

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 exploater att tilldela ensamrätt att förhandla med Kommunen om förvärv av Området. Bolaget presenterade det vinnande anbuden 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 detaljplanläggning 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 bygg Herrar 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 gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Detaljplanen ska utformas utefter gestaltningsprinciperna 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 exploater och intressenter.
- g) Bolaget ska erbjudas att förvärva Området genom att teckna Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet.
- h) Bolaget ska följa samtliga villkor för markanvisningen enligt anbudsinvitacion (KFKS 2016/700-1), bilaga 5.
- i) I anbudsinvitacion 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, områdesprofiler, 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 anlitade konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlitad 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 detaljplaneläggning av Området, samt de övriga kostnader som följer av arbete med Markgenomförandeavtal och Överlätelseavtal.

Kostnader för planarbetet och för generella utredningar som samtliga fastighetsägare inom planområdet har nyttja 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 detaljplanearbetet 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 detaljplanearbetet 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 detaljplanearbetet, 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 § Köpeskilling 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 detaljplanearbetets 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 köpeskilling som handpenning då Överlåtelseavtalet är undertecknat av Bolaget. Resterande del av köpeskillingen 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 köpeskillingen 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 ("Värde tidpunkten") 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 Värde tidpunkten),

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 Värde tidpunkten

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 detaljplanearbetet 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 Markgenomförandeavtalet.

13 § Ändringar och tillägg

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

Om förutsättningar för byggrätt angiven i anbudsinsbjudan 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 § Överlätelse

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

15 § Twist

Twist 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

5 april 2017

För Nacka kommun

För Gotska Fastighets AB

(.....)



(Anders Dahlström)

(.....)

(.....)

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

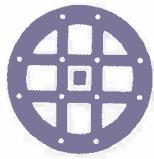


BILAGA 1



Primärkarta, Markanvisning
Parkeringshuset, Orminge,
Nacka kommun

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000



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
Kontaktpunkter	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

BOSTAD HANDEL KONSUM HÄLSOVÅRD KONTOR



BO - ATA - LEVA

Godea önskar att utveckla parkeringslösset. Orminge till ett attraktivt område som harde är handel, restaurang, kontor, konsthallen, bostäder, parkeringshus och bostäder. Vi kommer inte att överprincipi polisitiskt den goda handeln harit kvar sig här. Detta är vad vi vill ha området att bli.

GENOM ATT UTOCKA utbildar med en intressant blandning av hyresgäster så kommer var projekt att underlätta för de boende runt Orminge att stanna kvar i Orminge centrum. Vara ledord i projektet är BO - ATA - LEVA.

Manniskor ska stanna kvar i Orminge för att gått, bo bra och leva sunt och i en miljö som är av hög standard. Detta som alternativ till att anslå in till andra handelsplatser för att uppleva intressant mat och shoppingupplevelser eller för att återvända till orten och utveckla sitt handelsliv och vissjälv. Detta projekt är ett sätt att attrahera till handelsutveckling. Vår ambition är att skapa ett attraktivt handelsområde i det området som är ca 15-5 med huvudformen handel, restaurang, café samt kompetensutvecklade butiker som salter produkter inom jakt/fiske/ekolog, cykel/hobbybutik mm. Huset ska erbjuda kontor med upploppning och mänsklig- och fristilskontor. I och med kontorsmiljöerna har ambicierna att Orminge blir en handikräkt miljö i området där Tornedals kontor erbjuder.



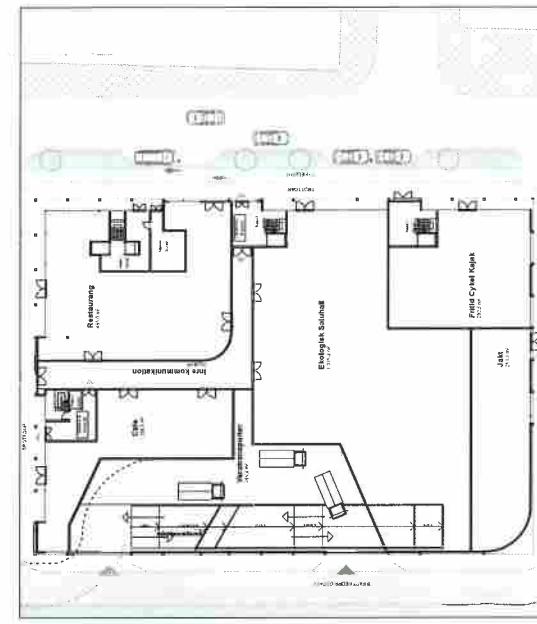
ÖRNINGE PARKERINGSHUSSET | 3



BOTTENVÄNING - alternativ #1

I detta alternativ vill vi dela upp bottenvåningen i mindre enheter. Vi tänker oss att hyresgästerna ska vara en sammansättning som inkluderar sig både mot ekologiskt tänkande men också mot friidé. I detta alternativ ska kunderna och då specifikt pendarna, kunna besöka projektet och handla med sig färds mat, bra råvaror eller helt enkelt sätta sig och besöka mat från meny. Till detta så shall det finnas hyresgäster som säljer rischade fridts produkter.

Värt försök till hyresgäst mix är följande:



Sammanträffning av hyresgäster till bottenvåning - alt #1	
	BRANCH
vta	Typ av hyresgäst
1 175 kvm	Kafé varg, Urban Deli
464 kvm	Olearys, Vapiano
290 kvm	Gateau, Waynes coffee
192 kvm	Naturapotek
250 kvm	Cykelbutik
206 kvm	Jakt/issle
81 kvm	Kontor
163 kvm	Inre kommunikationer



bredtmarknader där handlande ska ha litet på att för högsta kvalitet på produkter och betonande.

Kontor

Likasom vi tror att mänskiskvällar stanna i Örminge för att handla så tror vi att det finns en stor grupp som vill stanna i Örminge för att arbeta. Vi kan här tanka om att de finns ett flertal kontorsplatser med uppskölpling.

Övriga hyresgäster till den kommersiella delen tror vi kommer att bli jakthäst/fritid, cykel, kafé.

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

Naturenöjeet
Naturäromerit, visminer och mineraler, lyssnande och naturkosmetika - bredd utbud av labbokskor ska erbjudas till kunderna.

Restaurang

Mänskiskvällar uppskattar dag att uppleva mat. Att extra kom bidrat till att kunderna kanske statuarer i Örminge statice för att ta bilden för att göra till en annan handel destination.

Cykelbutik

Här ska kunderna kunna åta en bit mat, car en glasvin och en charktrickla skriva inköpslistan sinnades på en kramig lare, för att sedan inhända ost, färsk, grönsaker och mjölkprodukter till hemmadräggen. Kunderna ska enkelt kunna infanda sin militid från en fridgatamat, allehanda en portionsdosa med hellefrittusman. Dersamma galter på lunchen. Förutom detta ska de finnas löstmed linatkning just ekologiskt tänkande.

BOTTENVÅNING - alternativ #2

Sammantsättning av hyresgäster Våning 2

Lounge	106 kvm
Overnattningslägenhet	17 kvm
Parking	406 parkerar

Som ett annat alternativ kan vi se framför oss att stora delen av bottenvåningen kommer att reserveras till en ny attraktiv livmedelsbutik. 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 smörfaktiker som erbjuder en viss service som pendlarna efterfrågar.

I bortenplan ska kunderna och restauraterna, som anländer som pendlare, från övriga Nacka el ler som bordejer i området Kunna inhänta sina dagligvaror då de anländar vid knutpunkterna. Burken ska erbjuda en varian av saluhall som gör shopping mer spänande och som passar in i dagens samhälle med teknologit, billarter för att erbjuda ett kompletterande utbud till kunderna så planerar vi mindre förbänker till den nya dagligvaruburken.

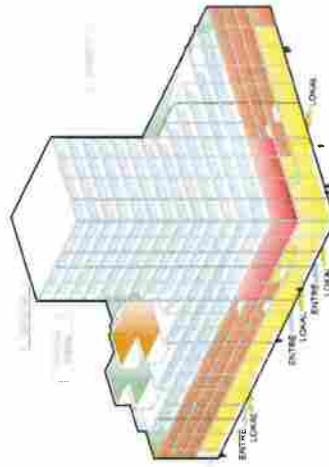
I båda alternativen sa innehavarna det burker med stora skyddstakter mot huvudgatan som skapar en mer stadslisknande miljö med stora sky finster.



Sammantsättning av hyresgäster till bottenvåning - alt #2

Yta	Hyresgäst
2500 kvm	Dagligvaruhandel
100 kvm	Telia
100 kvm	Siemakare
100 kvm	Biommor
163 kvm	Inre Kommunikation

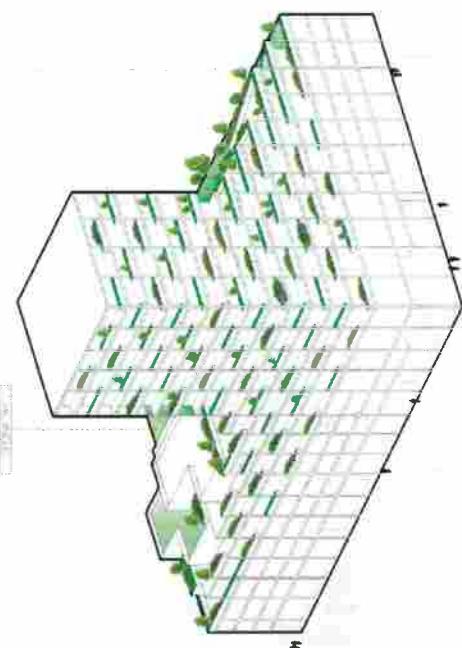




Hållbara byggnader

Omrings Parkeringshuset

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 miljöföreningar. För att uppnå klassificeringen kommer byggnaden att byggas med större krav än att bara följa de lagkrav som finns.

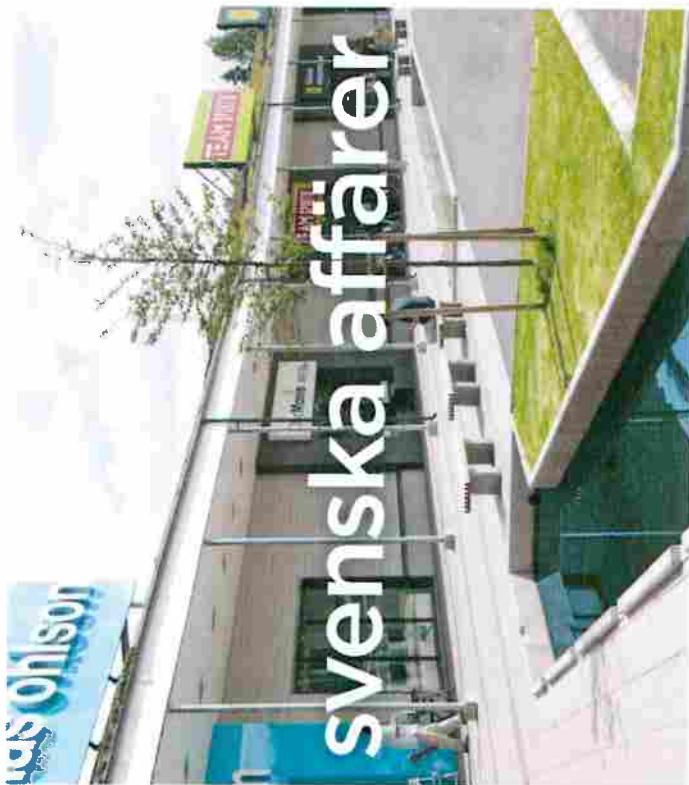


Ekonomi

Bolaget har sedan starten för 11 år sedan ständigt varit till att säga vara ett stabilt utvecklingsbolag som har ett sätt kontinuitet och fastighetsutveckling har bidragit till stora referenser. Götska är ett av få företag i Sverige som initierat sig på utveckling och åtgärder för externa handelsföretag runt om på den svenska marknaden. Sedan 2014 så utvecklat Bolagets också bostäder med samma passion och givvervis ställer vi samma kav på bostäder som med handelsföretag heter dvs kundlosten ska infrias, kvalitet samt långsiktigt hållbara försäljningar.

Arkitekt

Vi har valt Konst + Direkta Arkitekter till detta projekt. Arkitektkontoret heter sitt sjuveckor i Stockholm. Konst och Direkta Arkitekter bildades 2011. Då kom John Konst och Ulf Engström i Direkta Arkitekter att ha gjort individuellt samarbete under ett decennium. Men efter att kontrakterna slutar konkurrerar de nu för olika individuella projekt. Konst + Direkta Arkitekter har erfarenhet från en mängd olika uppdrag som bostäder, kontor, handel och substationer. Motiverat kring sociala, ekonomiska och energisäkra halibananer är kontorets focus. Efter många uppdateringar har vi överlämnat och studentbutiken har detta teknikverket till sitt huvudkontor. Att skapa attraktiva miljöer och byggnader med passa grundördet är den drivande kullen hos kontoret.



Gotska utvecklar

Götska Fastighets AB bygger, hyr ut, förvaltar och äger kommersiella fastigheter. Detta innebär att vi utvecklar fastigheter med fokus på Sveriges stora längdaffärer och i gedigen kurskap om byggnation, handel och fastighetsutveckling här bidragit till stora referenser. Götska är ett av få företag i Sverige som initierat sig på utveckling och åtgärder för externa handelsföretag runt om på den svenska marknaden. Sedan 2014 så utvecklat Bolagets också bostäder med samma passion och givvervis ställer vi samma kav på bostäder som med handelsföretag heter dvs kundlosten ska infrias, kvalitet samt långsiktigt hållbara försäljningar.



som främst engagerar och aktiv förvartare av dc projekt vi utvecklar och som passar in i vår fastighetsportfölj.

