

2017-12-07

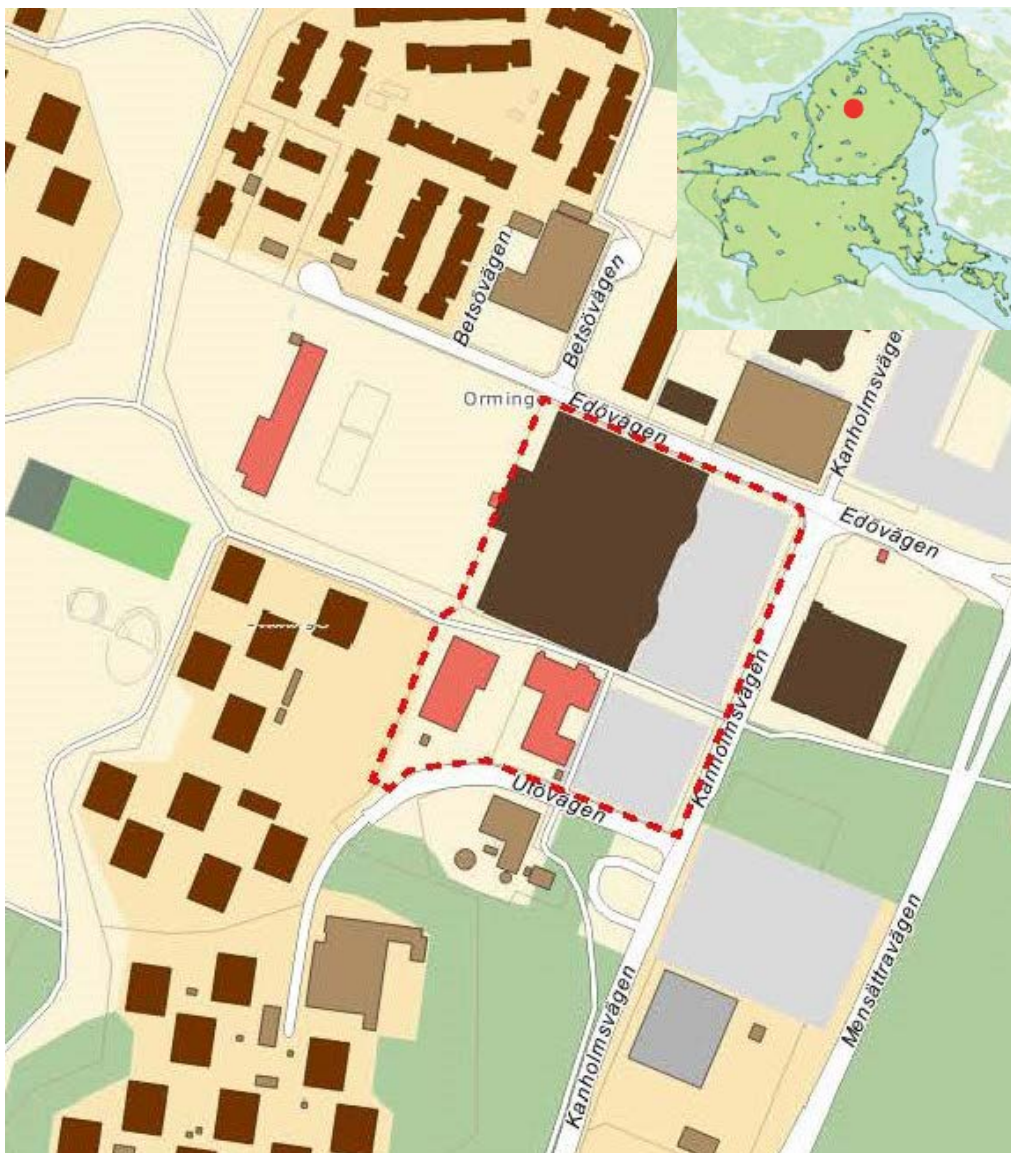
STARTPROMEMORIA
Orminge torg

Dnr KFKS 2017/762
2017/884

Standardförfarande

Orminge torg

Stadsbyggnadsprojekt för bostäder, verksamhetslokaler, parkering m.m.,
fastigheterna Orminge 47:1-47:3, i kommundelen Boo,
Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

I Sammanfattning

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

Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 80 bostäder med verksamhetslokaler mot offentliga stråk (cirka 450 BTA), att utreda möjligheten till kulturlokaler i tillkommande bebyggelse samt att skapa en attraktiv mötesplats i form av ett torg samt en tydlig koppling mellan markplan och broplan.

