler för handel och kontor. En mer storskalig handelsetablering reserveras i bottenplanet av det föreslagna parkeringshuset invid panncentralen. En direktförbindelse (glasgång) för gående från byggnaden till bussterminalen kan studeras i framtida detaljplanarbete.

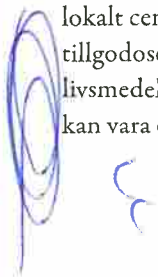
#### Mer plats för kultur

Kultur- och föreningsliv ska ges möjlighet att utvecklas längs med det tänkta kulturstråket. Det finns idag flera

intressanta aktörer, som kan utökas med fler, se sidan 41. Till exempel Boo Folkets hus är en viktig aktör i Orminge. Likaså behöver musikföreningen Ormen nya lokaler i samband med att Nybackatomten bebyggs. Ett utvecklat kulturstråk kan binda samman verksamheterna från centrala parken, det omgestaltade centrumtorget och vidare till östra Orminge. Verksamheter kan då pågå såväl inne som ute på torget och nå spontana besökare. Biblioteket är en betydelsefull mötesplats och kan med fördel placeras i anslutning till kulturstråket för att synliggöras och nå bredare målgrupper. Den nya paviljongen föreslås bli en entrébyggnad där publik verksamhet, handel och kontor kan utvecklas. I det fall det blir aktuellt med en öppen bussterminal kan en vänthall ordnas här.

Kyrkan bedriver ett omfattande och uppskattat församlingsarbete med verksamheter som lockar många målgrupper. För att möjliggöra att verksamheten kan utvecklas även utanför byggnaden föreslås en omgestaltad trappa som tillsammans med torgets nya trädplanteringar kan ge en mer publik entré.

Kulturlivet har en stark identitet i Orminge och både Boo folkets hus och kyrkan bedriver verksamheter där det finns fördelar att verksamheterna ligger nära varandra. Programförslaget medger att dessa två betydelsefulla







Illustration, vy från en av de nya paviljongerna ut mot centrumtorget och invid kulturstråket.

verksamheter behåller en central plats i centrum. På centrumtorget frigörs yta från parkering till förmån för en mer flexibel användning för olika typer av arrangemang till exempel marknad eller konsert.

### Utvecklade torg

Centrumtorget och torget framför kyrkans hus omgestaltas med trädplanteringar vilket bryter dagens bildominans. Bebyggelsen som omsluter torgen skapar rumslighet och platskänsla. Centrumtorget utvecklas med bänkar och platser för människor att mötas. Torget framför kyrkans hus ges en mer stillsam karaktär där trappan framför byggnaden är den plats som utvecklas för människor att vistas på. En ny trappa föreslås mellan centrumtorget och torget vid Röda längan för att skapa överblickbarhet och bättre kontakt mellan centrumets olika plan. Den nya bebyggelsen som utvecklas vid "Röda torget" kommer att ge torget en bättre inramning och även här finns möjlighet att utveckla platsen med mer gröna inslag och platser för vistelse.

### Mer plats för friskvård

I Ormingehuset bedrivs flera verksamheter som är inriktade mot hälsovård och friskvård. Programförslaget medger att friskvårdstemat kan utvecklas i anslutning till Ormingehuset och Sarvträsk. I entrébyggnaden till

centrum skulle verksamheter för idrott, fritid och kultur kunna inrymmas. I anslutning till Ormingehuset utvecklas ett nytt gröNSTråk med aktivitetsytor som uppmanar till lek och utevistelse i anslutning till centrum.

### 1100-1300 nya bostäder

Programförslaget medger att centrumområdet utvecklas med fler bostäder. Programförslaget utgår från att bensinstationen (OKQ8) och bilhandeln (Toyota) omlokaliseras så att marken kan bebyggas. Längs Kanholmsvägen utformas bostadsbebyggelsen huvudsakligen som stads-kvarter om 4-7 våningar. Lägre byggnader inom kvarteren kan även förekomma. Några högre punkthus om cirka 16 våningar föreslås i anslutning till centrumtorget som mestadels inrymmer bostäder. Tre tänkbara lägen för höga hus har identifierats hittills utmed huvudstråk och torg i centrum. Ny bebyggelse i anslutning till befintliga bostadsområden (till exempel Röda Längan och inom Nybackatomten) bör utformas i 4-7 våningar, som hus i park. Centrumbyggnaden har en låg bebyggelseskala. Möjligheten att bygga fler bostäder på byggnaden bör studeras i fortsatt planarbete.

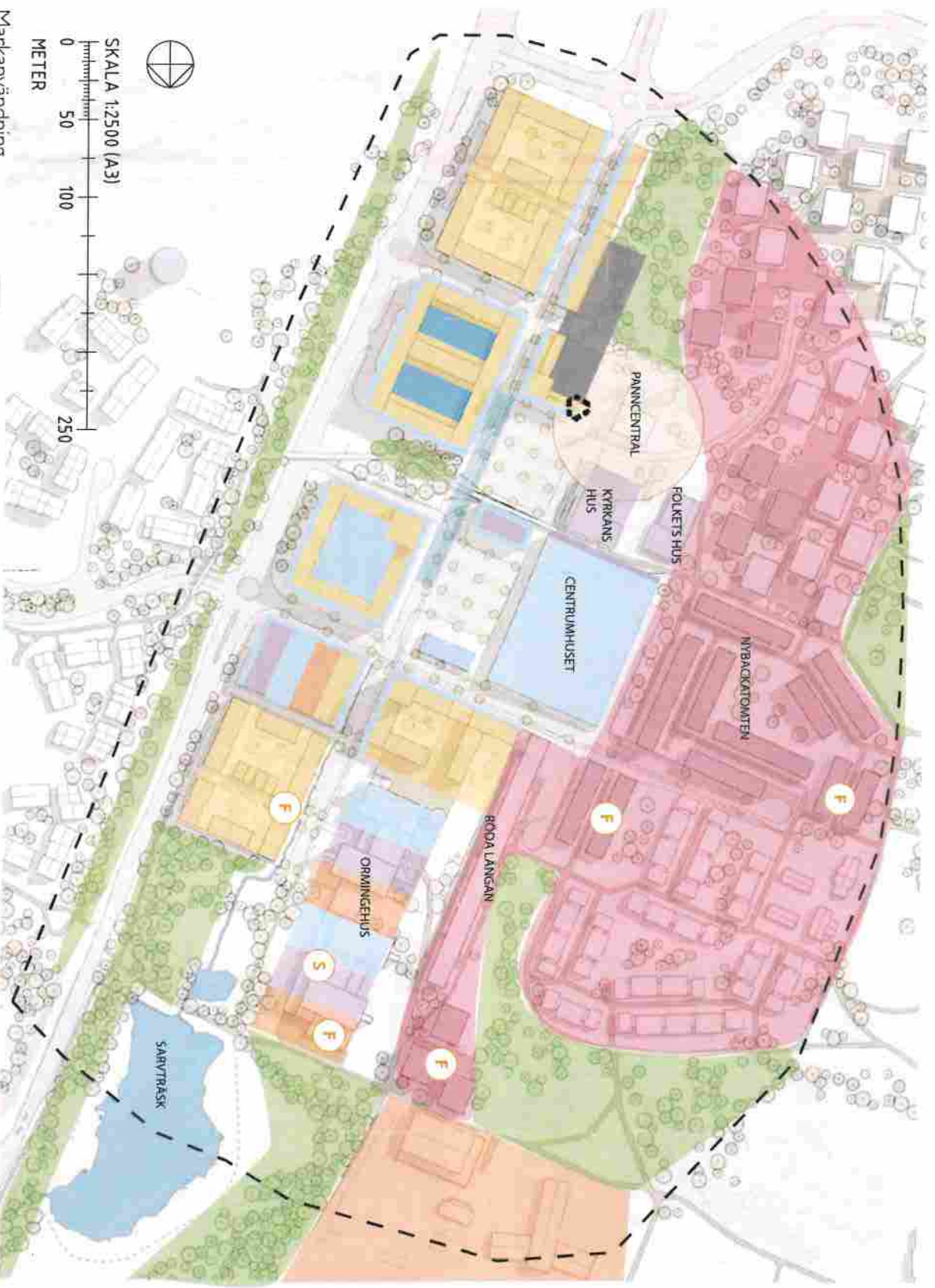
Programförslaget styr inte upplåtelseformen för de nya bostäderna. I Orminge centrum finns få hyresrätter och vid kommande markanvisningar bör val av

upplåtelseform övervägas för att ge området ett varierat utbud av bostäder för olika boendegrupper.

### Fler förskolor/skola

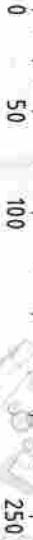
Fler bostäder medför att behovet av förskolor ökar. Enligt lag ska förskolor finnas i omedelbar närhet av bostaden. 100 nya bostäder genererar en ny förskoleavdelning. En förskoleavdelning rymmer 17-20 barn. Det är ekonomiskt fördelaktigt med en förskola med minst fyra avdelningar (700 kvadratmeter). Om det finns naturmark/park i närområdet kan krav på gård minskas. För de 1100-1300 bostäder som planeras behövs ytterligare 2,75 förskolor i området. Programförslaget innebär att en ny förskoleverksamhet kan inrymmas inom Nybackatomten med direkt anslutning till centrala 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 där även god kontakt med naturen uppnås. I Ormingehuset bedrivs förskoleverksamhet och denna bör utvecklas i de delar av byggnaden som ansluter till naturmarken och Sarvträsk. Förskola i bottenplan av de nya bostadskvarteren invid Sarvträsk bör studeras. Fler bostäder i området kommer medföra behov av fler skolplatser. En utbyggnad av Ormingeskolan är aktuellt och skulle vara lämplig att ske västerut.





SKALA 1:2500 (A3)

METER

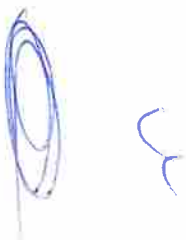


**Markanvändning**

- programområdesgräns
- illustrerad ny bebyggelse
- inbyggt bussterminal, alt. A
- öppen bussterminal, alt. B
- parkeringshus
- handel, kontor, inte störande verksamheter
- idrottfritid
- kultur
- bostäder, hus i park, varierar i 2-7 vån
- bostäder, stadskvarter, i huvudsak 4-7 vån
- natur/park
- skola
- förskola
- skyddsavstånd, panncentral
- ävs/min-ävs

### Miljötorg vid panncentralen

Panncentralen är centralt placerad i centrum och ger Örminge värme. Då Fortum planerar att verksamheten ska finnas kvar inom en tidshorisont av 30 år planeras en renovering av byggnaden. Detta innebär att cortenstål på fasader och skorsten ska bytas ut. Vidare studeras om skorstenen behöver bli högre vilket är positivt för de höga hus som planeras i området med hänsyn till luftmiljön. Panncentralen fungerar som ett landmärke och har både kulturmiljö- och arkitektoniska värden. En medveten belysning kan tillföra stadsbilden ytterligare en intressant dimension. Vidare planerar Fortum att som en del av pågående upprustning förlägga samtliga transporter till den östra tillfarten vilket på sikt kan innebära lägre krav på skyddsavstånd. I ett längre perspektiv innebär detta att bostäder sannolikt kan byggas närmare panncentralen. Framför panncentralen föreslås en återvinningstation alternativt mini-åvc som tillsammans med energianläggningen kan verka som ett miljötorg.



### Ökad trygghet

Programförslaget innebär en större bebyggelsestäthet med fler bostäder i centrum. Detta innebär att fler människor kommer att röra sig i området fördelat på dygnets alla timmar. Detta kommer öka känslan av trygghet, då öde och folktomma ytor av de flesta upplevs som otrygga, framförallt under dygnets mörka timmar. Bebyggelse längs huvudstråken utformas med lokaler i bottenplan och fasader som samspelar med omgivningen för att öka upplevelsen av trygghet på den gåendes villkor.



Referensbild, torg med attraktiva fasader där människor vill vistas.

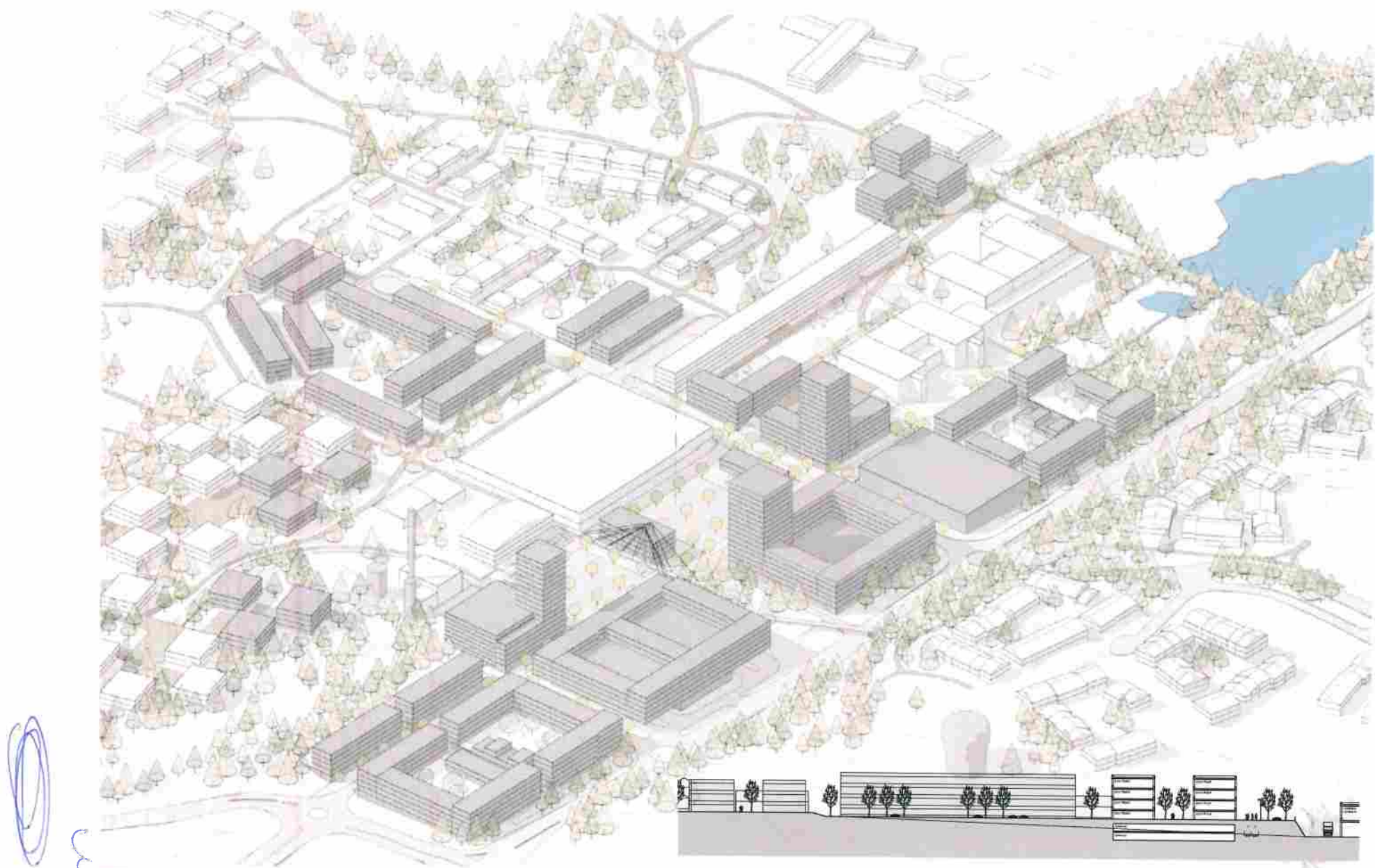


Referensbild, trädplantering i gatumark hanterar dagvatten. Bilden visar även väl utformade förbindelsegångar mellan byggnader.



Referensbild, torg och grönska med dagvattenhantering.





Ny bebyggelse

Principsektion F-F, Nybackatomten

### ETT VARSAMT FÖRHÅLLNINGSSÄTT

För att skapa en god sammanhållen bebyggelsemiljö tillsammans med den befintliga bebyggelsen i västra Orminge bör ny bebyggelse anpassas och förhålla sig till befintliga bostadsområdets speciella karaktär av hus i park. Dessa tidslager har en viktig roll som historieberättare om hur man planerade på 70-talet. Ny bebyggelse bildar med en väl utformad gestaltning nya moderna årsringar i det framtida Orminge.

Programförslaget är utformat så att centrala landmärkesbyggnader i anslutning till centrum, Röda längan, Ormingehus och panncentralen, behåller en tydlig roll i stadsbilden genom att omgivande bebyggelse utformas och placeras på sådant sätt att avläsbarheten kvarstår. Detta förhållningsätt får studeras vidare i kommande detaljplanarbeten.

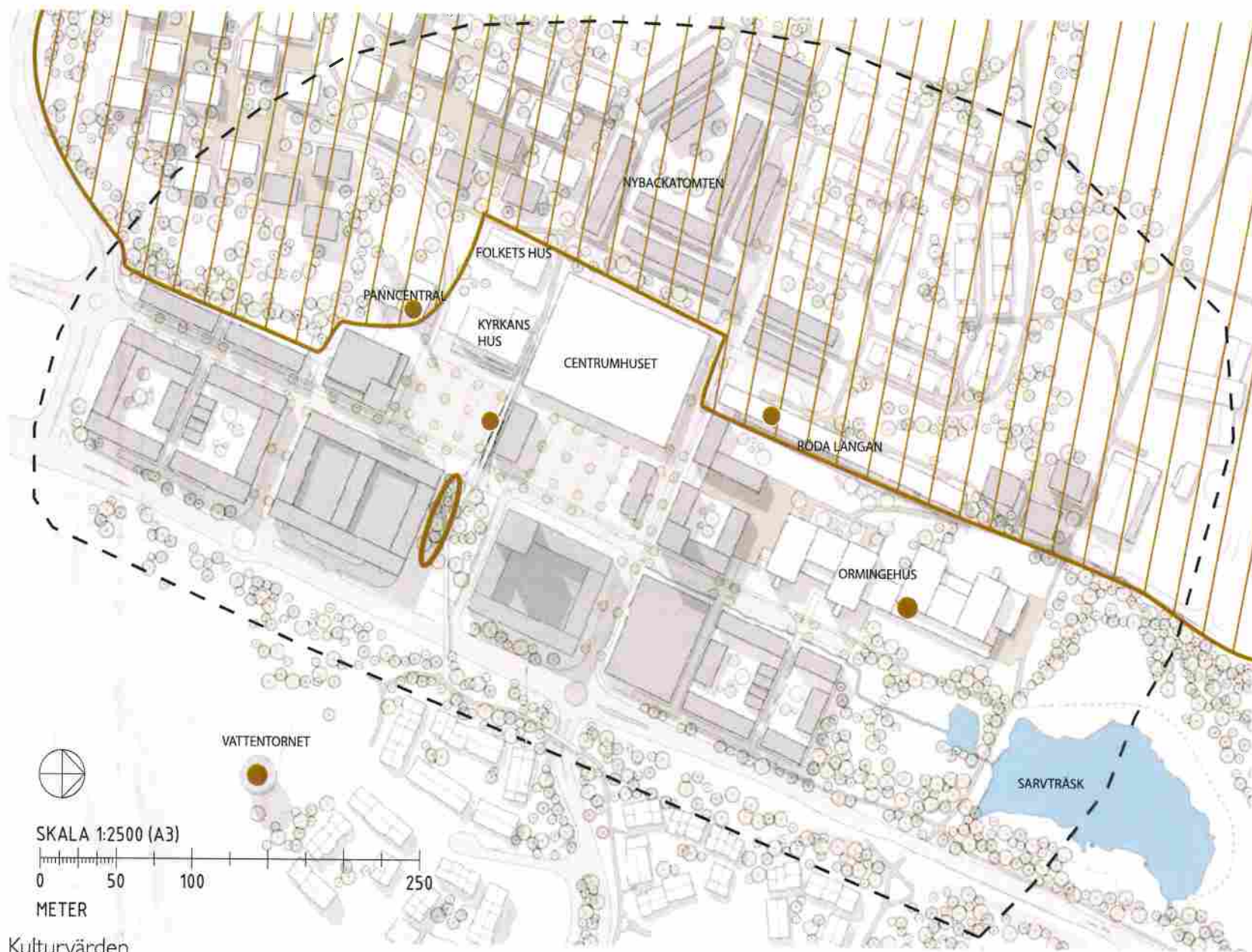
I området för västra Orminges karakteristiska betonghusbebyggelse föreslås ny bebyggelse som ansluter till ursprunglig planeringsideologi och bebyggelseskala. I framtida detaljplaner bör ny bebyggelse knyta an till de karaktärsdrag för stadsbilden som representerar västra Orminge. Vid ändring av kulturhistoriskt värdefulla byggnader bör hänsyn tas till karaktärsdragen, se sida 64-67.

En kulturhistorisk parkkvalitet bibehålles. Det är en rest av Sarvträsk dalgångens ursprungliga natur som smyckats med en för området tidstypisk skulptur. En väl utformad belysning skulle kunna lyfta fram platsen bättre.

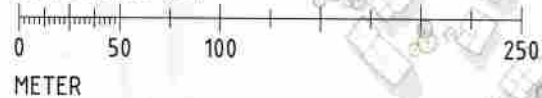


Illustration Rikshem/OWC Arkitekter AB, exempel på ny bebyggelse med ett varsamt förhållningsätt till befintliga bostadsområden.





SKALA 1:2500 (A3)



Kulturvärden

- - - programområdesgräns
- ▨ illustrerad ny bebyggelse



- ▨ område av lokalt intresse för kulturmiljövärden
- kulturhistoriskt värdefull byggnad/anläggningar



- kulturhistorisk parkkvalitet



## EN VÄL GESTALTAD HELHET

En offentlig plats är till för alla att vistas på och kan exempelvis vara ett torg, ett gaturum, en park eller en lekplats. Hur offentliga miljöer gestaltas handlar om planering, byggregler, arkitektur, kulturvården, konst och om platsens historia. Gestaltning av offentliga miljöer behöver även anpassas till miljöernas funktion och användning. Om en offentlig plats fungerar väl eller inte avgörs av i vilken utsträckning den brukas och uppskattas av medborgare och olika aktörer i samhället.

### Entréer och landmärken

Orminge centrum kan nås från alla vädersträck. Programförslaget pekar ut de entréer som är särskilt betydelsefulla för upplevelsen av mötet med centrumområdet. Bebyggelsen och trädplanteringarna ramar in gatumiljöerna och skapar en stadsmiljö som leder vidare mot centrumkärnan och viktiga målpunkter. Vid de utpekade entréerna bör särskild vikt läggas på gestaltningen av platserna för att göra mötet med centrum attraktivt. Gestaltungsfrågor kan handla om bebyggelsens utformning, planteringar i gaturum, konstverk och belysning. Skyltning vid entréer skapar tydlighet och ökar orienterbarheten.

Panncentralen och bron är centrumområdets högre landmärken. Utanför programområdet men väl synligt från området utgör även vattentornet ett landmärke.

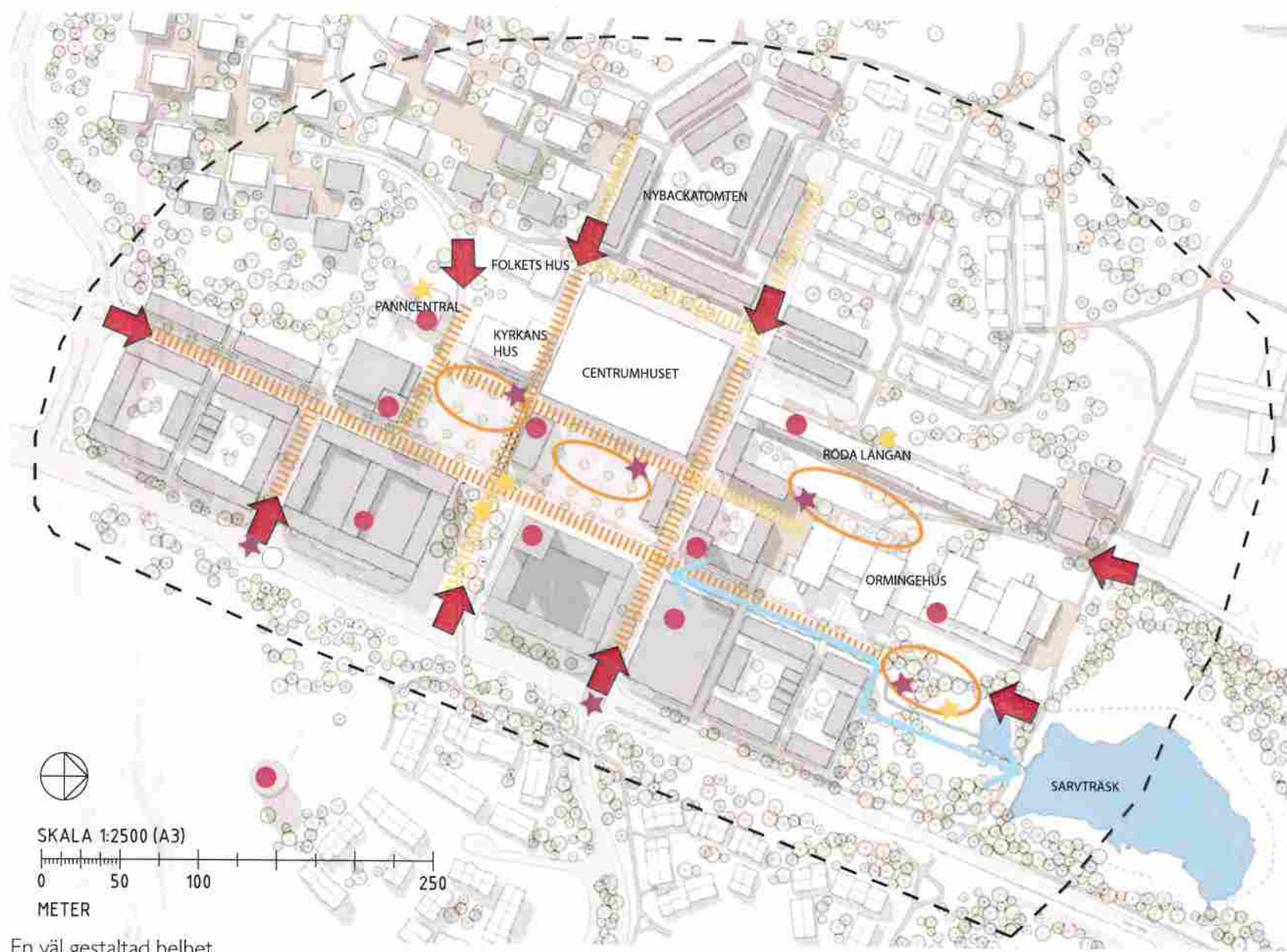
Programförslaget medger att nya landmärken kan tillföras i centrum. Med hänsyn till stadsbild och befintlig bebyggelseologi bedöms byggnader högre än 16 våningar inte vara lämpliga. Högre hus än 16 våningar får stor påverkan på stadsbilden och bör om det blir aktuellt noggrant studeras utifrån stadsbilden i kommande detaljplanearbete. Högre hus än 16 våningar medför även sämre vindförhållanden och skapar skuggbildning i närmiljön. Programförslaget visar lägen för 3 nya landmärken om cirka 16 våningar som har anpassats till stadsbilden och befintliga landmärken. De högre husen är placerade i direkt anslutning till centrumtorget och markerar mötet mellan huvudstråken. Om det är möjligt att hitta ytterligare lämpliga lägen för flera höga hus enligt samma principer får utredas vidare i kommande detaljplanearbete. Påverkan på omgivande bebyggelse och öppna platser (torg, stråk och gator) får även studeras i kommande detaljplanearbete. Programförslaget medger även några nya publika byggnader i centrum. Dessa publika byggnader kommer att vara viktiga målpunkter och kan genom en attraktiv gestaltning bli nya landmärken i stadsbilden om än i en lägre skala. Vidare kan en medveten belysning av landmärken öka orienterbarheten och skapa trygghet då det är mörkt.

### Stadsrum

Programförslaget syftar till att skapa en förtätad stads-

miljö med ett rikare innehåll och nya platsbildningar där människor kan mötas. Nya byggnader ramar in torget och skapar 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 öppnar upp förbindelserna mellan centrumets olika plan och skapar överblickbarhet, tillgänglighet och trygghet. Trapporna har en monumental karaktär för att även fungera som platser för vistelse och lek i anslutning till torget.