GOTSKA BILDADES 2005 och har idag sitt rike monopsoner i Stockholm. Dessa lokaler uppgår idag till ca 50 000 kvadratmeter med hyresanterna motsvarande ca 70 mkr. Att skapa inspirerande handelsplatser börjar i ett tankt på helheten - från sista arkitektur till snyggande materialval och väl genomtänkt hyresseamanssammensättning. Vi anser att en handelsplats i kombination med en handelshallsplan leder till en inskriven hyresgmissmatch och att skapa rörelse för regionen. Götska är sig som en långsiktig gäte av fastigheterna som vi utvecklar och vi har som ambition att kuriera

som främst engagerar och aktiv förvartare av dc 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 vårt projekt projekteras i takt med teknens trender och innovationer, att tidslinjer och budgeter hålls samt att projektet genomförs i ett gott samordningsklimat.



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.*

Exploater:

Götska Fastigheters AB (eller projektbolag)
org nr. : 556648-9372

Prisidé:

Bostäder kr/kvm ljs brt: 7 000 kr
Handel kr/kvm brt: 3 000 kr
Parkeringshus kr/kvm brt: 0 kr

Mark:

ca 4 700 kvm

Övrigt:

Vi upplever svårigheter att räkna på en tillfredsställande kalkyl då produktionskostnaden
för garage är oproportionerligt högt i förhållande till framtida intäster.
Om Nacka kommun skulle uppskatta vårt förslag så önskar vi träffa Er för att diskutera
försäkringar till en mer sund ekonomi för oss som exploater.

Stockholm den 20 oktober 2016

Anders Dahlström / vch Götska Fastighets AB

Teknisk beskrivning installationer



Luftheatingstystem
Lagrenheter förs med till-och
uttag för att placera i flakrum på y
ttervindsvälvåll säkerhetstills, inklud
er återvinning ventilationssystem
varför för hög verkningsgrad
i tillfuktskanalsystem för såkne
lagrenhet via den i sörum och
utvärtyrnummern. Klädkammare o
med en förstärkt funktionsanpassning
lifflift

Värmeträna och varmvattenförslingen sätter via fjärrvärmelägenheterna till preförberedda fjärrvarmevärmcentraler. Garage plan i källaren värmes upp via lutvärme och torrt klimat. Gångväg plan 3-5 års äldra värmes upp via en lägenhet i källarvärmehuset. Uppvärmning lägenheterna ske via vattenvärm i varvare som distribueras via radiatörer i rum samt konförgolvvärmare. Fördelat trädäck, gemensamhetsträdäck och kontorsateljéernas värmeledare. Balkylatorer i entré och i lastbäring vid lutvärmevärmehusen i respektive lägenheterna. Lägenheterna värmes med lutvärme och vattenvärmehusen i entré och lastbäring är utlåtande om värme till kontorbyggnaden. Återvinning av vatten från kallbadhuset matbukten till aktuelltorktornet för vattenmängden till grönvänliga avlastningsanläggningar och konförgolvärmeystem. Acumulatorer förbereds för framställning av solkolonialer.

Samtliga ventilationsvärmare i byggnaden utförs med prefabricerad integrerat styr- och övervakningssystem

Energimätningssystem för energiuppförläggning.

genom att förlänga tiden för att komfortabelt klädes och löpa i. Detta är en del av den teknologiska utvecklingen som har gjort kläder till en del av det dagliga livet.

mycket god inca

Koncernredovisning

Resultaträkning - koncernen		Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseströmmar				
Nettoturismässning				
Nettotorvinturism 2016 av läger av procenter i aktien, fördjupa sektor och pliktförde utbete för att minska återvinning	8 841 143	24 617 491		
Ovriga rörelsemässor	6 770 823			
	10 000			
	17 629 966	24 617 491		
Rörelseströmmar				
Kostnader				
Fasigmässiga kostnader	-10 737 816	-4 479 003		
Ovriga interna kostnader	-2 775 861	-4 894 700		
Personalkostnader	-1 855 748	-1 772 969		
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgängligheter	-1 000 488	-4 885 365		
Rörelseströmmar	660 050	6 484 024		
Rörelseresultat				
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernförlag och anläggningstillgångar	62 474 245			
Rentabilitet och likändrade resultatposter	20 000			
Rentabilitet och likändrade resultatposter	164 763	2 712		
Rentabilitet och likändrade resultatposter	-1 390 016	-3 518 185		
Resultat efter finansiella poster	61 929 062	4 865 185		
Resultat före skatt				
Skatt på årets resultat	61 929 062	4 865 185		
Årets resultat	61 929 062	-1 026 065		
		3 943 124		



Gotska Fastighets AB
Sektor 0072
066645-9372

Balansräkning - koncernen		Not	2016-08-31	2015-12-31
		Belopp i SEK		
TILLGANGAR				
Antalagningstillgångar				
<i>Intimmateriella antalagningstillgångar</i>				
Godtwill	1 530 000			
	1 530 000			
<i>Materiella antalagningstillgångar</i>				
Bryggmader och mark	86 068 727	239 573 091		
Inventarier, verktyg och inställningar	11 116 119	11 303		
	100 066 840	239 684 394		
<i>Finansiella antalagningstillgångar</i>				
Andra långfristiga förvaringar	51 066 021	8 935 546		
	51 066 021	8 935 546		
<i>Summa antalagningstillgångar</i>				
	152 682 867	248 619 940		
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kvarvarande m m	8 778 123			
Paralleldiariet för avvärme räkning				
	8 778 123			
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar	940 850	5 464 027		
Övriga fordringar	592 314	883 741		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	684 873	748 073		
	2 229 137	7 485 841		
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Kassa och bank	41 034 545	1 485 937		
Summa omställningstillgångar				
	53 261 880	25 047 867		
SUMMA TILLGANGAR				
	205 961 747	273 657 907		

Balansräkning - koncernen		Not	2016-08-31	2015-12-31
		Belopp i SEK		
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Aktskapital	1 000 000	1 000 000		
Räntareserv	19 116 843	57 351 853		
Fria reserver	45 785 683	44 904 776		
Ärets resultat	61 529 062	3 943 124		
<i>Summa eget kapital</i>		128 354 598	107 201 753	
<i>Avsättningar</i>				
Avsättning för uppökningen skatt		261 340	263 166	
		261 340	263 166	
<i>Långfristiga skulder</i>				
Byggnadsreserv	16 500 000	20 000 000		
Övriga skulder till kreditinstitut	48 030 000	127 800 000		
Skulder till andra företagende				
Fysiska och juridiska personer				
Övriga långfristiga skulder				
		64 679 954	147 900 000	
<i>Kontraktliga skulder</i>				
Skulder till kundinstitut	3 500 000	3 500 000		
Leverantörsskulder	3 701 222	1 263 245		
Statesskulder	205 560	2 357 139		
Övriga kontraktliga skulder	1 219 206	2 771 276		
Upplämpna kostnader och förutbetalda intäkter	1 216 137	8 361 228		
		9 644 125	19 302 698	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER				
	202 914 017	273 657 907		



Kontaktkuppled för ytterligare information samt postadress



Rekommandationsbrev

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 försökt vara med och finansiera kunderna i deras kommande projekt. Kundens främsta styrka är att de är mycket duktiga på att projektera, handla upp entreprenaden och skriva ut brev till Allt detta sammantaget gör att det för oss som finansier inte blir några överraskningar utan allt blir som det är planerat vilket är en stor förtur.

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

Området ytterligare referenter på Gotska är det bara att ringa till undertecknade.

Jimmy Sjöstedt
Förelagschef Swedbank Globalvalutien
0520-48 61 57

www.gotska.se

Box 555 14, 102 04 Stockholm
Telefon: +46 (0)8 442 69 60

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

ANDERS DAHLSTRÖM



Orminge Centrum

PARKERINGSHUS

MED BOSTÄDER OCH HANDEL



Orminge Centrum

PARKERINGSHUS

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.

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

Boende med kvalitéér där utsikt och utedräner 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 tomtens.

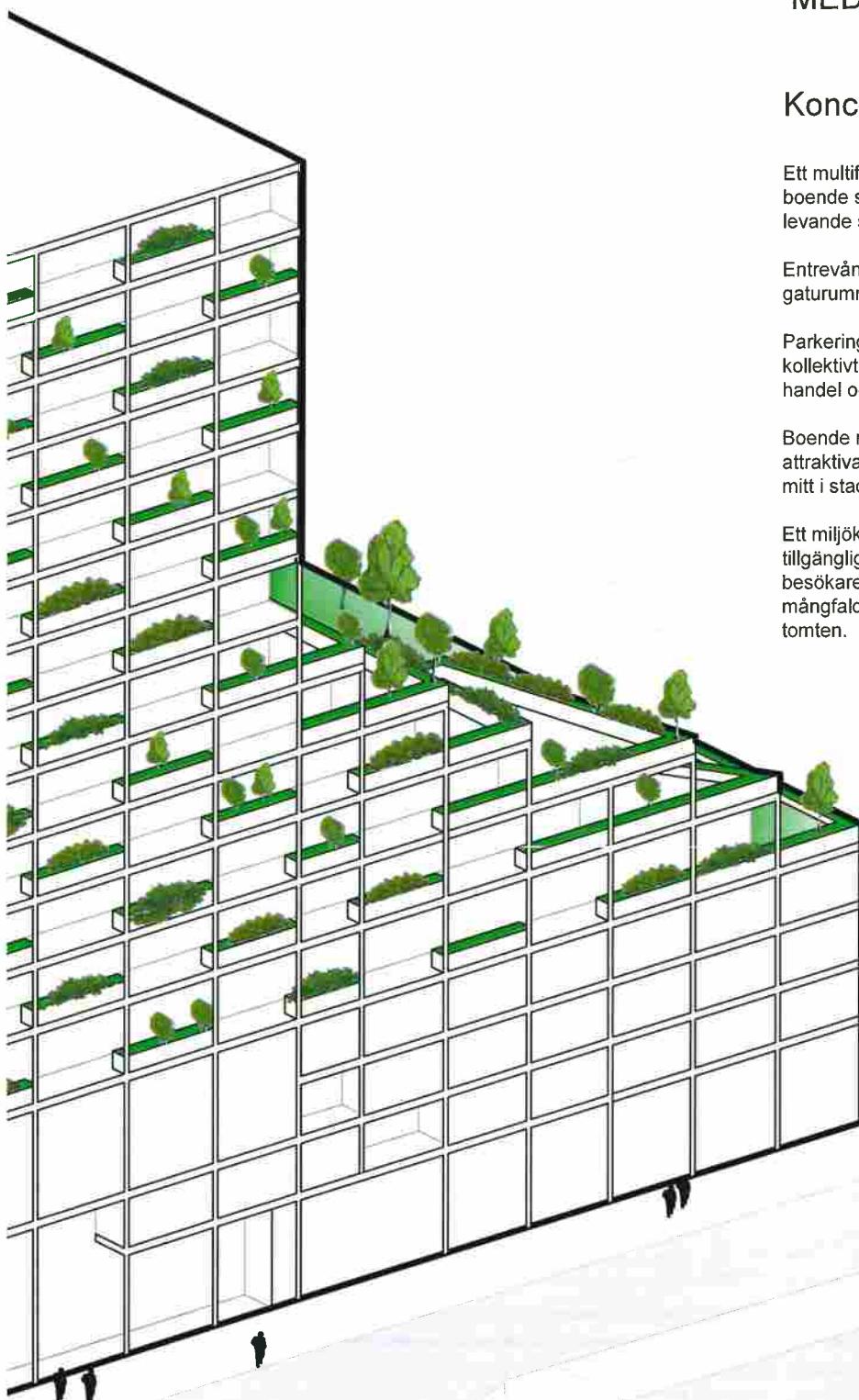
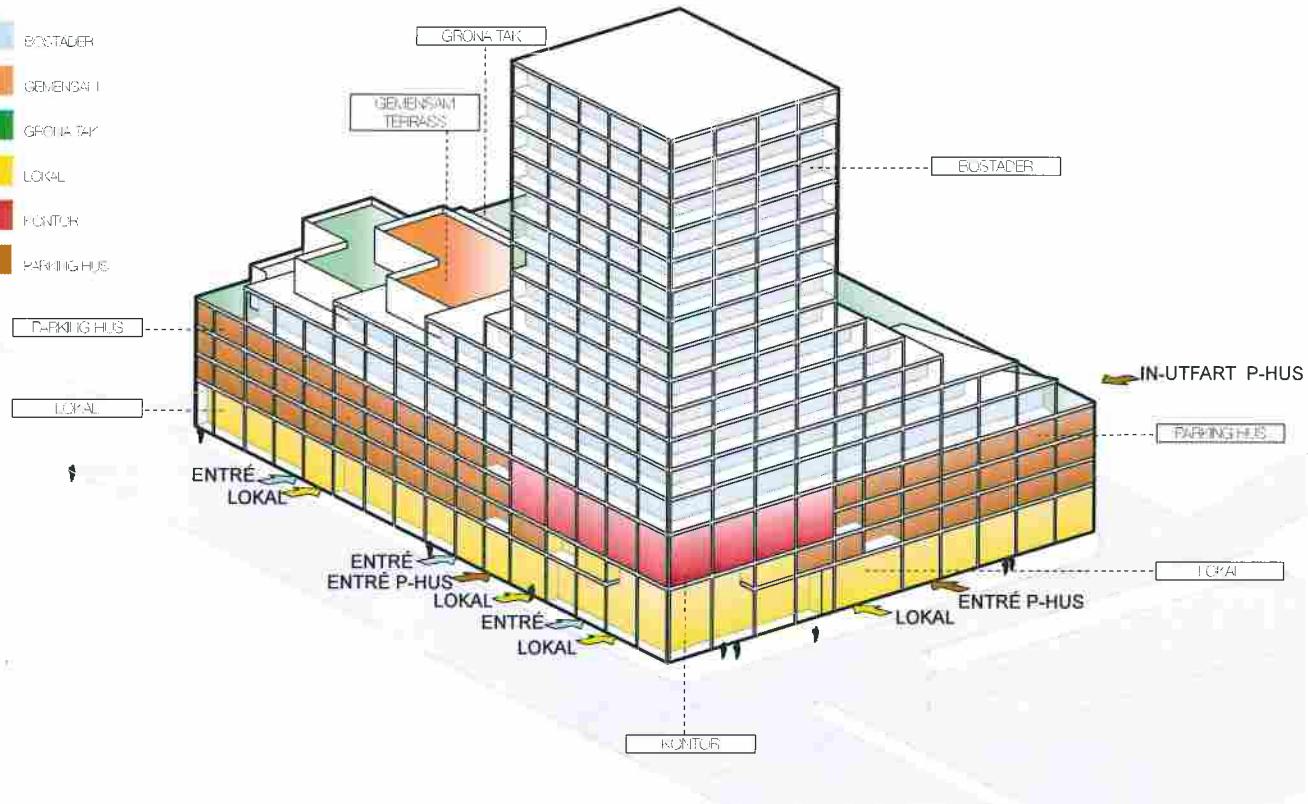


Diagram koncept

- 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 trottoarerena runt kvarteret
- Infartsparkering finns på plan -1, plan+1, +2, +3. Bostadsparkering på plan -1, två st Trapphus med hiss leder till gatuplanet.