Ytterligare mål är att möjliggöra för utökade platser för handelsparkering i Orminge centrum genom ett garage under den befintliga parkeringsytan för cirka 250 parkeringsplatser.

Detaljplaneprogrammet för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Detta projekt ingår enligt planprogrammet i andra etappen av detaljplaner. Projektet utgör en större avvikelse från det antagna planprogrammet på så vis att del av fastigheten Orminge 47:1 i programmet inte är utpekad för bebyggelse och inte heller föreslår något underjordiskt parkeringsgarage. De två mindre byggnader som i programmet föreslås på parkeringsytan är inte heller med i detta projekt. Projektet är förenligt med översiktsplanen.

Projektet omfattar ett område på cirka 2,3 hektar i centrala delen av Orminge Centrum, som är stadsdelscentrum i Boo. Projektområdet omfattar fastigheterna Orminge 47:1, som ägs av Löfcap Orminge Handel AB, Orminge 47:2 som ägs av Boo församling och Orminge 47:3 som ägs av Nacka kommun men upplåts med tomträtt till Boo allaktivitetshus AB (Boo Folkets hus).

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.

Projektet ska samordnas med projekt Knutpunkten Hantverkshuset för att möjliggöra för utveckling av befintlig öppen bussterminal längs med Kanholmsvägen.

Projektet är en del av samordningsprojektet Orminge centrum.

Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

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

Syftet bidrar till att uppfylla översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi *”Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning”*

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att möjliggöra:

- Byggrätt för cirka 80 bostäder med cirka 450 kvm BTA verksamhetslokaler mot offentliga stråk
- Utredda möjligheten till kulturlokaler i tillkommande bebyggelse
- Tillskapa en attraktiv mötesplats i form av ett torg samt en tydlig koppling mellan markplan och broplan
- Utökade platser för handelsparkering i Orminge centrum genom garage under befintlig parkeringsyta med cirka 250 parkeringsplatser.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

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

2.3 Projektets bakgrund & behov

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 bebyggs bedöms vara en större avvikelse.

Centrumhuset med tillhörande parkering (Fastigheten Orminge 47:1) ägdes fram till hösten 2015 av Atrium Ljungberg AB (ALAB), som också deltog i arbetet med detaljplaneprogrammet för Orminge centrum. Därefter förvärvade Löfcap Orminge Handel AB fastigheten. 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 Nacka 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 angöringsmöjligheter, 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.

Orminge centrum saknar i dagsläget både bostäder och offentliga mötesplatser som torg eller parker. Det domineras istället av parkeringar, gator och bebyggelse med slutna fasader (vilket dock inte gäller själva centrumbyggnaden som har flera entréer mot parkeringen). Det har också få och otydliga kopplingar till det omkringliggande bostadsområdet där det finns bland annat park och andra rekreativsmöjligheter. Stråk för gående saknas även mellan buss och centrumhuset. Inom projektområdet finns nivåskillnader mellan Nybackastigen, Kyrkans hus och centrumhusets parkering samt mellan Utövägen och centrumhusets parkering. Dessa nivåskillnader måste studeras och hanteras inom projektet för att möjliggöra goda kopplingar för framförallt fotgängare, men till viss del även cyklister. I Orminge finns det också ett rikt kultur- och föreningsliv med behov av verksamhetslokaler.

Sammantaget är situationen sådan att området kan upplevas som slutet och om kvällarna otruggt, samt utformat så att det inte inbjuder till längre vistelse utomhus än nödvändigt, men med förutsättningar att utvecklas och aktiveras bland annat genom ett kulturstråk där det lokala kulturlivet kan ta plats. Ett av projektets mål är att undersöka hur detta kan möjliggöras genom tillkommande bebyggelse, till exempel genom en del av de verksamhetslokaler som planeras i det nya bostadshuset, där Löfcap Orminge Handel AB är fastighetsägare.