För att möjliggöra attraktiva stadsrum så bör bebyggelse mot offentliga stråk samspela med omgivningen. Bebyggelse mellan 4 och 7 våningar föreslås längs större delen av Kanholmsvägen. Lägre våningsantal kan föredras i kvarter vid stråk för att skapa en god kontakt med de gående. Längs huvudstråken utformas bebyggelsen med aktiva och öppna fasader. Byggnadernas fasader bör utformas med entréer, fönster och skyltning så att det ges innehåll och stöd åt stadslivet längs gatan. Särskild vikt vid utformningen bör ges åt den gående människan. Byggnadernas bottenvåningar bör kanta trottoaren i kvartersgräns och byggnaderna bör använda gatorna som entrérum. Detta förhållningssätt skapar förutsättningar



SKALA 1:2500 (A3)



METER

En väl gestaltad helhet

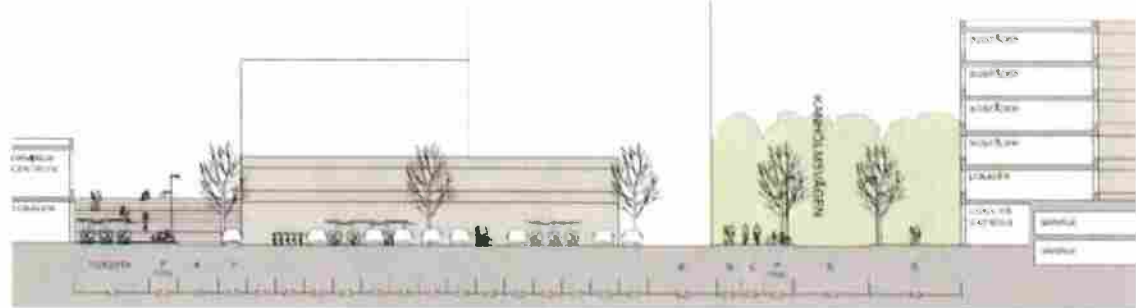
- |     |                           |       |  |   |                                  |   |   |
|-----|---------------------------|-------|--|---|----------------------------------|---|---|
| --- | programrådesgräns         | ----- | stadsgata med aktiva/öppna fasader         | ○ | utvecklade torg/nya mötesplatser | ★ | lämplig plats för nya konstverk/utsmyckning           |
| ▨   | illustrerad ny bebyggelse | ----- | gatustråk med stilla fasader               | ● | landmärken                       | ★ | lämpligt med belysning av viktiga landmärken och träd |
| ➔   | viktiga entreér           | →     | dagvatten nyttjas som resurs i stadsmiljön |   |                                  |   |   |

för att gatan kan bli väl använd och därigenom trygg. Stilla fasader föreslås i mer perifera bostadskvarter.

- Aktiv fasad - En aktiv fasad stödjer ett stadsliv som på sikt kan bli mer intensivt. Stadslivet ger förutsättningar för all typ av handel, kultur, service och verksamheter/kontor med ett kundunderlag från hela Nacka. Bostäder, parkering eller parkeringsinfarter bör inte förekomma i bottenvåningar. Fasadernas bottenvåningar ges en utformning som skapar en god kontakt mellan trottoar och stadsrummet i övrigt. I den aktiva fasaden placeras entréer/butiksfönster med en utformning så att tillgänglighet uppnås utan trappor och trösklar.
- Öppen fasad – En öppen fasad stödjer gatans lokala stadsliv. Stadslivet ger förutsättningar för viss lokal handel, kaféer, kontor, föreningslokaler, förskolor och annan kommunal service. Flerfamiljshusens gemensamma lokaler kan finnas här. Bottenvåningens fasad har en utformning som ger ett visuellt samspel med gatan. I den öppna fasaden placeras entréer/fönster med en medveten utformning så att tillgänglighet uppnås utan trappor och trösklar. Parkering bör inte inrymmas i bottenvåningar, men väl utformade parkeringsinfarter medges.

- Stilla fasad -- En stilla fasad stödjer ett stillsammare stadsliv. Normalt finns inget underlag för handel. Bottenvåningens fasad utformas med entréer till bostäder och andra lokaler. Mindre krav på visuell kontakt och samspel med gatan. Väl utformade parkeringsinfarter medges.

Längs huvudstråk och på de omgestaltade torgen föreslås trädplanteringar för att lyfta in det gröna i stadsrummet. Vid utformning av stadsmiljöerna bör även dagvattnet integreras i miljön och vara en del av gestaltningen. Omhändertagande av dagvatten kan även medföra att bebyggelse utformas med gröna tak och fasader.



Centrumtorget, vy mot Ormingehus





Referensbild, bebyggelse som samspelar med omgivningen och skapar rum för människor.



Referensbild, bebyggelse med stilla fasader



Referensbild, bebyggelse med aktiva/öppna fasader



Referensbild, verksamheter i bottenplan som bidrar till en levande stadsmiljö

### Ny offentlig konst

Begreppet karaktär eller platsens själ kan användas för att uttrycka ett områdes specifika kvalitéer. Vilken typ av platsspecifik konst som Orminge bör utvecklas med bör utgå från områdets förutsättningar och behov. Natur, stadsplanering och bebyggelse i västra Orminge uppvisar en stor variation på ett gemamt tema i Orminge. Det grundläggande temat är bebyggelse som anpassats till natur och terräng i placering och utformning. Hustyperna utgår från en grundform med få variationer som ett resultat av begränsad ekonomi. I ett miljonprogramsperspektiv visar bebyggelsen dock ändå på en idérikedom som fått uppmärksamhet även utanför Sverige. För att stärka Orminges identitet bör denna karaktär användas för att skapa platsspecifik konst med global anknytning. Detta förhållningssätt kan innebära att de nya konstverken ges en form av lokal anknytning, till exempel formmässigt eller idéorienterat, men det behöver inte produceras lokalt eller vara skapad av en lokal konstnär. Istället kan man exempelvis lyfta in mer globala frågeställningar för att skärpa konstens betydelse i den lokala förankringen. Konsten kan varieras på ett liknande sätt som man varierat byggnationen; känsligt och påhittigt men samtidigt lyfta blicken utåt vad gäller innehåll, idé, i verken. En stor del av själen i Orminge kommer från det starka engagemang som finns bland de boende i området. Denna resurs bör

användas i arbetet med konsten till exempel genom att skapa ett eller flera konstverk i dialog med medborgarna. Befintlig konst är till stor del placerad på platser som bekräftar områdets struktur och där ett stort flöde av människor passerar. Både platser där många människor har möjlighet att uppleva den och platser som till sin karaktär är mer kontemplativa bör komma ifråga för placering av nya konstverk. Placering av nya konstverk bör främst komplettera snarare än bekräfta en redan befintlig struktur. Genom att arbeta på detta sätt med placering uppträder konsten mer oväntat på ett sätt som kittlar fantasin bättre. Konstverket blir magneten som lockar besökaren att upptäcka platsen.

Programförslaget har identifierat några platser där nya konstverk skulle kunna vara en del av gestaltningen. De två nya rondellerna längs Mensättravägen, de tre torgen som omgestaltas och det gröna aktivitetsstråket vid Sarvträsk pekas ut. Sarvträsk som ligger alldeles nära men samtidigt anonymt, är även det en plats där konsten skulle kunna tillföra fler funktioner. Både centrala parken och lekplatser i anslutning till bostadskvarter kan vara lämpliga att utveckla med konst. Platserna som programförslaget anger är valda utifrån perspektivet att många människor vistas längs huvudstråk och torg. Platserna får ses som indikation på ett behov och bör studeras vidare i

kommande detaljplanearbeten. Nya platser för konstverk bör även identifieras. I kommande detaljplaner bör gestaltungsprogrammen inkludera frågor om placering och typ av konst med utgångspunkt från Orminges karaktär. Uppförande av nya konstverk bör även säkras i kommande exploateringsavtal.





Referensbilder, offentlig konst



### Översiktliga gestaltningsriktlinjer

För att stadsmiljön ska upplevas som en helhet bör bebyggelse, gator, torg, belysning, skyltar, bänkar med mera bindas samman. Det nya som tillförs ska utformas i samklang med de befintliga värden som finns i området vad gäller kulturmiljö-, arkitektur- och naturvärden. Nedan anges översiktliga gestaltningsriktlinjer som ska vara vägledande i kommande detaljplanarbeten där mer detaljerade gestaltningsprogram behöver utarbetas. Inför antagande av planprogrammet kommer ett gestaltningsprogram för de offentliga miljöerna i centrumområdet att tas fram.

#### Nya landmärken i stadsbilden

- Viktiga landmärken såsom Röda längan, Ormingehus och panncentralen bör vara avläsbara i stadsbilden, i sin nuvarande eller i förändrad form.
- Nya landmärken bör placeras på platser som förstärker huvudstråken och tål att markeras. Nya landmärken bör inte utformas högre än 16 våningar med hänsyn till stadsbilden.

#### Ny bebyggelse

- Bebyggelse bör utformas med enkla geometriska former för att ansluta till västra Orminges bebyggelsekaraktär.
- Bebyggelse i anslutning till befintliga bostadsområden

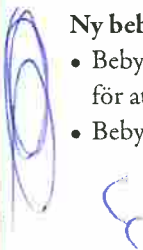
bör i huvudsak placeras mer öppet i jämförelse med slutna stadskvarter (som föreslås längs Kanholmsvägen), förslagsvis i form av lamellhus eller punkthus (hus i park), alternativt en kombination av dessa.

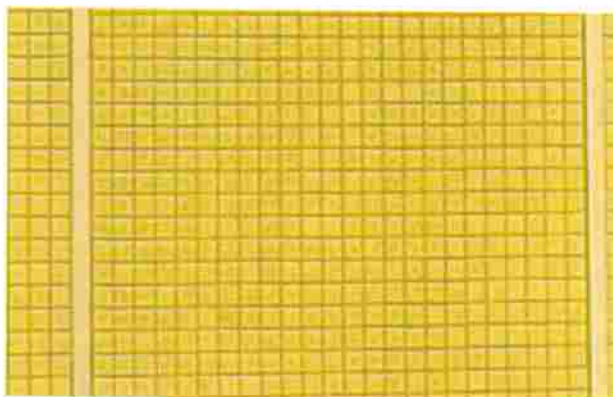
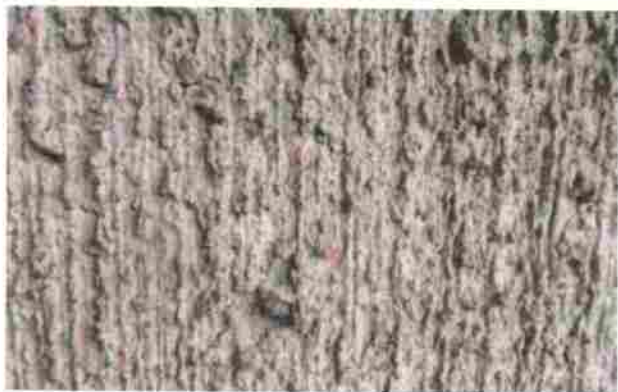
- Bebyggelse längs huvudstråken bör i huvudsak utformas i stadskvarter med 4-7 våningar.
- Bebyggelse längs huvudstråk bör placeras nära trottoar för att skapa intima och trygga gatumiljöer. Entréer bör placeras mot gaturummet. Byggnaden bör använda gatan som entrérum.
- Bebyggelsen bör samspela med omgivningen. Bottenvåningar på fasader längs huvudstråk utformas med aktiva och öppna fasader.
- Byggnader bör utformas med material som åldras med värdighet och patina till exempel cortenstål, glas, trä och betong. Puts och fibercement bör undvikas.
- Byggnader kan även med fördel utformas med gröna tak och fasader, det vill säga med växtlighet som tar hand om dagvatten.
- Bebyggelse bör anpassas till värdefull natur och värdefulla träd och hänsyn bör tas till landskapsbilden i form av mindre bergsbranter och skogshöjder som finns i området. Placering av ny bebyggelse bör inte bryta eller försvåra utvecklingen av sammanhängande gröna stråk.
- Färgsättning bör utgå från materialens kulör alternativt

från angivna kulörer i "Ormingepaletten" (se sid. 65). Vita kulörer bör undvikas.

#### Offentliga rum

- Dominerande markparkeringar bör undvikas.
- Markbeläggningar i de offentliga miljöerna bör binda samman gatumiljöerna och torgen och förstärka stråk och viktiga målpunkter.
- Vatten och grönska bör integreras i gestaltning av gatumiljöer och offentliga rum.
- Trädplantering bör ske längs huvudstråk och på torgen.
- Torgen bör utformas med bänkar.
- Offentlig konst bör i huvudsak placeras i anslutning till torgen och i offentliga miljöer där många människor vistas.
- Belysning bör utformas så att det förstärker huvudstråken och torgen samt skapar trygga miljöer. Viktiga landmärken och träd samt offentlig konst föreslås ljus sättas.
- Skyltning bör förstärka huvudstråken och utformas medvetet så att orienterbarheten till viktiga målpunkter ökar. Olika stråk kan ges olika kulörer från "Ormingepaletten". Butiksskytning bör samspela med fasader och underordna sig stadsbilden som helhet.





Referensbilder, material och kulör





Referensbilder, ny bebyggelse





Rerensbilder, offentliga rum

## AKTIVT OCH NATURNÄRA

Vid det föreslagna aktivitetsstråket i korsningen Kanholmsvägen/ Edövägen finns möjlighet att lokalisera verksamheter inom idrott, kultur och bostäder. Denna byggnad blir en entrébyggnad och bör utformas som ett landmärke vid en viktig nod. Med denna placering finns en närhet till Ormingehus med vårdcentralen, Friskis & Svettis och flera sporthallar.

### Öka tillgängligheten till natur nära centrum

Orminges omgivande natur är en stor tillgång och förbindelser ut från centrum till naturen bör stärkas. Programförslaget innebär tydligare stråk som leder ut i naturen. Gång- och cykelvägen längs Kanholmsvägen har fått en rakare sträckning. Även gång- cykelstråket mellan Sarvträsk, idrottshallen och centrala parken rätas ut. För att tydliggöra stråket mellan gång- och cykelbron mot centrala parken kan stråket ges en mer grön inramning. För att förbättra orienterbarheten bör stråken tydliggöras genom skyltning och användande av landmärken. En differentiering av stråken bör göras så att man skiljer på huvudstråk och mindre gångvägar samt ger stråken lite olika karaktär. Detta kan göras med hjälp av till exempel möblering eller användande av olika färger. Växtlighet närmast gång- och cykelbanor kan gallras där de skymmer sikten eller skapar otrygghet. Längs Mensättravägen och

Kanholmsvägen är det särskilt viktigt att naturmarken ger ett vårdat intryck. Belysningen som helhet behöver ses över, både vid stråk och i centrala parken. Belysning skulle kunna användas för att förstärka landmärken som solitära träd eller trädgångar.

### Sarvträsk och dagvattenparken

Sarvträsk med sitt rika fågel- och grodliv bör lyftas fram som en tillgång för Orminge centrum. En plats att vistas vid, blicka ut över och få andrum. Fler sittplatser, ljusinstallationer eller konstverk kan vara ett sätt att förtydliga platserna runt sjön. I kommande detaljplan bör möjligheten att bullerskydda Sarvträsk från Mensättravägen studeras. I fortsatt arbete bör man studera möjligheten att lägga träspänger närmast den östra stigen en bit ut i våtmarksområdet för att tillgängliggöra naturvärdena för allmänheten och de intilliggande skolorna. Groddjursinventeringen visar på att det finns flera groddjursarter i området och man kan och bör förbättra livsmiljöerna för dem på olika sätt. Dagvattendammen kommer att ta en befintlig groddjursmiljö i anspråk. Åtgärder som bör genomföras för att gynna groddjur och kompensera för förlusten av livsmiljö är att gräva ut mindre vattensamlingar i vassområdet kring Sarvträsk. Det är viktigt att vattensamlingarna håller vatten under sommaren och in i augusti-september för att ynglen ska hinna utvecklas.



Referensbild, anpassad gång-och cykelväg genom naturreservat i Alingsås gör området tillgängligt



Referensbild, belysning: White arkitekter





Illustration, vy från Mensättravägen mot Edövägen. En högre byggnadsvolym markerar den förnyade entrén till centrum där tydliga stråk för gående och cyklister skapas.



Den nya dagvattendammen med parken intill kan bli en tillgång för både naturliv och rekreation. Det kan bli en samlingsplats i området och en del av stadsmiljön i Orminge. Ytor som uppmuntrar till lek, sport och utegym passar här liksom mindre caféverksamheter under sommarsäsongen. Dagvattenparken övergår i söder i ett grönstråk som kopplas ihop med trädplanteringarna utmed Kanholmsvägen. Möjligheten att koppla ihop aktivitetsytor med utemiljön vid Vittraskolan bör studeras i kommande detaljplaner.

### Grönska i centrum

Naturmarken med tallar vid cykelvägens brofäste vid Kanholmsvägen bevaras då dessa knyter an till skärgårdsnaturen som är karaktäristisk för Orminge. Huvudstråken utformas med alléplanteringar, vilket stärker gaturummet, understryker riktningar och markerar årstidsväxlingar. Det förbättrar även luftkvaliteten och ger skugga varma dagar. Bebyggelsen kan med fördel utformas med gröna tak eller gröna fasader. I kommande detaljplaner bör lämplig grönytefaktor studeras. Övrig värdefull vegetation som är möjlig att spara ska inventeras och skyddas i kommande detaljplaner.

### Grönstråk med aktivitetsytor

För att binda samman centrumtorget med naturmiljön vid Sarvträsk utvecklas Kanholmsvägens norra del som ett grönstråk. Grönstråkets södra del består av trädplanteringar och en väl gestaltad dagvattenhantering medan det i norra delen görs plats för ytor som uppmuntrar till rörelse och lek som sedan övergår i naturområdet runt Sarvträsk.



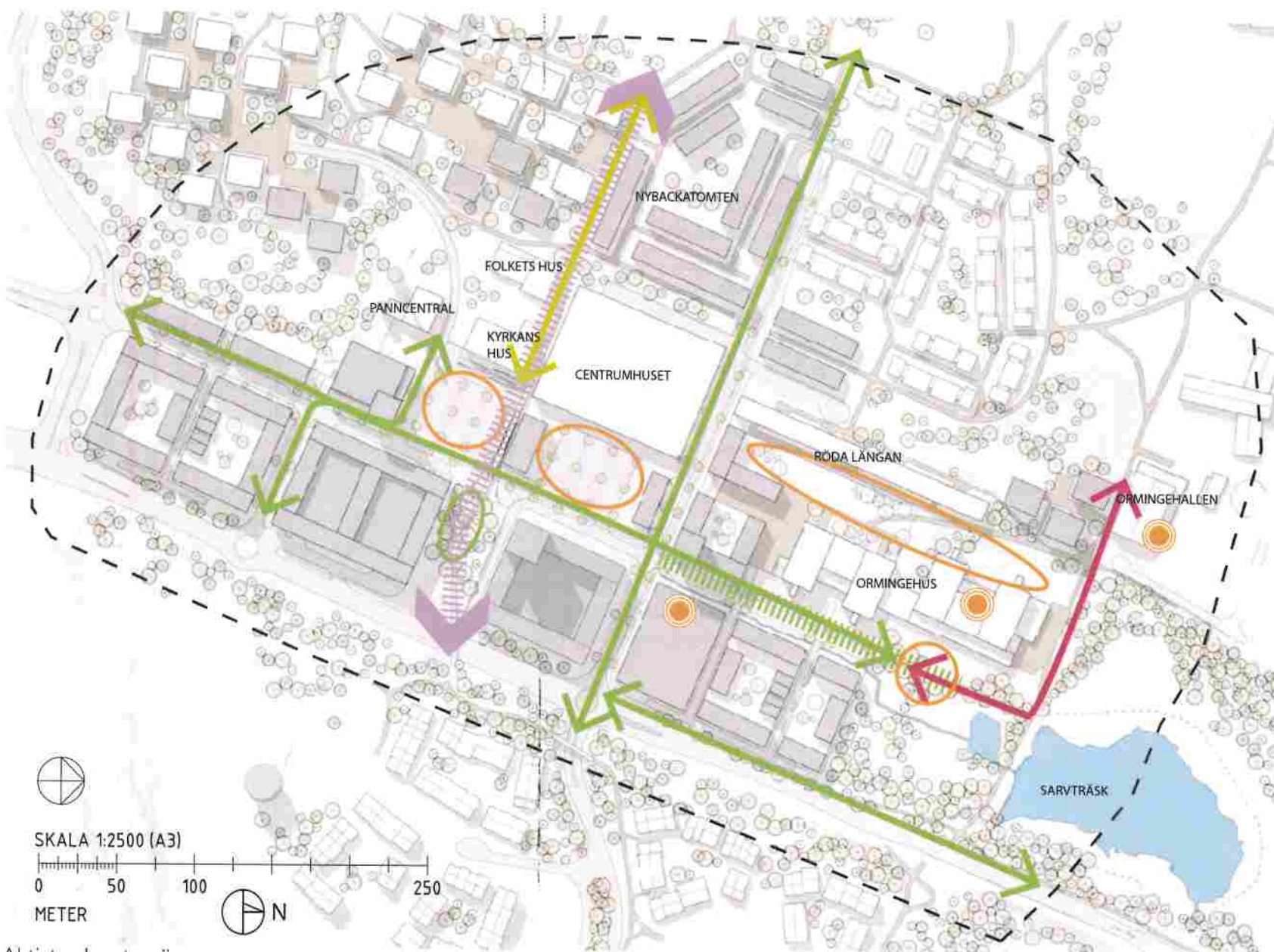
Referensbild, skatepark



Referensbild, lekpark i Amsterdam



Referensbild, urbant grönsstråk med dagvattenhantering



Aktivt och naturnära

- programområdesgräns
- illustrerad ny bebyggelse
- uträdd gång- och cykelväg
- stråk med grön inramning
- stråk med trädplantering
- grönstråk med aktivitetsytor
- torg/mötesplats med urban grönska
- karaktärsskapande tallunge
- aktiviteter
- kulturstråk



## SAMMANHÄNGANDE STRÅK OCH RUM FÖR RÖRELSE

Ett väl integrerat och utformat gatunät är lätt att färdas på och har betydelse för upplevelsen av trygghet. Programförslaget innebär att en till infart skapas som binder samman Kanholmsvägen med Mensättravägen. Ett nytt gång- och cykelstråk längs Kanholmsvägen och Mensättravägen kopplar samman centrumkärnan med det regionala gång- och cykelstråket längs Värmdövägen. Genom detta förbättras integreringen av gatunätet och det ges möjlighet till befolkade stråk och alternativa färdvägar. Gång- och cykelvägen upplevs som trygg när man kan se och bli sedd från bilvägen. Den nya gatustrukturen och utformningen av gator blir mer stadsmässig, vilket ger en ökad trafiksäkerhet genom lägre hastigheter samt tydliga gång- och cykelstråk.

### Mensättravägen

Redan på Mensättravägen ska det kännas att man närmar sig Orminge centrum. Här börjar stadskänslan genom att gatan får en tydlig stadskarakter med smalare körbanor och trädrad som tillsammans med bergskanten i öster förstärker gaturummet. Centrums stadsliv blir tydligt med byggnader i tydliga kvarter.

### Kanholmsvägen - samlande gaturum

Kanholmsvägen är ryggraden och det samlande gaturummet i nya Orminge centrum. Gatan fungerar som en grön länk med föränderlig karaktär. Kanholmsvägen förses med nya gång- och cykelbanor och blir nytt huvudstråk genom centrum som också sammanbinder befintliga gång- och cykelstråk. I stråkets förlängning förstärks kopplingen mot Ormingehallen i norr, förbi parkeringarna öster om Ormingehuset och mot bostadsområdena öster och norr ut. I sydväst förbinds stråket med de regionala cykelstråken längs Värmdövägen. Trafikföringen i centrum med den nya tillfarten från Mensättravägen innebär en förbättring av trafikkapaciteten jämfört med dagens utformning. En förväntad ökning av kollektivtrafikresandet, tillkommande bostäder, verksamheter och handelsytor leder dock till mer trafik. Bedömningen är att förslaget kan hantera trafikökningen och innebär en bättre och säkrare trafikmiljö. En trafikutredning pågår som visar på de trafikmängder som alstras av bebyggelse som ingår i planprogrammet och det föreslagna gatunätets kapacitet. I kommande detaljplaner ska hänsyn tas till trafikutredningen.



Referensbild, tillgänglighetsanpassad trappa med grönska och dagvattenhantering.





Illustration, södra delen av Kanholmsvägen, vy mot centrum. Bilden visar ett parkeringshus som kombineras med bostäder i yttre delen av fasaden (se det lägre huset till vänster i bildens mitt).





Illustration, södra delen av Kanholmsvägen, vy mot centrum. Bilden visar ett parkeringshus som synliggörs i stadsmiljön (se det lägre huset till vänster i bildens mitt).

### Ny infart till parkering i centrum

En ny huvudinfart föreslås till parkeringshuset och markparkeringen. Detta blir centrum's angöring för bilister. Lättillgänglig parkering på mark med god koppling till handeln ingår i förslaget. Markparkering och torg ska samspela och knyta samman olika delar av centrum.

### Knutpunkt Boo - ny bussterminal och eventuell tunnelbana

Trafikförvaltningen planerar att busstrafiken till ostsektorn ska utökas och förstärkas. Stockholms läns landsting har under 2015 beslutat om en investeringsbudget som sträcker sig fram till år 2020. I landstingsdirektörens beslutsunderlag föreslås ett antal omprioriteringar av planerade investeringar. En sådan omprioritering är att förstudie för Orminge bussterminal flyttas fram till år 2020. Fortsatt planering av bussterminalen förutsätter medfinansiering från landstinget. I programförslaget redovisas därför två alternativa förslag till bussterminal, en inbyggd terminal i kvarteret söder om hanterverkshuset och en öppen terminal som kan placeras längs med Kanholmsvägen.

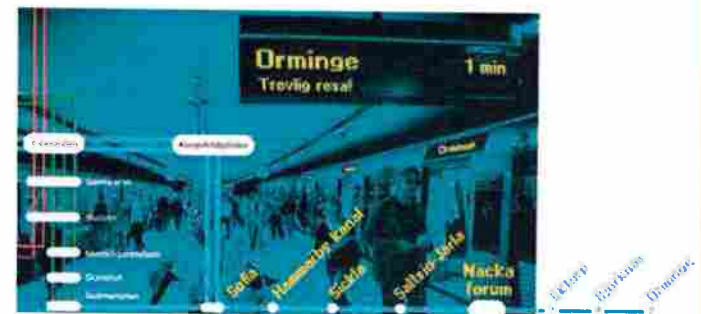
Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun (2011) tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge

centrum. En ny bussterminal måste därmed beakta en framtida utbyggnad av tunnelbana som förläggs under mark med station och uppgång i samband med bussterminalen. I framtida arbete med detaljplan får bussterminalens utformning studeras så att dess utbredning fungerar med en eventuell framtida tunnelbanestation. Begränsningar i djupbyggande måste även hanteras i kommande detaljplanearbete.

### Inbyggd bussterminal, alternativ A

Om det blir aktuellt med en inbyggd bussterminal föreslås den förläggas i kvarteret söder om Hantverkshuset. En inbyggd bussterminal kännetecknas av funktionsintegrering och smidiga byten mellan olika trafikslag. Den har en ökad kapacitet med 14 busshållplatser. Närheten till cykel- och infartsparkering samt de goda gånganslutningarna i två plan ger funktionella, säkra och effektiva kopplingar mellan olika trafikslag. Terminalen integreras med handel, kontor och bostäder för att få liv och rörelse. Bytespunkten har en enkel logisk uppbyggnad - bussar ut mot Gustavsberg avgår från den norra sidan och bussar in mot Nacka/Stockholm på den södra. Hållplatser för avstigning, påstigning och tidsreglering för vändande busslinjer ligger på rad för att minimera behovet av rundkörningar i en trafikmiljö med stora flöden av korsande fotgängare. Samtidigt underlättar det för resenärer som

ska byta mellan olika linjer. Detta ger en funktionell, smidig och tillgänglig bytespunkt. Det är av stor vikt att terminalens undre plan ges god genomsiktighet för att säkerställa överblickbarhet och orienterbarhet för resenären. Här finns även möjligheter för komfortabla och väderskyddade väntytor, biljettförsäljning och kundservice. Viktigt är att den överbyggda terminalytan belyses och utformas väl för att skapa trygghet. I kommande detaljplan är det viktigt att gestaltningsprogram tas fram med fokus på dessa frågor.



Bildkälla: TT nyhetsbyrån



### Öppen bussterminal, alternativ B

Ett alternativ till en överbyggd bussterminal är att den befintliga öppna bussterminalen utökas längs Kanholmsvägen med totalt 14 busshållplatser. Att lägga busshållplatser på rad utmed huvudstråket är en lösning som lätt inordnar sig i stadsstrukturen. Uppställningen är logisk och enkel att förstå. Det innebär att kvartersmark kan sparas till annan exploatering. Det bör studeras hur en öppen lösning påverkar trafikföringen i centrumområdet. Frågor avseende tillgänglighet, säkerhet och gestaltning får studeras i samband med kommande detaljplanering. Var stationslägen för tunnelbana till Orminge centrum kan placeras i anslutning till den öppna terminalen får även studeras i samband med kommande detaljplanering.