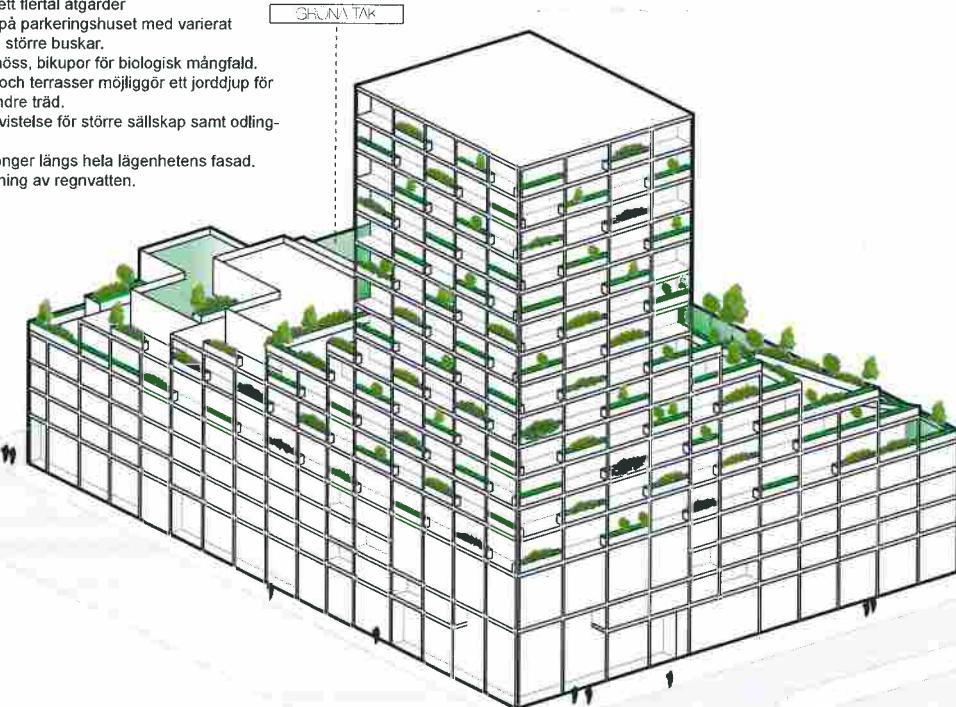


Gröna värden och miljö och miljömål

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

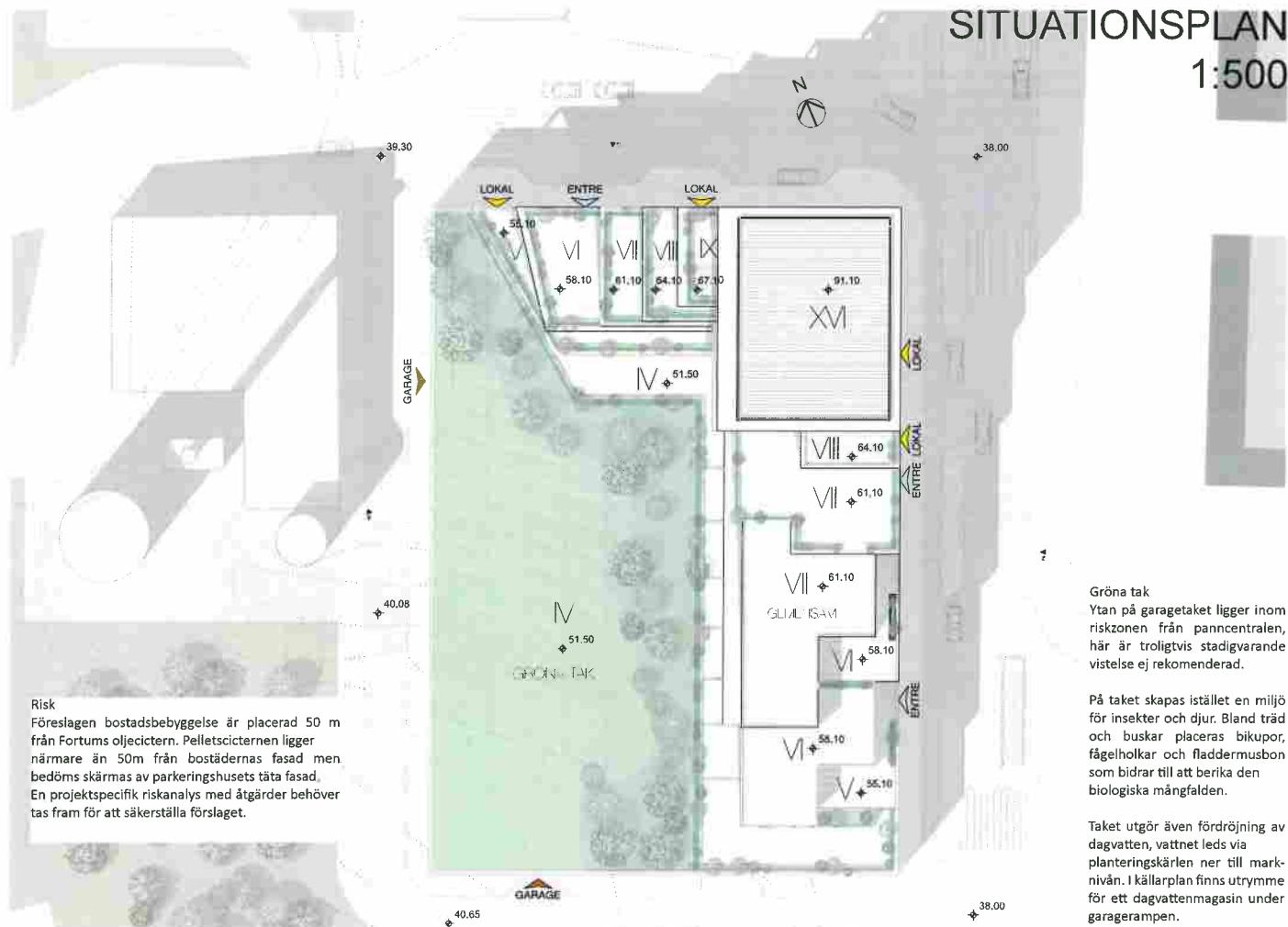
Förslaget hanterar detta med ett flertal åtgärder

- 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 oljerictern. Pelletsicternen ligger närmare än 50m från bostädernas fasad men bedöms skärmas av parkeringshusets tätta 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 stadsgivande vistelse ej rekommenderad.

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

Taket utgör även fördjupning av dagvatten, vattnet leds via planteringskärlen ner till marknivån. I källarplan finns utrymme för ett dagvattenmagasin under garagerampen.

Referenser Bostäder



Bosco Verticale / Stefano Boeri



The Vijayawada Garden Estate / Penda Architects



STYIM Apartments aat+Makoto Yokozawa Architects , Hase Architects

Material



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



Synlig betongstomme som grafiskt mönster
Zentrumüberbauung Rosen-garten / 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 Yoshiro 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 gatrummet fylls med publika funktioner som skapar liv och rörelse. Med en generös takhöjd och indragna delar av fasaden skapas ljusa lokaler med tydliga skytfönster. Indragen i fasadlivet skapar mikroklimatzoner som kan nyttjas för verksamheterna att flytta ut i gatrummet. En transparans 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 skytfönstren maxiamit ljus utan problem med solvärme.

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

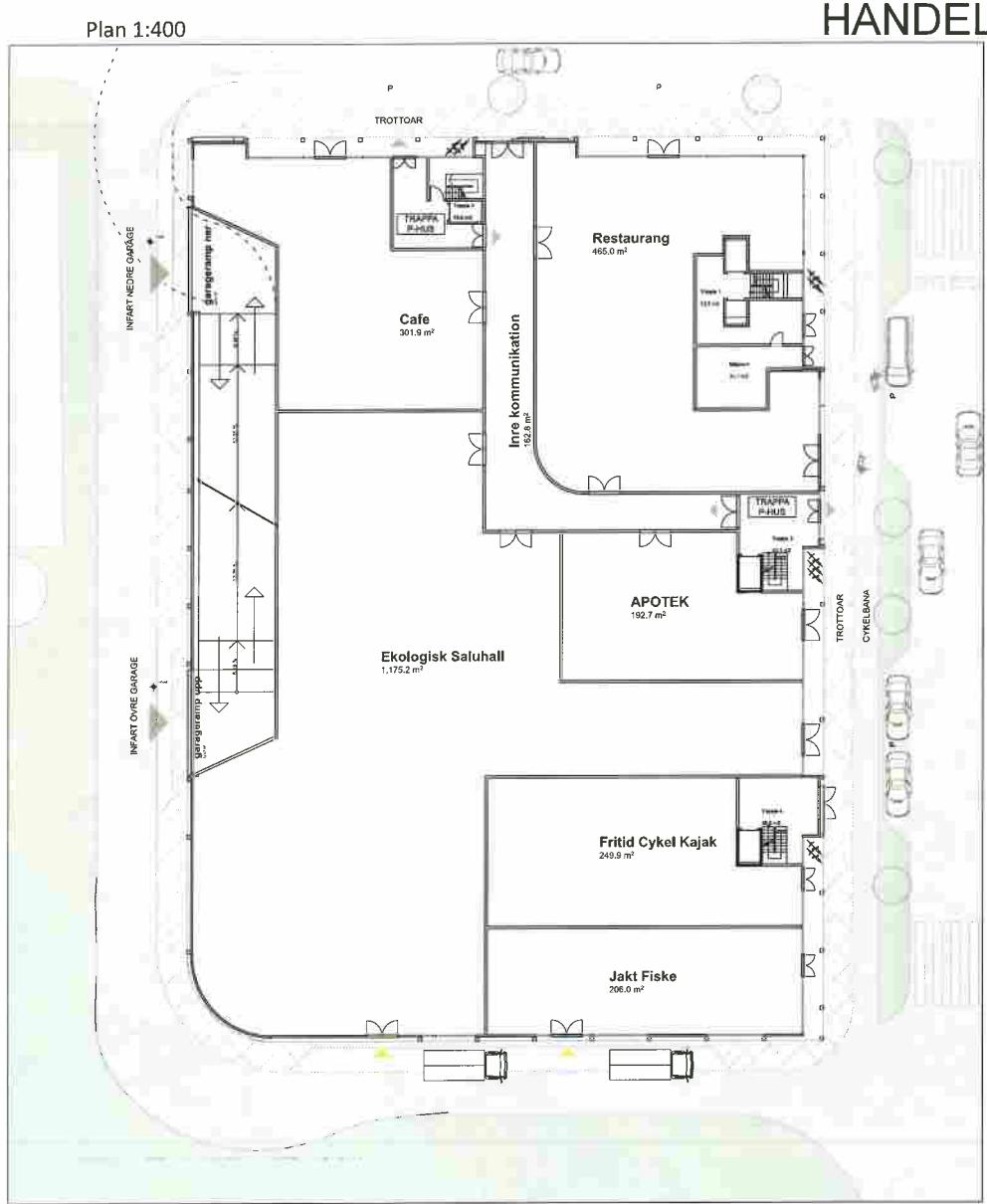
HANDEL

Kvarteret bidrar till att skapa ett levande gatunivå 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 gaturnummen och medger en flexibel och variationsrik handelsvärning.

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 mikroklimatzoner ger en varierad upplevelse när man rör sig längd med kvarteret. Här finns plats för mindre uteservering, väntrum för hunden och uppställning för cykeln.

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



Fasad mot norr 1:400



PARKERINGSHUUS



GOTSKA

KIRSH + DEREKA ARKITEKTER

sid 7



Fasad mot väster 1:400



INTERGRERADE MOBILITETS- LÖSNINGAR I VARDAGEN

Att bilen till kollektivtrafikhållplatsen är ett hållbart sätt att resa. Kan man dessvärre handla där bilen är parkerad underlättas vardagsbestyren och infartsparkeringen blir mer attraktivt.

Drygt 400 infarts parkeringsplatser fördelar på 4 våningsplan. 3 plan ovan entreplanet samt 1 källarplan.

Välbelyst på ett tryggt och 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 matservering och en saluhall för daglivsbutik. Här ska det vara enkelt att göra snabba årenden på väg hem eller till jobbet. Med två trapphus placerade mot Utövägen och torget norr om kvarteret samt mot Kanholmsvägen tar man sig mellan parkeringsanläggningens plan gaturummen och busscentralen på ett enkelt och tryggt sätt.

Förlaget visar in- och utfarter till garaget från baksidan, dvs mot väster. Detta för att utnyttja fasaderna mot gångstråken i staden till handel och bostadscentrer 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 förlaget till.

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

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

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

Infartsparkeringsplatserna nyttjas med fördel på helger för besökande till Orminge centrums attraktiva handelsplats. Här planeras även dedikerade platser för elbilsladdning.