I enlighet med detaljplaneprogrammet kommer Orminge centrum att utvecklas med fler handelsplatser, bland annat i angränsande projekt längs Kanholmsvägen, och behovet av parkeringsplatser för handel kommer att öka. Det är en fördel om dessa samlokaliseras, dels för att det är ett mer effektivt marknyttjande och dels för att minska trafikrörelserna i centrum då besökare letar parkeringsplatser.

Målsättningen för stadsbyggnadsprojektet är bland annat att samordna handelsparkeringen i centrum och på så vis effektivisera markutnyttjandet och frigöra yta, men även att föra in fler bostäder i centrum och att utveckla den stora markparkeringen till att fungera delvis som ett torg.

Genom att dessutom möjliggöra nya byggrätter för bostäder, handel och andra verksamheter bidrar detaljplanen förhoppningsvis till ett mer levande, tryggt och attraktivt

centrum i enlighet med planprogrammets mål (se ovan). Nya byggrätter medför att den stora parkeringen bryts upp och bidrar till en ökad rumslighet, samtidigt som de aktiverar gatuplanet.

Orminge är och kommer att vara en viktig bussbytestpunkt i kollektivtrafiken för den östliga sektorn. 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, Ektorps, centrala Nacka och Gustavsberg och Slussen.

I enlighet med planprogrammet studeras nu inom stadsbyggnadsprojektet för Knutpunkten och Hantverkshuset en öppen bussgata i Kanholmsvägen. Eventuellt kan detta innebära att Kanholmsvägen behöver breddas och att mark från fastigheten Orminge 47:1 (där centrumhuset ligger) tas i anspråk. I samband med studierna av ny bussgata har en teknisk förstudie tagits fram (Ramböll 20170203). Enligt den kräver en ny bussgata att vissa trafikåtgärder genomförs inom centrumområdet. Föreslagna trafikåtgärder innebär främst en förlängning av Utövägen, mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen, detta för att det ska bli lättare att nå det nya garaget för infartsparkering, som planeras söder om aktuellt projektområde, utan att belasta Kanholmsvägen. I samband med detta sänks Utövägen och den gångtunnel som idag förbinder gångvägen utanför kyrkan med panncentralen och området söderut, försvinner.

En annan konsekvens av utvecklingen av bussgatan är att ett av fundamenten till snedkabelbron behöver flyttas, för att medge bättre framkomlighet för bussarna.

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.

På centrumhusets baksida finns en lastkaj för varuintag till Systembolaget. Lastkajens skärmtak har tidsbegränsat bygglov då det i gällande detaljplan är prickmark på området. Hela lastgatan avses förses med ett så kallat grönt (växtbeklätt) skärmtak, och skärmtaket kommer att ges juridiskt stöd genom att prickmarken tas bort.

Stadsbyggnadsprojektets målsättningar stämmer överens med översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi att utveckla kommunens lokala centra.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till att uppfylla Nacka kommuns bostadsmål om 20000 nya bostäder och 15 000 nya arbetsplatser till år 2030.

3 Förutsättningar

3.1 Område

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.

Området domineras framförallt av den befintliga bebyggelsen för centrumhuset som inrymmer kommersiella verksamheter och bibliotek med mera, Boos församling och Boo Folkets hus, men även av plana och asfalterade parkeringsytor. I väster, där Boo Folkets hus ligger, är området mer kuperat men i övrigt är marken plan. Parkeringen framför centrumhuset är en lågpunkt och pekas i planprogrammet ut som ett område som riskerar att översvämmas vid ett 50årsregn. Intill Boo Folkets hus finns en mindre grönyta. Ett dominant inslag i stadsbilden är snedkabelbron som är ett landmärke i Orminge och som sträcker sig från centrumhusets sydöstra hörn över till andra sidan Kanholmsvägen, och som utgör en viktig koppling mellan östra och västra Orminge.

Centrumhuset med tillhörande parkering (Fastigheten Orminge 47:1) ägdes fram till hösten 2015 av Atrium Ljungberg AB (ALAB), som också deltog i arbetet med detaljplaneprogrammet för Orminge centrum. Därefter förvärvade Löfcap Orminge Handel AB fastigheten. Boo Folkets hus har tomträtt för fastigheten 47:3 Fastigheten Orminge 47:2 ägs av Boo församling.