### Parkering

Markparkeringarna dominerar idag Orminge centrum, vilket ger ett tråkigt intryck särskilt för gående och cyklister. Dessa ytor är ödsliga kvälls- och natttid då de inte används. Det finns behov av att öka antalet parkeringsplatser, framför allt för infartsparkering. Genom samutnyttjande av parkeringsplatser för infartsparkering och parkering för handel kan behovet minskas.

För att ersätta infartsparkering och befintlig markparkering och för att få till fler parkeringsplatser föreslås ett

parkeringshus med totalt cirka 500-700 parkeringsplatser. Genom att ordna parkering i parkeringshus frigörs ytor för annat ändamål. Parkeringshuset kan integreras med handel och bestäder för att levandegöra gatumiljöerna och öka tryggheten i parkeringsmiljöerna. Parkering kan även utvecklas i byggnaden vid Mensättravägen/Edövägen.

På de två torgen framför kyrkans hus och centrumhuset föreslås 180 parkeringsplatser. Därutöver föreslås kantstensparkering om cirka 160 platser fördelat på delar av Kanholmsvägen, Edövägen och Utövägen. Besökande till till Ormingehus får samutnyttja parkeringar.

Parkering för nya bostäder löses inom varje kvarter, oftast med underbyggda garage. För att tillgodose parkeringsbehov för de nya bostäderna har cirka 900-1000 parkeringsplatser, med parkeringstal 0,8 platser per lägenhet föreslagits i området. I framtida detaljplaneläggning bör kommunens parkeringsstrategi med rekommenderade parkeringstal tillämpas.

Attraktiva cykelparkeringar ska integreras som en del i parkeringshuset. Cykelparkering ska även ordnas i direkt anslutning till centrumtorget. Det bör även finnas två cykelparkeringsplatser per lägenhet till de nya bostäderna.

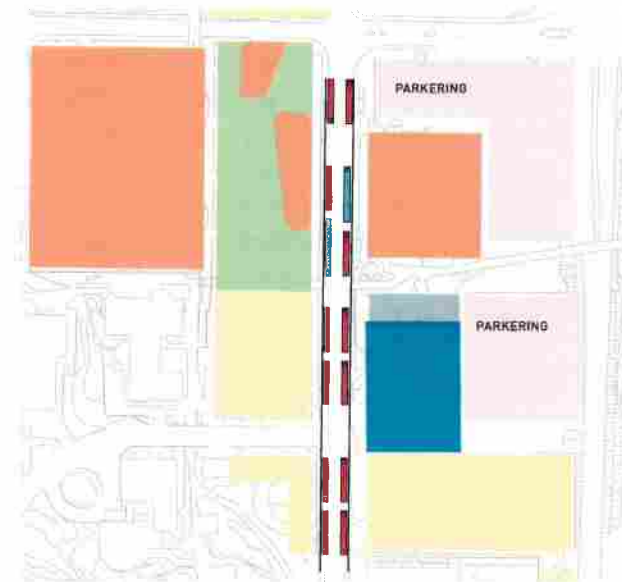
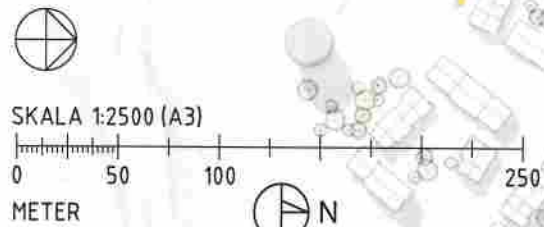
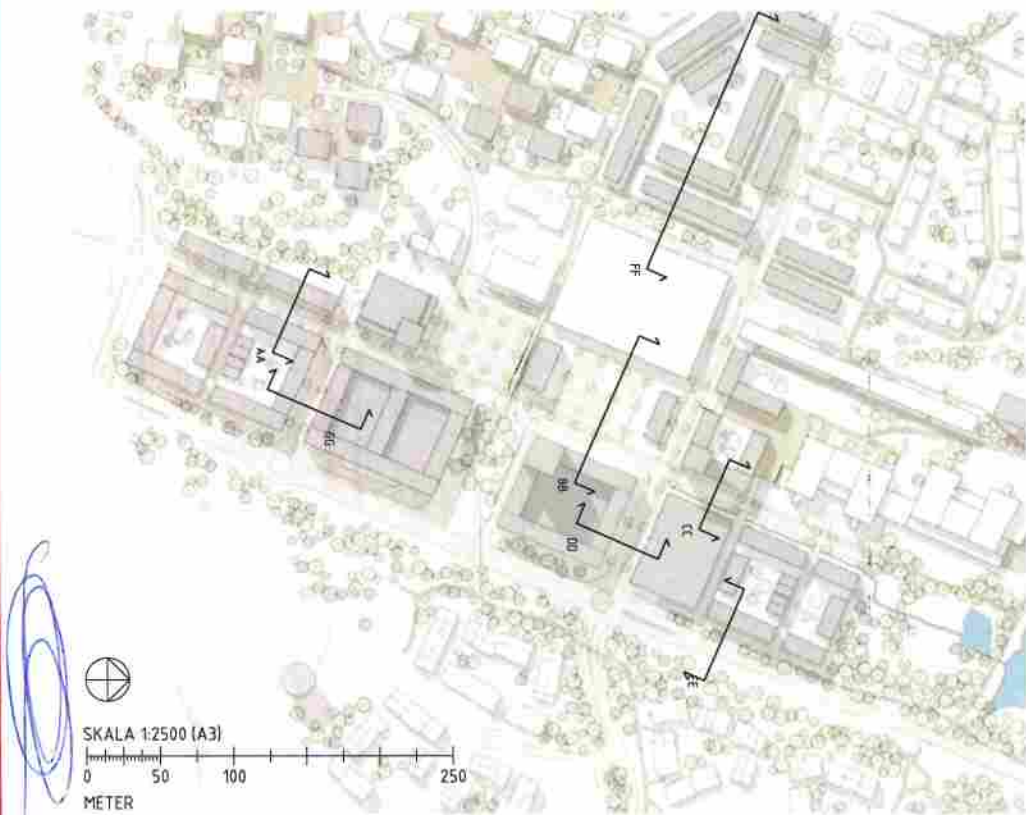


Illustration från 2011, öppen bussterminal längs Kanholmsvägen. Ett av de alternativ på öppna lösningar som har studerats.



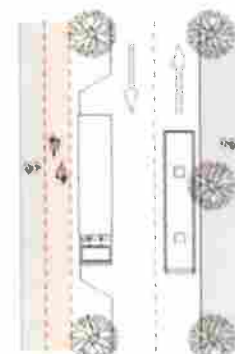
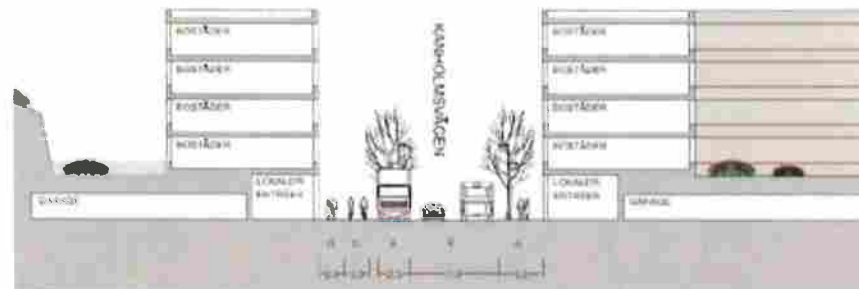
### Trafik

- |       |                                      |   |                             |       |                      |       |                              |       |                       |
|-------|--------------------------------------|---|-----------------------------|-------|----------------------|-------|------------------------------|-------|-----------------------|
| - - - | programområdesgräns                  | ● | inbyggd bussterminal, alt A | ○     | ny cirkulationsplats | —     | befintlig gång- och cykelväg | —     | befintlig gångväg     |
| ■     | illustrerad ny bebyggelse            | — | öppen bussterminal, alt B   | —     | befintlig bilväg     | - - - | ny gång- och cykelväg        | - - - | ny gångväg            |
| ⓧ     | tunnelbana, preliminärt stationsläge | — | kollektivtrafik             | - - - | ny bilväg            | ●     | ny cykelparkering            | ↔     | nya trappförbindelser |



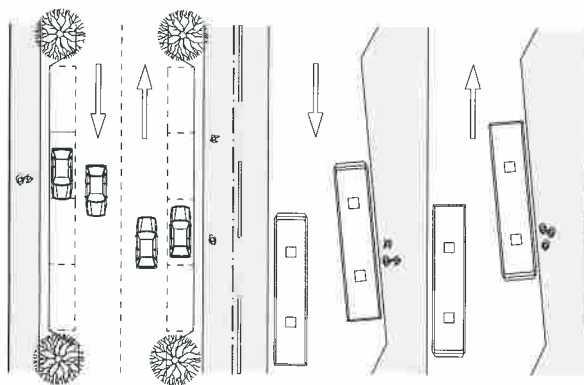
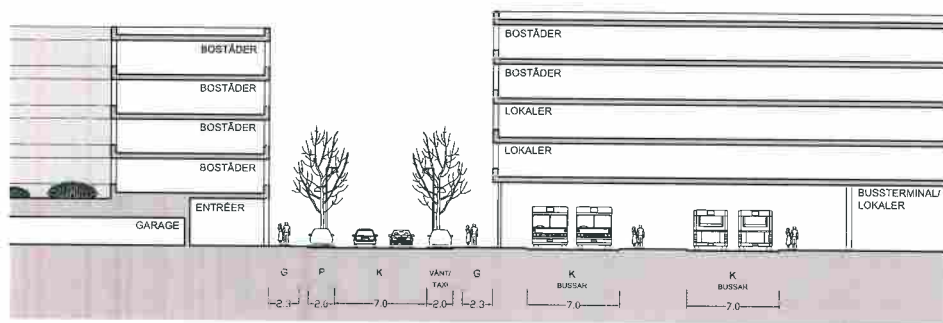
SKALA 1:2500 (A3)  
 0 50 100 250  
 METER

Lokalisering av pricipsektioner

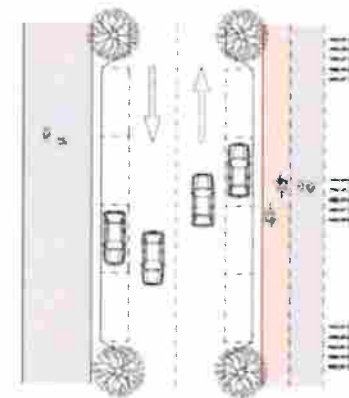
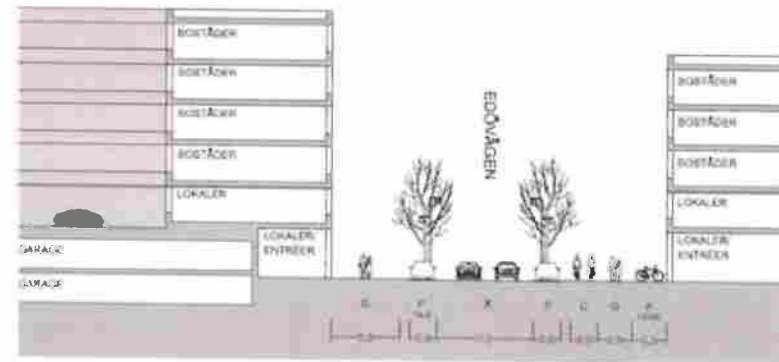


Principsektion A-A, Kanholmsvägen södra

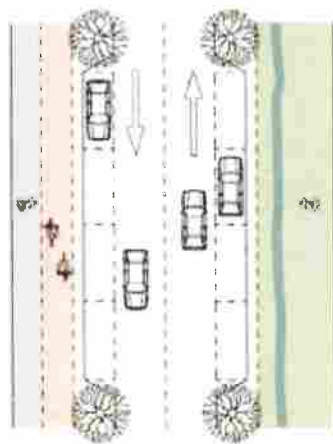
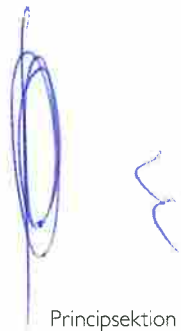
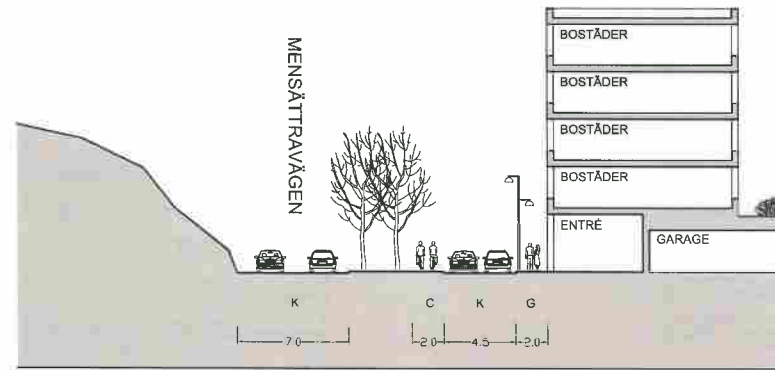
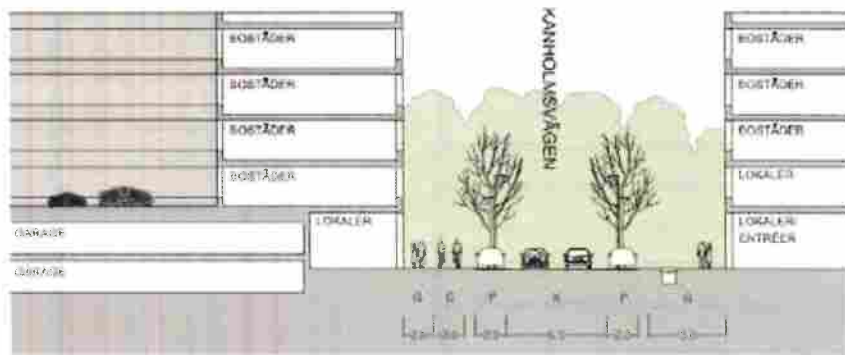




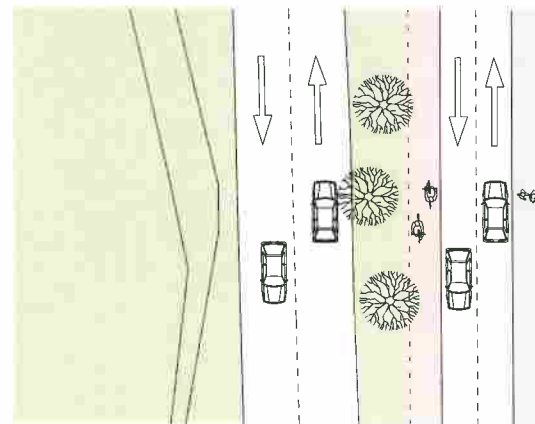
Principsektion G-G, Utövågen



Principsektion D-D, Edövågen



Principsektion C-C, Kanholmsvägen norra



Principsektion E-E, Mensättravägen

## TEKNISK FÖRSÖRJNING OCH RISKER

### Vatten, spillvatten och dagvatten

Programförslaget innebär att huvudvattenledningen som löper från vattentornet i östra Orminge behöver läggas om. Även delar av huvudstråket utmed Kanholmsvägen berörs av ny bebyggelse och kan behöva läggas om. Planeringsinriktningen är att minsta möjlig påverkan ska ske på befintligt ledningsstråk utmed Kanholmsvägen. Dimensionering och kapacitet utreds vidare i detaljplaneskedet när exploateringsgrad fastlagts.

Ny bebyggelse ska anslutas till befintligt kommunalt vatten- och avloppssystem. Lämpliga anslutningspunkter får studeras i kommande detaljplaner.

### Ny dagvattendamm vid Sarvträsk

Under programarbetet har Sweco gjort en översiktlig dagvattenutredning för Orminge centrum. Det har ingått att utreda dagvattnets flöde och föroreningsgrad för nuläge och efter exploatering av programförslaget för scenarierna 10-årsregn och 50-årsregn med hänsyn tagen till klimatförändringar. Inom Kocktorpssjöns avrinningsområde sker exploateringen främst på befintliga hårdgjorda ytor vilket leder till att avrinningen inom detta område kommer att minska. Då befintligt dagvat- tensystem är hårt belastat och för att exploateringen inte

ska försämra statusen i sjöarna behöver åtgärder vidtas. I samband med förtätning och ombildning av befintligt område ska åtgärder genomföras för att minska den totala föroreningsbelastningen på sjöarna. För att uppnå detta behöver dagvattnet fördröjas, avrinningen minskas och föroreningar avskiljas.

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 cirka 550 kubikmeter vid ett tioårsregn med klimatfaktor föreslås 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 cirka 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.

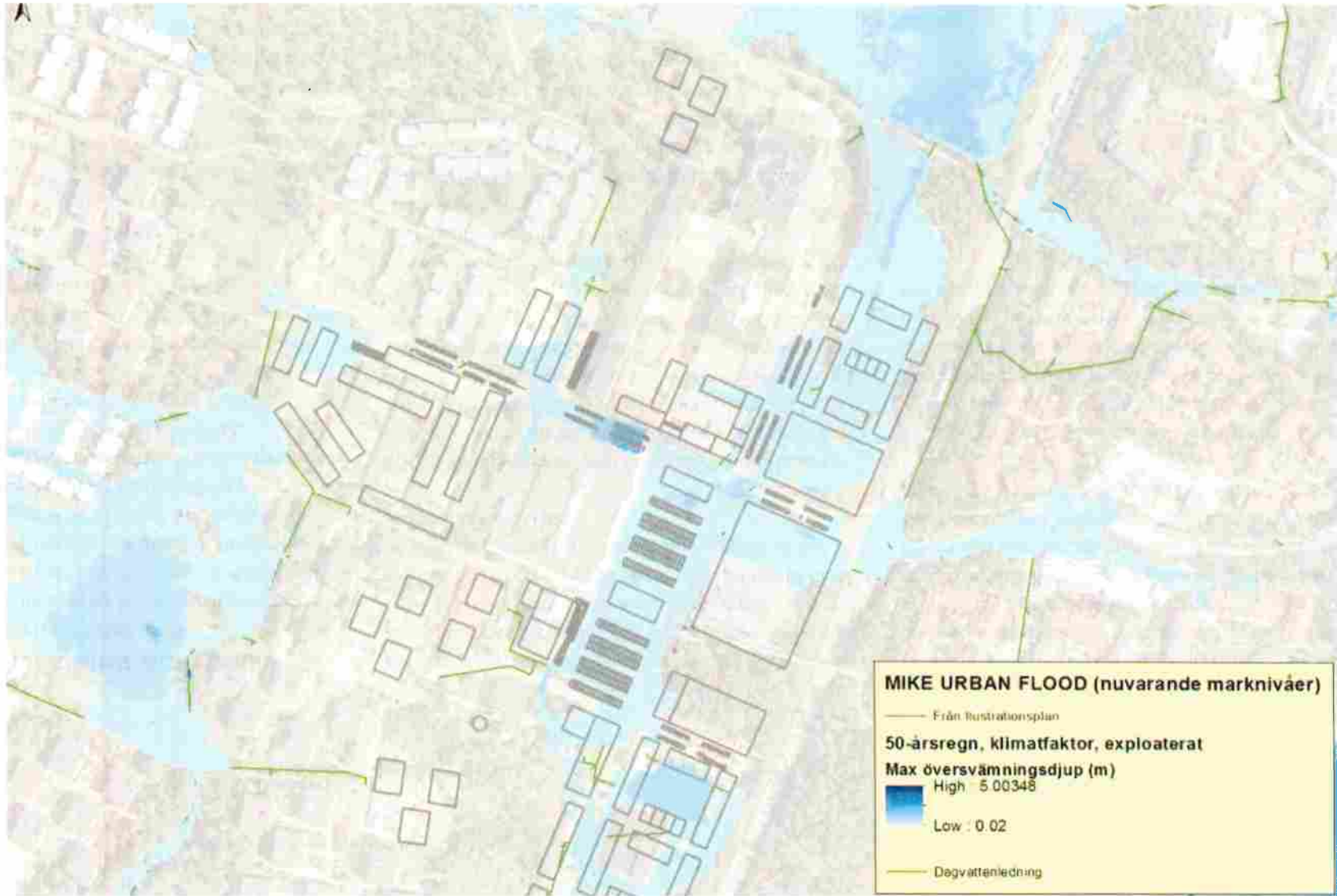
### Översvämningsrisk

Vid 10-årsregn minskar belastningen på ledningarna i förhållande till nuläget inom avrinningsområdet till

Kocktorpssjön. Detta då hårdgjorda parkeringsytor ersätts med mark som är mer genomsläpplig. Till följd av mer bebyggelse inom avrinningsområdet som leder mot Sarvträsk ökar belastningen inom det området. Vid 50-årsregn kommer med nuvarande marknivåer stora delar av exploateringsområdet översvämmas, dock med bara några centimeter djupt vatten.

En simulering av 50-årsregn med klimatfaktor visar att med nuvarande marknivåer beräknas en stor del av exploateringsområdet översvämmas med cirka 5-10 centimeter högt vatten. Vid Sarvträsk kan "naturliga" översvämningsytor skapas. I samband med planläggning bör lägsta nivå för grundläggning studeras.





Områden som riskerar att översvämmas vid 50-års regn.



Referensbild, SWECO, dagvattenhantering, möjlighet till avrinning

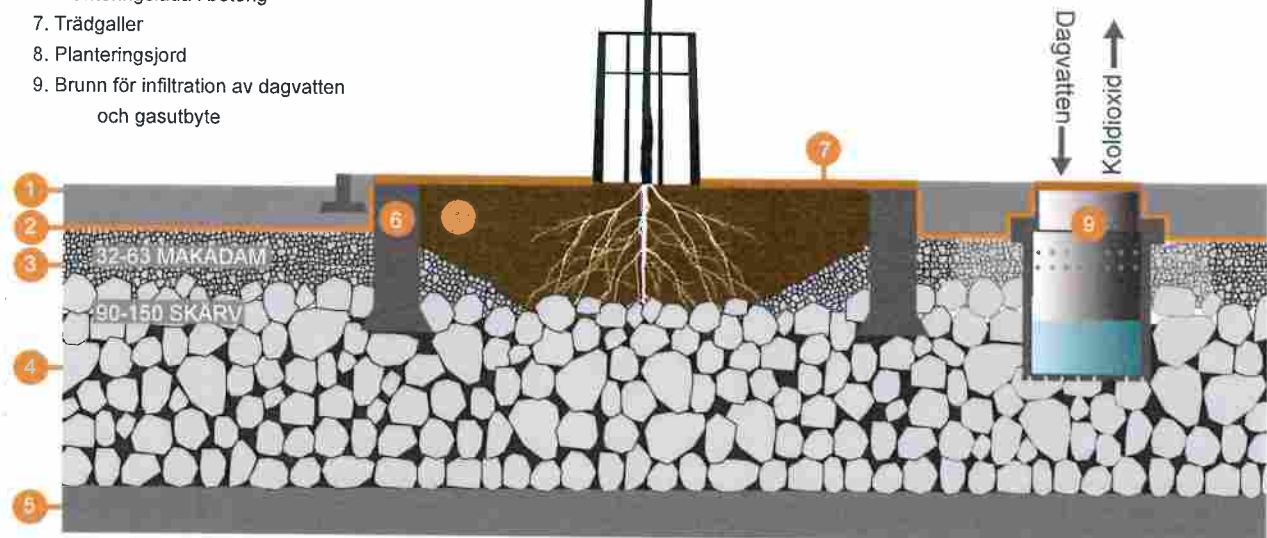


Referensbild, SWECO, dagvattenhantering, vattenränna

## Skelettjord

Ett sätt att bygga stabilt och skapa goda växtbetingelser för gatuträd med hjälp av dagvatten och samtidigt minska risken för rotinträngning i avloppssystem

1. Beläggning med dagvattenränna
2. Geotextil
3. Infiltration och luftningslager
4. Skelettjord av granitssten med nerspolad jord i hålrummen
5. Terrass
6. Planteringslåda i betong
7. Trädgaller
8. Planteringsjord
9. Brunn för infiltration av dagvatten och gasutbyte



Dagvatten från bebyggelse och hårdgjorda ytor föreslås ledas till halvgenomsläppliga ytor i anslutning till trädplanteringar. Trädplanteringar ordnas med "skelettjord" där dagvatten kan infiltreras.

En översiktlig skyfallsanalys har gjorts med en simulering av ett 100-årsregn med klimatfaktor. Den visar att markparkeringen framför centrumhuset stora delar av marken söder om Sarvträsk kan få vattennivåer på 10 cm till 30 cm. Den visar också att området direkt söder om Sarvträsk kan få vattennivåer på 30 cm till 50 cm vilket innebär att det är svårt att ta sig fram med motorfordon och att det är risk för stor skada.

### Elförsörjning

Ny bebyggelse ansluts till befintligt elnät.

### Fjärrvärme

Ny bebyggelse ansluts till befintligt fjärrvärmenät.



Referensbild, nedgrävda behållare för avfall

### Avfall

Inom programområdet finns ingen återvinningsstation. Plats för ny återvinningsstation föreslås i anslutning till panncentralen där förutsättningar finns för att skapa ett "miljötorg". Återvinningsstationen bör utformas med god funktionalitet och form så att anläggningen blir ett tillskott i det offentliga rummet. Nedgrävda behållare bör övervägas för en bättre gestaltning och ökad trygghet. Vid planläggning av ny bebyggelse ska handboken för avfallsutrymmen följas. Detta innebär till exempel att befintliga vändplaner (Edövägen) kan behöva ses över för att uppfylla krav på framkomlighet för sophämningsfordon.

### Avstegsfall för trafikbuller

Programområdet är belastat av trafikbuller i huvudsak från Mensättravägen. Programförslaget medger att området utvecklas med en bussterminal som även kommer generera mer trafik. I framtida detaljplanläggning för bostäder i anslutning till centrumområdet bör bullersituationen ytterligare studeras så att en god ljudnivå uppnås. Avstegsfall bör kunna tillämpas då området är en kollektivtrafknära centrummiljö.

### Risk för föroreningar

Framtida byggnationer vid panncentralen och bensinstationen (OKQ8) ska föregås av markundersökningar för att klarlägga omfattningen av markföroreningar och främmande gaser. Programförslaget förutsätter att bensinstationen omlokaliseras och att marken kan bebyggas med bostäder. För bostäder som planeras vid panncentralen (gäller även för bensinstationen så länge den är kvar) bör en luftstudie tas fram i framtida detaljplanarbeten för att klarlägga luftföroreningarna.

### Skyddsavstånd för ny bebyggelse

Programförslaget förutsätter att bensinstationen (OKQ8) och bilverkstaden (Toyota) omlokaliseras och att marken bebyggs med bostäder. Under tiden som verksamheterna är kvar kan de ge upphov till störningar och innebära skyddsavstånd vid detaljplanläggning för ny bebyggelse. Programförslaget utgår från att panncentralen fortsatt troligen kommer att vara centralt placerad i centrum. Skyddsavstånd för nya bostäder utifrån dagens förutsättningar är 50 meter. Programförslaget medger bostäder invid Mensättravägen som är sekundärled för farligt gods. I framtida detaljplanarbeten bör en detaljerad riskutredning klargöra vilka eventuella säkerhetsåtgärder som är nödvändiga om bostäder ska placeras ovanpå en inbyggd bussterminal.



# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## PLATSENS HISTORIA

### Sarvträsk för 300 år sedan

Orminge centrum ansluter till en nord-sydlig dalgång som för 300 år sedan var en långsträckt våtmark med avrinning åt sydväst. Våtmarken hade sin början i norr i "Sarfräsket". "Hvitmossen" väster om dalgången, i kupe-rad skogsmark låg där idag centrala parken ligger. Landsvågen mot Värmdö gick i skogsbrynet norr om Sarvträsk.

Dessa skogsrika utmarker till Bookustens gårdar tillföll Kummelnäs säteri som ägdes av riksrådet Johan Lillienstedt. Han gjorde utdikningar för att utöka odlingsmarken och skapade fördämningar vid vattendrag som lämpade sig för kvarndrift. Våtmarken vid Sarvträsk dikades ut med avvattning norrut mot en myrmark som förvandlades till Stora Dammen, dagens Myrsjön. Myrsjön hade i sin tur utfall mot den samtidigt upp-dämda Kvarnsjön, tidigare Lövbergsängen. Vattensyste-met, som även inbegrep Krokträskan, försörjde en stor vattendriven mjölkvarn som fanns vid stora farleden inne i Lövbergaviken.

### Torpbebyggelse

Norr om Sarvträskas fördämning anlades torpet Korset. Torpetableringar var viktiga för säteriet då de kunde få arbetskraft till huvudgårdens jordbruk. Våtmarken

kring Sarvträskas södra utflöde var frodig ängsmark. Fler torp byggdes under 1800-talet i Sarvträskdalgången vid landsvågen. Under 1800-talets koleraepidemier anlades en kolerakyrkogård nära torpet Korset.