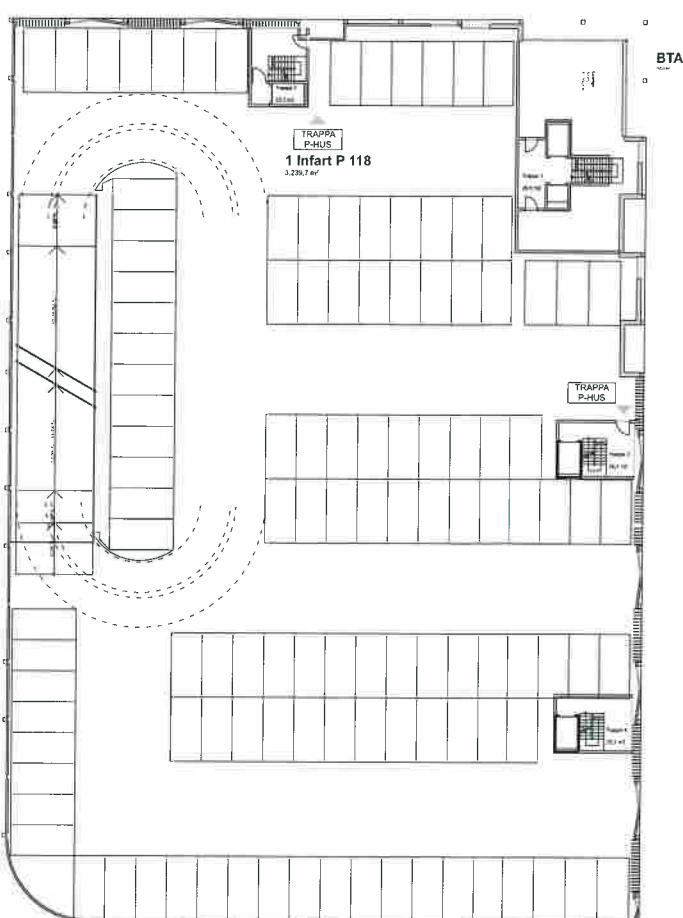
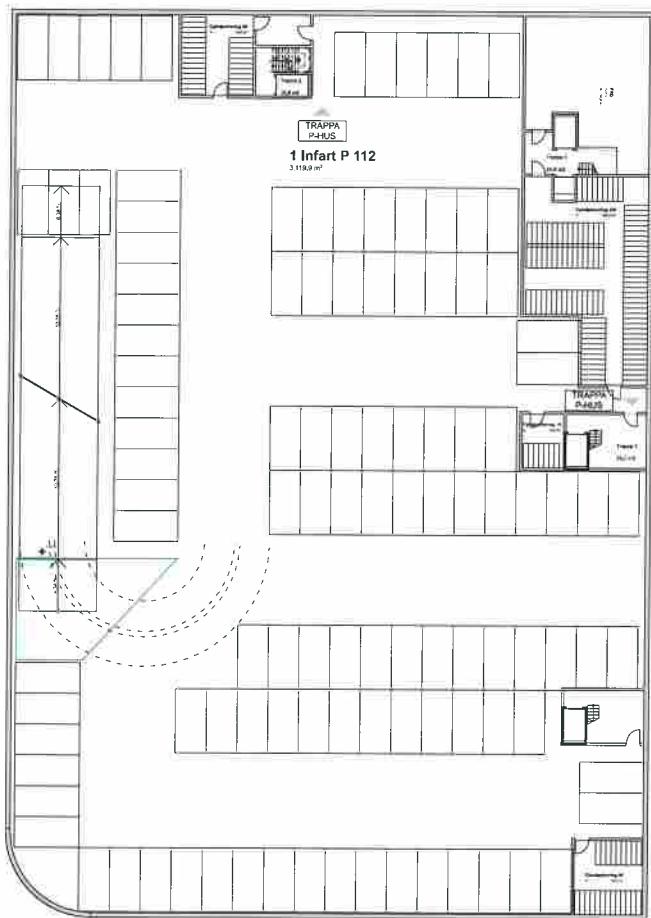
64 parkeringsplatser är placerade på översta parkeringsvåningen för bostäderna, de kan skiljas av från övriga garaget.

Bostädernas trapphus går ner till källarplanet. Intill trapphusen placeras cykelparkering i en läsbar del av garaget. Här kan man cykla ända fram till bostadens entré, väderskyddat.

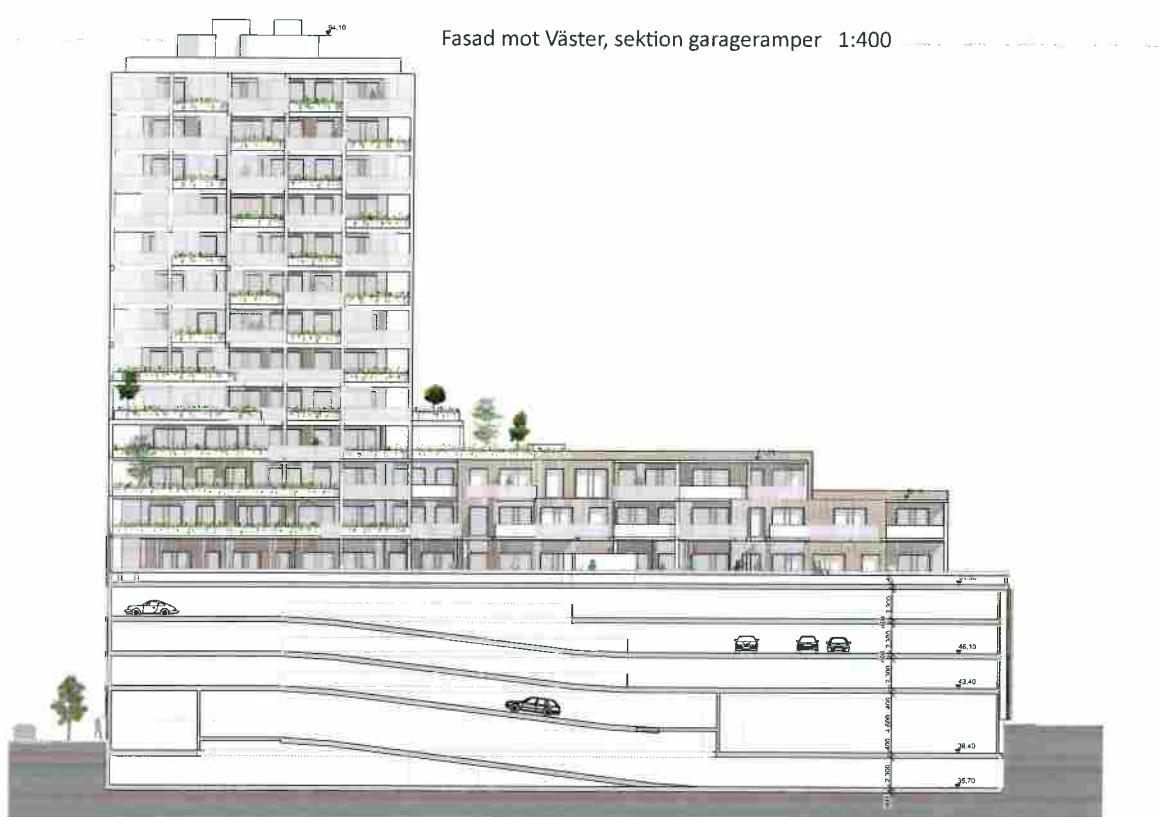
PARKERINGSHUS

Plan-1, 1:400

Plan 1, 1:400



Fasad mot Väster, sektion garageramper 1:400



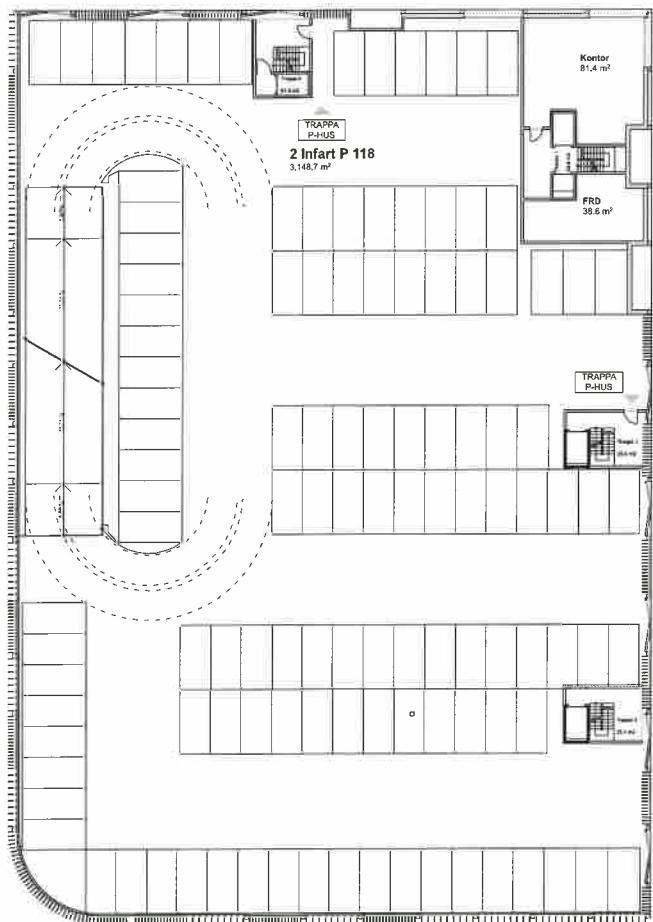
GOTSKA

KIRSH + DEREKA ARKITEKTER

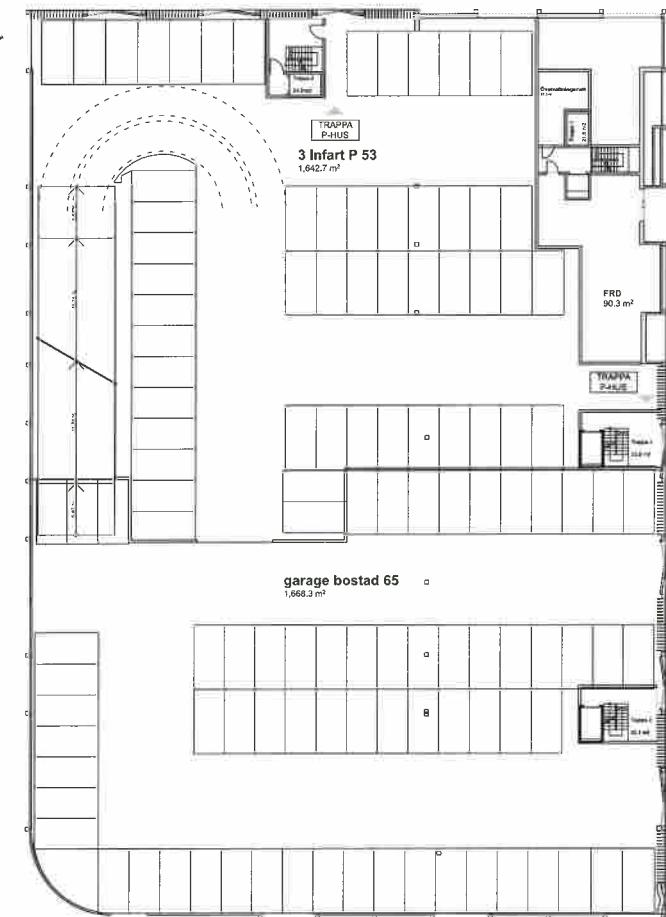
sid 9

PARKERINGSHUS

Plan 2, 1:400



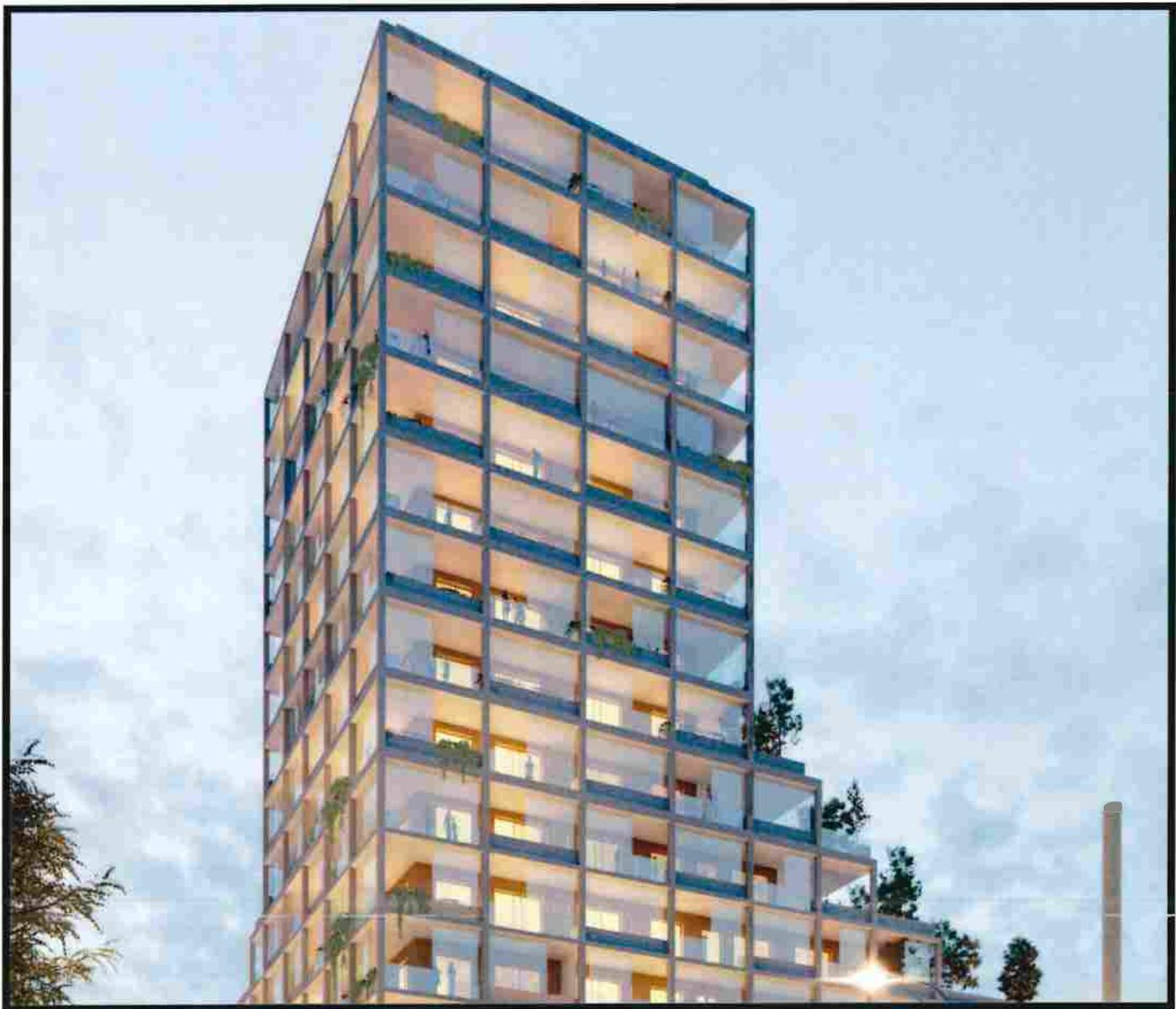
Plan 3, 1:400



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 yttert lager av inglasade balkonger i ett grafiskt ramverk av betong.