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

Parallellt med Kanholmsvägen tvärs över den befintliga parkeringsytan finns på kvartersmark befintliga ledningar, bland annat fjärrvärme och VA-ledningar som vid en exploatering på torget måste flyttas.

Panncentralen samt befintliga fläktar på centrumhusets tak är källor för industribuller. För att möjliggöra nya bostäder i centrum, bland annat i det intilliggande Nybackakvarteret, måste bullret åtgärdas, vilket bör ske snarast men senast innan bygglov kan sökas.

De tre fastigheterna omfattas av en tomtindelning, Turmalinen akt 0182K-7868. Om fastighetsgränserna ska ändras måste tomtindelningen upphävas.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning



Ortofotot visar ett flygfoto över Orminge centrum och projektområdet markerat med röd linje.

Fastighetsgräns i svart.

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Regional utvecklingsplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 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 matarbuss, på cykel eller till fots inom cirka 1200 meter från stationer i spårsystemen eller från större bussterminaler. I RUFS 2010 föreslås att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden.

Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge centrum. Denna sträckning var ursprungligen med i Sverigeförhandlingen, men drogs ur förhandlingen. Kommande planering och utbyggnad av Orminge centrum ska inte omöjliggöra en eventuell framtida tunnelbaneförlängning med stationsuppgångar i Orminge centrum.

Översiktsplan

I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) anges två stadsbyggnadsstrategier som projektet berörs av:

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

Vidare pekar översiktsplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse, vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förtätning föreslås främst kring Orminge centrum. En aktualitetsprövning av översiktsplanen påbörjades 2016.

Detaljplaneprogram

Planprogram för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet. Planprogrammet ligger till grund för projektet. Planprogrammet föreslår en utveckling av centrumhuset men också av ytan framför kyrkans hus samt av parkeringen framför centrumhuset (i programmet kallat "centrumtorget"). Den senare föreslås utvecklas med planteringar, bänkar och mötesplatser. Programmet pekar ut snedkabelbron som kulturhistoriskt värdefull anläggning. Projektet utgör en större avvikelse från programmet på så vis att projektet föreslår bebyggelse där programmet inte utpekade någon (på del av parkeringen framför centrumhuset), samt att det föreslår ett underjordiskt parkeringsgarage, vilket inte heller ingick i programmet. En annan avvikelse är att de två lamellbyggnader som föreslås i programmet på parkeringsytan framför centrumhuset, inte är med i projektet. För mer information se Detaljplaneprogram för Orminge centrum: www.nacka.se/ormingecentrum



Bilden till vänster visar förslaget enligt detaljplaneprogrammet. Bilden till höger visar stadsbyggnadsprojektets föreslagna placering.

Gällande detaljplaner

Fastigheten Orminge 47:1 omfattas av stadsplan S 218, antagen 1970 som reglerar område för busstrafikändamål och för allmän parkering, samt av stadsplan S 82, antagen 1967, som reglerar område för handelsändamål och centrumbebyggelse. Fastigheten Orminge 47:2 omfattas av stadsplan S 85 antagen 1969 och som reglerar område för allmänt ändamål och fastigheten Orminge 47:3 omfattas av stadsplan S 82 antagen 1966 och som reglerar område för allmänt ändamål.

Den nya detaljplanen kommer att innebära en ändring av bestämmelsen för parkering i stadsplan S 218.

4 Om projektet

4.1 Fastighetsreglering

I projektet kan fastighetsregleringar behöva genomföras längs med Kanholmsvägen. Detta på grund av att befintlig fastighetsgräns ej följer hur marken används idag samt att Kanholmsvägen eventuellt behöver breddas. Eventuella fastighetsregleringar ska anpassas efter ny bebyggelse och den framtida utvecklade bussgatan längs Kanholmsvägen. Berörda fastigheter blir i så fall Orminge 47:1, ägd av Löfcap Orminge Handel AB, och Orminge 60:1, ägd av Nacka kommun.

4.2 Detaljplan

Centrala Orminge kommer som en följd av intilliggande pågående planer, att utvecklas med fler handelsplatser. Denna detaljplan ska möjliggöra en samordnad handelsparkering i parkeringsgarage delvis under mark, för att säkra ett effektivt marknyttjande och frigöra ytor. En samlokalisering bidrar även till att minskar antalet fordonsflöden som uppkommer när besökare letar parkering.