Den enkla stugbebyggelsen i Nybackaområdet växte under det sena 1800-talet. Alla dessa hus vid Värmdövägen revs i samband med utbyggnaden av moderna Orminge på 1960-talet – bara Koldalen med den ditflyttade Nybackastugan finns kvar som vittnesbörd om den äldre historien i området.



Boo hembygdsgränd

### Nybacka blir miljonprogramsområdet Orminge

Boo, som var den västra delen av Värmdö, blev egen kom-mun 1863. Trakten hade länge en lantlig prägel. Gårdarna utmed kusten hade ganska små jordbruk på grund av den kuperade terrängen. Ångbåtstrafiken i skärgården vars turer passerade Boos kuster kom i gång under 1800-talets senare hälft. Tallskogsbevuxen hållmark och små torptäp-por utmed stränderna exploaterades i snabb takt till som-marnöjesbebyggelse. I och med Skurubrons färdigställan-de 1915 och med införandet av reguljär busstrafik 1920 började även de inre områdena bebyggas med fritidshus och egnahem. En första antydning till att ge detta inlands-område en annan status var när kommunhuset byggdes 1960 där Sarvträskdalgången i söder möter Värmdövä-gen. När Boo landskommun utredde möjligheterna att skapa en ny större centralort med utbyggd samhällsservice och flerbostadshusbebyggelse ansågs den glest bebyggda marken norr om kommunhuset lämplig. Här var möjligt med en större tätortsbildning i en skala som inte kunde förverkligas i dåvarande centralorten Björknäs med tät villabebyggelse. Samtidigt fick man möjlighet att förlägga Boos centrum mot kommunens centralare delar.

1963 påbörjades planeringen av Orminge. Tanken var att samhället skulle inrymma 10 000 invånare. Boopoliti-kerna ville medverka till Storstockholms utbyggnad,

samtidigt som kommunen kunde skapa alternativa boendeformer för Booborna, som av tradition bött i småhus. Andra skäl var att få skatteunderlag till upprustningen av vägar och ledningsnät i tidigare sommarhusområden och att få underlag till ett modernt kommuncentrum.

### Ett miljonprogramområde som en låghusstad

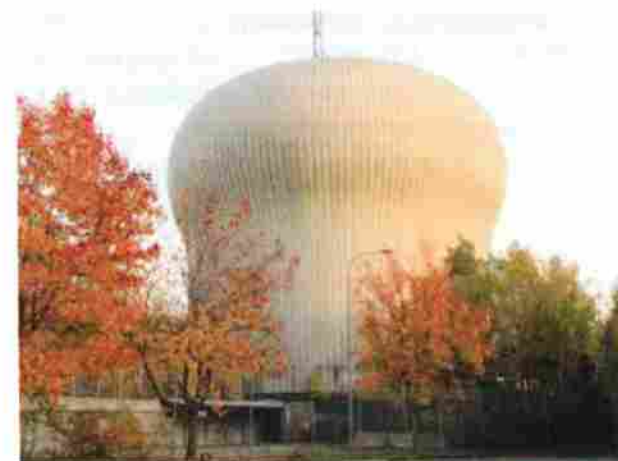
Kommunens ambition var att utgå från landskapets karaktär och skapa en låghusstad som kunde samordnas med befintlig villabebyggelse i Boo. För att möjliggöra detta genomfördes en särskild utredning, den så kallade S66-utredningen. Medverkande var Ohlsson & Skarne byggnadsfirma, Jöran Curmans arkitektkontor och HSB Stockholm. Av ekonomiska och gestaltningsmässiga skäl valdes att koncentrera markgreppen till begränsade ytor, utgå från enkla huskuber anpassade efter terrängen och att arbeta med prefabricerade betongelement. Bebyggelsen utgörs av tvåvånings lamellhus och trevånings punkthus, vars fasaduttryck karaktäriseras av grov, ”krattad” betong i kombination med accentbemålade fönster. För att kompensera likformigheten hos de enkla, neutrala byggnadsvolymerna grupperades de på ett så varierat sätt som möjligt. De värden som befintliga terrängförhållanden, naturmark och vegetation representerade användes som en medveten kvalitetshöjande effekt. Lamellhusen placerades på de plana områdena och punkt-

husen på höjderna. På grund av ökade kostnader under genomförandet tvingades man höja exploateringsgraden i den norra delen av området. Lägenheterna utformades som öppna betonghallar med flyttbara vägglement. Området rymde cirka 2 600 lägenheter.

### Centrumbebyggelsen

Det fanns planer på att förlänga tunnelbanan via Nacka ut mot Orminge samtidigt med planeringen av området. Krav ställdes därför på en koncentrerad centrumbebyggelse och en mer exploaterad bostadsdel i den östra delen av Orminge. Året som centrumet invigdes och hela västra Orminge stod färdigt, 1971, hade Boo slagits ihop med Nacka och Saltsjöbaden. De planeringsansvariga i den nya kommunen avstyrkte en tunnelbana och en storskalig bebyggelse i östra Orminge, som senare under 1970-talet utvecklades till en mer försiktig och varierad radhusbebyggelse. Centrumanläggningen placerades i den sydöstra utkanten av flerbostadshusbebyggelsen, vid dalgången som en gång var ängsmarker och små torptäppor. Centrumdelen blev inte så omfattande som den var tänkt. Anläggningens centrala del utgörs av Centrumhuset i två våningar från 1971. Det byggdes om till en mindre galleria 1992-93. Mitt emot Centrumhuset, på andra sidan parkeringen ligger ”Hantverkshuset”.

På den nordöstra sidan av centrumparkeringen finns landmärket Ormingehuset, tidigare Boo sjukhus från tidigt 1970-tal. Till landmärkesbyggnaderna hör även den 200 meter långa plåtklädda Röda längan som förr inrymde sjukhusets personalbostäder och längst i väster den robusta panncentralen med plåtfasader och skorsten i rostbrun färg. Vattentornet söder om programområdet byggdes 1969 efter ritningar av arkitekten Ulf Gillberg på Curmans arkitektkontor. Det är en betongcylinder täckt av en aluminiumklädd trästomme formad som en trubbig svamp. Det karaktärsfulla byggnadsverket är en symbolbyggnad för Orminge.



Vattentornet i Orminge "Svampen" är en symbolbyggnad.



Ormingehistoria





## BEBYGGELSEMILJÖ

Västra Orminge är tidstypiskt med uppdelning i olika zoner: en inre grönzon, en mellanzon med bostadsbebyggelse, en yttre trafikzon och ett centrum i ena kanten. Dagens centrum har i stort sett en bibehållen struktur sedan invigningen 1971 och de flesta kompletteringar har skett under 1990-talet. Centrumbebyggelsen består av Centrumhuset, Hantverkshuset, Ormingehus med parkeringshus, Kyrkans hus, Boo folkets hus och panncentralen. I direkt anslutning till centrumbebyggelsen finns även en bilhandel (Toyota) och en bensinstation (OKQ8). Bakom centrumhuset finns Nybackatomten där en huslänga finns kvar av det som tidigare var Nybackaskolan. Bostadsbebyggelsen inom programområdet består av Röda längan vid Ormingehus, två gruppbestäder vid centrala parken och delar av den centrumnära betonghusbebyggelsen i västra Orminge. Myrans heldagsskola ingår även i programområdet. Bebyggelseskalan är företrädesvis låg.

## HANDEL OCH SERVICE

I centrum finns de större handelsytorna i Centrumhuset och Hantverkshuset. Några mindre butiker finns även i Ormingehus. Centrumhuset består av två våningsplan och byggnaden har fyra entréer. Det nedre våningsplanet ligger i gatuplan med direkt anslutning till markparke-

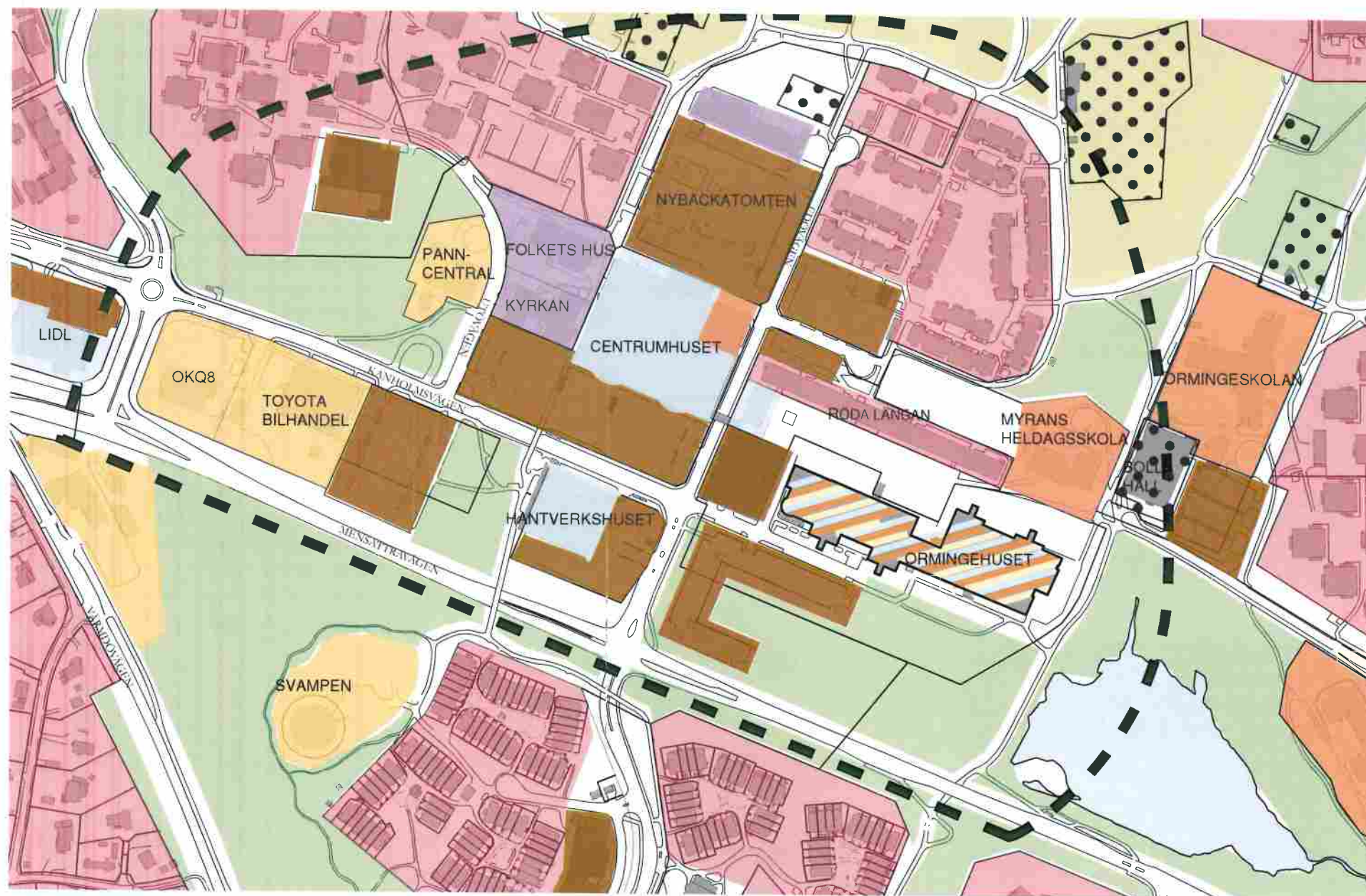
ring och det övre våningsplanet består av en galleria med två ljusgårdar. I byggnaden finns 26 butiker fördelade på dagligvaruhandel och sällanköpsandel. Här finns bland annat livsmedelsbutiken Coop-Extra, klädbutiker och blomsterhandel. Här finns även apotek, två banker, bankomat, fastighetsmäklare, post, systembolag, restaurang, gatukök, frisörer, kemptvätt, bibliotek och ett närpolis-kontor. Totalt finns cirka 10 600 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Hantverkshuset har tre våningsplan varav det nedre med entré i gatuplan och direkt anslutning till markparkering. Det övre våningsplanet har butiksentréer i anslutning till gång- och cykelvägen vid bron. I byggnaden finns bland annat livsmedelsbutiken Willys, sko och nyckelservice, träningslokaler, pizzeria och kinarestaurang. Totalt finns cirka 5000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Ormingehus har tre våningsplan varav det nedre med entréer i gatuplan. Det övre våningsplanet har entré mot torget vid Röda längan. Här finns bland annat en vårdcentral, barnvårdcentral, folktandvård, logoped, fotvård, frisör, Friskis & Sveltis, Saltsjöbus Café, trafikskola, restauranger och bageri. Totalt finns cirka 16 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Längs Kanholmsvägen finns Toyota bilhandel och bensinstationen OKQ8. I direkt anslutning till programområdet finns även livsmedelsbutiken Lidl.



Vy från Kanholmsvägen - Dagens entré till Orminge centrum



Snedkabelbron från 1990-talet är ett landmärke i centrum. Kyrkans hus i bakgrunden.



MARK OCH VATTENANVÄNDNING

- |          |                   |       |           |                 |
|----------|-------------------|-------|-----------|-----------------|
| bostäder | kultur            | park  | kontor    | verksamheter    |
| handel   | offentlig service | natur | parkering | idrott och frid |

SKALA 1:2 500 (A3)





## KULTUR

Boo folkets hus och Kyrkans hus är centralt belägna och erbjuder kulturverksamhet i centrum vilket lockar många boende och besökare i området. Boo folkets hus bedriver förenings- och fritidsverksamhet för alla åldrar. Här finns till exempel fritidsgård med ungdomscafé, dans och teaterverksamhet. Kyrkans hus drivs av Svenska kyrkan. I församlingsarbetet ingår körövningar, barn- och ungdomssamlingar och diakonal verksamhet. Orminge bibliotek som ligger längst in i centrumhuset är en viktig social och kulturell verksamhet som vänder sig till alla.

På den årliga Orminge Karnevalen har det sedan 1980 arrangerats två dagars festival i slutet av maj med musik, teater, dans, och sportaktiviteter. Musiken är en del av Orminges identitet och profilerna Markoolio och Ulf Lundell kommer härifrån. Musikföreningen Ormen har finnit i mer än 30 år och idag är föreningen inrymd i Nybackaskolans gamla lokaler.

## SKOLOR OCH FÖRSKOLOR

I Orminge och dess närhet finns många förskolor, skolor och gymnasieskolor. I Ormingehus finns förskola, grundskola och fritidshem som drivs i Vittras regi. Vittras verksamheter vänder sig till barn och elever i åldrarna 1-16 år.



Vid Ormingehus saknas skolgård och förskolegårdarnas utemiljöer är undermåliga. Strax utanför programområdet och med gångavstånd från centrum ligger Ormingeskolan. Inom skolverksamheten ingår skola F-6, Östbacka förskola och Myrans heldagsskola. Ormingeskolan har egen skolgård och ligger i anslutning till centrala parken. Ormingeskolan kommer på sikt att behöva byggas ut och tillgänglig mark bedöms kunna tas i anspråk i anslutning till skolområdet.

## BOSTÄDER

Västra Orminge består huvudsakligen av flerbostadshus men även inslag av radhus förekommer. Betongbostadsbyggelsen inom programområdet har flera olika lägenhetsstorlekar medan Röda längan företrädesvis har små lägenheter. Inom programområdet finns kategoriboende i form av två gruppboende i anslutning till centrala parken. I direkt anslutning till programområdet finns ytterligare kategoriboende i form av äldreboende och demensboende. I centrumkärnan saknas bostäder. De lägenheter som finns i anslutning till centrumområdet är huvudsakligen bostadsrätter eftersom hyresrätter nyligen har orabildats.



Torget vid Ormingehus och Röda längan

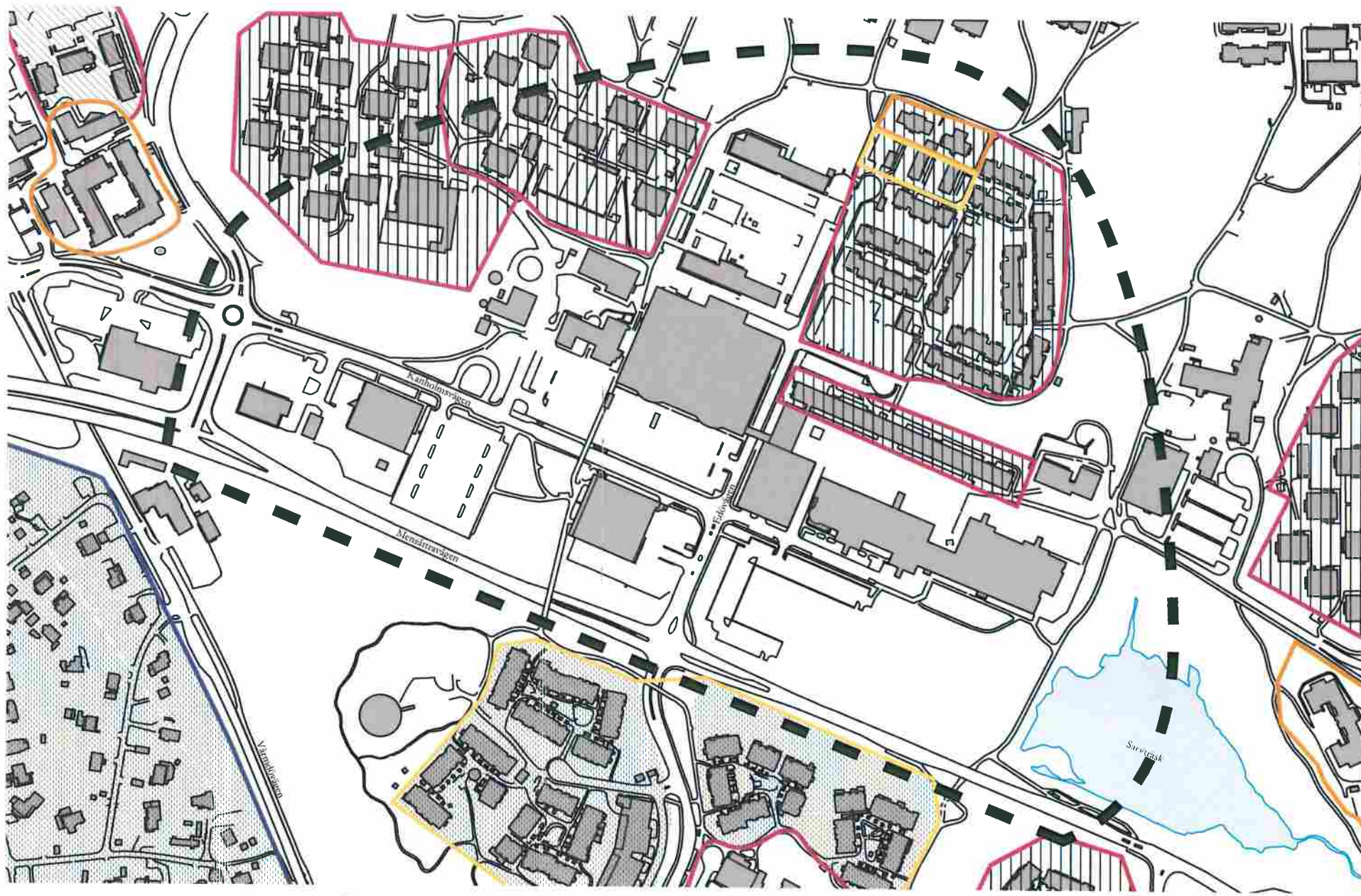


Ovanpå parkeringshuset vid Ormingehus



Vy mot centrumbyggnaden, Kyrkans hus och Boo folkets hus

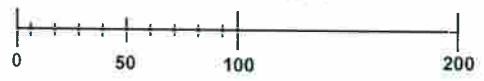




**BOSTADSTYPER OCH UPPLÅTELSEFORMER**

- |   |               |   |                |   |                |
|---|---------------|---|----------------|---|----------------|
|  | Hysesrätter   |  | Flerbostadshus |  | Kategoriöbände |
|  | Bostadsrätter |  | Radhus         |  | Äganderätter   |
|   |               |  | Villor         |   |                |

SKALA 1:2 500 (A3)



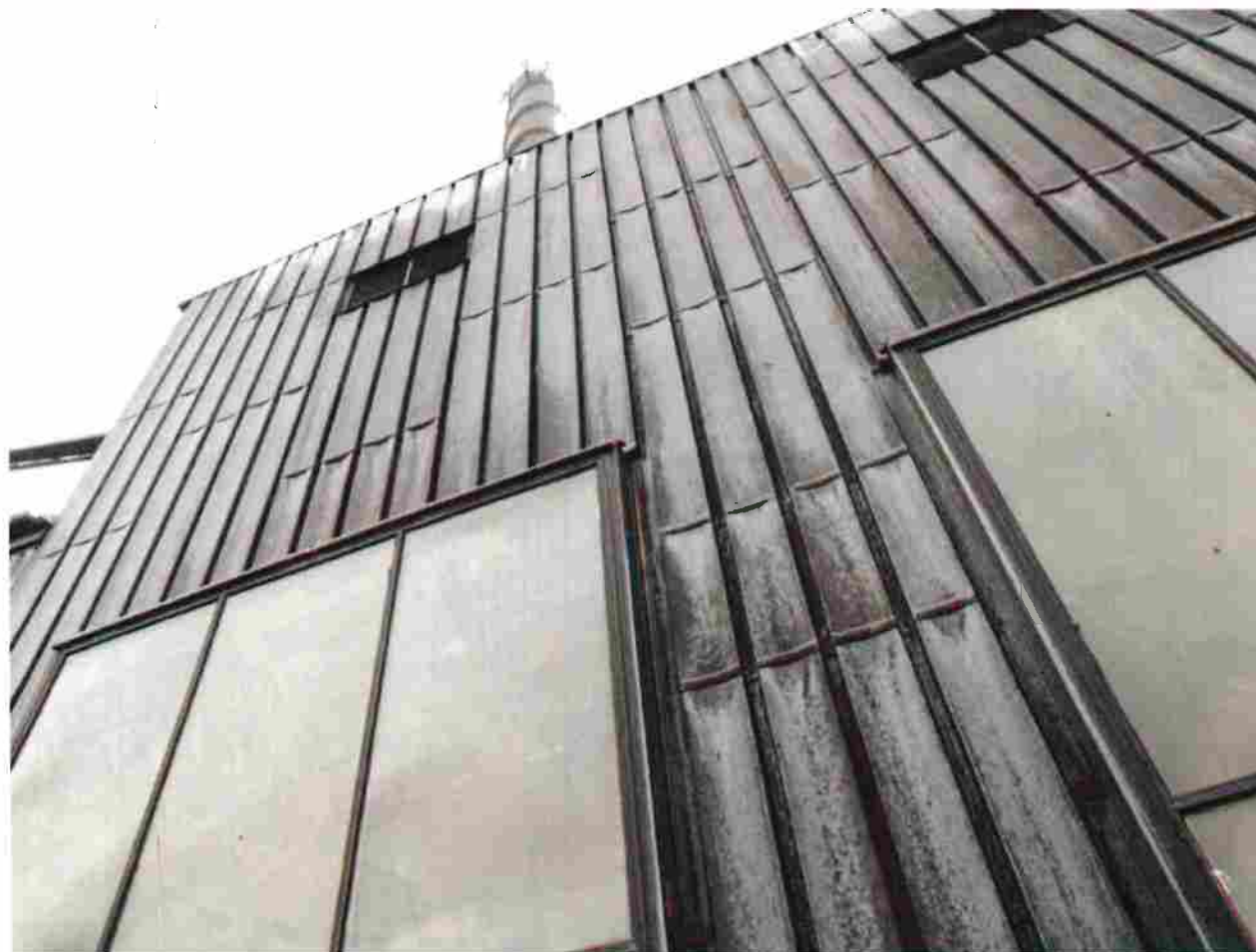


## DET OFFENTLIGA RUMMET

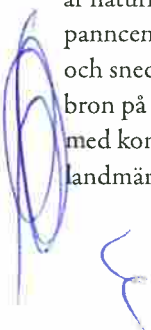
Orminge centrum är främst utformad utifrån den bilburne besökarens behov. Gatumark och markparkeringar dominerar området. För gående och cyklister är det otydligt hur man ska röra sig. Bebyggelsen vänder sig rumsligt inåt och saknar tydliga kopplingar till de offentliga miljöerna utomhus. Det saknas fungerande torg och platser utomhus för människor att vistas på. Boo folkets hus, kyrkans hus och biblioteket är viktiga målpunkter. Vid kyrkans hus (entré och monumentala trappan) finns förutsättningar att utveckla verksamheten till att även omfatta en del av utemiljön. Därutöver finns flera platser som har potential att utvecklas till exempel centrumparkeringen och torget invid röda längan.

### Landmärken

Landmärken är synliga på långt håll. De kan ge området identitet och är viktiga för orienterbarheten. I Orminge finns flera större solitärträd och höga berghällar som är naturliga landmärken. Inom programområdet utgör panncentralen, Kyrkans hus, Ormingehus, Röda längan, och snedkabelbron viktiga landmärken. Talldungen intill bron på Kanholmsvägens östra sida utgör tillsammans med konstverket ett lite mindre, men ändå betydelsefullt landmärke.



Panncentralen är centralt placerad och skorstenen syns på långt håll. Byggnaden har en robust karaktär med fasader och skorsten i cortenplåt.



## Konst

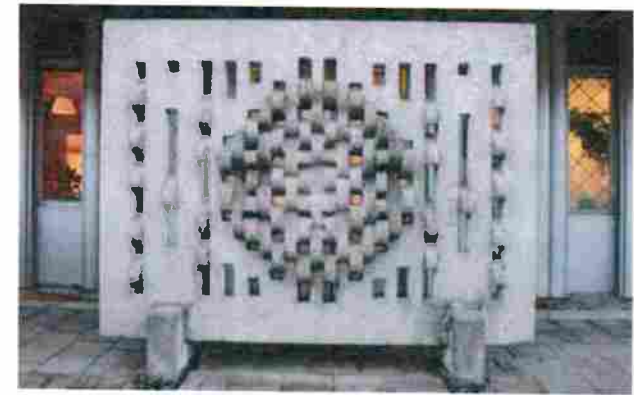
De första planerna på offentlig utsmyckning i en omfattning likt Fisksätra kom aldrig till utförande i Orminge. I Orminge centrum finns sex offentliga konstverk vars tillkomst är spritt över tid.

- "Del av helhet – helhet av del III" av Bertil Herlov Svensson 1976
- "Hästar" av Alice Magnusson, 1993.
- "Skriet/The cry" av Uncas Liljefors, 1967-1968
- Betongskulptur vid Ormingehus
- "Bollspel" av Ingrid Eriksson
- "Structure for Social Animals - Vernacular Landscape" av Johan Waerndt, 2013

Bertil Herlov Svenssons aluminiumskulptur är en av Orminges få ursprungliga konstinslag. Bertil Herlov Svenssons konstnärskap kännetecknas av ett konstruktivistiskt synsätt, med geometriska former i effektfulla kombinationer. Samtliga konstverk uppvisar en stor variation från konkretistisk (Svensson) till föreställande (Magnusson) och mer lekfull konst (Eriksson). Två av verken (Eriksson och Waerndt) är placerade på semi offentliga platser. Övriga konstverk är alla placerade vid strategiska knutpunkter, väl synliga. Samtliga verk utgör ett stort representationsvärde för olika typer av konst.



1. "Del av helhet - helhet av del III" av Bertil Herlov Svensson, 1976



2. Konstverk vid Ormingehus



3. "Hästar" av Alice Magnusson, 1993



4. "Skriet/The cry" av Uncas Liljefors, 1967-68.



## KULTURMILJÖ

Delar av planprogrammet ligger inom eller i direkt anslutning till ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Det är bostadsområdet Västra Orminge med punkt- och lamellhus från 1966-1971. Största delen av centrumanläggningen räknas dock inte som kulturhistoriskt värdefull, men däremot finns enskilda byggnader som har arkitektoniska egenvärden. Dessa byggnader är panncentralen, Röda längan och Orminge hus. Utpekade kulturmiljövården saknar juridiskt skydd.

### Bostadsbebyggelse med betongelementfasader

Bostadsbebyggelsen har fått smeknamn som sockerbitar och tågagnar på grund av sina enkla geometriska former. Det sistnämnda namnet hänger ihop med lamellhus-takens välvda form. Området kännetecknas av en för miljonprogrammet ovanligt hög terränganpassning och återhållsam skala på bostadshusen. De "krattade", ofärgade betongelementen skiftar i uttryck beroende på färgskalan på de frilagda barlaststenarna. Husens gråskala tillhör 1960-talets modernism, samtidigt som en gestaltningsmässig koppling finns till Ormingelandets urberg som tittar fram i området. Den konsekvent utförda trafiksepareringen med en inre parkzon, "centrala parken", och en yttre bostadszon kantad av parkeringar utåt en matargata är typisk för 1960-talets miljonprogramsområden. Skillnaden med andra områden är den variation och intimitet som sätter prägel på Västra Orminge, åstadkommen genom bland annat grupperingen av bebyggelsen i mindre huskluster, likt små byar.