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

Med hög rumshöjd skapas skyttläge 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 gatrummet. Här finns entréer till husen med en plats att sätta sig ner, butiker har möjlighet att annonsera och även flytta ut sin verksamhet i gatrummet. Detta bidrar till ett levande gatrum 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 gårdsvisstelse på taket.

På taket skapas en miljö för insekter och djur.

Bland träd och buskar placeras bikupor, fågelholkar och fladdermusboxar 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 bär, åtbara växter, säsongsblommor och mindre träd. Flertalet taklägenheter får större takterrasser.

Som komplement till de privata balkongerna finns en gemensam takterrass.

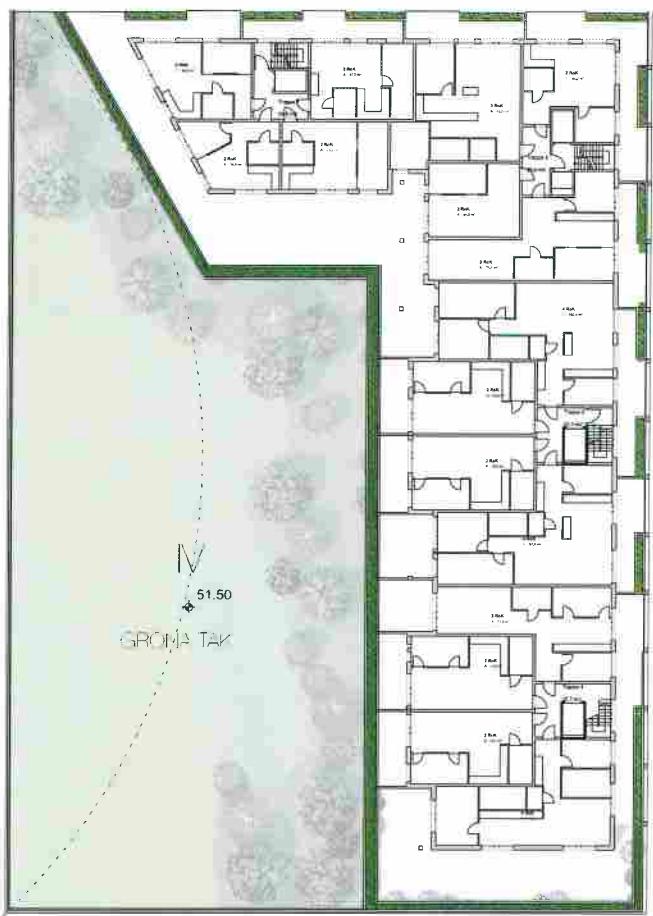
Här skapas en miljö för större sällskap, yta för att umgås, grilla och odla i odlingslådor.

Med dessa grundvärden tillsammans med ett attraktivt läge i centrum, en levande bottenvåning och smarta lägenhetskomplement skapas attraktiva bostadsrätter. Utanför porten finns busshållplatsen. Cykeln tar man till sin cykelplats i garaget ända fram till trapphuset.

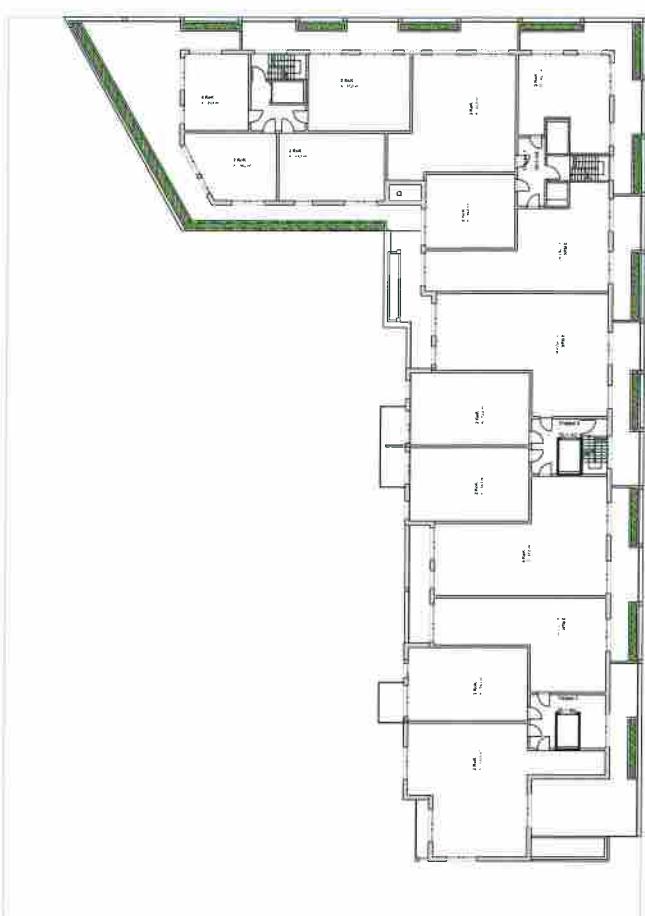
Aven om man bor i en mindre lägenhet har man möjligheten att bjuda in många gäster. Den gemensamma takterrassen och loungen finns för de tillfällen då bostaden inte räcker till. Det finns även övernattningsrum för besökande. Mindre lägenheter får även de ett avskilt sovrum med plats för dubbelsäng, en yttreffektiv lösning som ger full tillgänglighet samt ett rymligt samvarorum.

BOSTADSRÄTTER

Plan 4 1:400



Plan 5 1:400



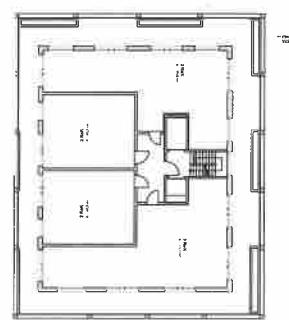
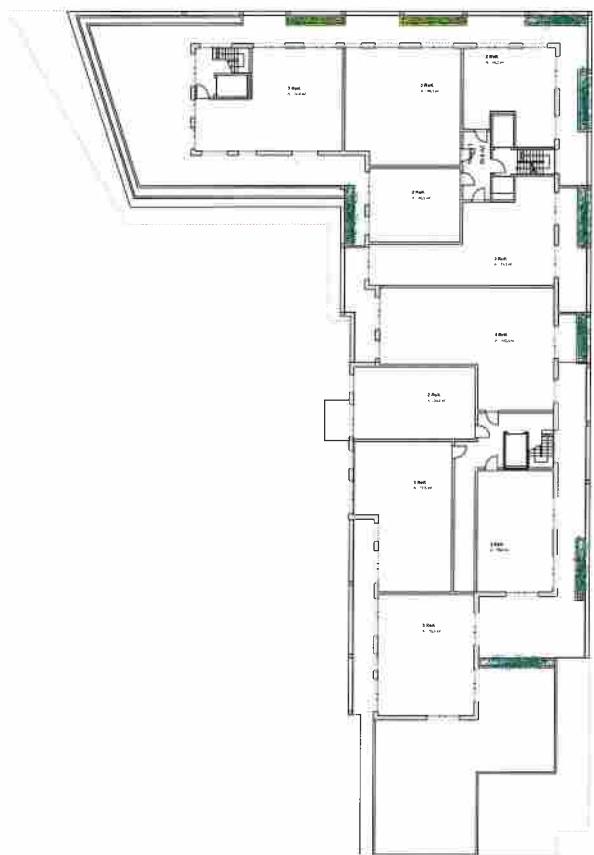
Siteplan
1:400



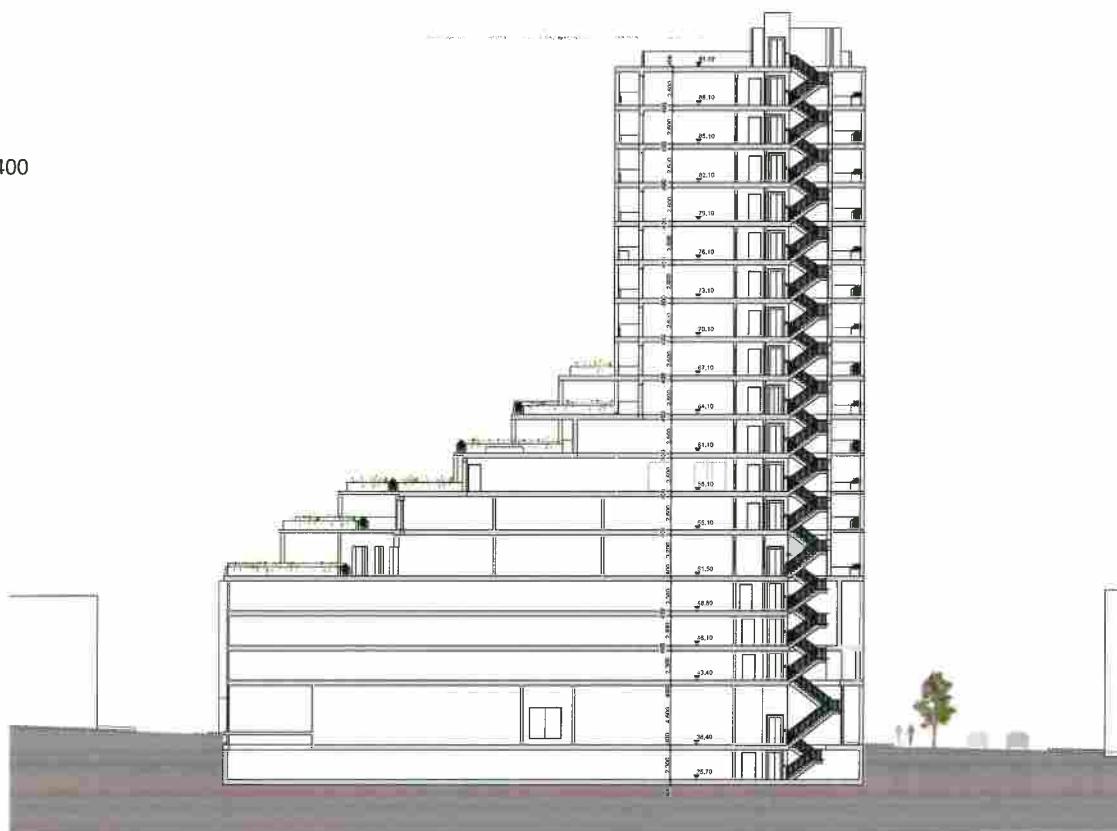
BOSTADSRÄTTER

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:	81 st		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
BOA		4969.0	m²		
BTA ljus		6222.0	m²		
BOA/BTA					80%

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
LOA totalt	st	2821.0 m²

Infartsparkering 401 P **11150**

Parkerings Bostäder 65 P **1668**

Cykelgarage 1 / rumsenhet	210
Lägenhetsfrd	300
Teknik	40





BILAGA 3

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 ingångt markanvisningsavtal av den [datum], bilaga [1], ("**Markanvisningsavtalet**") lämnat markanvisning till Bolaget inom ett område på fastigheten [infoga fastighetsbeteckning] som markerats med skräffering 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 överläta 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 köpeskilling för Området som Bolaget ska betala framgår av Överlåtelseavtalet ("**Köpeskillingen**"). Bolaget kommer att erlägga handpenning i samband med Överlåtelseavtalets undertecknande.

§4 FÖRUTSÄTTNINGAR

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) I samband med att Området överläts 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 föranlets 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 exploater 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 kompenstation 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 undertecknatet 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 kvartersmark 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 överlätts 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 onödigvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

Ersättning

Bolaget har inte rätt till någon ersättning för uppläten 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 BEBYGELSE 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 klärlägga 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 bestälda 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: Gestaltningsprogrammet 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 Överlätelseavtalets 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 anlitad entreprenör.