Vidare ska detaljplanen möjliggöra bostäder i centrum, vilket i dag saknar bostäder, samt nya verksamhets- och handelslokaler. Inom ramen för planarbetet ska även frågan om hur parkeringen framför centrumhuset kan utvecklas till mer av ett torg hanteras. Mötesplatser i form av torg eller parker är något som saknas i centrala Orminge idag. I detaljplaneprogrammet pekas platsen även ut som lämplig för konstverk eller utsmyckning. Planprogrammet föreslår en utveckling av parkeringen med trädplanteringar, bänkar och mötesplatser.

Enligt planprogrammet föreslås ett utvecklat kulturstråk som passerar söder om centrumbyggnaden. Det ska under detaljplaneprocessen utredas hur berörda delar av stråket kan utvecklas.

Andra viktiga frågor är omhändertagandet av dagvatten, då området till stor del präglas av hårdgjorda ytor, i lågpunkt. Befintligt dagvattensystem är hårt belastat inom centrala Orminge och en dagvattenutredning har tagits fram under programarbetet. En fördjupad dagvattenutredning ska tas fram under planarbetet för att utreda hur kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas.

En riskbedömning som gjordes i samband med projektet för Knutpunkten och Hantverkshuset visar att ett säkerhetsavstånd om 15 meter behövs mellan panncentralen och den nya bebyggelsen strax söder om snedkabelbron (Orminge 47:1). Detta ska beaktas i det kommande planarbetet.

Området påverkas idag av industribuller från panncentralen och centrumbyggnaden samt av lågfrekvent buller från närliggande busshållplatsen. Åtgärder för att minska buller utreds inom ramen för planarbetet och bör vidtas så snart som möjligt men senast innan bygglov kan sökas.

Behovet av förskoleplatser ska studeras under det fortsatta planarbetet.

Omfattning och utformning av tillkommande bebyggelse ska studeras under det kommande planarbetet. Ny bebyggelse ska vara väl gestaltad och av hög arkitektonisk kvalitet, i synnerhet med tanke på det centrala läget. Volymstudier ska tas fram för att studera lämpliga höjder och omfattning av tillkommande bebyggelse.

Gestaltning av tillkommande bebyggelse, i anslutning till befintlig bebyggelse, bör enligt programmet samspela med omgivningen men samtidigt innebära en ny modern årsring, det vill säga tillföra någonting nytt till området. Lämpliga fasadmaterier för ny bebyggelse kan exempelvis vara trä eller plåt. Betong bör undvikas då det redan idag är mycket dominant i området. Bebyggelsens fasader bör vara öppna och aktiva och utformas med entréer och stora fönsterpartier. I centrumkärnan längs huvudstråken kan, enligt planprogrammet, bebyggelsen uppgå till mellan 4 och 7 våningar beroende på vad som är lämpligt. Hänsyn till lokalklimat, samspel med befintlig och kommande bebyggelse samt med snedkabelbron, ska vägas in i bedömningen av lämplig höjd och omfattning.

Relationen till kyrkans hus som angränsar det föreslagna bostadshuset, bör särskilt studeras så att det inte trängs undan och upplevs som att det ligger på en baksida. Ny bebyggelse bör

ha ett respektavstånd till den befintliga. Utformningen av bostadshuset ska också ta hänsyn till kyrkans hus så att deras önskan om utökad parkering och förbättrade angöringsmöjligheter inte omöjliggörs.

Den intilliggande panncentralen som nyligen renoverats är ett viktigt landmärke som ligger inom lokalt intresse för kulturmiljövården och bör därmed ges en fortsatt tydlig bild i stadsbilden.

Planprogrammets översiktliga gestaltungsriktlinjer ska vara vägledande och mer detaljerade gestaltungsprogram ska utarbetas. Utifall ett gestaltungsprogram för de offentliga miljöerna tas fram inom samordningsprojektet ska detta följas.

Projektet ska studera hur det kan bidra till att stärka befintliga stråk då kopplingarna mellan Orminge centrum och dess omgivning (i synnerhet västerut) är svaga.