### Karaktärsdrag för stadsbilden inom lokalt intresse för kulturmiljövården:

- Bebyggelse som anpassats till natur och landskap i placering, gestaltning och färgsättning.
- Låg bebyggelseskala. Lamellhus i två våningar och punkthus i tre-fem våningar.
- Bebyggelsen består av upprepade enklaver med intima gårdar.
- Geometriska byggnadsvolymer med låga tak och begränsade takutsprång.
- Bostadshus med fasader av ofärgad betong och komplementbyggnader med färggrann träpanel.
- Bebyggelse med en sparsmakad gestaltning.

### Viktiga element som utgör byggnadsspecifika karaktärsdrag inom lokalt intresse för kulturmiljövården:

- Byggnadsform och karaktär
- Byggnadshöjd
- Takform och takfotsutseenden
- Fönsterutformning, läge i förhållande till fasadliv
- Fönster och fönsterbågarnas (accent)färger
- Balkongsektioners utseenden och balkongfronter. Balkonginglasningars utseende.
- Fasadmateriell, ofärgad betong med krattad yta
- Entrépartier och trapphusens glasade karaktär med betongglas där det förekommer
- Portnumren i smide

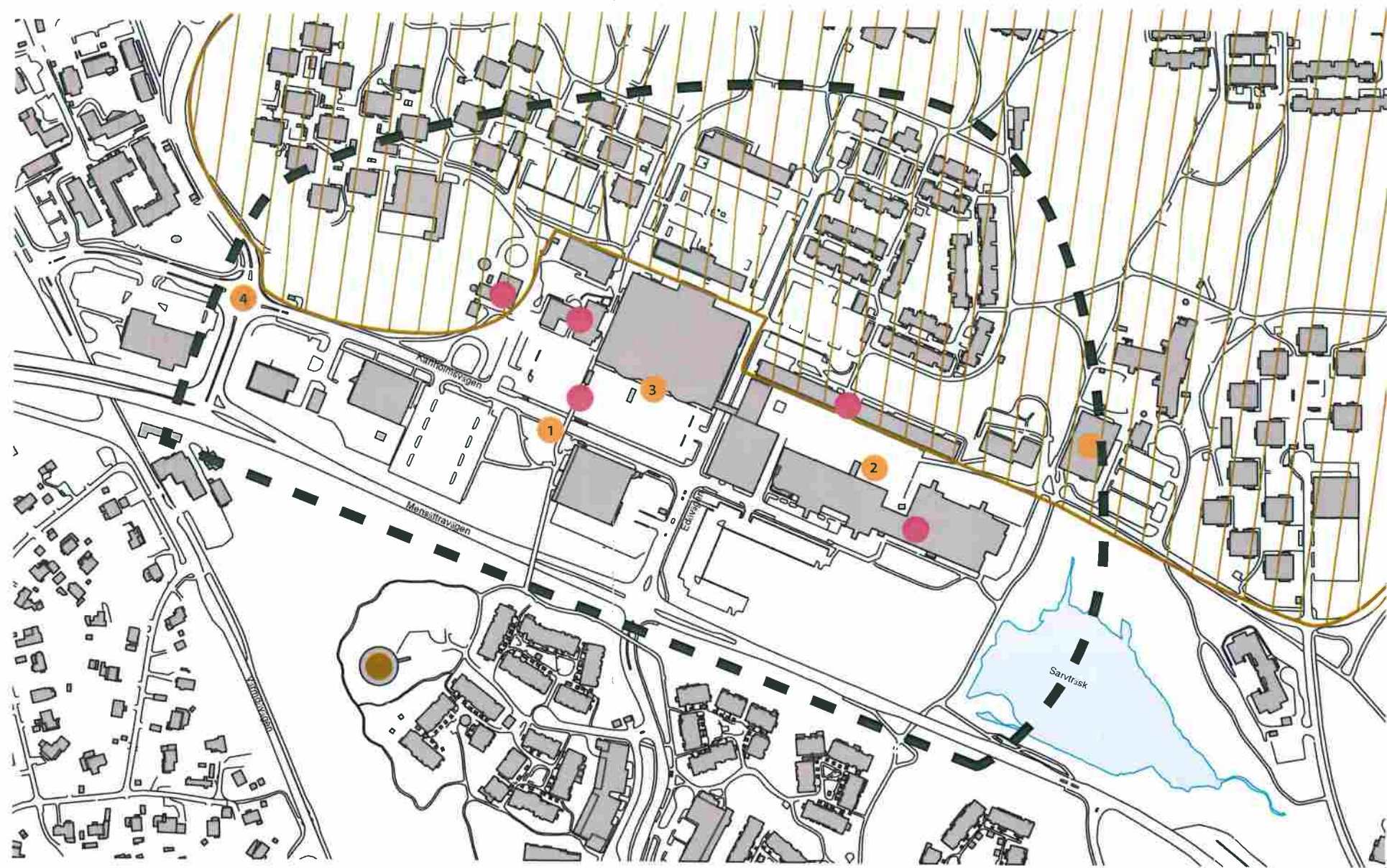


"Tågagnar" i västra Orminge



"Sockerbitar" i västra Orminge

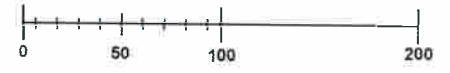




### KULTUR, KARAKTÄR OCH KONST

- Område av lokalt intresse kulturmiljövården
- Landmärke
- Vattentorn, kulturminne - fungerar som landmärke
- Konstverk

SKALA 1:2 500 (A3)



### Övrig bebyggelse med kulturhistoriska värden

Ett långsträckt bostadshus, Röda längan invid centrum, är en högre byggnad som fungerar som "skärmbyggnad" mellan centrum och bostadsdelen. Röda längan har en medveten avvikande utformning med rödlackerade fasadplåtar, repetitiv fönstersättning och en skarpt skuren byggnadsvolym. Intelligande sjukhusbyggnad från 1970 har en kraftfull och mer storskalig volym som tillför centrummiljön ytterligare en karaktärsbyggnad. Anläggningens sammanlänkande kubiska byggnadskroppar har ett slutet, strängt uttryck, klädda av aluminiumplåtar. Formspråket och det blanka fasadmaterialet bidrar till att ge byggnaden en "futuristisk" framtoning. Även panncentralen i centrumets södra del har fått en självständig arkitektur, med en hög skorsten och profilerade fasadplåtar i en för området avvikande rostbrun ton.

### Viktiga element som utgör byggnadsspecifika karaktärsdrag för panncentralen, Röda längan och Ormingehuset:

- Byggnadsform och karaktär
- Fasadmaterial och kulör
- Fönstersättning



Passage genom Röda längan



Röda längan inrymde tidigare personalbostäder för sjukhuset. Den 200 meter långa plåtklädda byggnaden är ett landmärke i centrum.



Ormingehuset





Glasmosaik vid entré



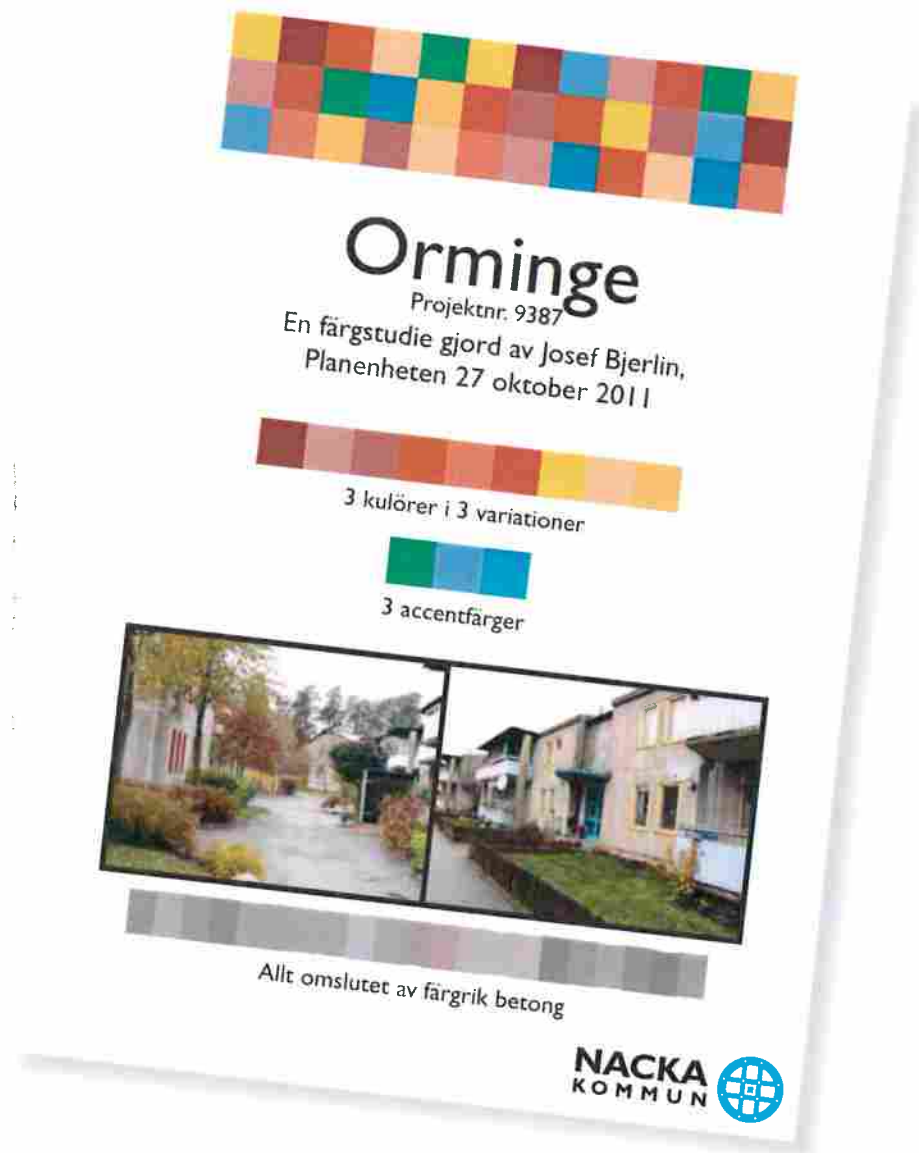
Typologi i västra Orminge



"Tågagnar" i västra Orminge



"Sockerbitar" i västra Orminge



Inventering av kulörer i västra Orminges bebyggelse "Ormingepaletten"

## NATUR OCH REKREATION

### Landskapsbild

Orminge ligger i ett sprickdalslandskap och landskapsbilden präglas av skogsklädda höjdryggar, naturliga branter och öppna smala dalgångar. Det finns inga tydliga riktningar, utan dalgångarna slingrar sig och delar sig mellan höjderna som i ett skärgårdslandskap. Sluttningarna domineras av barrblandskog medan höjdpartierna domineras av tall och lavklädda hållar.

I Orminge finns flera tydliga landskapsrum. I centrala parken finns stora öppna gräsytor med solitärträd och tydliga avgränsningar i form av branter som är viktiga för helhetsupplevelsen av landskapsbilden. I sluttningarna består vegetationen av barrblandskog. Brynzonen mellan skog och dalgång är viktig för rumsligheten, upplevelsen av landskapet, platsens historia och för flora och fauna. Även Sarvträsk's öppna vattenyta bildar ett sammanhängande och avgränsat landskapsrum.

I området finns gott om berg i dagen och utblickar som sträcker sig ut över bebyggelsen och omgivande naturmark. De högst belägna områdena består av berg i dagen och sänkor med tunna jordlager. Vegetationen domineras av mossor, lavar och låga tallar. Det synliga berget är slipat av inlandsis och vatten till runda hållar. På några ställen

stupar berget brant ner mot dalgångarna.

I centrumområdet är det svårare att avläsa den ursprungliga landformen. De stora byggnaderna och garagen tar upp höjdskillnaderna. Centrumet har byggts i ett dalstråk som sträcker sig från sydväst mot nordost, där Sarvträsk utgör lågpunkten. Sluttningen mot väst är flack, medan den östra kanten är relativt brant med bergsskärningar. Mensättravägen och Kanholmsvägen följer dalens riktning och tvärvägarna leder upp till intilliggande höjder.

### Regional grönstruktur

Orminge ligger söder om den regionala grönkilen Nacka-Värmdö som har en viktig funktion för den biologiska mångfalden då den utgör en effektiv spridningskorridor för växter och djur. Området mellan värdekärnorna Nyckelviken och Velamsund som ingår i Nacka-Värmdökilen har ett svagt samband främst på grund av barriärer i form av bebyggelse.

### Naturvården

I programområdet finns ingen natur med inventerade höga naturvärden. Det finns dock värden för rekreation och landskapsbild. Väster och norr om Orminge i området vid Skarpnäs finns barrskogar, ädellövskogar och bergsbranter med höga naturvärden. De är av både kommunalt och regionalt värde och flera av dem är nyckelbiotoper.

Vegetationen runt Sarvträsk utgörs av en fuktig strandskog med mestadels glasbjörk och al. Området är dikat och starkt påverkat av kringliggande bebyggelse. Då vegetationen är tät kan den vara en viktig lokal för fåglar, ormar och groddjur.

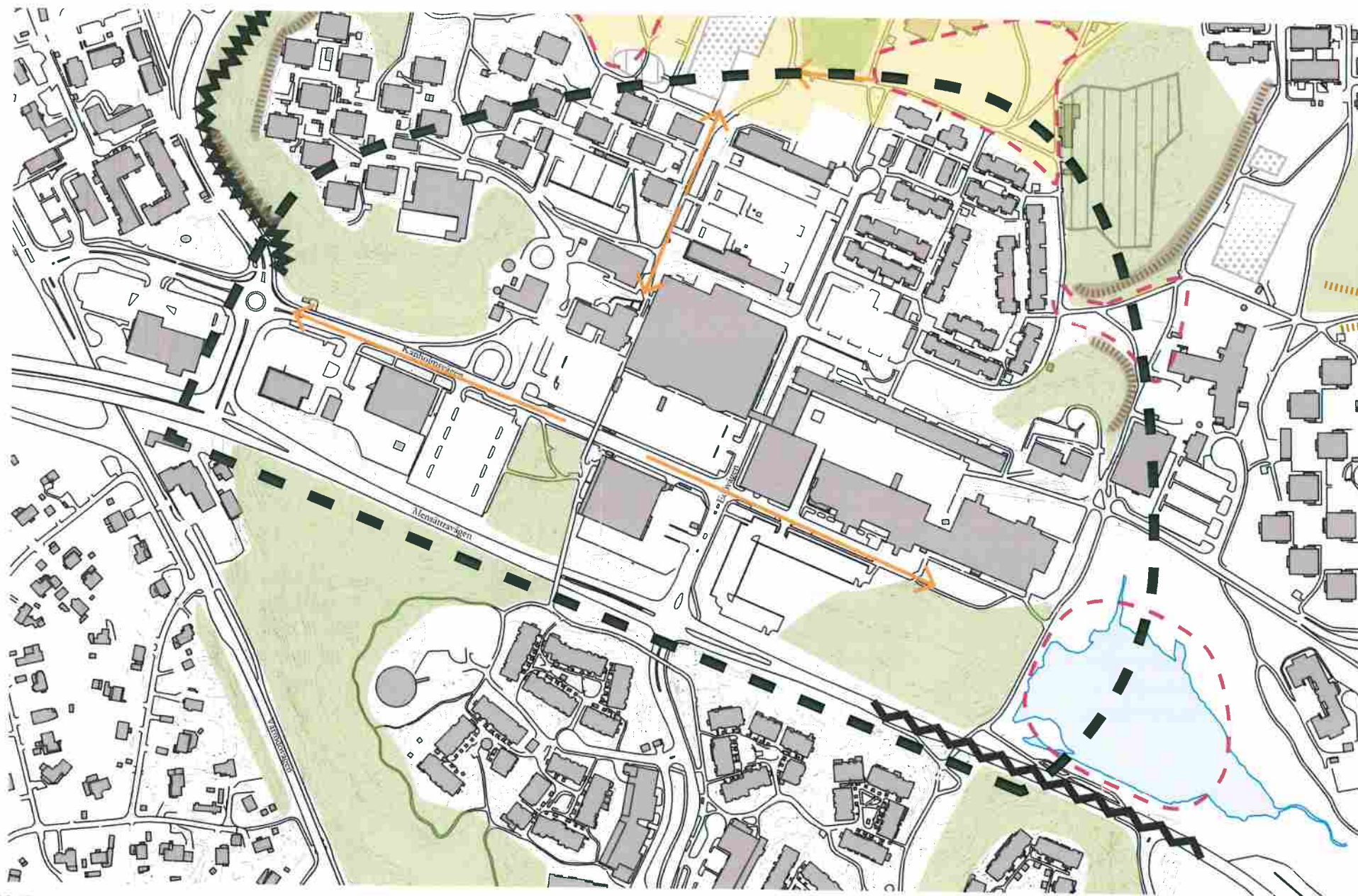
En groddjursinventering har genomförts som visar att Sarvträsk används av flera groddjursarter för lek och födosök. Mensättravägen utgör ett hinder för grodorna när de rör sig mellan sjön och övervintringsplatserna i östra Orminge. Vandring sker både på vintern och hösten och grodorna riskerar att bli överkörda. Åtgärder bör sättas in för att leda grodorna i tunneln under Mensättravägen.

I bergsbranterna mellan Utövägen och Kanholmsvägen domineras vegetationen av stora tallar. Intill hantverks- huset finns sparad naturmark med tallar och inslag av lövträd. Utmed Kanholmsvägen och Mensättravägen växer endast lövsly.

### Rekreation och friluftsliv

I Orminge är det nära till skogar och mindre sjöar. Inom 2 kilometer från Orminge centrum når man gammal skog och tysta miljöer. Orminge ligger mitt emellan Skarpnäs och Rensättra, som är två skogsområden som utgör viktiga strövområden. Dessa är sammanhängande friluftstoper.

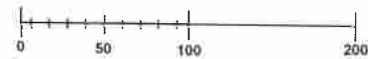




**LANDSKAP, NATUR OCH REKREATION**

- |   |                   |   |                    |   |      |   |         |   |           |  |          |
|---|-------------------|---|--------------------|---|------|---|---------|---|-----------|--|----------|
|  | alléskog/alléskog |  | berg i slänt/hälar |  | lek  |  | branter |  | helt plan |  | huvudväg |
|  | naturskog/skog    |  | landskapsträtt     |  | park |   |         |   |           |  |          |

SKALA 1:2 500 (A3)





områden där man kan vandra i natur- och kulturlandskap i flera timmar antingen på markerade leder eller ströva fritt. I Skarpnäs pågår bildande av naturreservat. Det väl utvecklade gång- och cykelvägnätet ger goda möjligheter att nå ut i naturen. För den vardagliga motionen behövs tillgång till väl fungerande grönområden inom cirka 300 meter från bostaden. Det motsvarar i princip avståndet från centumparkeringen till Sarvträsk och centrala parken.

Sarvträsk som delvis ligger inom programområdet är en stor tillgång som ligger väl dold. Den öppna vattenytan, det omgivande skogsområdet med sin speciella växtlighet och fågelliv utgör en välgörande kontrast till den storskaliga centrumbebyggelsen intill. Det är en plats med natur- och upplevelsevärden som är mycket värdefulla för djur och människor i Orminge.

Mellan husen och runt centrala parken finns sparad natur. Den har stor betydelse för barn och äldre vars förmåga att ta sig längre sträckor är begränsad.



### Lek och fritidsaktiviteter

I centrala parken i Västra Orminge, strax utanför programområdet finns anläggningar som möjliggör många olika typer av aktiviteter såsom bollplaner, tennisbanor, spolade isbanor på vintern, beachvolleyboll och vattenlek. Det finns en idrottshall för den organiserade idrotten samt kommersiella verksamheter som Friskis & Svettis och caféer som vänder sig till barnfamiljer med lekmiljöer inomhus. Boo folkets hus utgör en mötesplats för ungdomar och erbjuder många olika typer av verksamheter. De stora gräsytorerna i centrala parken används bland annat för Ormingekarnevalen men utgör även en trevlig miljö för promenader och avkoppling.

En utredning pågår om lokalisering av badhus till Myrsjö.

Det finns många lekplatser i både Östra och Västra Orminge. Det finns även gott om gång- och cykelvägar som kan användas för promenader och för transport. Som besökare i Orminge centrum är det svårt att uppfatta den mångfald av möjligheter till lek och rekreation som erbjuds. Det är svårt att orientera sig, skyltningen är undermålig och det finns inga tydliga stråk att följa. Huvudstråk, gångvägar och stigar har alla samma utformning och dignitet.

### Förskolors och skolors användning av grönområden i programområdet

Det finns två förskolor, en grundskola och ett gymnasium inom programområdet och flera skolor och förskolor strax utanför programområdesgränsen. Utemiljön för barnen vid skolorna utgörs framförallt av hårdgjorda ytor. Behovet av lek och utomhuspedagogik i naturmiljö måste till största delen tillgodoses utanför skoltomterna. Inom ramen för arbetet med grönstrukturprogrammet gjordes en undersökning av förskolors och skolors användning av grönområden och sjöar. Den visar att den södra delen av centrala parken används för fri lek och kulturmiljö, den norra delen av centrala parken används för fri lek, pedagogik, idrott och promenad. Sarvträsk används för fri lek, pedagogik och promenad.



Natur och rekreation i centralparken med mera



## TRAFIK OCH TILLGÄNGLIGHET

### Vägnät

Orminges vägstruktur karaktäriseras av utifrånmatningen med Ormingeringen, säckgator och vändplaner. Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt och trafiksepareringen möjliggör trafiksäkra rörelser. Avskildheten medför dock även otrygghet. Bra cykelförbindelser in till och genom centrum saknas. I Orminge centrum delar trafikanterna samma utrymme och det är otydligt hur man ska röra sig. Vägnätet med dess storskalighet kombinerat med få passager för oskyddade trafikanter är utformat till fördel för de motorburna trafikanterna. Där gång- och cykelpassager eller övergångsställen finns är de oftast utformade på de skyddade trafikanternas villkor och hastighetssänkande åtgärder saknas. Detta i kombination med omfattande busstrafik med stort antal oskyddade trafikanter i rörelse på väg till, från och mellan bussar, ger en låg trafiksäkerhetsstandard. Kanholmsvägen är reserverad för busstrafik, men det förekommer smittrafik över den centrala parkeringsytan till och från Edövägen. När genomfartstrafik och söktrafik blandas uppstår olycksrisker. Infarten till parkeringen är också dåligt utformad, liksom korsningen Edövägen/Kanholmsvägen med skymd utfart från parkeringshuset.

### Parkering

Orminge centrum domineras av bilparkering i form av markparkering och parkeringsgarage. Det finns cirka 575 parkeringsplatser med hög beläggning för infartsparkering för pendlare som vill byta bilen mot buss. Behovet är cirka 700 enligt prognos för 2030. De 600 parkeringsplatser som finns för kunder och besökare i centrum täcker idag oftast behovet. Parkering sker främst på den stora markparkeringen framför Centrumhuset. Boendeparkering finns idag på kvartersmark. Det finns en cykelparkering vid infartsparkeringen men inte heller den räcker till.

### Kollektivtrafik

Orminge är och kommer att vara en viktig bussbytestpunkt i kollektivtrafiken för ostsektorn. Med allt fler boende i upptagningsområdet bedöms antalet kollektivresenärer öka med så mycket som 34 % till 2030. Orminge centrum har 19 busslinjer och är knutpunkt för bussar som går till områden i Boo, Björknäs, Ektorp, centrala Nacka och Gustavsberg och Slussen.

Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge centrum. Idéstudien är ett diskussionsunderlag som kan ligga till grund för den framtida bebyggelseplaneringen. Den belyser också möjliga linjedragningar och stationslägen, samt

hur en framtida tunnelbana kan passera Skurusundet – över eller under jord. Idéstudien föreslår ett alternativ med bergtunnel i djupläge och med en station i Orminge centrum.

Om och när en eventuell utbyggnad och förlängning av tunnelbanan från Nacka centrum till Orminge centrum bedöms intressant bör det tas fram en åtgärdsvalsstudie. Det innebär en förutsättningslös transportslagsövergripande analys med tillämpning av fyrstegsprincipen. Om det fortfarande är intressant med en utbyggnad av tunnelbanan till Orminge centrum efter genomförd åtgärdsvalsstudie, kommer det ytterligare behöva studeras under detaljplanefasen.

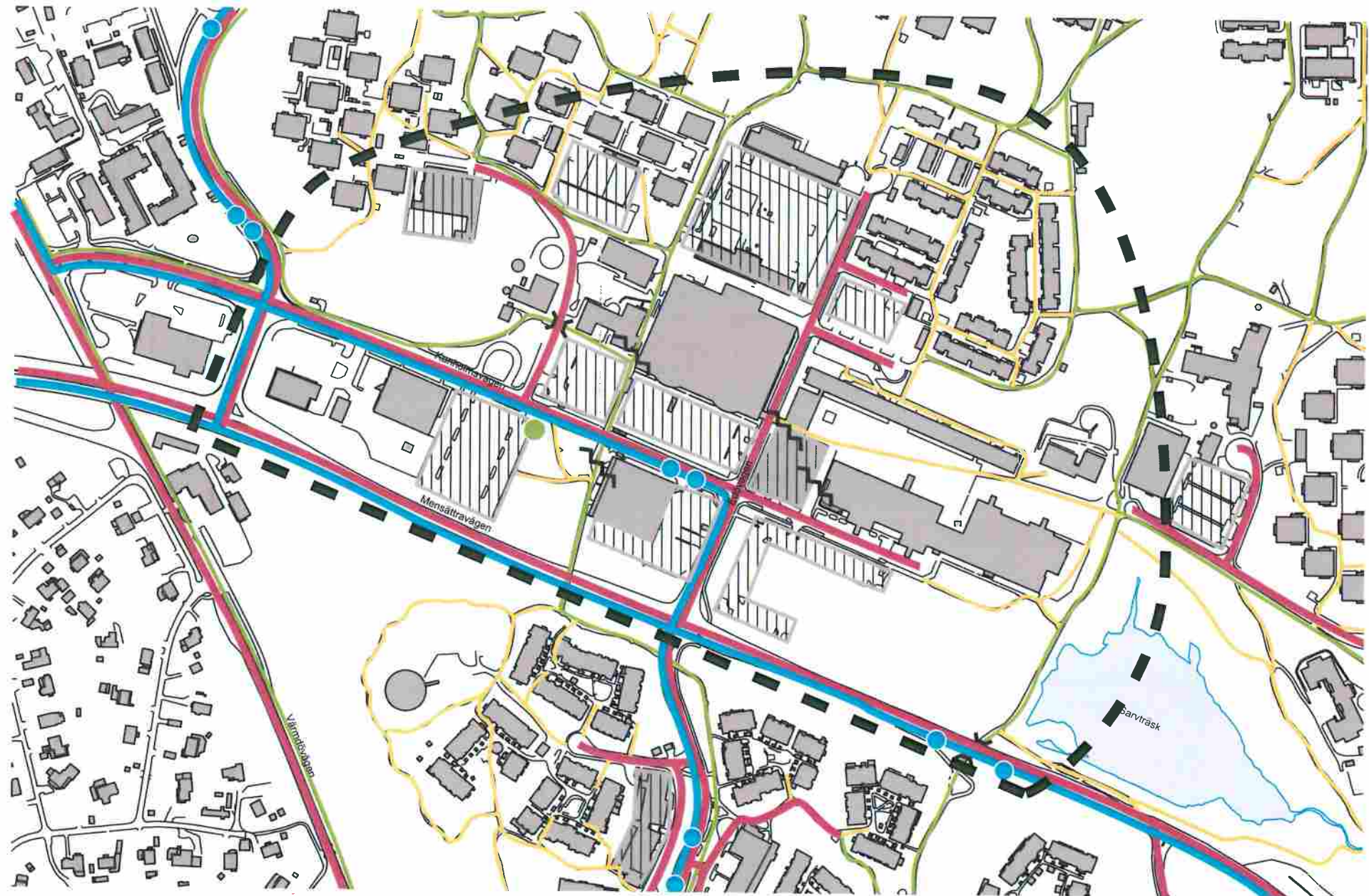


Cykelparkering



Centrumtorget, gångbana bland bilar





TRAFIK OCH TILLGÄNGLIGHET

- bilvägar
- kollektivtrafik
- bilparkering/T-linje
- ramp för gånge och cyklist
- gång- och cykelvägar
- buss hållplatser
- trappor
- gångvägar
- cykelparkering

SKALA 1:2 500 (A3)



## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten, spillvatten och dagvatten

Kommunalt ledningssystem finns utbyggt i området. Ledningsstråken är koncentrerade till vägkanter och utmed gång- och cykelstråk. Regnvatten i Orminge centrum norra del rinner norrut i ett öppet dike som leder till den utdikade våtmarken Sarvträsk, vars vatten rinner vidare till den uppdämda Myrsjön. Därifrån rinner vattnet vidare mot uppdämda Kvarnsjön som sedan rinner ut i Lövbärgaviken. Regnvatten i Orminges södra del rinner mot Kocktorpssjön söder om Orminge centrum. Befintligt dagvattensystem är hårt belastat, särskilt det system som rinner mot Kocktorpssjön. Det transporteras för höga halter av föroreningar till både Sarvträsk och Kocktorpssjön.