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

§13 UΤBYGGNADSORDNING, 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 ständig 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, sländer, 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, områdesprofiling, 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 fullgörelse 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 överläter 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 hjälpmittel, 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 starbesked 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 gestaltningsprogrammet 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 överlätas [på annan än namn, adress, orgnr]. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att Området eller avstyckad del av Området överläts 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 överlätas. 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 avtalet 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. Gestaltningsprogram
9. Miljökonsekvensbeskrivning/miljöredovisning
10. Överenskommelse avseende skydd av vegetation
11. Tidplan / Skedesplan
12. Anvisningar för relationshandlingar och inmätning

— — — — —

— — — — —



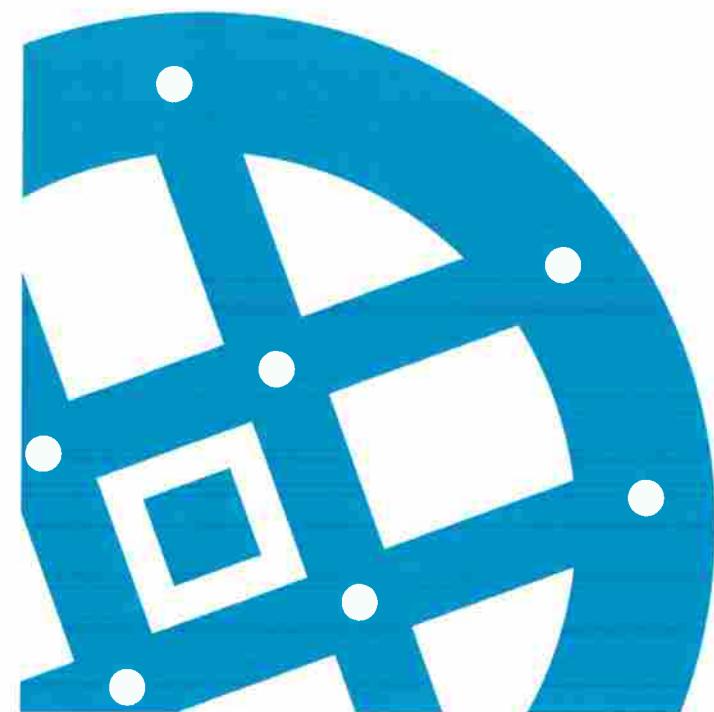
BILAGA 4

ANTAGET SEPTEMBER 2015

DETALJPLANEPROGRAM FÖR ORMINGE CENTRUM



NACKA
KOMMUN



ANTAGET AV KOMMUNNSSTYRELSEN 2015-09-28 § 234



INNEHÅLL

SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH BAKGRUND

MÅL, VISION OCH STRATEGIER

PROGRAMFÖRSLAGET

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

HÅLLBARHET OCH KONSEKVENSER

GENOMFÖRANDE

4

6

15

20

55

78

88

SAMMANFATTNING

Orminge centrum är stadsdelscentrum i Boo. Centrumet har i stort sett en biebhållen struktur sedan invigningen 1971 och behöver utvecklas i rakt med att Boo växer. I dag saknar centrumområdet tydliga entréer och orienterbarheten för gående och cyklister är otydlig. Centrumområdet domineras av parkeringsytot, gatunmark och bebyggelse med slutna fasader. Vidare saknas torg och offentliga platser där människor kan mötas. I centrum är det nära till bebyggelse och natur ned höga värden men tydliga kopplingar till dessa värden saknas. Bostäder saknas i centrum vilket kan upplevas som ottryggt 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 överskapsplanen och ska vara vägleddande 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 urgår programförslaget från fem strategier: förstärk sambanden och attraktionskraften, funktionsblandning, förtäring, förylse, förskönning.

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 samspeла 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 centrumbonterget ges utrymme för några högre byggnader om cirka 16-vånningar 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 yra 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 innehåller en möjlighet för föreningslivet att utvecklas längs ett nytt kulturstråk vid det omgestaltade centrumbonterget. En flexibel användning av centrumbonterget möjliggör alternativ till enbart parkering. Ett grönsräk binder samman Orminges kyrkogård 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.

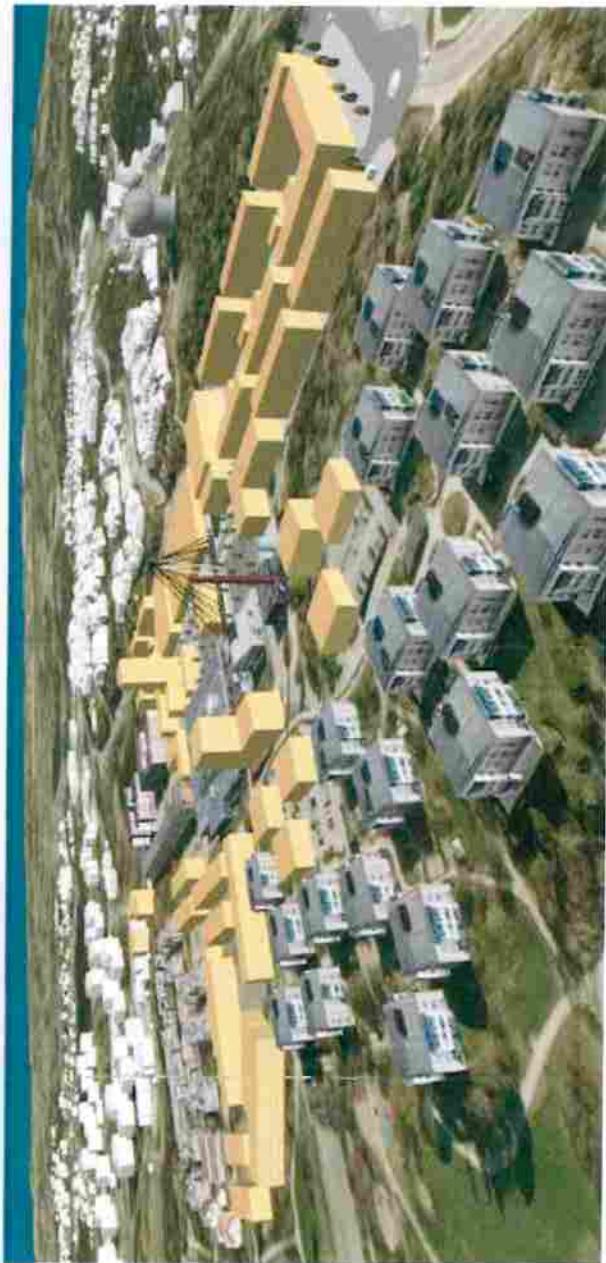
Programförslaget avser att förbättra orienterbarheten och tillgängligheten samt öka tryggheten i centrumområdet. Utövägen förlängs och skapar en ny entré till centrumområdet. Kanholmsvägen och Edövägen utformas som stadsator med träd och bebyggelse med butiker i bottenvägen. Genom ny bebyggelse vid centrumbontergen skapas rumsligheter och platskänsla. Centrumbontergen ger mer plats för gående och gestaltas med trädader och offentlig konst. Tydligare, mer tillgängliga och tryggare samband föreslås mellan centrums 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 centrumbonterget föreslås 180 parkeringsplatser. Därutöver föreslås kanstensparkering om cirka 160 platser. Parkering för nya bostäder löses med

underbyggda garage. Nya platser för cykelparkering möjliggörs i anslutning till centrumtorgens 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. Sympunkter kunde lämnas skriftligt och i Nacka kommuns nya 3D-modell.



Samrådförslag med 3D-ry över Orminge centrum. Västra Orminges karakteristiska ”Sockerbitar” i förgrunden och gula volymer illustrerar ny bebyggelse.

INLEDNING OCH BAKGRUND

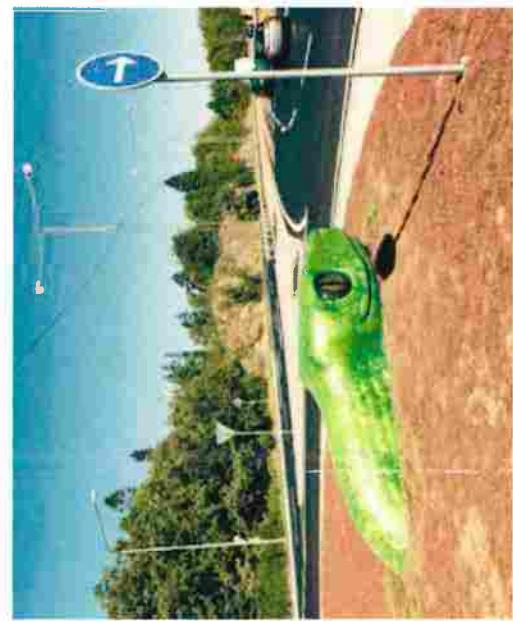
Orminge planterades under slutet av 1960-talet som en del av miljöprogrammet. Området är tidstypiskt med uppdelning i zoner: en inti grönzon, en mellanzon med bostadsbebyggelse, en yttre trafikzon och ett centrum i ena kanten. Centrummet har i stort sett en bibehållen struktur sedan invigningen och domineras idag av parksytor, 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 rymmar 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



Gestaltad effektskyltning vid Orminge cirkulationsplats

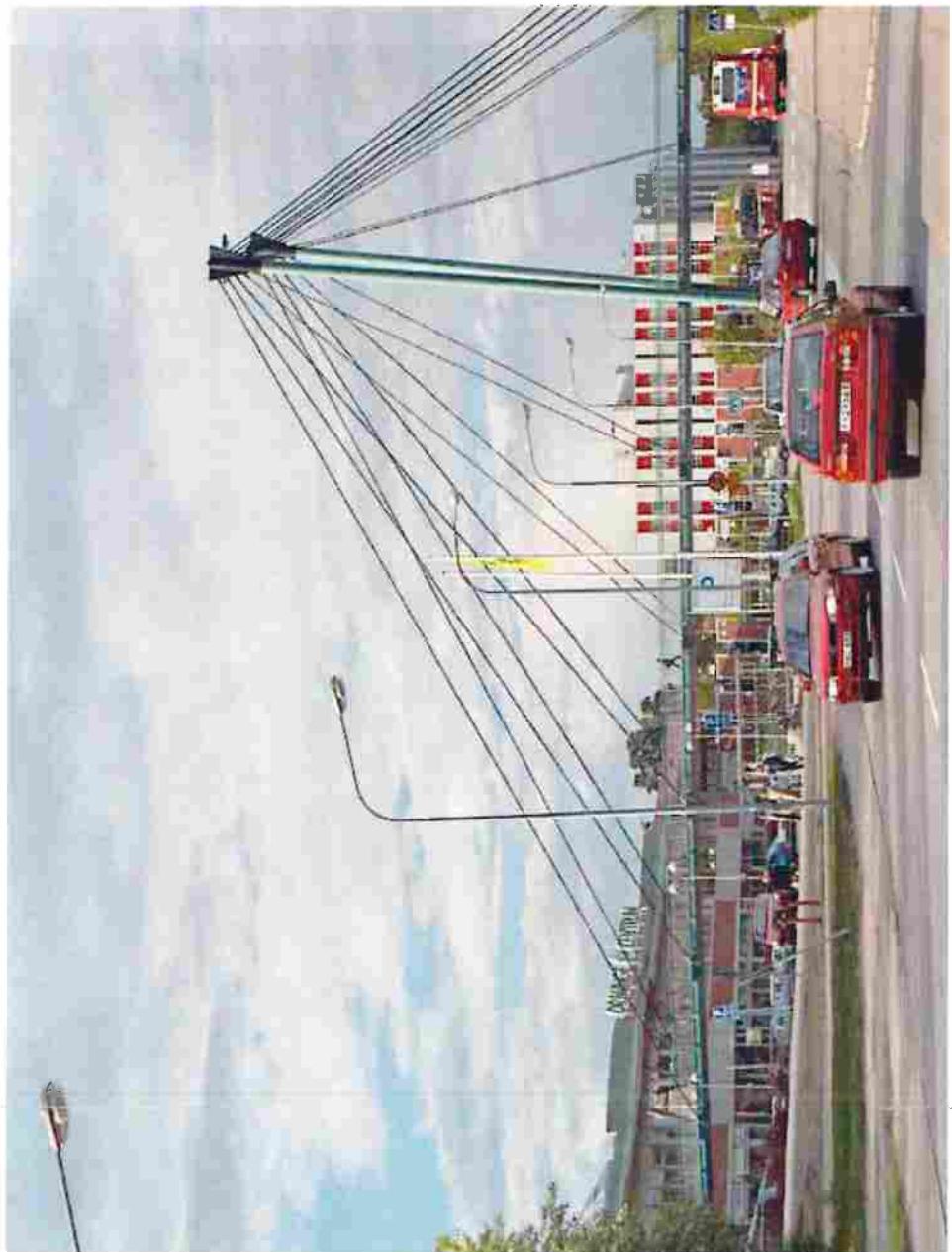


Målning i västra Orminge



Ormingekarnevalen



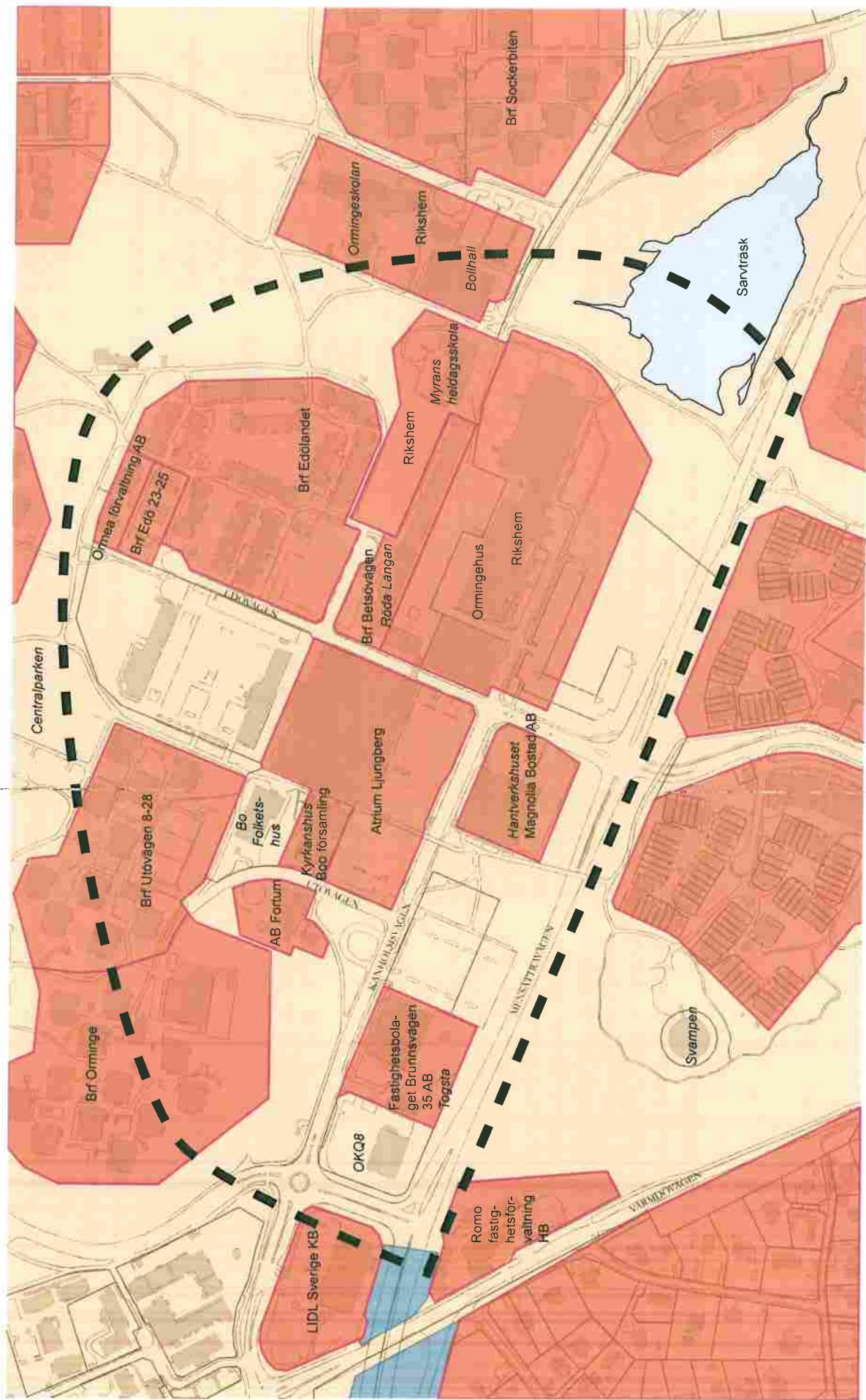


Orminge centrum, Kanholmsvägen. Centrumhuset till vänster i bilden och Ormingehus bakom bron.