Inom det angränsande projektet för Knutpunkten och Hantverkshuset studeras hur Kanholmsvägen kan byggas om för att rymma en utbyggd bussgata. Detta kan innebära att Kanholmsvägen behöver breddas och att mark inom fastigheten Orminge 47:1 kommer att tas i anspråk för detta. Detta projektet ska samordnas med projekt Knutpunkten och Hantverkshuset så att gångstråk och flöden som berör båda projekten planeras i en helhet samt för att möjliggöra utveckling av befintlig öppen bussterminal längs med Kanholmsvägen.

Över Kanholmsvägen sträcker sig idag en snedkabelbro som är utpekad som landmärke i detaljplaneprogrammet för Orminge centrum. Detta projekt möjliggör bygggrätter på Orminge centrum's parkering vilket innebär att en del av bron kommer att skymmas och som följd kommer troligtvis brons status som landmärke att minska. Denna del av parkeringen bedöms ändå som den mest lämpade för bebyggelse, då den inte ligger i direkt anslutning till centrumhuset. Under det fortsatta planarbetet bör det studeras om bron ska vara kvar i det skick den är idag eller om det finns möjlighet att utveckla eller bygga om den, samt vilka konsekvenser det ger. I det fall bron ligger kvar behöver tillkommande bebyggelse placeras en bit från bron. Bron kommer dock fortfarande att vara delvis skymd. I det fall bron byggs om finns samordningsvinster givet att kommunen ändå måste bekosta flytt av brofundament (i samband med bussgatans ombyggnation). Det förslag som lagts fram av fastighetsägaren till centrumhuset, där del av bron utgör en offentlig platsbildning ovanpå taket till underliggande lokaler, bör då studeras vidare.

4.3 Finansiering

Projektet är ej tänkt att finansieras av kommunala medel utan kommer att bekostas av de fastighetsägare eller tomträttsinnehavare som har nytta av projektet. Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter.

4.4 Genomförande

Inom planprogramområdet kommer flera exploateringar att ske varför samordning krävs för att undvika logistiska hinder. Samordning krävs mellan olika byggherrar vad gäller både kommunens utbyggnad av allmänplats och anläggningar. För planprogramområdet Orminge centrum finns en framtagen utbyggnadsstrategi som tagit utgångspunkt i god framkomlighet för kollektivtrafik och minimerad störning för tredjeman. Arbetena med att

färdigställa allmänplats och anläggningar planeras genomföras i etapper och pågå under flera år.

Den befintliga parkeringsytan angränsar mot bussgatan och centrumhuset är en viktig målpunkt för Orminge vilket måste beaktas i genomförandet. Parallellt med Kanholmsvägen tvärs över parkeringsytan finns på kvartersmark ledningar, bland annat fjärrvärme och VA-ledningar som vid en exploatering på torget måste flyttas. Flytt av dessa ledningar måste ske i samband med kommunens arbete i Kanholmsvägen. Likaså bör en eventuell rivning av befintlig gång- och cykelbro över Kanholmsvägen ske under den period som befintlig bussgata tillfälligt stängs av i enlighet med utbyggnadsstrategin.

Förberedande ledningsarbeten beräknas påbörjas under år 2018-2019.

4.5 Kommunikation/Konsten att skapa stad

Ormingebor och andra som verkar i Orminge ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar Orminge centrum. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra engagemang, nyfikenhet och delaktighet under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt, men för att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger. Kommunen arbetar aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet Konsten att skapa stad, och sådana aktiviteter planeras genomföras inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt.

5 Risker och knäckfrågor

Frågan om den befintliga snedkabelbron över Kanholmsvägen ska vara kvar i befintligt skick, byggas om eller ersättas av ny bro samt hur kostnadsfördelningen mellan kommunen och privat/privata fastighetsägare ser ut är i inte klagjord vilket innebär en osäkerhet för den kommande bebyggelsens placering och omfattning samt projektets kostnader. Vidare så måste ansvarsfördelning studeras vid en ombyggnation av bron med verksamhetslokaler som ansluter både bredvid och under. Vad som ska vara allmän plats och vad som ska vara kvartersmark måste vara tydligt, framför allt för framtida drift och underhåll. En ombyggnation av snedkabelbron måste samordnas med Kanholmsvägens utbyggnad för att rymma en utbyggd bussgata.