### Elförsörjning

Vattenfall har en 70 kV luftledning som löper norr och väster om västra Orminge. Boo energi har i samma sträckning en 20 kV luftledning. Det pågår ett arbete med att markförlägga dessa.

### Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i Orminge. Panncentralen i centrum är en hetvattencentral och en av Fortums spetsanläggningar. Detta innebär att anläggningen endast

är igång under den kallare delen av året. Panncentralen består av:

- En biopanna/pelletsspanna på 10 MW.
- Tre oljepannor på 2\*15 MW samt 7 MW. Dessa eldas med finbioolja.
- Två elpannor på 2\*4 MW. Dessa används inte längre.

Normalt startas pellets pannan i oktober och sedan sätts oljepannorna igång vid behov om det blir riktigt kallt. Pannorna stängs ned i mars/april då vädret börjar bli varmare. Pelletstransporter och lossning sker 7-8 ggr/v under driftsäsongen. Vad gäller oljan är det väldigt varierande, men lossning sker med mycket lägre frekvens. Lossning får endast ske vid föreskrivna tidpunkter. Fortum planerar att renovera anläggningen och eventuellt förlägga transporter till entrésidan.

### Avfall

I Nacka kommun har insamling av matavfall påbörjats och hushållsavfall hämtas genom fastighetsnära insamling. Kommunen ansvarar för att erbjuda bostadsnära återvinning och sortering på lämpliga platser. Strax utanför programområdet finns två återvinningsstationer varav den ena vid Lidl och den andra belägen längs Mensättravägen några hundra meter norr om Orminge

centrum. Det finns behov av ytterligare återvinningsstation i centrumkärnan med bättre tillgänglighet.

## STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET

### Geologi och stabilitet

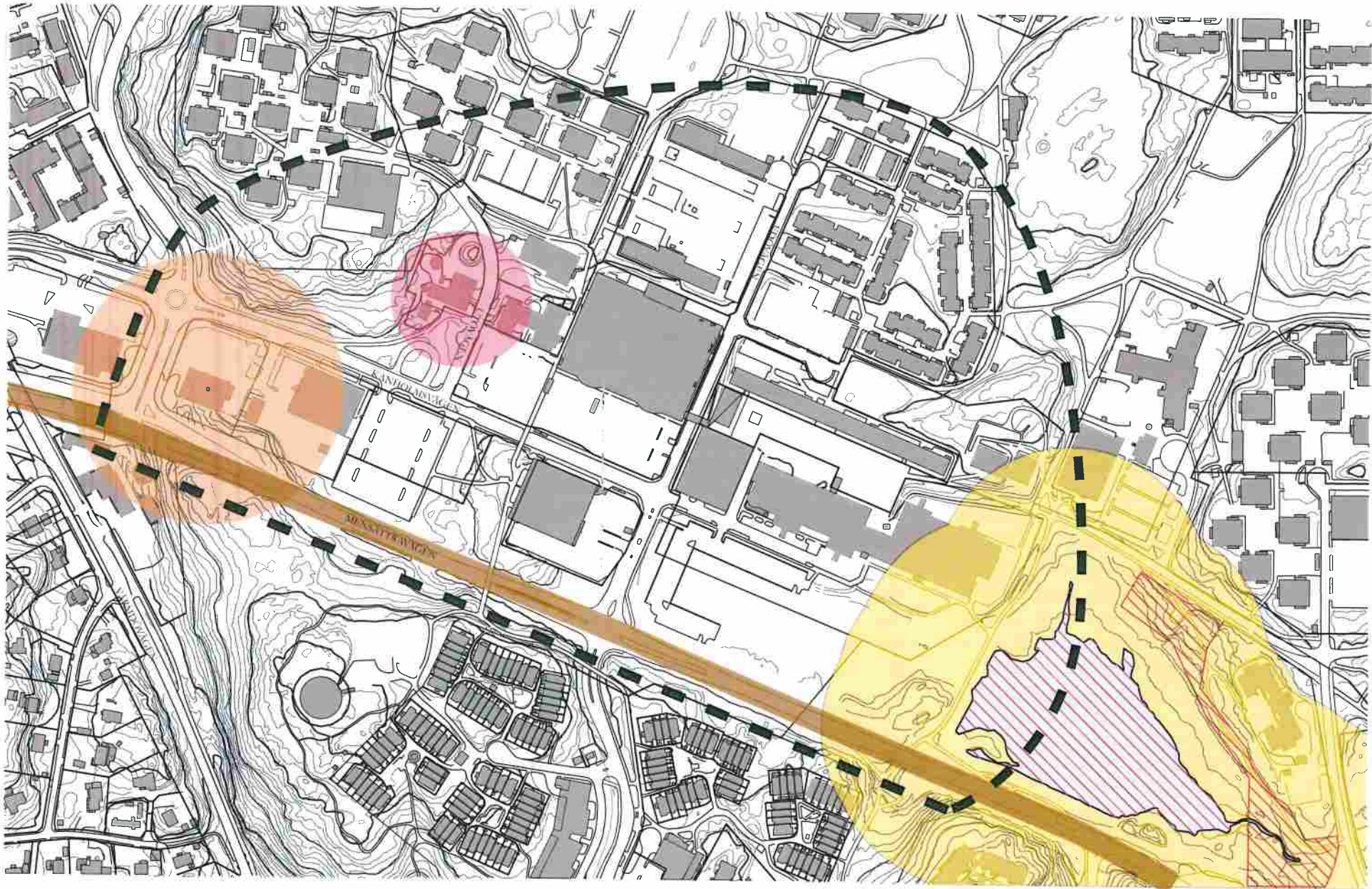
Orminge karaktäriseras av grunda jordlager, morän och berg i dagen. Träsk och mindre sjöar har funnits i naturliga sänkor i berget. Dessa fylldes ut i samband med utbyggnaden på 60- och 70- talen och kan innebära grundläggningsproblem vid nybyggnation. Utfyllda områden finns bland annat i centrala parken och vid Toyota. Geotekniska undersökningar visar att det finns mäktiga ler- och torvlager runt Sarvträsk, vilka kan innebära utmaningar vad gäller grundläggning.

De låglänta delarna av Orminge vid centrum utgörs av lera. Centrala parken utgörs främst av berg i dagen och morän. I de södra delarna av centrala parken, runt Sarvträsk och vid infartsparkeringen och Toyota utgörs marken av torv/kärr. Marken i centrumområdet ligger lågt i förhållande till bostäderna uppe på berget. I Sarvträsk förlängning söderut mot centrum är det sankt.

### Översvämningsrisker

Befintligt dagvattensystem är hårt belastat, särskilt det system som rinner mot Kocktorpssjön.





## HÄNSYN OCH SKYDDSAVSTÅND

- Strandskydd
- Skyddsavstånd, panncentralen
- Strandskydd som återträder i samband med planläggning
- Sekundärfärd för transport av farligt gods
- Skyddsavstånd, bensinstation

SKALA 1:2 500 (A3)





### Trafikbuller

Kommunens översiktliga bullerutredning visar att riktvärden för buller överskrids inom de centrala delarna av programområdet. Trafikbuller kommer i huvudsak från trafik inom området samt från Mensättravägen.

### Föroreningar

Inom programområdet finns en bensinstation (OKQ8) och en panncentral. Marken i anslutning till dessa anläggningar kan vara förorenad. Programområdet ligger relativt långt från större trafikleder och någon fördjupad studie av luftsituationen i området har inte utförts.

### Transporter av farligt gods

Mensättravägen är sekundärled för farligt gods.

### Skyddsavstånd

Inom området finns en bensinstation (OKQ8), en bilverkstad (Toyota) och en panncentral. Med hänsyn till de eventuella störningar som kan uppstå från verksamheterna så bör skyddsavstånd för bostäder tillämpas.

Skyddsavstånd till panncentralen bör enligt riskutredning uppgå till 50 meter. För bensinstationen så bedöms ett skyddsavstånd på 100 meter mellan bostäder och bensinstation vara tillämpligt. För bilverkstad finns inget rekommenderat skyddsavstånd.

### Tillgänglighet och trygghet

Barriärer kan vara fysiska hinder som är svåra att ta sig över eller genom som till exempel en väg, en parkeringsplats full med bilar, en mur eller ett stängsel. Barriärer försämrar tillgängligheten mellan områden och skapar otrygghet. I Orminge centrum finns många barriärer. En del beror på nivåskillnader, som till exempel stödmuren vid Edövägen. Det finns flera parkeringshus som utgör barriärer då de har få passager. Mensättravägen utgör en barriär med sin nuvarande utformning som gör det möjligt att köra alldeles för fort. Vägen är bred och har en utformning som en landsväg. Den stora markparkeringen mellan Centrumhuset och Hantverkshuset tillsammans med den långsgående bussterminalen är en tydlig barriär. Det finns inga tydliga stråk för gående och cyklister här.

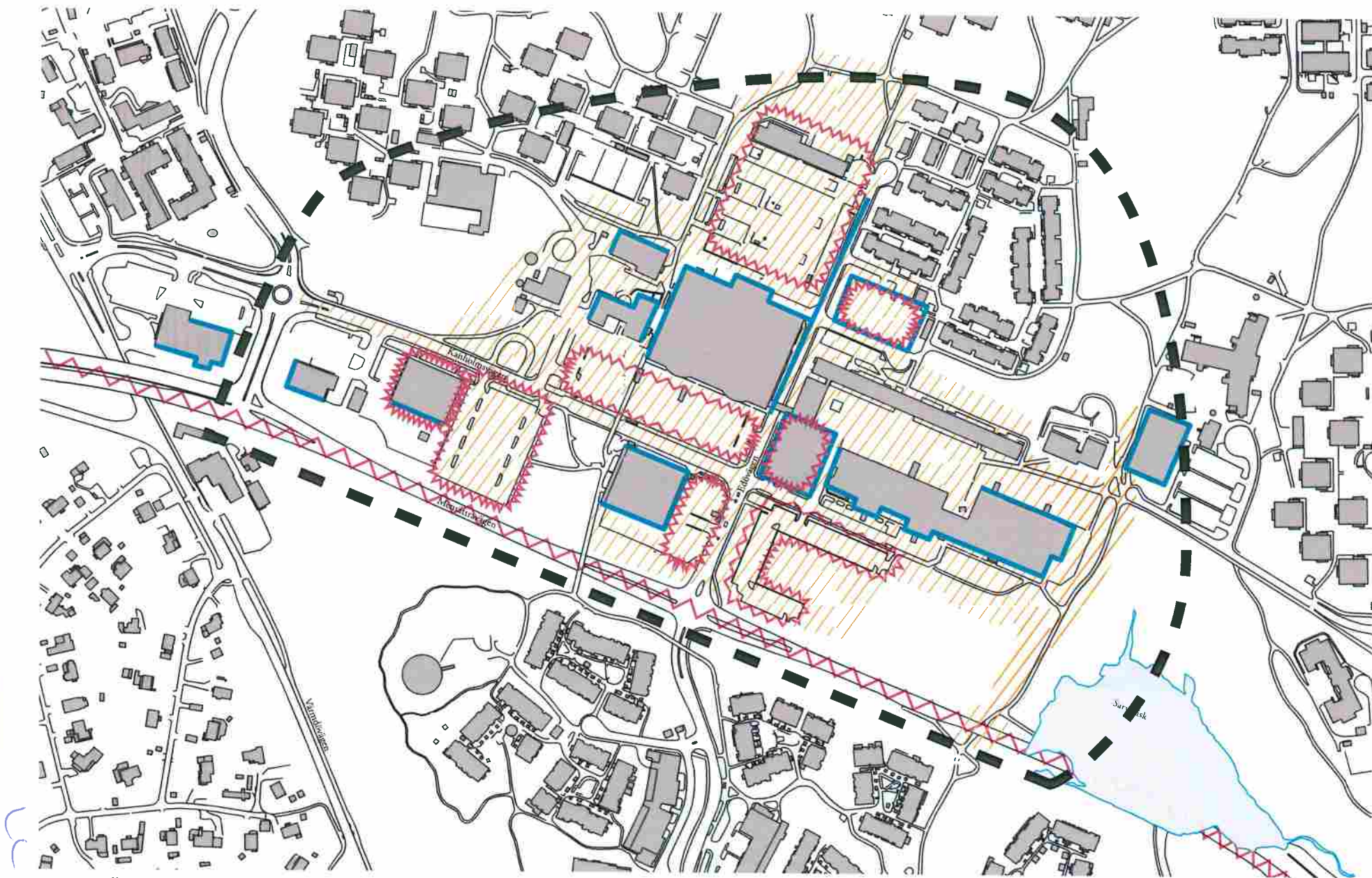
I Orminge centrum finns flera platser som kan upplevas som otrygga. Det kan röra sig om miljöer som är dåligt belysta. Det kan även vara platser där det är svårt att se och bli sedd som gångtunnlar och passager förbi eller genom trädgångar och buskage som vid Sarvträsk. De trappor och ramper som finns i Orminge centrum i anslutning till torget upplevs otrygga då de har en sluten utformning med dålig sikt.

En förutsättning för att ett område ska kännas tryggt är att det är befolkat, att det finns människor i rörelse

dygnet runt. I Orminge centrum är det stora parkeringsytor och ont om bostäder vilket gör det ödsligt att besöka kvälls- och nattetid. Många byggnader i centrum har också en sluten fasad med få entréer och fönster mot vägar där människor rör sig. Det blir dålig kontakt mellan det som händer inne och det som händer ute, det är svårt att se och bli sedd. Detta skapar en känsla av otrygghet särskilt kvälls- och nattetid. En annan orsak till upplevelse av otrygghet är att ett område kan ha otydlig användning eller vara dåligt skött. Det finns flera sådana områden i centrum, varav Nybackatomten är en sådan.



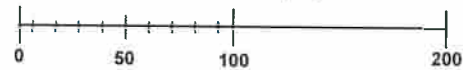
Gång- och cykeltunnel vid panncentralen



**BARRIÄRER OCH OTRYGGAPLATSER**

- Barriärer
- Otrygga platser
- Baksidor

SKALA 1:2 500 (A3)





# HÅLLBARHET OCH KONSEKVENSER

## RIKTLINJER FÖR HÅLLBART BYGGANDE

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten samt att underlätta uppföljning av prioriterade hållbarhetsområden. Inom ramen för stadsbyggnadsprojekten ska fyra mål väljas ut och särskilt fokuseras på. Följande hållbarhetsmål har bedömts vara relevanta för projektet:

### Hållbart resande

Området har goda möjligheter för ett hållbart resande med en förstärkt knutpunkt för kollektivtrafiken med ny bussterminal och en framtida tunnelbana. Fler gång- och cykelbanor anläggs och binder samman centrum med omgivningen i tydligare stråk.

### Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Programförslaget medger funktionsintegrerad bebyggelse med lokaler för kontor och handel i bottenplan och bostäder i de övre planen. De parkeringar som finns idag omvandlas så att de också fungerar som torg med scen, marknadsplats, sittplatser och café med mera. Ett grönstråk med aktivitetsytor möjliggör lek och fritidsaktiviteter utomhus.

### Dagvatten som renas och infiltreras

Programförslaget innebär att de hårdgjorda ytorna i centrum minskas då markparkeringar bebyggs. Dagvatten från övriga hårdgjorda ytor ska renas och avledas i öppna slingrande dagvattendiken genom grönstråket till Sarvträsk. "Aktivitetsytorna" används som ytor som kan översvämmas vid höga dagvattenflöden.

### Nära till skola, fritid, idrott och kultur

I Orminge centrum är det nära till skola, fritid, idrott och kultur. En entrébyggnad kan innehålla olika aktiviteter och verka som magnet för boende och besökare. Programförslaget innebär att kultur- och fritidsaktiviteterna kan utvecklas i ett centralt och kollektivtrafiknära läge.

### Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

I Orminge centrum är det nära till strövområden som Skarpnäs och nära till Sarvträsk och bostadsnära natur som centrala parken. Programförslaget innebär att centrala parken och naturmark vid Sarvträsk lämnas obebyggd. Genom förstärkta stråk kopplas centrum bättre samman med centrala parken och Sarvträsk. I gatu- och torgmiljöerna föreslås även mer träd.

## PRELIMINÄR MILJÖREDOVISNING

Den preliminära miljöredovisningen beskriver konsekvenser på miljön om planprogrammet genomförs samt identifierar vilka viktiga miljöaspekter som bör beaktas i kommande detaljplanearbete. Något lagkrav på miljöbedömning (upprättande av miljökonsekvensbeskrivning, MKB) för ett planprogram finns inte. Översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" anger "medeltät stadsbebyggelse" för Orminge centrum vilket innebär alla funktioner som är typiska för en blandad stad. Områden med medeltät stadsbebyggelse innehåller även grönområden, parker och den infrastruktur som är nödvändig för en blandad stad. Där förtätning är möjlig kan en exploateringsgrad mellan 0,5 och 1,0 tillämpas. Tvåvåningshus med markparkering ger en exploateringsgrad på cirka 0,5. Inriktningen är en bebyggelsehöjd på två-sex våningar, men högre hus kan förekomma i vissa lägen. Begreppet medeltät stadsbebyggelse beskriver den huvudsakliga inriktningen för ny bebyggelse.

### Grundläggande målsättning

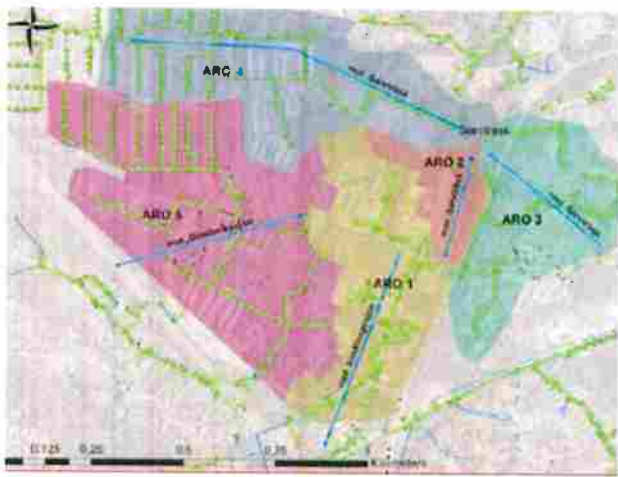
För stadsbyggnadsprojektet Orminge centrum ska ledstjärnan vara en långsiktigt hållbar utveckling. Det gäller både utvecklings- och detaljplanearbete samt kommande projekterings- och förvaltningsarbete. Hållbarhetsaspekterna ska beaktas i överväganden och beslut om placering



av nya byggnader, val av byggnadsmaterial, uppvärmning med mera. Att arbeta för en långsiktigt hållbar utveckling ligger i linje med de nationella miljömålen och Nacka kommuns övergripande mål.

### Dagvatten och ytvatten

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla så kallade vattenförekomster i distriktet. Det innebär att det har fastställts miljökvalitetsnormer som ska uppnås till år 2015 (om inte undantag medges till exempel på grund av tidsfrister).



Avrinningsområden inom programområdet

Dagvatten från programområdet avrinner huvudsakligen åt sydväst till Kocktorpssjön. Kocktorpssjön avrinner vidare till Kvarndammen innan vattnet når vattenförekomsten Skurusundet. Andra delar av programområdet avrinner mot Sarvträsk och Glasbrukssjön. Från Sarvträsk rinner vattnet vidare till Myrsjön och Kvarnsjön innan det når vattenförekomsten Askrikefjärden. Från Glasbrukssjön rinner vattnet ut i Skurusundet.

Skurusundet och Askrikefjärden har idag måttlig ekologisk status (pga av övergödning) och god kemisk status.

Miljökvalitetsnormerna för Skurusundet och Askrikefjärden är: God ekologisk status med en tidsfrist till år 2021 samt god kemisk ytvattenstatus 2015. Kocktorpssjön och Glasbrukssjön har enligt kommunens mätningar



Skurusundet



Askrikefjärden

hög ekologisk status. Myrsjön och Kvarnsjön har måttlig ekologisk status. För de sjöar som ännu inte är vattenförekomster gäller enligt vattendirektivet att vattenkvaliteten inte får försämrast.

En förtätning av området innebär ökade mängder förorenat dagvatten och snabbare avrinning om inte åtgärder vidtas. Klimatförändringarna innebär dessutom att större nederbördsmängder kommer att komma under kortare perioder.

Områdena runt Sarvträsk är flacka och översvämningskänsliga. Nedströms Sarvträsk finns Myrsjön som är mycket känslig för förändringar av vattennivån. Ingen av sjöarna har någon miljödom som reglerar sjöarnas vattennivåer.

Större delen av programområdet avrinner mot Kocktorpssjön. På väg mot Kocktorpssjön finns flera lågpunkter som är översvämningskänsliga. Kocktorpssjön är reglerad. Delar av programområdet avrinner mot Glasbrukssjön som är reglerad.

Dagvatten från infartsparkeringen vid Sarvträsk avleds via oljeavskiljare till Sarvträsk. Dagvatten från infartsparkeringen vid Mensättravägen fördröjs i magasin under parkeringen innan avledning mot Kocktorpssjön.

En dagvattenutredning har tagits fram i programarbetet (Sweco, 2014-02-11). Syftet med utredningen är att bedöma hur en framtida exploatering kommer att påverka dagvattnets flöden och föroreningar. Utredningen har utgått från Nacka kommuns dagvattenpolicy samt Vattenmyndighetens målsättningar.

Av utredningen, som bygger på modellberäkningar, framgår att befintligt dagvattensystem är hårt belastat. Detta stämmer dock inte överens med de verkliga förhållandena då inga översvämningar har noterats i området. Redan idag är föroreningsbelastningen till Sarvträsk och Kocktorpssjön för höga. För att uppnå kommunens dagvattenpolicy och vattenmyndighetens målsättning måste dagvattnet renas mer än i dagsläget. En kombination av lösningar föreslås, dels lösningar som fördröjer dagvattnet och minskar avrinningen, dels åtgärder som avskiljer föroreningar.

För att minska föroreningsbelastningen till Sarvträsk och nedströms liggande sjöar föreslås en dagvattendamm med en volym på cirka 550 kubikmeter. Dagvattnet som avrinner mot Kocktorpssjön kan antingen renas i våtmark vid transformatorstationen (yta 4100 kvadratmeter) eller i en utbyggd dagvattenanläggning (yta 1850 kvadratmeter) vid Kocktorpssjön.

Om ovanstående förslag vidtas reduceras dagvattnets föroreningsinnehåll till en nivå som är i linje med kommunens dagvattenstrategi och möjligheterna att nå god status i vattenområdena ökar.

#### Markföroreningar

Inom programområdet finns en bensinstation och en panncentral. Det kan inte uteslutas att spill har förekommit och att marken därför kan vara förorenad. Framtida byggnationer i anslutning till dessa bör föregås av markundersökningar för att utreda risken för föroreningar. Inom området finns även ett antal oljecisterner som tidigare använts för uppvärmning men som i dagsläget inte utnyttjas. Även i anslutning till cisternerna kan det finnas risk för markföroreningar.

I samband med genomförande av kommande detaljplaner är det viktigt att vara observant på eventuella markföroreningar och främmande gaser. Eventuella markföroreningar ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten.

#### Luftföroreningar

Någon fördjupad studie av luftsituationen i området har inte utförts. Med utgångspunkt från den översiktliga kartläggning av kvävedioxid och partikelhalter som Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har tagit

fram bedöms miljö kvalitetsnormerna (MKN) för dessa ämnen att klaras på grund av bra ventilationsförhållanden vid vägarna samt att programområdet ligger relativt långt från större trafikleder.

I framtida detaljplanarbeten kan en studie av luftsituationen bli aktuell om bostäder planeras i närheten av panncentralen och bensinstationen.

#### Buller

Kommunens översiktliga bullerutredning visar att riktvärde för buller överskrids inom programområdet. Trafikbuller kommer i huvudsak från trafik inom området samt från Mensättravägen.

I Nacka kommuns översiktplan finns generella riktlinjer för buller vid planering och byggande. Vid byggande ska en så bra ljudnivå som möjligt alltid eftersträvas. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas i första hand de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. Vid tät stadsbebyggelse kan i undantagsfall även Länsstyrelsens avstegsfall A och B tillämpas i goda kollektivtrafiklägen. Det kan bli nödvändigt att tillämpa avstegsfall med den föreslagna programutformningen. Skäl för att kunna tillämpa avstegsfall B i området är att det ligger inom promenadavstånd (500 m) till ett närcentrum med stort

serviceutbud och att det är goda kollektivtrafikförhållanden. Båda kriterierna för att kunna tillämpa avstegfallen uppfylls inom programområdet.

I de kommande detaljplanerna är det viktigt att utformning av bebyggelsen utgår från aktuell bullersituationen så att bästa ljudmiljö skapas. Frågor som kommer att studeras vidare är bostäders placering och utformning med



Ekvivalentnivåer i dB(A) cirka 2 meter ovan markytan enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning: lila >70, mörkrött >65, rött >60, orange >55, brunt >50, gult >45.

hänsyn till bullersituationen samt eventuell åtgärder för att förbättra ljudmiljön. Bostäderna som föreslås på torget och i närheten av bussterminalen bör särskilt studeras.

### Risk och säkerhet

Två riskbedömningar har tagits fram dels en "Riskbedömning Orminge panncentral i samband med pågående planarbete för Orminge centrum, Structor Riskbyrå AB, Stockholm, 2013-06-12 samt ytterligare en riskbedömning Olycksrisker- reviderat planprogram för Orminge centrum, Structor, 2015-03-13, som belyser, panncentral, parkeringshus och Mensättravägen.

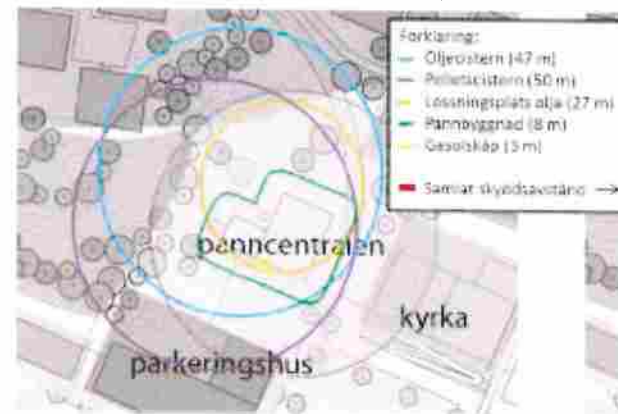
#### Panncentralen

Bedömning av olycksrisker från panncentralen har tagit hänsyn till ett antal scenarier såsom damm explosion, brand vid pelletshandling, brand/explosion i pannbyggnaden, brand vid oljehandling och brand/explosion med gasol. Slutsatsen för utredningen är att risker för påverkan på människor i omgivningen bedöms framför allt föreligga i samband med brand eller explosion i pelletsilon, lossning av pellets el strålning från stor pölbrand. Ett skyddsavstånd på cirka 50 meter från respektive risk källa bedöms därför som rimligt.

Ur ett insatsperspektiv för räddningstjänsten är det problematiskt om ny bebyggelse placeras alltför nära denna typ av anläggningar.

Utifrån ett konsekvensbaserat perspektiv behöver åtgärder övervägas för bebyggelse som placeras inom ett avstånd av omkring 50 meter från pellets-cisternen och oljehandling, både med avseende på riskpåverkan och med hänsyn till räddningstjänstens insatsmöjligheter.

Riskbedömningarna visar att åtgärder behöver övervägas om bebyggelse placeras inom cirka 50 meter från pellets-cisternen och oljecisternen/lossningsplats. Detta innebär att byggnader inom kvarteren 3A och 3B (som hamnar på ett avstånd av omkring 30 meter från oljecisternen) påverkas. För dessa byggnader behöver därmed åtgärder övervägas som riktas mot värmepåverkan (strålning) och hänsyn tas till de platsspecifika förutsättningarna för en räddningsinsats. Några olika



Kartbild med skyddsavstånd från de olika riskkällorna inom panncentralens område, samt ett samlat skyddsavstånd.



alternativ för åtgärdspaket avseende 3A och 3B kan övervägas med anledning av detta:

- Ändra placering av ny bostadsbebyggelse så att ett skyddsavstånd på minst 50 meter erhålls till pellets-cistern och oljecistern/lossningsplats.
- Behåll föreslagen placering av byggnaderna men ändra markanvändningen för byggnader inom 50 meter till mer robusta verksamhetstyper än bostäder (exempelvis kontor). Räddningstjänstens insatsmöjligheter behöver dock detaljstuderas och säkerställas.
- Behåll föreslagen placering av bostadsbyggnaderna men tillse att någon form av barriär skapas (exempelvis genom att uppföra skärm/mur/vall/vegetation mellan byggnaderna och panncentralen). Räddningstjänstens insatsmöjligheter behöver dock detaljstuderas och säkerställas.
- Behåll föreslagen placering av bostadsbebyggelsen men vidta byggnadstekniska åtgärder som minskar risken för brandspridning till byggnaden. Detta kan innebära inskränkningar i möjligheten att uppföra balkonger samt ha öppningsbara fönster. Räddningstjänstens insatsmöjligheter behöver dock detaljstuderas och säkerställas.
- Behåll föreslagen placering av bostadsbebyggelsen men vidta tekniska åtgärder inom panncentralen som minskar risken för brand och som minskar påverkan mot omgivningen i händelse av brand och explosion.