MÄRKÄGOFÖRHÅLLANDE

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







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, remissinistrar 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 detaljplaneer. I varje detaljplan kommer ytterligare tillfällen att lämna synpunkter att ges och då på ett mer detaljerat förslag.

2005 tog Nacka kommun beslut om att påbörja programmet som sedan var på samråd 2009. Planprogrammet återrenomeras 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, infartssparkering och trafikföring samt nya byggrätter i anslutning till Orminge Centrum. Utifrån den fördjupade studien utsattebades ett nytt programforslag som sedan var på samråd 2014. Planprogrammet antogs av kommunstyrelsen under 2015.

REGIONALT PERSPEKTIV

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFSS 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 spårsystemet eller från större bussterminaler.


PLANPROGRAMMET OCH STADSBYGG-NADSPROCESSSEN
För Orminge centrum bedriver kommunen sedan några år tillbaka ett stadsutvecklingsprojekt. Projektet avser att omvandla Orminge centrum till ett mer stadsnässigt och mångfunktionscentrum.

- Kompletterat transportsystem ned tunnelbanan till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar.

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

- Kompletterat transportsystem ned tunnelbanan till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar.



Översiktsplanen anger att ett program för Orminge centrum ska tas fram och att detaljplanarbete 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 arbetsplatserableringar.

Vidare pekar översiktsplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Orminge ingens betonghus och bostadsnära natur lyfts fram som värden att beakta. Befintlig bebyggelsesstruktur bör behållas och förtytning 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 spontanidrott.

Grönstrukturprogrammet

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

Kulturmiljöprogrammet

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

- Förhållanden mellan bebyggelse, grönlägenheter och natur mark respekteras.
- Nya byggnader anpassas till områdets lågskaliga, terränganpassade karaktärer.

- Bostadshusens geometriserande grundform och avslutande 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 innebar ny fastighetsindelning för Orminge 46:2 så att Röda längan kunde ombildas från bostadsrätter till hyresrätter.

STATLIGA INTRESSEN

Strandskydd

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

DETAGANDE OCH DIALOG

Inom ramen för stadsbyggnadsprojekter 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, berördā fastighetsägare, Trafikförvaltningen, Orminge centrums företagarförening och Boo Folkers hus fram en gemensam målbild för ”Framtidens Orminge centrum - hur vill vi ha det?”

Förnyelse – Förtäring – Förskönning blev ledorden i detta arbete. 2008 genomförde Nacka kommun tillsammans med British Council ”Speler om Orminges framtid”. I denna aktivitet var Boo folkers 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 förrynas.

Under programsmårdet vår 2014 anordnades tre ”öppna hus” vilket gav möjligheter till dialog om programförfärlaget.

Synpunkter på programförfärlaget 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 finns inte så många mötesplatser för mäniskor”
”Det saknas mötesplatser för män”
”Det ska känna 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 programförfärlaget, se sida 14.

”Trist med stor parkeringsplats som domineras 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.



Kulturworkshop, idén till ett nytt kulturstärk tar sin början

Dialog under Ormingekarnivalen

Styrkor

- Rikt föreningsliv med bland annat kyrkan, Folklöts hus, Ormingeådlet, Frälskis & Sveriges dans & teater och musikföreningen Ormen.
- Ormingeådalan med starkt lokalt engagemang och köpprodukter
- Ormingehärnevalen och liknande kulturlivscenter
- Välutvecklat kommunalt centrum
- Godt om parkeringsplatser för handel
- Bra kollektivtrafikuthud och hög kollektivtrafikandel
- Närrhet till bostäder, centrala parken, Surbrunnsparken och flera grönområden
- Generellt låg/tät bebyggelse
- Befolkningsstabilisering med god koppling till Bowlandet

Svagheter

- Trist och slitet, Orminge centrum har ingen positiv klang
- Bostäder saknas i centrala kvartersen
- Ortrugga 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 spröttigt centrum
- Upplosta utemiljö, med stora ytor centralt för markparkering
- Svårorienterbarhet med trafikrisker
- Gang- och cykelstråk med orydlig struktur, genomsättande stråk saknas, centrum är inget naturligt sätt underhåll, skyddning och belysning
- Låg standard på bussterminalen som saknar cykelparkeringssplatser
- För lite infartssparkering

Möjligheter

- Mark tillgång till de centrala delarna för kompletterande bebyggelse
- Kvartersstrukturen i centrum som kan vidareutvecklas
- Vilja till utveckling, konkreta planer och projekt som bad-/aktivitetshus, ny bussterminal, musikens hus och bostadsutbyggnad
- Utveckling av handel och behov av några fler butiker
- Eler och samutnyttjande av parkeringsplatser
- Bölow av bostäder för seniorer och ungdomar
- Utveckla aktiviteter som idrott, kultur och serveringar
- Det finns ägor där som kan utnyttjas direkt, till exempel ny belysning och skyddar som följbärrar briteringen

Hur

- Inget hänsyn till politisk bild, förmåndarpräglad eller finansiering ur tekniken
- Konkurrens med andra centrum
- Under "driftdok" i förändringsprocessen kommunen måste varsin åtgärd till

VISION, MÅL OCH STRATEGIER



Kaveldun vid Sarvträsk

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

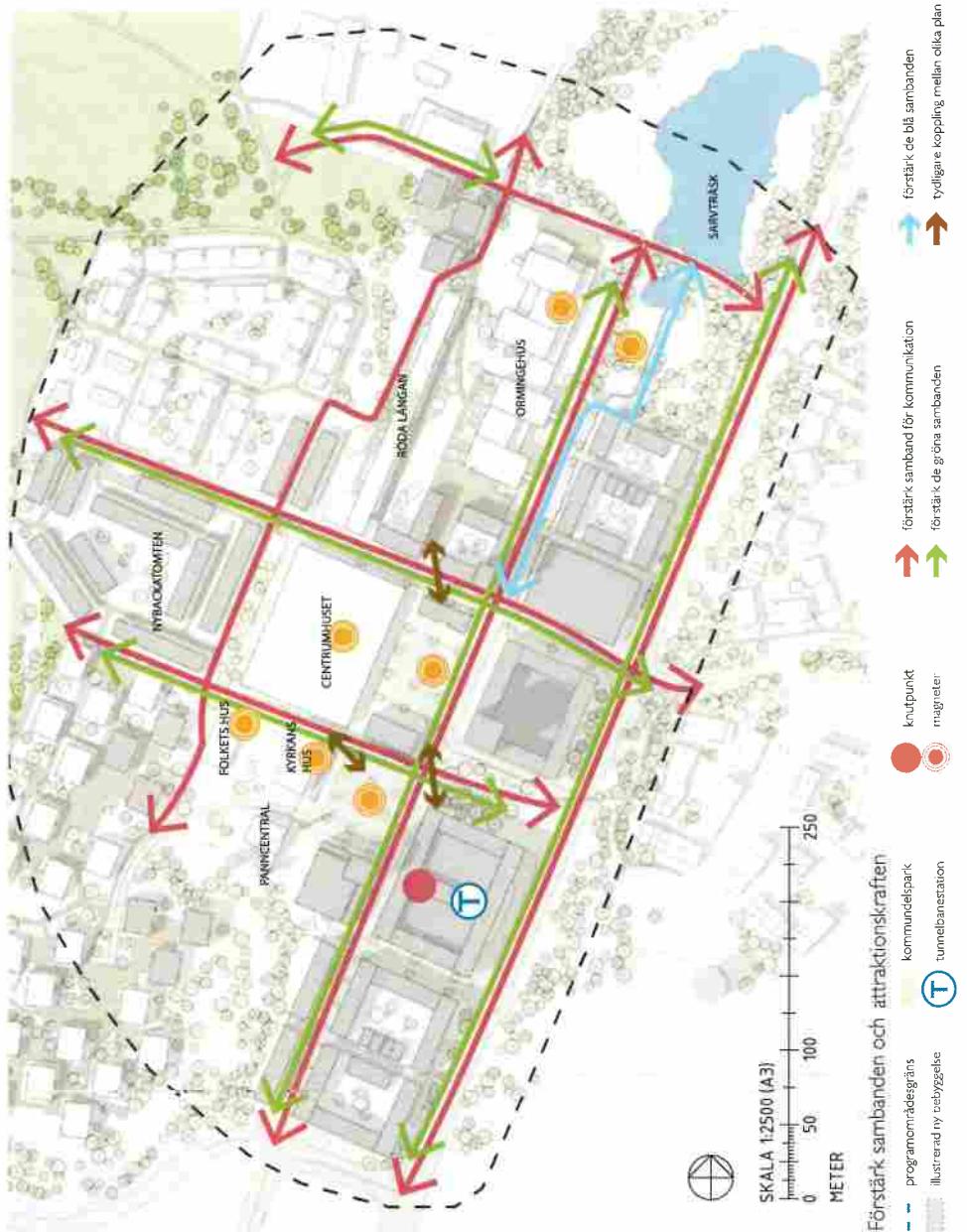
Programförslaget utgår från strategier som tillsammans med föreslagna åtgärder kan medföra att målen nås:

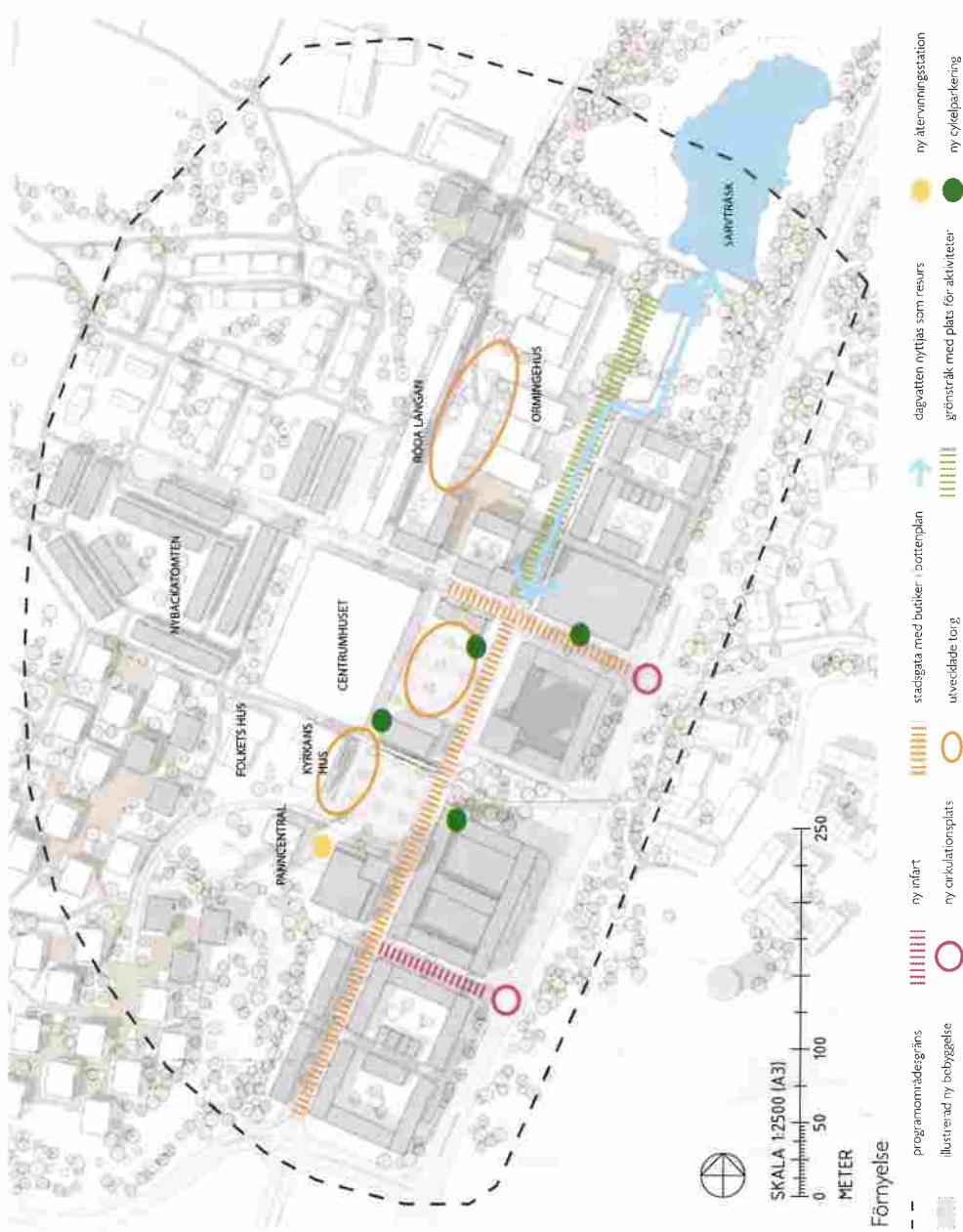
- Förstärk sambanden och attraktionskraften
- Funktionsblandning
- Förtäring
- Förylse
- Försköning



Förstärk sambanden och attraktionskraften

- Ett stadsdelscentrum med ett än mer varierat utbud.
- Skapa fler magnetar, till exempel friskvård, kultur och nya mötesplatser.
- Skapa sammankopplade 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 skytning till viktiga målpunkter.
- Utveckla ett stadsdelscentrum som blir knutpunkt för kollektivtrafiken i Boo med möjlighet för framtid tunnelbaneanslutning.
- Verka för att det föreningsliv som finns i Orminge idag har möjlighet att utvecklas tillsammans i anslutning till kulturståket.
- Skapa ett stadsdelscentrum där näheten till naturen är tydlig. Skapa plats för stadsodling.
- Skapa sammankopplade grönastråk som binder samman grönskan söder om centrum med Sarvträsk och centrum med centrala parken.