Ytterligare knäckfrågor som identifierats hanteras under det kommande planarbetet. De är bland andra:

Olycksrisk: En riskbedömning som gjordes i samband med projektet för Knutpunkten och Hantverkshuset visar att ett säkerhetsavstånd om 15 meter behövs mellan panncentralen och den nya bebyggelsen strax söder om snedkabelbron (Orminge 47:1). Riskerna med panncentralen kan medföra svårigheter att införa verksamheter som medför att människor vistas stadigvarande i byggnaden, i detta fall bostäder. Den tillkommande bebyggelsens placering och avstånd till panncentralen samt eventuella säkerhetsåtgärder måste studeras vidare inom projektet.

Dagvatten: Större delen av projektområdet är idag hårdgjort och parkeringen framför centrumhuset är en lågpunkt och pekas i planprogrammet ut som ett område som riskerar att översvämmas vid ett 50årsregn. Detaljplanen måste redovisa hur dagvatten ska omhändertas på ett tillfredsställande sätt samt hur det ska samordnas med dagvattenhanteringen som helhet på allmän platsmark i Orminge centrum, i enlighet med den tekniska förstudie som gjorts inom programarbetet.

Buller: Området påverkas idag av industribuller från panncentralen och centrumbyggnaden samt lågfrekvent buller från busshållplatsen. Det påverkar möjligheten av nya bostäder i centrum. Åtgärder för att minska buller utreds inom ramen för planarbetet och bör vidtas så snart som möjligt men senast innan bygglov kan sökas.

Ledningar: Parallellt med Kanholmsvägen tvärs över torget finns bland annat fjärrvärmeledningar som behöver flyttas vid en exploatering.

Angöring och infart: Parallellt med den befintliga parkeringsytan löper bussgatan på Kanholmsvägen. Angöring är således inte möjligt längs med fastighetsgränsen mot Kanholmsvägen. Tillgänglig angöring från Utövägen måste utredas vidare utifrån vägens lutning och profil.

Markintrång: Inom det angränsande projektet för Knutpunkten och Hantverkshuset studeras hur Kanholmsvägen kan byggas om för att rymma bussgata. Ny bussgata kan innebära att Kanholmsvägen behöver breddas och att mark inom fastigheten Orminge 47:1 kommer att tas i anspråk för detta.

Parkeringsgarage: Förslag till samlad handelsparkering i garage under Ormingetorg kräver samordning och medfinansiering från andra exploatörer.

6 Ekonomi, vad kostar det?

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

Utgångsläget är att inga allmänna anläggningar ska byggas ut inom projektet. Fastighetsägare/tomträttsinnehavare ska dock ersätta kommunen med en andel utifrån nyttan gällande om- och utbyggnaden av allmänna anläggningar inom samordningsprojektet för Orminge centrum. Detta innefattar ersättning för kommunens verkliga kostnader för upphandling, projektering, byggleddning, samordning, utbyggnad, besiktning samt kommunens interna administrationskostnader i samband med utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Detta kommer regleras i exploateringsavtal.

Eventuell allmän anläggning som kan bli aktuell för ombyggnation är gång- och cykelbron över Kanholmsvägen. Projektet ska se över hur den ska utformas beroende på kommande bebyggelse inom Orminge 47:1. Denna kostnad ska då stå för av fastighetsägaren till Orminge 47:1. Kommunen kan eventuellt bidra till ombyggnation, i sådana fall utifrån en nivå som bygger på minskade kostnader för kommunen i andra sammanhang. Det planeras

bland annat inom angränsande stadsbyggnadsprojekt att flytta fundamenten för bron, vilket i sådana fall inte skulle behövas.

Fastighetsägare/tomträttsinnehavare ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom respektive kvartersmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten, flytt av ledningar och anslutning till omgivande allmän platsmark.

Projektet ska ta en del av de nedlagda kostnader som har uppkommit i samband med framtagandet av det antagna planprogrammet för Orminge centrum. Denna kostnad kommer att fördelas ut efter nytta på fastighetsägare/tomträttsinnehavare inom projektområdet för Orminge torg. Detta kommer regleras i planavtal.

Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter.

7 Tidplan

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

Ulf Crichton
Exploateringschef

Angela Jonasson
T.f. planchef

Johan Buhre
Projektledare

Anna Hall
Planarkitekt