

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Detaljplan för Knutpunkten, Orminge

*Yttrande vid samråd*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 64.

### Sammanfattning

Detaljplanen är en del av Orminge centrum och bedöms resultera i cirka 450 bostäder varav 250 på kommunal mark, 6 000 kvadratmeter BTA handel, 400 infartsparkeringar, en gruppbofastad och en mini-återvinningscentral. Den har utformats i enlighet med översiktliga planer för området och uppfyller bostads- och arbetsplatsmålet för området. Det förskolebehov som planen genererar kommer att tillgodoses inom andra detaljplaner, men planbeskrivningen innehåller ingen redovisning av detta. En sådan redovisning bör därför göras. Planen leder till ökad stadsmässighet, och bidrar även positivt till den övergripande transportinfrastrukturen genom kapacitetsökningen i bussterminalen. Intäkterna från markförsäljning bedöms överstiga kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar.

### Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Knutpunkten i Orminge centrum på remiss under samrådstiden. I det föreslagna remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, d.v.s. översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av t.ex. gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande miljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots. Detaljplanen ska skapa förutsättningar för nya bostäder i flerbostadshus i kollektivtrafiknära läge med lokaler i bottenvåningarna. Den ska vidare



möjliggöra en utveckling av öppen bussterminal längs Kanholmsvägen samt möjliggöra för infartsparkeringar i ett parkeringsgarage.

Detaljplanen är en del av Orminge centrum och bedöms resultera i cirka 450 bostäder varav 250 på kommunal mark, 6 000 kvadratmeter BTA handel, 400 infartsparkeringar, en gruppbofastad och en mini-återvinningscentral. Tidplanen anger ett antagande i kommunfullmäktige 1: a kvartalet 2019.

### **Trafik**

Planförslaget innebär ett gatunät som är lättare att färdas på för buss, bil och cykel och som möjliggör för en utvecklad bytespunkt för bussresenärer från flera trafikantgrupper, genom att den befintliga öppna bussterminalen längs Kanholmsvägen utvecklas för att möjliggöra en större kapacitet. Detaljplanen utgör inget hinder för en eventuell framtida tunnelbaneförlängning i tunnel med stationsuppgångar i Orminge centrum.

### **Välfärdsfastigheter**

Detaljplanen innehåller gruppbofastäder. Det förskolebehov som planen genererar ska tillgodoses i detaljplanen för Sarvträsk och Ormingehus, samt i detaljplaner för bebyggelse i det nuvarande kraftledningsstråket.

### **Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument**

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och detaljplaneprogrammet för Orminge centrum. I samband med planprogrammet bedömdes hela etapp 1, som inbegriper ytterligare två planområden, innehålla 730–1 010 bostäder och 15 500 – 25 000 kvadratmeter BTA. De andra två planerna uppskattas i dagsläget generera 740 bostäder tillsammans. Detta innebär att detaljplaneprogrammets ambition för bostadsbyggandet kan uppfyllas.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Enligt planbeskrivningen innebär detaljplanens genomförande för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar, iordningställande av park, flytt av brofundament, borttagning av gångtunnel, sänkning av Utövägen och Kanholmsvägen, omläggning av huvudvattenledning samt andra ledningar och övrig infrastruktur. Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande allmänna anläggningar i form av rondeller, gator, gång- och cykelvägar, dagvattenåtgärdande trädplanteringar längs gator och övriga allmänna anläggningar.

Detaljplanen ingår i genomförandet av planprogram för Orminge centrum och de allmänna anläggningarna ska byggas ut gemensamt för hela Orminge centrum. En gemensam teknisk förstudie är genomförd och visar på utbyggnadskostnader om sammanlagt 180 miljoner kronor. Kostnader för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av de fastighetsägare som har nytta av åtgärderna, i enlighet med plan- och bygglagen. Inom



Orminge centrum har Nacka kommun ett stort fastighetsbestånd och ska därför bekosta delar av dessa exploateringskostnader i egenskap av fastighetsägare.

Det innebär även värdeökningar i mark och kommer att generera intäkt till kommunen vid markförsäljning. Intäkterna från markförsäljning bedöms överstiga kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar för kommunen.

### **Konsekvenser för barn**

Planområdet innehåller idag inga särskilda ytor för lek och vistelse. Planförslaget föreslår lekytor på bostadsgårdar och på takterrass på kvarter ”Parkeringshuset”. Cirka 100 meter öster om planområdet ligger närmaste kommunala lekplats och bollplan. Västerut finns Centrala parken med stora ytor och ett brett utbud av aktiviteter, vilket nås bilfritt genom det centrala gångstråket.

### **Bilagor**

Bilaga 1	Yttrande över förslag till detaljplan Knutpunkten
Bilaga 2	Planbeskrivning
Bilaga 3	Plankarta

Enheten för strategisk stadsutveckling

Andreas Totschnig  
Enhetschef

Linda Sjögren  
Stadsutvecklingsstrateg