

2017-12-20

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/762
2017/884

Standardförfarande

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Orminge torg, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, verksamhetslokaler, parkering med mera, Boo

Startpromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 63 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

En startpromemoria har tagits fram för stadsbyggnadsprojektet Orminge torg. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum i Orminge. Projektområdet ligger i centrala Orminge och omfattar Orminge centrumhus med tillhörande parkering, Boo församling samt Boo Folkets hus. Projektets mål är bland annat att skapa byggrätter för cirka 80 bostäder med verksamhetslokaler mot offentligt stråk, kommunen ska genom projektet utreda möjligheten till kulturlokaler i tillkommande bebyggelse, skapa en attraktiv mötesplats i form av ett torg och se till att det finns en tydlig koppling mellan markplan och broplan. Ytterligare mål är att försöka utöka platser för handelsparkering genom ett garage om cirka 250 parkeringsplatser, under redan befintlig parkeringsyta. Föreslagen bebyggelse avviker från antaget planprogram då ytan inte är utpekad för bebyggelse. Avvikelsen bedöms vara stor.

Ärendet

Syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum i Orminge.

Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 80 bostäder med verksamhetslokaler mot offentliga stråk (cirka 450 bruttoarea), kommunen ska genom projektet utreda möjligheten till kulturlokaler i tillkommande bebyggelse samt att möjliggöra för utökade platser för handelsparkering i Orminge centrum genom ett garage under den befintliga parkeringsytan för cirka 250 parkeringsplatser. Ytterligare mål är att skapa en attraktiv mötesplats i form av ett torg samt att det finns en tydlig koppling mellan markplan och broplan.

Bakgrund

Nacka kommuns översiktsplan beskriver fyra stadsbyggnadsstrategier som visar inriktningen för stadsbyggandet i kommunen. Orminge Centrum berörs av strategin ”Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning” vilket lett till framtagandet av ett detaljplaneprogram för hela centrala Orminge. Programmet antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet.

Området för Orminge torg ingår enligt planprogrammet i den andra etappen och det anges att parkeringsytan omvandlas till parkeringstorg och att två nya kompletterande byggnader kan tillkomma på torget för kommersiella ändamål/verksamheter. Del av fastigheten Orminge 47:1 som fastighetsägaren nu vill utveckla, är i programmet inte utpekad för bebyggelse. Att den föreslås att bebyggas bedöms vara en större avvikelse.

Geografiskt läge

Projektet omfattar ett område på cirka 2,3 hektar i centrala delen av Orminge Centrum, som är stadsdelscentrum i Boo. Området omfattar fastigheterna Orminge 47:1, Orminge 47:2 samt Orminge 47:3, och avgränsas i norr av Edövägen, i söder av Utövägen i öster av Kanholmsvägen och i väster till större delen av två markparkeringar.

Berörda fastigheter

Centrumhuset med tillhörande parkering (Fastigheten Orminge 47:1) ägs av Löfcap Orminge Handel AB. De har uttryckt en önskan om att utveckla fastigheten med bostäder, lokaler för verksamheter samt fler parkeringsplatser för både handel och bostäder. Boo Folkets hus som har tomträtt för fastigheten 47:3 önskar utveckla fastigheten med utökade ytor för dans och musik. De har även uttryckt önskemål om kommunal medfinansiering för utbyggnation, vilket kräver särskilt beslut från kommun. Eventuellt ryms förändringen inom gällande detaljplan vilket innebär att den i så fall inte kommer att hanteras inom detta projekt. Fastigheten Orminge 47:2 ägs av Boo församling som önskar utökade ytor för parkering samt att få förbättrade angringsmöjligheter, även i detta fall är det möjligt att behovet ryms inom gällande detaljplan. Då fastigheten där församlingshuset ligger angränsar till fastigheten för det tillkommande bostadshuset är det viktigt att dessa två fastigheter studeras i ett sammanhang.



Planbesked

Då alla tre fastigheter ligger inom planprogrammet (etapp 2A) har bedömningen gjorts att ingen planbeskedsansökan behöver göras.

Viktiga frågor

Samordning behöver ske med projektet för Knutpunkten och Hantverkshuset avseende genomförandetidsplaneringen och utformningen av Kanholmsvägen där dagens öppna bussterminal kommer att utvecklas för bättre kollektivtrafik.

Tillkomst av nya parkeringsplatser inom projektet möjliggör eventuell samlokalisering av handelsparkering för att även tillgodose tillkommande behov från andra projekt inom samordningsprojektet. Projektet är därför betydelsefullt för hela detaljplaneprogrammets genomförande. Förslag till samlad parkering kräver samordning och medfinansiering från exploitörer i andra projekt.

Inom projektets ramar ska kommunen undersöka hur den tillkommande bebyggelsen samspelar med befintlig kabelbro. Dess funktion som en allmänt tillgänglig gång- och cykelväg behöver säkerställas.

Övriga viktiga frågor för projektet är hanteringen av buller för att bostäder ska kunna möjliggöras, detta gäller industribuller från fläktar på centrumhuset samt lågfrekvent buller från intilliggande busshållplatser. Andra viktiga frågor är omhändertagandet av dagvatten då hela den befintliga parkeringsytan ligger i en lågpunkt, samt avståndet till den befintliga panncentralen som kan innebära en olycksrisk.

Ekonomiska konsekvenser

För projektet kommer kostnader uppstå för nedlagd tid för detaljplanearbetet och projektledning. De fastighetsägare samt tomträttsinnehavare som har nytta av detaljplanen ska stå för dessa kostnader. Detta kommer att regleras i planavtal och ramavtal.

Fastighetsägare/tomträttsinnehavare ska ersätta kommunen med en andel utifrån nyttan gällande om- och utbyggnaden av allmänna anläggningar inom samordningsprojektet för Orminge centrum.

Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter.

Konsekvenser för barn

Projektet förväntas generera behov av motsvarande knappt 20 förskoleplatser. Koordination med omgivande projekt rörande var dessa platser kan inrymmas ska ske.



Projektet bidrar till en tryggare utomhusmiljö på flera vis. Dels genom att en samordnad parkering för handel troligtvis minskar antalet trafikrörelser i centrum och dels genom att fler bostäder och ny bebyggelse skapar ökad rumslighet och ökade flöden av människor som rör sig i området. Detta leder förhoppningsvis till ökad upplevd trygghet, även bland barn, vilket är i enlighet med planprogrammets mål att skapa ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag.

Tidplan

Antaget Start-PM	Kvartal 1 2018
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2020
Byggstart	Kvartal 4 2020
Inflyttning bostäder	2022 – 2023

Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Bilagor

Bilaga 1: Startpromemoria

Ulf Crichton
Exploateringschef Nacka

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Anna Hall
Planarkitekt

Översikt Orminge torg, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Program, antagande	2015-09-28	KS	§ 234
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	
✓	Ramavtal		KS/KF	Beroende på innehåll kan beslut krävas i KF
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