Parkeringshus utgör en relativt robust typ av markanvändning där människor inte förväntas vistas stadigvarande och är normalt lämplig att uppföra i mer exponerade lägen nära riskkällor. Några särskilda riskreducerande åtgärder med avseende på skydd av själva parkeringshuset bedöms inte krävas för programförslaget. Parkeringshuset inkluderar dock en livsmedelsbutik. Dagligvaruhandel är en känsligare typ av markanvändning än parkeering, jämförbar med bostäder. En skillnad mellan livsmedelsbutiker och bostäder är dock att det för butiksbyggnader bedöms vara lättare att vidta riskreducerande åtgärder mot bränder och explosioner i omgivningen. Detta då åtgärder i fasad (till exempel begränsning av fönsterarea eller att fasad utförs i obrännbart material) ofta är mindre inskränkande för verksamheten i en butik än för bostäder. Ett annat alternativ för att uppnå en god riskreducerande effekt kan utgöras av en genomtänkt disponering av byggnaden. Det kan exempelvis handla om att placera lastkaj, lager eller parkeringsytor i de delar som vetter mot panncentralen. Dessa verksamhetsdelar kan därmed fungera som ett avskärmande skydd för mer sårbara verksamhetsdelar (där människor vistas stadigvarande) som butiksytor, kassalinje, personalutrymmen och entréer.

Ny bebyggelse som innehåller särskilt känsliga verksamheter (som exempelvis förskolor, skolor, vårdinrättningar

eller samlingslokaler för mer än 150 personer) rekommenderas att placeras på ett avstånd som överstiger 50 meter från någon del av panncentralen, oavsett vilka fysiska eller tekniska åtgärder som vidtas.

Vad gäller befintliga föreningslokaler som är belägna nära panncentralen bedöms det vara svårt att inom ramen för det pågående planarbetet hantera en möjlig riskpåverkan. Kyrkans hus är beläget omkring 25 meter från panncentralens byggnad och mer än 50 meter från de båda cisternerna. Dessa avstånd överstiger de konsekvensavstånd som uppskattats ovan i riskanalysen, vilket innebär att verksamheten i Kyrkans hus normalt inte bör påverkas vid olyckor på anläggningen. Verksamhetsutövaren ska oavsett detta bedriva ett ambitiöst systematiskt brandskyddsarbete (SBA), och därigenom kan denne säkerställa en snabb och säker utrymning av lokalerna vid händelse av en olycka vid panncentralen. Det kan exempelvis vara lämpligt att utrymning från föreningslokaler är möjlig även åt ett annat håll än mot panncentralen. Brandförsvaret kan också ge stöd och råd till ansvariga verksamhetsutövare.

#### *Bensinstation och Mensättravägen*

Inom området finns förutom en panncentral även en bensinstation. Mensättravägen utgör en så kallad sekundär transportled för farligt gods. Transporter med farligt

gods, bensin, oljeprodukter samt gasol, sker till Cija Tank AB, OKQ8 och K.W. Karlbegr AB kafferosteri. Riskbedömningen har antagit att bensinstationen flyttar till Kummelbergets industriområde och att transporter till bensinstationen går på Mensättravägen. Vidare har antagits att hastigheten på Mensättravägen är 70 km/h samt att bebyggelsen planeras på 10 meters avstånd från vägen. Resultaten av riskbedömningen är att samhällsrisken i nuläget och i framtiden (2030) är acceptabelt låg. Inga särskilda riskreducerande åtgärder krävs med avseende på transporter med farligt gods på Mensättravägen.

#### *Bostäder ovanpå en inbyggd bussterminal*

Olyckor som är kopplade till verksamheten vid en inbyggd bussterminal och som kan påverka omgivningen utgörs av:

- trafikolyckor (kollisioner) som involverar bussarna och andra trafikanter, samt
- bränder och explosioner som involverar bussar och deras drivmedel.

En avgörande faktor för brand- och explosionsförlopp är bussens drivmedel, som kan utgöras av exempelvis brandfarliga vätskor (diesel, RME, etanol, bensin), brandfarliga gaser (naturgas, biogas) batterier (elektricitet) eller kombinationer av dessa (hybrider). Påverkan vid olyckor med dessa kan bestå av bland annat värmestrålning,

giftiga brandgaser, tryckpåverkan eller splitter. Det är svårt att idag helt förutspå vilka typer av drivmedel som kommer att vara vanligast förekommande i framtiden. Det skyddsvärda som påverkas av detta kan utgöras av resenärer, personal, byggnadskonstruktioner i terminalen eller, bostäder som placeras på terminalen eller andra byggnader.

Riskbedömningen föreslår att en detaljerad utredning avseende olycksriskpåverkan tas fram så tidigt som det är praktiskt möjligt, gärna i samband med detaljplanarbetet. Syftet med ett sådant arbete skulle vara att säkerställa att detaljplanen inte omöjliggör att terminalen uppfyller de säkerhetskrav som byggreglerna anger. Det kan till exempel handla om att detaljplanen tillåter tillräckligt med utrymme för att säker utrymning kan genomföras, eller att ventilation av brandgaser kan ske på ett säkert sätt utan att påverka utrymmande människor eller omgivande bebyggelse etcetera.

Alternativet med en inbyggd bussterminal bedöms vara genomförbar med hänsyn till möjligheterna att fastställa sådana frågor i detalj i kommande skeden av planeringsprocessen.

Nära samverkan med Trafikförvaltningen i frågor som rör säkerheten bedöms vara nödvändigt i den kommande

planeringsprocessen, för att möjliggöra en säker drift i förvaltningsskedet. Riskerna för alternativet med en utbyggd öppen bussterminal får studeras i kommande planarbete, vid val av en sådan lösning.

#### Lek och rekreation

Centrala parken i Orminge kommer även i framtiden att vara den viktigaste tillgången för rekreation i området men programförslaget innebär förbättringar för lek- och rekreativmöjligheterna. Mark utmed Kanholmsvägens norra del mot Sarvträsk föreslås bli allmän plats och kan användas för ett grönstråk som ansluter till naturmarken vid Sarvträsk. Naturområdet närmast Vittraskolan och Sarvträsk utvecklas med till exempel lekplats, utegym och planteringar. Dagvattendammen kan användas som en resurs vid planeringen av parkmiljöerna.

Programförslaget illustrerar bostadskvarter i rutnätsform med innergårdar som ska erbjuda lek och utevistelse för de boende. I kommande detaljplanarbeten måste ljus, ljud och vindförhållanden studeras för respektive gård för att garantera goda boendemiljöer.

Kopplingen mot intilliggande naturområden och Centrala parken ska förbättras och stärkas genom skyltning och genom utformningen av de allmänna ytorna. Detta gör att det blir lättare att hitta ut till naturen och

parkerna. Dessa frågor är inte enbart planfrågor, vilket innebär att de måste säkras upp genom avtal och satsningar inom ramen för stadsbyggnadsprojekten.

### Landskapsbild och kulturmiljö

Förslaget medför förändringar i landskapet. Bebyggelsen längs Kanholmsvägen ges en högre täthet för att skapa avgränsade stadsrum. I centrumkärnan medges även några högre byggnader som med en god gestaltning kan fungera som nya landmärken. De stora öppna parkeringsytorna bryts upp i flera mindre vilket skapar förutsättningar för tydligare torgbildningar intill entréerna och husen.

För ny bebyggelse i anslutning till befintliga bostadsområden med kulturmiljövärden föreslås bebyggelse i 4-7 våningar, vilket innebär en högre skala än befintlig bebyggelse i 2-3 våningar. I kulturmiljöprogrammet anges att nya byggnader ska anpassas till områdets lågskaliga, terränganpassade karaktär. Programförslaget kan därmed komma att påverka omkringliggande bostadsområden med dess bebyggelsekaraktär. Därför är det av stor vikt med en väl placerad och väl gestaltad bebyggelse, vilket bör studeras i kommande detaljplanearbete för att skapa en god helhetsmiljö. Röda längan är utpekad som kulturhistoriskt värdefull byggnad i kulturmiljöprogrammet. Programförslaget anger att en påbyggnad av Röda

längan kan studeras i kommande detaljplanearbete. Hur en påbyggnad kan komma att påverka byggnadens kulturhistoriska värde får utredas i kommande detaljplanearbete.

Programförslaget anger övergripande gestaltungsriktlinjer för att tydliggöra ambitionen och säkra kvaliteten på nya fasader och detaljer samt utrymmet mellan husen. De övergripande gestaltungsriktlinjerna ska ange huvudinriktningen för mer detaljerade gestaltungsprogram under kommande detaljplaneetapper. Dessa frågor är i vissa fall svåra att lösa med detaljplanebestämmelser varför de bör säkras upp genom avtal med fastighetsägare och intressenter men de är också beroende av framtida kommunala satsningar.

### Naturvård och vegetation, barriäreffekter

Den biologiska mångfalden riskerar att minska till följd av programförslaget. Bostäder och andra byggnader och anläggningar planeras i nuvarande naturmark runt centrum och intill Sarvträsk. I anslutning till Sarvträsk finns naturvärden i form av bland annat grod- och kräldjur. I samband med detaljplanering bör naturvårdesinventering göras, för att undersöka naturvärdena, tydliggöra förslagens konsekvenser för djur- och växtliv samt utreda hur dessa bäst kan bevaras. Programförslaget

föreslår trädplanteringar utmed de flesta gatorna och på torgytorna, vilket är positivt för den biologiska mångfalden. Detta då trädplanteringar i en i övrigt hårdgjord miljö kan utgöra viktiga lokaler för både insekter och fåglar samt fungera som spridningskorridorer mellan större naturområden.

### Trygghet, säkerhet och hälsa

Förslaget innebär en större täthet, vilket medför att fler människor kommer att röra sig inom området. Detta kommer av flertalet att upplevas som en trygghet, då öde och folktomma ytor uppfattas som otrygga, framförallt under dygnets mörka timmar. Områdets parkeringsytor kommer att integreras i befintlig och ny bebyggelse samt på sikt ersättas av parkeringshus. På detta sätt undviks stora samlade parkeringsytor perifert i förhållande till bostadshusen och bildominansen bryts. Särskilda åtgärder för att säkra tryggheten i parkeringshus kan bli aktuella. För att skapa en ökad trygghet i centrum har trappan vid kyrkans hus och förbindelsen mellan Ormingehus och centrumhuset omgestaltats.

Programförslaget anger att bebyggelse som vänder sig ut mot det offentliga rummet ska utformas med hänsyn till offentliga stråk för att skapa trygghet. Det är viktigt att i kommande detaljplaner reglera att ytor för lokaler



reserveras i bebyggelsen bottenplan längs torg och huvudstråk samt att områden både inom allmän plats och inom kvartersmark blir ordentligt upplysta. Det är positivt att det skapas fler mötesplatser och tydliga platsbildningar intill centrumhuset med plats för vistelse och spontana aktiviteter.

### Tillgänglighet

Programförslaget utgår ifrån befintlig struktur där byggnaderna tar upp höjdskillnaderna och besökare leds mot entréer i de olika planen. Det ger god tillgänglighet under centrumets öppna timmar, men sämre under övrig tid. Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur bör studeras och säkras i kommande detaljplaner. Att redan från början planera för tillgänglighet är viktigt för att undvika att behöva åtgärda enkla hinder i efterhand. Målpunkter, stråk och hinder har analyserats i programarbetet. Programförslaget skapar förutsättningar för att förbättra orienterbarheten genom föreslagen bebyggelsestruktur och tydligare stråk. Planprogrammets gestaltungsriktlinjer anger inriktningen för skyltning som ytterligare kan förbättra orienterbarheten. Kopplingen mot östra Orminge bör ses över eftersom Mensättravägen kan upplevas som en barriär.

# GENOMFÖRANDE

Planprogrammet ska vara vägledande i framtida stadsutveckling och ange riktlinjer för kommande detaljplaner. Genomförandet av planprogrammet är beroende av att parkeringshus för infartsparkering byggs. Därefter kan övriga delar inom programområdet bebyggas. Planprogrammet föreslår en etappindelning som anger vad som görs i vilken ordning.

## HUVUDMANNASKAP

Vid ett framtida genomförande av planprogrammet och efterföljande detaljplaner är det viktigt att avgränsningen mellan allmän plats och kvartersmark görs på ett medvetet sätt för att säkerställa den långsiktiga funktionen av det som ska vara till för allmänheten. Inriktningen är att kommunen ska ta över gator, torg och parker med mera samt att kommande exploateringar ska bekosta åtgärder inom det som planläggs som allmän plats.

## EXPLOATERINGSKOSTNADER

Stadsbyggnadsprojektet innebär stora investeringskostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av hela Orminges omland. Dessa anläggningar utgörs bland annat av parkeringshus för infartsparkering och bussterminal. Stadsbyggnadsprojektets kostnader täcks av intäkter från framtida markanvisningar av bostäder och exploateringsbidrag från kommande planläggning av privat mark i Orminge centrum.

## AVTAL

Innan planarbete påbörjas ska det för varje detaljplan tecknas ett planavtal mellan exploatör och Nacka kommun. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelningen under planarbetet. Innan en detaljplan antas av kommunfullmäktige ska exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploatör. Avtalet reglerar bland annat utbyggnaden av allmänna anläggningar, ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet samt eventuella marköverlåtelse och rättighetsupplåtelse med mera.

## ETAPPINDELNING

Programområdet omfattar såväl bebyggda miljöer som oexploaterade områden varför planläggning och genomförande bör ske i etapper för att kunna hantera olika problemställningar. I etapp 1 inryms de delar som är av störst betydelse för att få tillstånd en förändring i Orminge centrum. Etappindelningen är preliminär och kan komma att ändras över tid.

Utbyggnadstakten har bedömts till att cirka 50-75 bostadsrätter och att lika många hyresrätter kan tillkomma per år, det vill säga totalt 100-150 lgh/år. Bedömningen grundas på efterfrågebilden i Orminge med närliggande områden. Uppskattad fördelning av boendeform är cirka 65% bostadsrätter och cirka 35% hyresrätter.

## Etapp 1, år 0-8

Planläggning och utbyggnad sker av område 1A (Nybackatomten), område 1 B (Sarvträsk), område 1C (parkeringshus, bussterminal och Hantverkshustomten), samt 1 D (Ormingehus och Röda längan).

I samband med avtalsdiskussionerna med ägarna till Ormingehus om deras planavtal så avtalas om förvärv av del av denne markägares markinnehav inom den så kallade Sarvträsktomten. Vidare anläggs en rondell i korsningen Mensättravägen och Edövägen. Nödvändiga ledningsomläggningar kopplat till detta utförs. Edövägen rustas samtidigt. Ny gång- cykelbro anläggs över Mensättravägen. Kanholmsvägen rustas från Edövägen ner till Sarvträsk.

En dagvattendamm anläggs vid Sarvträsk.

Totalt bedöms cirka 700-1 000 bostäder kunna tillkomma i denna etapp.

En del åtgärder kan göras utan nya detaljplaner. Det kan till exempel handla om nya eller förbättrade gång- och cykelvägar, parker, planteringar och vissa av anläggningarna runt Sarvträsk. Det kan också handla om omlokalisering av verksamheter inom byggnaderna.

Utbyggnaden kommer att ske stegvis för att hela tiden klara behov av parkeringsplatser, tillgänglighet till centrum med mera.

### Etapp 2, år 3-10

I etapp 2 utvecklas parkeringsytan framför Centrumhuset till ett parkeringstorg. Två nya kompletterande byggnader kan tillkomma på torget, 2 A, för kommersiella ändamål/verksamheter.

Nya bostäder tillkommer inom område 2 B. Totalt kan cirka 50-80 bostäder tillkomma i denna etapp.

### Etapp 3, år 7-20

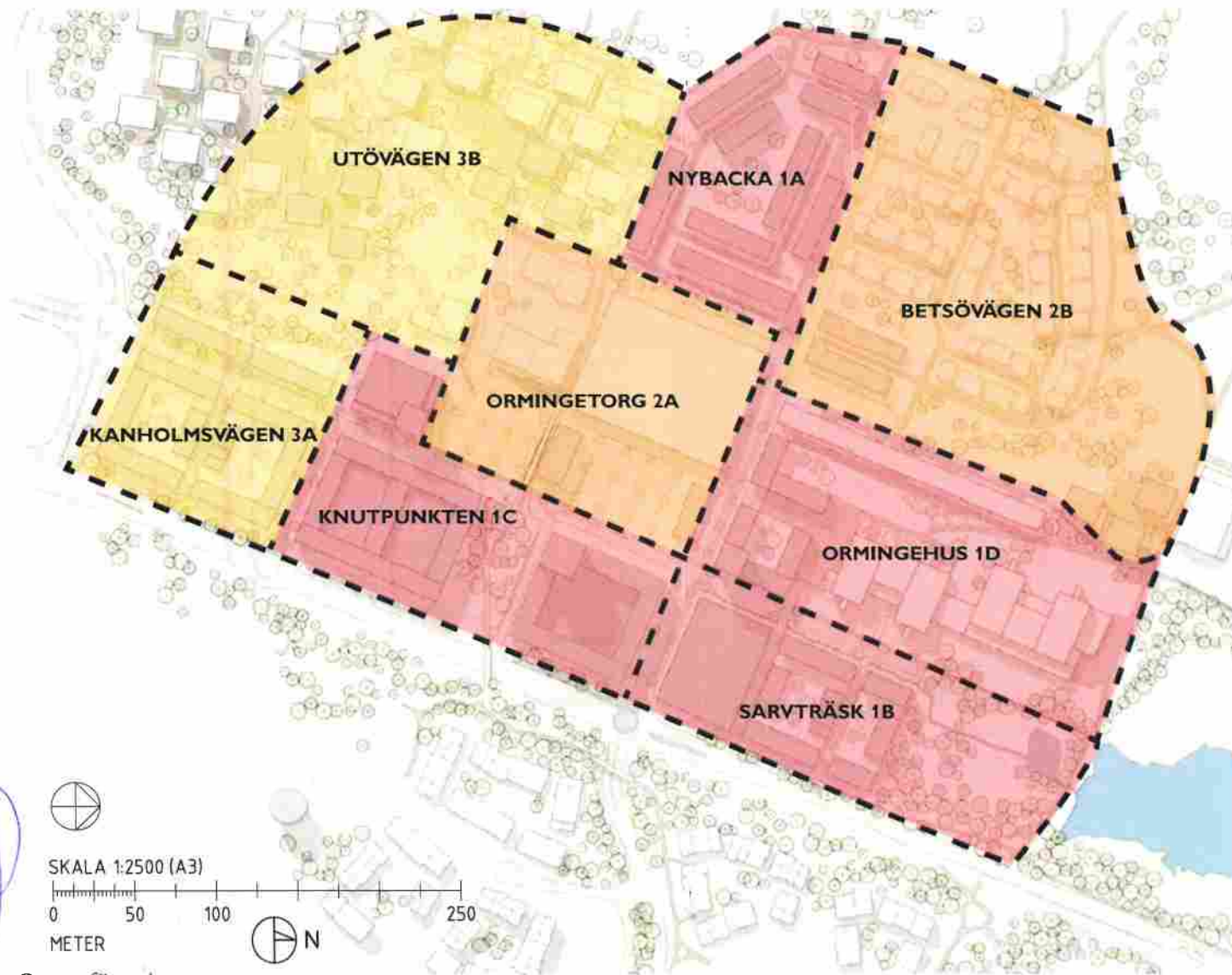
För att genomföra byggnation inom etapp 3 förutsätts att olika verksamheter flyttas alternativt att markparkering tillhörande befintliga kvarter förädlas.

Om överenskommelse kan träffas om flytt av Toyota så kan exploatering ske av tomterna i den södra delen av Orminge centrum, på båda sidor om Kanholmsvägen, det vill säga inom området 3A. Totalt bedöms cirka 200 - 250 bostäder kunna tillkomma i denna etapp. En ny infartsväg och rondell anläggs mellan Kanholmsvägen och Mensätt-ravägen.

Om befintliga parkeringsplatser konverteras till bostäder i området 3 B kan ytterligare cirka 80 bostäder tillkomma. Merparten av dessa bedöms bli bostadsrätter. Intäkterna från dessa exploateringar är osäkra med hänsyn till att det krävs alternativ för att frigöra marken.





**Ettapp 1**

Bostäder: BTA 73 000 - 101 000 kvm,  
cirka antal lägenheter 730 - 1010  
Verksamheter: BTA 15 500 - 25 000  
kvm  
Offentlig service: BTA 1500 kvm

**Ettapp 2**

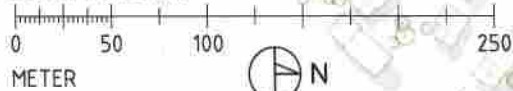
Bostäder: BTA 8000 kvm, cirka antal  
lägenheter 80  
Verksamheter: BTA 2 300 - 3 100 kvm  
Offentlig service: BTA 1500 kvm

**Ettapp 3**

Bostäder: BTA 32 700 kvm, cirka antal  
lägenheter 330  
Verksamheter: BTA 1 300 kvm



SKALA 1:2500 (A3)



METER



## Genomförande

indelning detalplaner

Ettapp 1

Ettapp 2

Ettapp 3

### **Organisation**

Projektledare för stadsbyggnadsprojekt Orminge centrum är Petra Carlenarson. Delprojektledare för planprogram Orminge centrum är Terese Karlqvist.

### **Styrgrupp**

Gunilla Glantz, stadsbyggnadsdirektör  
Andreas Totschnig, biträdande stadsbyggnadsdirektör  
Angela Jonasson, planchef  
Ulf Crichton, exploateringschef  
Dag Björklund, teknisk direktör  
Eva Olin, ekonomidirektör

### **Medverkande i framtagande av programförslaget**

Programarbetet har bedrivits av en projektgrupp på Nacka kommun:

Lina Malm, översiktsplanerare  
Terese Karlqvist, planarkitekt  
Birgitta Strömbäck, planarkitekt, medborgardialog  
Johan Aspfors, kommunantikvarie  
Anna Ek, landskapsarkitekt  
Birgitta Held Paulie, miljöstrateg  
Hannu Rauhala, trafikplanerare  
Per Jonsson, VA-ingenjör  
Petra Carlenarson, exploateringsingenjör

Programförslaget har tagits fram i samarbete med White arkitekter (Pontus Pyk, Geoff Denton, Yara Hormazábal Cortés, Hampus Trotzig, Thomas Zaar) och Structor (Per Fladvad, Peter Stenberg) samt Trygg och Säkerrådet i Boo (Jan Landström).

Illustrationsmaterial har tagits fram av Nacka kommun och White arkitekter.

Vision har tagits fram av Mårten Sessler och Christer Mortensen.

### **Underlag och referenser**

Landstingsdirektörens Planeringsunderlag 2016 och plan för åren 2017-2019 samt investeringsbudget för år 2016 och inriktningsnivåer för planåren 2017-2020, Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting  
Rapport Olycksrisker, 2015-03-13, Structor  
Groddjursinventering i Sarvträsk, 2014-06-19, Calluna  
Idéstudie: Förlängning av tunnelbanan från Nacka centrum till Orminge centrum, april 2014  
PM Genomförandestrategi, 2014-02-21, Structor  
PM Konstprogram, 2014-02-19, Ola Nilsson  
Dagvattenutredning, 2014-02-11, SWECO  
PM Riskbedömning, 2013-06-12, Structor Riskbyrå AB  
Översiktsplan, november 2012, Nacka kommun  
Grönstrukturprogram, februari 2012, Nacka kommun  
Kulturmiljöprogram, februari 2012, Nacka kommun

Remiss: Riskhänsyn vid planläggning av bebyggelse-  
människors säkerhet intill vägar och järnvägar med trans-  
porter av farligt gods, 2012, Länsstyrelsen i Stockholms  
län

Orminge centrum – Fördjupad studie, september 2011,  
Nacka kommun/Trafikförvaltningen/Structor/ Rund-  
quist

Förslag till ramprogram för södra Munksjön, 2011, Jön-  
köpings kommun

Bättre plats för arbete, 2004, Boverket/Räddningsverket/  
Socialstyrelsen

Rapport: Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och  
järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstan-  
tioner, 2000, Länsstyrelsen i Stockholms län  
Konst i Nacka, 1998

### **Produktion**

Layout: Tove Mark

Korrektur: Therese Sjöberg, Lina Malm, Terese Karlqvist

Kartor: Miriam Helleday

### **Foto**

Om inget annat angivits är bildkällan SWECO, Birgitta  
Strömbäck, Terese Karlqvist och Tove Mark.

### **Tryck**

Nacka kommun  
December 2015







*Idébild/illustration från detaljplaneprogrammet: Kanholmsvägen mot Orminge centrum.*

## **Parkeringshuset, en del av Orminge centrum**

**Inbjudan till markanvisning**

**6 000 BTA bostäder**

**3 000 BTA handel**

**400 infartsparkeringar för bil**

**Anbud ska vara Nacka kommun tillhanda  
senast xx oktober 2016 kl 17.00**

u



## Orminge centrum – en pigg 50-åring som vill vidare

Orminge är stadsdelscentrum för kommundelen Boo och en självklar knutpunkt för nordöstra Nacka. En blandning av villa- och småhusområden, flerfamiljshus från 60- och 70-talen, skolor och förskolor, platser för friluftsliv och idrott samt orörd natur omger Orminge centrum.

Orminge centrum är en viktig bytespunkt för busstrafiken och lätt att nå med bil. Många gör sina dagliga inköp här på väg till och från jobb och skolor.

Ett rikt kultur- och föreningsliv präglar Orminge alltsedan centrum och bostäderna i närheten byggdes på 60-talet. Många talar om Ormingeandan, ett uttryck för stolthet och stark identitet.

2017 fyller Orminge centrum 50 år. En sliten men pigg 50-åring är på väg in i nästa fas.

### Planprogram

2015 antog kommunfullmäktige ett planprogram för Orminge centrum. Programmets vision lyder

- Ett stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och levande
- Ett attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag
- Ett stadsdelscentrum som bygger på och utvecklar Orminges karaktär och identitet

Dialog och medskapande ska prägla utvecklingen i Orminge centrum. Liksom under programarbetet ska det ske i samarbete med fastighetsägare, exploatörer, besökare, omkringboende och kommande inflyttare.



*Idébild/ illustration från detaljplaneprogrammet: Vy ut mot centrumtorget.*



Programmet föreslår bland annat

- Områdets olika delar knyts ihop och förtätas. Upp till 1 400 nya bostäder och ytor för verksamheter på 19 000 – 29 000 m<sup>2</sup> i själva centrumområdet.
- Varierade hustyper och omväxlande arkitektur.
- Lättare att röra sig och orientera sig i hela centrum, med trygga, väl upplysta gång- och cykelvägar och effektiv infartsparkering.
- Mer utrymme för service och handel, kultur- och föreningsliv. Fler ska kunna stanna kvar i centrum för att handla, träna, mötas och umgås.
- Levande och inbjudande gemensamma platser. Enkelt att nå omgivande park och natur.

### Markanvisning för Parkeringshuset

Parkeringshuset är en del av första etappen enligt planprogrammet för Orminge centrum. Parkeringshuset ligger mitt i centrala Orminge med närhet till centrumhusets affärsutbud, bussar till Stockholm och Värmdö samt Centrala parken.



Flygfoto över Orminge centrum. Området för Parkeringshuset utmärkt med röd linje.

u







## Området idag

Från Värmdöleden sträcker sig Mensättravägen, den stora huvudgatan som passerar Orminge centrum, norr ut. Från Mensättravägen, via Ormingeringen, når man Kanholmsvägen som går förbi Parkeringshuset i nord-sydlig riktning.

Området inringas av Kanholmsvägen i öster, Utövägen i norr och en panncentral i väster. Kanholmsvägen är ett viktigt stråk för kollektivresenärer som kommer från busshållplatserna norr om området. Bilister når området via Kanholmsvägen från söder.

**Marken inom området** består till ena delen av naturmark med berg i dagen och skogspartier. Andra delen anlagda ytor för gående och cyklister samt en vändslinga för bussar.

## Området imorgon

Parkeringshuset ska innehålla en blandning av funktioner med boende, handel och parkering. Planerna är att parkeringshuset ska inrymma ca 6 000 m<sup>2</sup> bostäder, vilket motsvarar ca 60 bostäder, med fri upplåtelseform och ca 3 000 m<sup>2</sup> handel.

Antalsangivelserna är inte definitiva och ger endast en indikation på storleken av respektive funktion. Storlekarna fastställs i detaljplan. Till detta ska huset inrymma infartsparkering för minst 400 bilar.

Att dela in Parkeringshuset i flera 3D-fastigheter kommer att vara en möjlighet, till exempel med egna fastigheter för handel, parkeringsgarage respektive bostäder.

Markanvisningen kommer att ske för ett markområde som är på ca 4 200 m<sup>2</sup>. Till detta ingår ytterligare ca 450 m<sup>2</sup> som idag ägs av Fortum. Fortum är villiga att överlåta området och en förutsättning är att detta löses under detaljplaneprocessen. Av totala ytan på ca 4 650 m<sup>2</sup> får kommande bebyggelse ta upp ett område på ca 3 900 m<sup>2</sup>. Skillnaden beror på att bebyggelsen måste hålla ett visst avstånd mot angränsande panncentral samt ligga i linje med panncentralens fasad ut mot Utövägen. Ovan nämnda siffror är preliminära och kan komma ändras under detaljplaneprocessen

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive name.



Markanvisningsområdet är markerat med röd linje och bebyggelseområde med svartstreckad linje. Rödmarkerat område är del som ägs av Fortum. Grönmarkerat område visar tänkt yta för varutransporter, se mer under Trafik.

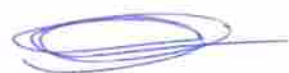
**Riktlinjer för hållbart byggande** beslutades av Nacka kommuns miljö- och stadsbyggnadsnämnd i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden i dialog med medverkande exploatör.

Följande hållbarhetsområden gäller för Parkeringshuset:

- Effektiv mark- och resursanvändning
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras

Dessa kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan i dialog med utvalda exploatörer.

u





## Gestaltning

Den föreslagna bebyggelsen är ett kvarter med butikslokaler, parkeringshus och bostäder. Inom markanvisningsområdet finns det utrymme för ett landmärke, med upp till 16 våningar. De i detaljplaneprogrammet föreslagna högre byggnaderna, landmärkena, ligger alla i direkt anslutning till centrumtorget och markerar möten mellan huvudstråken i stadsdelen.

Ny bebyggelse som föreslås i anslutning till befintliga bostadsområden ska samspela med nuvarande men samtidigt utgöra en tydlig ny årsring i sin gestaltning. I centrumkärnan utformas bebyggelse längs huvudstråken i en kvartersstruktur med huvudsakligen 4-7 våningar. Vid centrumtorget ges utrymme för några högre byggnader om cirka 16 våningar som kan fungera som landmärken vid viktiga noder.

Byggnadernas fasader ska utformas med entréer, fönster och skyltning för att ge innehåll och stöd åt stadslivet längs gatan. Särskild vikt vid utformningen ska ges åt gångtrafikanter.

Bottenvåningens fasad ska utformas för att skapa en god kontakt mellan trottoar och stadsrummet i övrigt. Entréer ska utformas så att tillgänglighet uppnås utan trappor och trösklar.

Byggnadernas bottenvåningar bör kanta trottoaren i kvartersgräns och byggnaderna bör använda gatorna som entrérum.

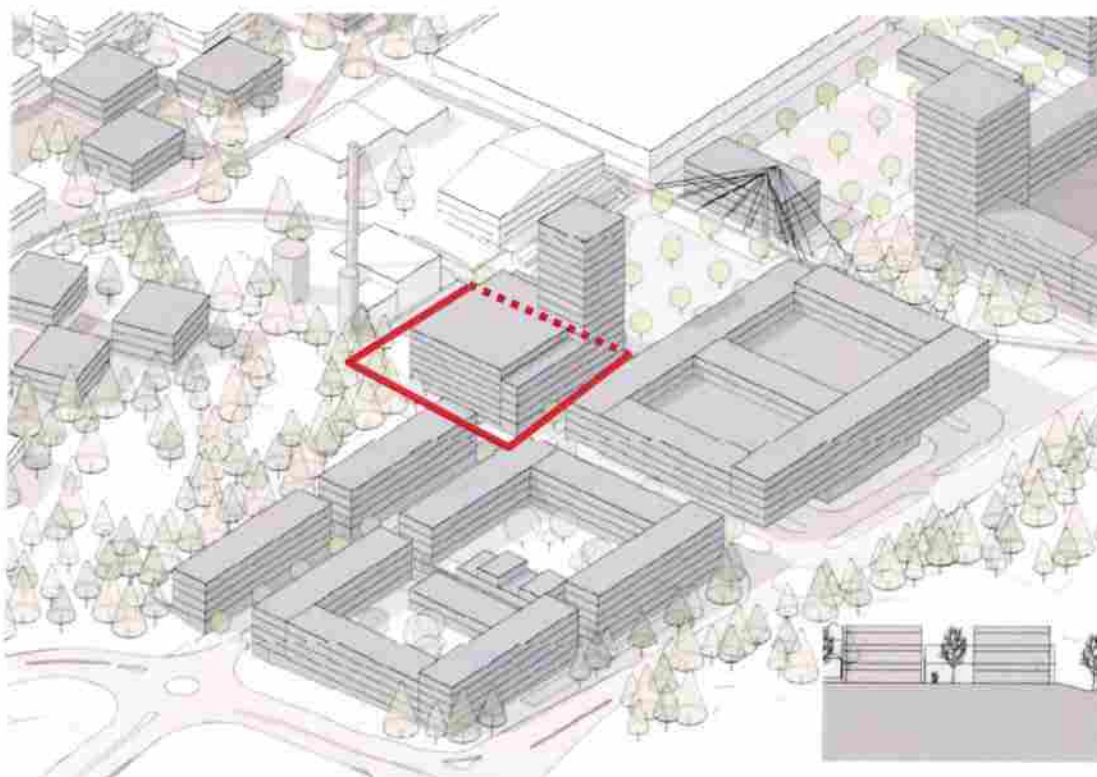
Parkeringshusdelen ska utformas omsorgsfullt, särskilt om parkeringshuset har fasad mot gatan. Invändigt ska parkeringshuset vara en trygg miljö och särskild omtanke ska läggas vid belysning.

Handelsytorna ska huvudsakligen ligga i gatunivå.

Ett gestaltningsprogram ska tas fram av exploitören i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Gestaltningsprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltningsfrågorna så som huskropparnas bredd längs gatan, fasaduttryck, material, tak och takmaterial, gårdar och portar.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line.





Ungefärligt markanvisningsområde markerat med röd linje. Illustration ur detaljplaneprogrammet.

## Konsten att skapa stad

Med utgångspunkt från visionen för stadsutvecklingen i Nacka stad, *Nära och nyskapande*, arbetar kommunen aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt.

Så ska vi arbeta även i Orminge centrum. Ormingebor och andra som verkar i Orminge ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar Orminge centrum. Vi hoppas att stolthet och engagemang ska präglade processen.

Vi förväntar oss att exploatörer och entreprenörer anammar vår ambition att levandegöra Orminge centrum på ett nyskapande sätt, och driver en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av området tillsammans med Nacka kommun eller på egen hand.

- Läs mer på: <http://www.nacka.se/konstenattskapastad>

## Lärlings- och praktikplatser

Kommunen eftersträvar att byggherren tillhandahåller praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden i genomförandeskedet. Detta kommer att fastställas i markgenomförandeaftalet.

u





## Tekniska förutsättningar

### Gröna värden och miljömål

I Nacka kommuns *Program för markanvändning* anges att kommunen vid bebyggelse ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster.

Prioriterade kategorier för ekosystemtjänster i denna markanvisning är följande:

- Sociala och rekreativa värden
- Dagvattenhantering
- Luftrening

Vidare antog Nackas kommunfullmäktige i mars 2016 *Nackas miljöprogram 2016-2030*.

Programmet innehåller lokala miljömål där följande miljömål är prioriterade i denna markanvisning:

- Begränsad klimatpåverkan
- Giffri miljö
- Rent vatten
- God bebyggd miljö

Krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster ska tillsammans med de lokala miljömålen bidra till att uppfylla Nacka kommuns övergripande mål om attraktiva livsmiljöer. I syfte att nå detta övergripande mål anger Nacka kommun ett antal förutsättningar för markanvisning.

- Se bilagorna Gröna värden och lokala miljömål samt Program för markanvändning

### Parkering

Idag finns det i Orminge centrum drygt 550 markparkeringsplatser för infart där det är gratis att parkera. Dessa platser är till stor del fullbelagda. I och med utvecklingen av Orminge centrum och hela kommundelen Boo så redovisar planprogrammet att ett framtida behov till 2030 är på cirka 700 infartsparkeringsplatser. Marken där befintliga parkeringsplatser är belägna kommer att bebyggas, vilket innebär att parkeringsplatserna inte kan ligga kvar, utan måste få nya lägen.

Därför vill Nacka kommun att Parkeringshuset ska inrymma infartsparkering för minst 400 bilar. Ett *avtal* kommer att skrivas mellan kommunen och anbudsvinnaren av markanvisningen för att reglera och säkerställa parkeringsplatserna för infart.

Vidare ska bil- och cykelparkering anordnas för boende och handel i Parkeringshuset. Ett parkeringstal på 0,8 bilplatser per lägenhet föreslås i planprogrammet för Orminge centrum och i bilagan *Gröna värden och lokala miljömål* framgår det att det ska finnas minst en cykelparkering per rum, det vill säga en enrumslägenhet genererar en cykelparkering, en fyrrumslägenhet 4 cykelparkeringar. För övrig parkering hänvisas till bilagan *Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun*.



Det ska vara möjligt att samutnyttja parkeringsplatser för olika ändamål inom kvartersmark. Parkeringsstalet kan reduceras om exploatören redovisar åtgärder för detta under detaljplanarbetet. Parkeringsplatser på allmänna gator och vägar är avsedda för besökare till området och kan inte tillgodoräknas. Bilparkering ska anordnas i garage ovan eller under mark på kvartersmark.

En förutsättning för denna markanvisning är att fastighetsägaren måste kunna ta betalt av brukarna av bilparkering. Anbud ska utgå ifrån en avgift om 30 kr/dag för infartsparkering, en nivå som är satt för att de olika anbuden ska kunna jämföras. Denna nivå kan dock regleras efter förhandlingar med kommunen inför att parkeringsplatserna tas i bruk. Nivån för avgiften och övriga frågor kring infartsparkeringen kommer att regleras i ett *avtal* med kommunen.

För övrigt kommer kommande utveckling av Orminge centrum att innebära ett mer tätbebyggt samhälle där mycket av dagens markparkering kommer att försvinna. Det betyder att rationella parkeringslösningar måste skapas för att tillgodose parkeringsbehovet i området. Om kommande ägare till Parkeringshuset har intresset, kommer en trolig möjlighet i framtiden vara att kunna erbjuda parkeringsplatser i Parkeringshuset för t.ex. bostäder och handel lokaliserade i andra kvarter.

- Se bilagorna Gröna värden och lokala miljömål, Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun, samt avtalsmallar

## Trafik

Kommunen ser framför sig att infart för varutransporter till Parkeringshuset sker från Utövägen (se bild på sid. 5). Infarten är tänkt att ske från Utövägens befintliga höjdläge. Denna infart kommer också behöva användas för Fortums behov och eventuell räddningstjänst. In- och utfart för personbilar ska ske från Kanholmsvägen.

## Panncentral

Området för Parkeringshuset angränsar till en panncentral i väster. Planprogrammet för Orminge centrum säger att skyddsavståndet för nya bostäder utifrån dagens förutsättningar är 50 meter. Två riskbedömningar har tagits fram under planprogrammet, dels *Riskbedömning Orminge panncentral i samband med pågående planarbete för Orminge centrum*, samt *Olycksrisker-reviderat planprogram för Orminge centrum*.

- Se bilagor om riskbedömning

## VA, avfall och andra ledningar

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvattenavlopp och dagvatten. Anläggningsavgifter erläggs av den som enligt lagen om allmänna vattentjänster jämställs med fastighetsägare (exploatören). Kommunalt vatten- och avloppsnät kan eventuellt behöva byggas ut inom planområdet. Nya ledningar ska i huvudsak förläggas i allmän platsmark.

u







Varje fastighet ska förses med en uppsättning förbindelsepunkter (anslutningspunkter) för de vattentjänster som behövs.

Tillgång till brandvattenförsörjning ska sökas hos VA-huvudmannen. Beviljas ansökan ska avtal upprättas och särskilda förbindelsepunkter för brandvattenförsörjning upprättas. –

- För mer information om VA-avgifter, se:  
<http://www.nacka.se/globalassets/kommun-politik/dokument/taxor/va-taxan-2016.pdf>
- Se även bilaga Karta över befintlig VA-struktur.

Dagvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvartersmark innan anslutning sker till allmänt dagvattennät. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt som möjligt. Det får inte bli mer föroreningar i dagvattnet från området än före exploatering. Det handlar inte bara om att fördröja, utjämna och rena dagvattenflöden utan också om kreativa och hållbara lösningar för att till exempel synliggöra dagvattnet i området.

- Se bilaga Gröna värden och lokala miljömål, Dagvattenpolicy och Anvisningar för dagvattenhantering.
- För avfallshantering, se bilagan Handbok för avfallsutrymmen.

Inom markanvisningsområdet finns det idag fjärrvärmeledningar tillhörande Fortum. De kommer att till stora delar behöva flyttas.

## Geoteknik

En äldre geoteknisk undersökning av området har sedan tidigare genomförts.

- Se bilaga Karta geoteknik

## Program för markanvändning

Nacka kommuns kommunfullmäktige beslutade i april 2016 om ett *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*. Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats och bo, leva och verka i. Det tar sin avstamp främst i de övergripande målen om ”attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” och ”en stark och balanserad tillväxt” och syftar till en ökad tydlighet och transparens kring det kommunala fastighetsbeståndet, såväl vad gäller utveckling som överlåtelse eller upplåtelse av kommunala fastigheter.

Programmet vilar på följande utgångspunkter.

- Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt.
- Stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid.
- Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse.
- Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

## Villkor vid markanvisning

1. En markanvisning ska tidsbegränsas till två år från kommunens beslut. Om en bindande överenskommelse om genomförande av exploatering inte kan träffas inom denna tid får kommunen göra en ny markanvisning.

2. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen eller på grund av att markanvisningsavtalet löpt ut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
  3. Kommunen kan besluta om förlängning av en markanvisning dock endast under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.
  4. Kommunen bekostar detaljplaneläggning om markanvisningen avser upplåtelse med tomträtt. Om markanvisningen avser försäljning av mark står byggherren all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Detta innefattar även kommunens kostnader för detaljplanearbete, vilka faktureras byggherren löpande. Fakturerade kostnader ska avräknas från köpeskillingen om en överenskommelse om fastighetsförsäljning kan träffas inom markanvisningsavtalets löptid.
  5. Kommunen ska återta en markanvisning under tvåårsperioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning. Om kommunen återtar markanvisningen äger kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.
  6. Vid avbrutet detaljplanearbete har kommunen rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till byggherren eller till av byggherren anlidade konsulter eller entreprenörer. Detta innebär dock inte att kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som byggherren eller annan kan ha i materialet.
  7. Om byggherren inte längre önskar fullfölja markanvisningsavtalet ska kommunen ha rätt till ersättning för de merkostnader som kommunen härigenom orsakas i samband fullföljande av exploateringen.
  8. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha ett av kommunen godkänt, öppet och transparent system för bostadskö.
  9. Markanvisning får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.
- Se bilaga Program för markanvändning

## Detaljplanering

När marktilldelning är beslutad tecknas ett *markanvisningsavtal* med exploitören. Därefter vidtar detaljplaneprocessen. Exploitören och kommunen tar tillsammans fram en *detaljplan* som avgör omfattningen av all nybebyggelse inom området. Ett *markgenomförandeavtal* med överlåtelse av mark ska vara påskrivet från exploitörens sida innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå av den lagakraftvunna detaljplanen och kan komma att avvika från vad som framgår av det material som presenteras i anbudsinbjudan.

Slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen.

## Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

*Kommunen* är huvudman för allmän plats som gator, torg och park inom området. Det innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa platser.

u





Respektive *fastighetsägare* blir huvudman för och ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark i enlighet med detaljplanen.

Respektive *ledningsägare* är huvudman för de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken.

### Ekonomiska förutsättningar

Anbud ska anges i prisnivå 1 oktober 2016 (värdebidpunkt). Antal BTA fastställs i detaljplan. Anbudet för bostäder ska regleras enligt prisförändringar fram till tillträdesdagen enligt nedanstående formel:

$$A = B + 30 \text{ procent} * (C-D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid värdebidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom Nacka som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid värdebidpunkten.

Exploatören står löpande för sin andel av samtliga *projekterings- och utredningskostnader* som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan exploatören och kommunen. Exploatören står också för sin andel av framtagande av gestaltungsprogram, fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar samt lagfartskostnader och anläggningsavgifter.

De kostnader som av kommunen fakturerats exploatören för detaljplanarbetet kommer att räknas av köpeskillingen på tillträdesdagen.

Andelen av totala kostnader enligt ovan uppskattas vid planläggning baserat på andelen tilldelad BTA enligt den preliminära avgränsningen i anbudsinvjudan och fastställs efter framtagande av detaljplanen.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga *bygg- och anläggningsåtgärder* inom kvartersmark inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen. En handpenning på 10 procent av preliminär köpeskillning betalas i samband med undertecknande av fastighetsöverlåtelseavtalet. Den slutgiltiga köpeskillingen enligt ovanstående formel betalas när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och fastigheten som avser markanvisningen registrerats i fastighetsregistret och exploatören tillträder fastigheten.

Kommunen ansvarar och bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar.





## Anbud och anbudsprocess

### Tidplan

x oktober 2016	Sista dag för anbud
Höst 2016	Start-pm för projektet
Januari 2017	Kommunen kommer att meddela tilldelningsbeslut till de exploatörer som har inkommit med anbud.
Vår 2017	Ingående och godkännande av markanvisningsavtal.
2017-2018	Planarbete
2018	Markgenomförandeavtal med överlåtelse av mark ingås och godkänns.
2019	Anläggande av allmänna anläggningar påbörjas. Byggnation inom kvartersmark påbörjas.
2020-2021	Byggnation inom kvartersmark färdigställs.

Den preliminära tidplanen är främst beroende av att detaljplanen vinner laga kraft.  
Tid för eventuella överklaganden av detaljplanen är inte inräknat.

### Anbudets innehåll

- Tre separata belopp för bostäder (kr/m<sup>2</sup> ljus BTA), handel (kr/m<sup>2</sup> BTA) respektive parkering (kr/m<sup>2</sup> BTA).
- En kortfattad beskrivning av exploatörens verksamhetsmodell, hållbarhetsarbete och långsiktiga vision.
- Senaste årsredovisning samt ekonomisk prognos för innevarande år.  
Finns detta inte att tillgå ska bolagets ekonomiska förutsättningar tydligt och kortfattat beskrivas och referenser som kan intyga ekonomisk stabilitet och genomförandekraft ges.
- Kortfattad skriftlig redogörelse hur kommunens förutsättningar som finns angivna i denna inbjudan samt bilagor kommer att uppfyllas.
- Volymsskiss, en situationsplan per våningsplan som tillsammans redovisar placering av de olika funktionerna, tänkta entréer och in-/utfarter, samt redovisning av fasadutformning mot Kanholmsvägen och Utövägen.

### Anbudets form

- Anbud ska lagras som pdf på ett USB-minne, som lämnas in tillsammans med utskrift av samtliga dokument i ett exemplar.
- Materialet i pdf-filen får inte överstiga 25 MB.
- Volymsskiss, situationsplan och ritningar ska vara i A3-format.
- Ingen ersättning för inlämnade anbud utbetalas.

*JK*





## Inlämning av anbud

Besöksadress: Nacka stadshus, Granitvägen 13

Postadress: 131 81 Nacka

Märk anbudet så här:

**Anbudstävling**

**Exploateringsenheten, Nacka kommun**

**Parkeringshuset, Orminge**

**KFKS 201x/xxx**

Genom att lämna ett undertecknat anbud accepterar respektive exploatör samtliga angivna förutsättningar. Förutsättningarna beskrivs i denna inbjudan med bilagor.

**Anbud ska vara inkomna till kommunen senast x oktober 2016 klockan 17.00.**

## Bedömning

- Bedömning av inlämnade anbud görs *i första hand på det sammanvägda totala priset*, förutsatt att övriga förutsättningar är uppfyllda. En samlad bedömning görs i andra hand av övriga inlämnade tävlingshandlingar.
- Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud och rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättningskyldighet till någon anbudsgivare/förslagsställare.
- Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare.
- Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas.

## Tilldelning, markanvisning och avtal

- När kommunstyrelsen fattat *beslut om markanvisning* kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i tjänsteutlåtande och dels på tävlingens webbplats.
- *Tilldelning av mark* sker i januari 2017, förutsatt att tilldelningsbeslutet fattats av kommunstyrelsen. Markanvisning sker genom att markanvisningsavtal tecknas mellan parterna. Avtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen samt kommande planarbete.
- *Överenskommelse om exploatering (markgenomförandeavtal)* ska träffas så snart planarbetet kommit tillräckligt långt. En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att detaljplaneförslaget vinner laga kraft och att markgenomförandeavtal med överlåtelse tecknas mellan kommunen och exploatören.

Mallar för markanvisningsavtal samt för markgenomförandeavtal med överlåtelse av mark finns bifogat. Se bilagorna med avtalsmallar.



## Övrig information och kontaktuppgifter

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på tävlingens webbplats

<http://www.nacka.se/parkeringshuset>

med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen.

## Kontakt

Johan Buhre, projektledare och Erik Isacson, planarkitekt.

Eventuella frågor skickas till [parkeringshuset@nacka.se](mailto:parkeringshuset@nacka.se) senast xx oktober 2016.

Frågor, svar och eventuell kompletterande information publiceras löpande på anbudstävlingens webbplats.

## Bilagor

Följande bilagor anger förutsättningar för denna markanvisning. Bilagorna finns även på:

<http://www.nacka.se/parkeringshuset>

- Anbudsmall
- Planprogram för Orminge centrum
- Program för markanvändning
- Markytor Parkeringshuset
- Gröna värden och lokala miljömål
- Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
- Karta över befintlig VA-struktur
- Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
- Dagvattenpolicy
- Handbok för avfallsutrymmen
- Karta Geoteknik
- Riskbedömning Orminge panncentral
- Olycksrisiker- reviderat planprogram för Orminge centrum
- Avtalsmallar
- Primärkarta
- Definition ljus BTA



U

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



u



Mellan Nacka kommun ("**Kommunen**"), och Gotska Fastighets AB, org.nr. 556648-9372, ("**Bolaget**"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

## **AVTAL AVSEENDE INFARTSPARKERING**

nedan benämnt "**detta avtal**"

### **§ 1 BAKGRUND**

Kommunstyrelsen i Nacka kommun har, den 28 september 2015 (§ 234), antagit planprogram för Orminge centrum. Enligt planprogrammet ska platserna där markparkeringar för infart finns idag bebyggas, vilket innebär att nämnda markparkeringar inte kan vara kvar. För att ordna nya parkeringsplatser för infart så ska en del av de befintliga platserna inrymmas i ett nytt parkeringshus. Detta har varit en förutsättning i markanvisningen för nytt parkeringshus.

### **§ 2 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET**

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande av avtalet.

### **§ 3 OMFATTNING**

Bolaget ska för kollektivtrafikresenärer tillhandahålla minst 400 bilparkeringsplatser ("**Parkeringsplatserna**") för infart inom markerat område ("**Området**"), bilaga 1, under helgfri måndag - fredag kl. 05:00-24:00.

### **§ 4 IORDNINGSTÄLLANDE**

Parkeringsplatserna ska senast 30 dagar efter erhållet slutbesked för byggnationen av Parkeringsplatserna inom Området kunna brukas av kollektivtrafikresenärer.

### **§ 5 ANSVAR OCH KOSTNADER**

Bolaget ansvarar och bekostar anläggande, drift och underhåll av Parkeringsplatserna.


### **§ 6 BEVAKNING**

Bolaget ansvarar för att erforderlig bevakning av Parkeringsplatserna genomförs för att säkerställa att Parkeringsplatserna används av kollektivtrafikresenärer.

### **§ 7 UTTAG AV PARKERINGSavgIFTER**

Bolaget får inte ta ut högre parkeringsavgift än 30 kronor per dag.

Avgiften enligt ovan får justeras efter Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (KPI) med basmånaden september 2016.

ll  


## § 8 TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR

Tillägg och ändringar till detta avtal ska göras skriftligen och undertecknas av båda parter.

Vid händelse att parkeringsavgiften inte längre kan anses vara marknadsmässig i förhållande till andra infartsparkeringar i Nacka kommun får tillägg eller ändring av detta avtal göras.

## § 9 ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part.

## § 10 TVIST

Twist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

\*\*\*\*\*

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den .....

..... den .....

För Nacka kommun

För *Företaget AB*

.....

.....

.....

.....



2(2)



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a trailing line extending to the right.



Dnr. KFKS 2016/756  
Projekt 9437

## Bilaga 7

### Detaljplan för Knutpunkten och Hantverkshuset

#### Tidplan

Tidplan vid ett eventuellt överklagande av detaljplanen är angiven inom parentes.

---

Detaljplanering	2017-2018	(2017-2019)
<i>Samråd</i>	<i>kv. 4 2017</i>	
<i>Granskning</i>	<i>kv. 2 2018</i>	
<i>Antagande</i>	<i>kv. 4 2018</i>	
<i>Laga kraft</i>	<i>kv. 1 2019</i>	<i>(kv. 1 2020)</i>
Förstudie av allmänna anläggningar	2017-2018	(2017-2019)
Projektering av allmänna anläggningar	2018-2019	(2018-2020)
Utbyggnad av allmänna anläggningar	2019-2021	(2019-2022)

u

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



POSTADRESS

Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS

Stadshuset, Granitvägen 15

TELEFON

08-718 80 00

E-POST

info@nacka.se

SMS

716 80

WEBB

www.nacka.se

ORG.NUMMER

212000-0167



## Ljus bruttoarea

### Ljus BTA i våningsplan ovan mark

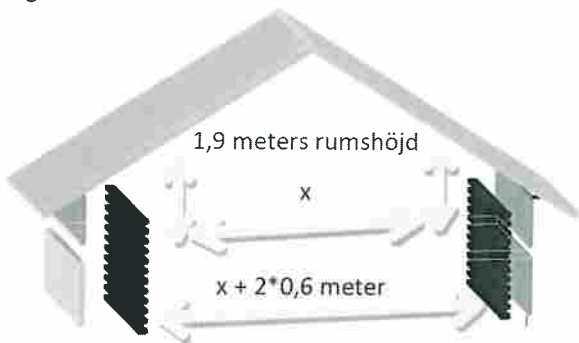
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljust våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas ska medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas inte som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Indragna balkonger som är 100 % inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.



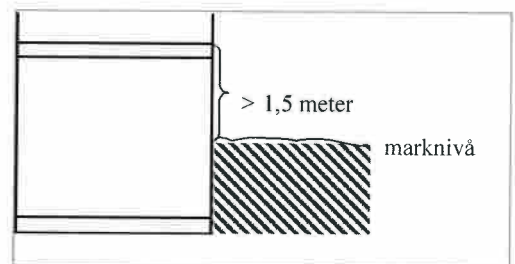
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2 * 0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

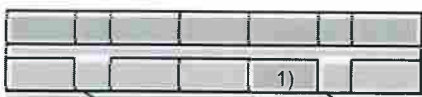
### Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.

All area inom lägenheter räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanföriggande förbindelsekorridor.



Som ljus BTA för bostadskomplement (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).

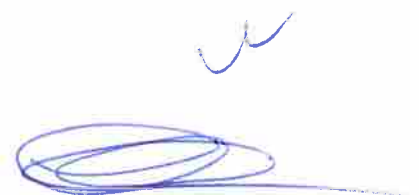


1) Exempel på teknikutrymme som av skälig anledning inte kan förläggas mörkt

*Handwritten signature*

*Handwritten scribble*

För *kommersiella eller övriga lokaler* räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.





**Preliminär budget 20170403**  
**Detaljplan inom Knutpunkten och Hantverkshuset**

<b>Detaljplanekostnader</b>	<b>8 100 000 kr</b>
Timtid kommunens personal	4 300 000 kr
Grundkarta	100 000 kr
Dagvattenutredning	150 000 kr
Riskutredning panncentral	250 000 kr
Markföroreningsutredning	250 000 kr
Bullerutredning	150 000 kr
Plansamordningskostnader	2 900 000 kr
<i>Plankostnader inkluderar även utredningar gemensamma för hela samordningsområdet.</i>	
<b>Överprövning, laga kraft</b>	<b>200 000 kr</b>
<b>Total kostnad</b>	<b>8 300 000 kr</b>