Förnyelse

- Skapa stadsdelsgata med butiker i bottengatan.
- Skapa urvecklat centrumtorg med mer plats för gående och cyklande och för mäniskor att mötas. En flexibel användning av centrumtorget möjliggör alternativ till enbart parkering.
- Nya byggnadsvolymer på centrumtorget skapar rumslighet och platskänsla.
- Skapa yttreffektiv infartsparkering i parkeringshus.
- Skapa nya cykelparkerings i centrumområdet i näheten av entréer och kollektivtrafik.
- Utveckla Röda torget med lekyra och en tydligare övergång mellan privat, halvprivat, halöffentlig och offentlig.
- Särvträsk utvecklas till dagvattenrecipient. Dagvatthanteringen nyttjas som en resurs i stadsmiljön.
- Skapa grönstråk med plats för aktiviteter längs Kanholmsvägen ner mot Särvträsk.
- Skapa plats för återvinningssortering / mini-åväc i näheten av panncentralen.

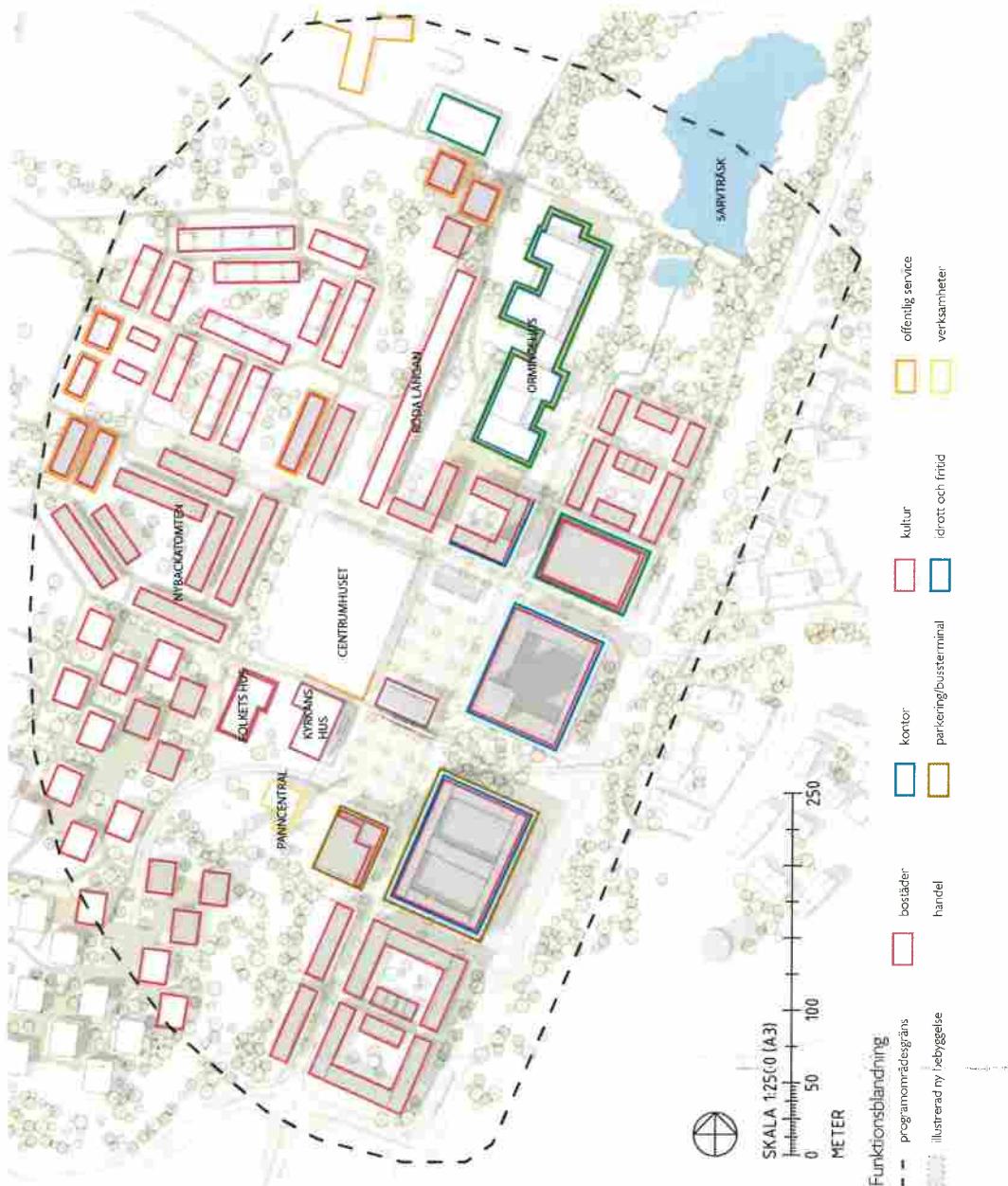
(Handwritten signature)

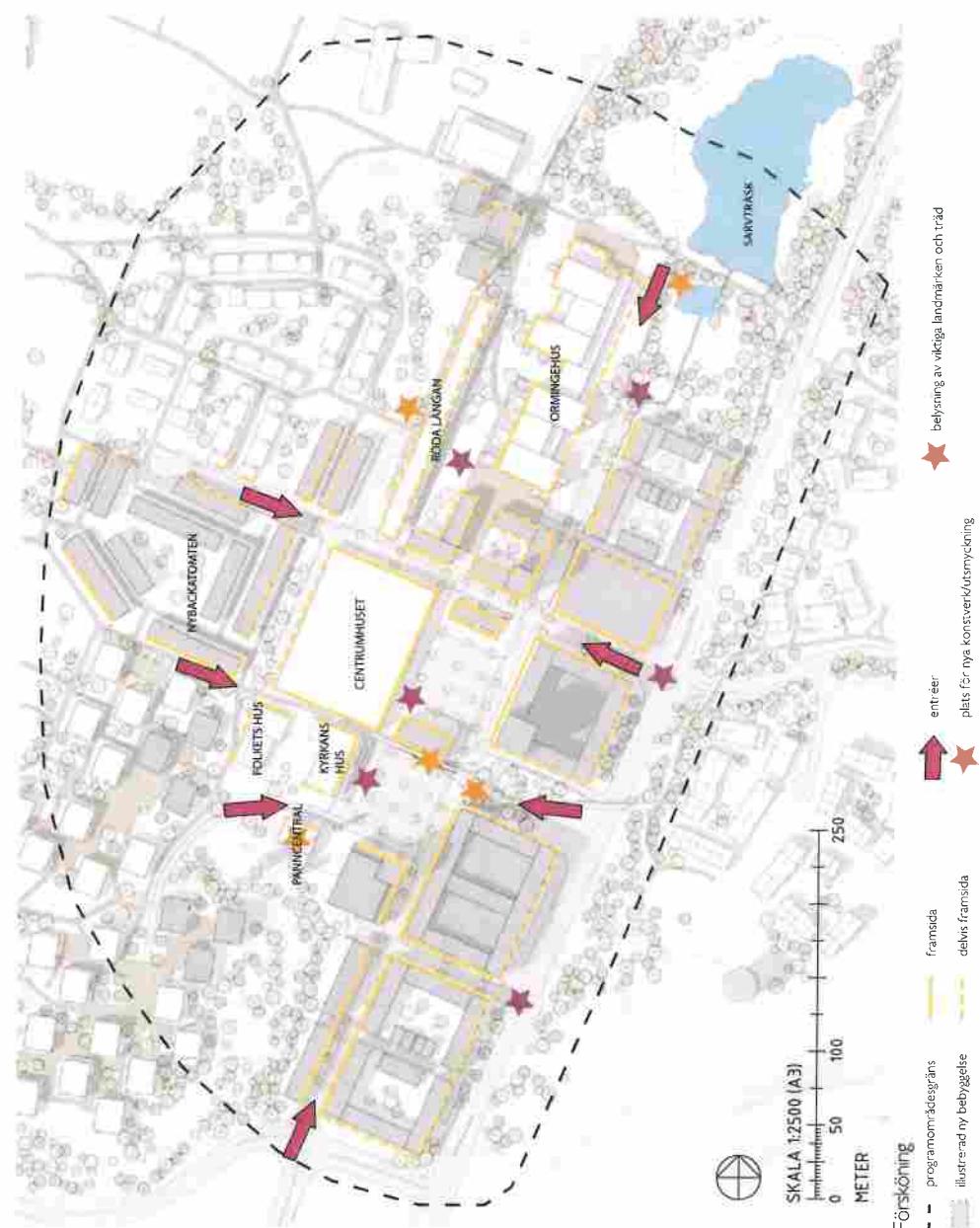
Funktionsblandning

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

Förtärrning

- Skapa ett stadsdelscentrum med en stadmässig bebyggelse. Längs huvudstråken utformas huvudsakligen bebyggelse med 4-7 våningar. Invånarcentrumet ges utrymme för högre byggnader om cirka 16 våningar som även kan fungera som nya landmärken.
- Ny bebyggelse intill befintliga bostadsområden ska samspeла med nuvarande, samtidigt som gestaltningen ska utgöra en 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.



**Förskönning**

- Skapa ett stadsdelscentrum med inbjudande entréer.
- Bebyggelse längs offentliga stråk som samspelear med omgivningen.

- Baksidor blir framsidor. En ny entré till centrumbyggnaden i väster.
- Upprustning av centrumbyggnaden. Verksamhet som vändar sig ut mot offentliga stråk och platser.

- Skapa ett stadsdelscentrum där ytparkering minimeras.
- Ny bebyggelse utformas med en hög arkitektonisk kvalitet som har bärning 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 skytning i centrumområdet med hänsyn till gestaltning.

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 förtäras med ny bebyggelse som inrymmer bostäder, förskolor, parkering, bussterminal, handel, kontor, fritid och kultur. Ett förtärat stadsdelscentrum med blandade funktioner och bättre samband skapar förutsättningar för ett centrum som är befolkat dygnet runt. Ett förskönat stadsdelscentrum med inbjudande entréer, medveten gestaltung och ett utvecklat innehåll skapar förutsättningar att attrahera fler. Ett förrynt stadsdelscentrum som utgår från Orminges karaktär och lyfter fram befrintliga 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 servicebutikerna 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 frisksvårds-

profil. Längs de förrätade huvudstråken (Kanholmsvägen/Eödövägen) reserveras ytor för lokaler i bebyggelsens bottenvägg. 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 byggnaden att interagera med omgivningen och det utvecklade centrumtorget. En av paviljongerna som föreslås på centrumtoret reserveras för handelsverksamhet och skulle kunna inrymma en servicebutik och café. Programförslaget urgår från att Hanverkshuset 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 handelsstabilering reserveras i bottenväggen av det föreslagna parkeringshuset invid panncentralen. En direktförbindelse (glasgång) för gående från byggnaden till bussterminalen kan studeras i framtida detaljplanarbetet.

Mer plats för kultur

Kultur- och föreningsliv ska ges möjlighet att utvecklas längs med det tänkta kulturståket. 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 kulturståk kan binda samman verksamheterna från centrala parken, det omgestaltade centrumtoret 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 kulturståket 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 kulturståket.

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

Utvecklade torg

Centrumtorget och torget framför kyrkans hus omges tas 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 centrums 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 Ormingehus bedrivs flera verksamheter som är inriktade mot hälsovård och friskvård. Programförslaget medger att Friskvårdstemplet kan utvecklas i anslutning till Ormingehus och Savträsk. I entrébyggnaden till

centrum skulle verksamheter för idrott, fritid och kultur kunna inrymmas. I anslutning till Ormingehus utvecklas ett nytt grönstråk med aktivitetsytör som uppmanar till lek och utevisselelse 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 bebryggs. Längs Kanholmsvägen utformas bostadsbebyggelsen huvudsakligen som stadskvarter om 4-7 våningar. Lägre byggnader inom kvarteret 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 hitöils urmed 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 planarbetet.

upplätselseform 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 innehåller att en ny förskoleverksamhet kan inrymmas inom Nybackatornen med direkt anslutning till centrala parken. En fristående förskolebyggnad kan med fördel placeras här eller i bottenvlan av de nya bostäderna. Vidare föreslås förskoleverksamhet i bottenvlan på ny bebyggelse invid Röda längan där även god kontakt med naturen uppnås.

I Ormingehus bedrivs förskoleverksamhet och denna bör utvecklas i de delar av byggnaden som ansluter till naturmarken och Sarvträsk. Förskola i bottenvlan av de nya bosträdskvarteren 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.



Miljötorg vid panncentralen

Panncentralen är centralt placerad i centrum och ger Orminge värme. Då Fortum planerar att verksamheten ska finnas kvar inom en tidshorisont av 30 år planeras en renovering av byggnaden. Detta innebär att cortenståll på fasader och skorsten ska byras 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-åväc som tillsammans med energianläggningen kan verka som ett miljötorg.

Ökad trygghet

Programförfataget innebär en större bebyggelsestätthet med fler bostäder i centrum. Detta innebär att fler människor kommer att röra sig i området fördelat på dygnets alla timmar. Detta kommer öka kanslan 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 bottenvåningen och fasader som samspelet med omgivningen för att öka upplevelsen av trygghet på den gående villkor.

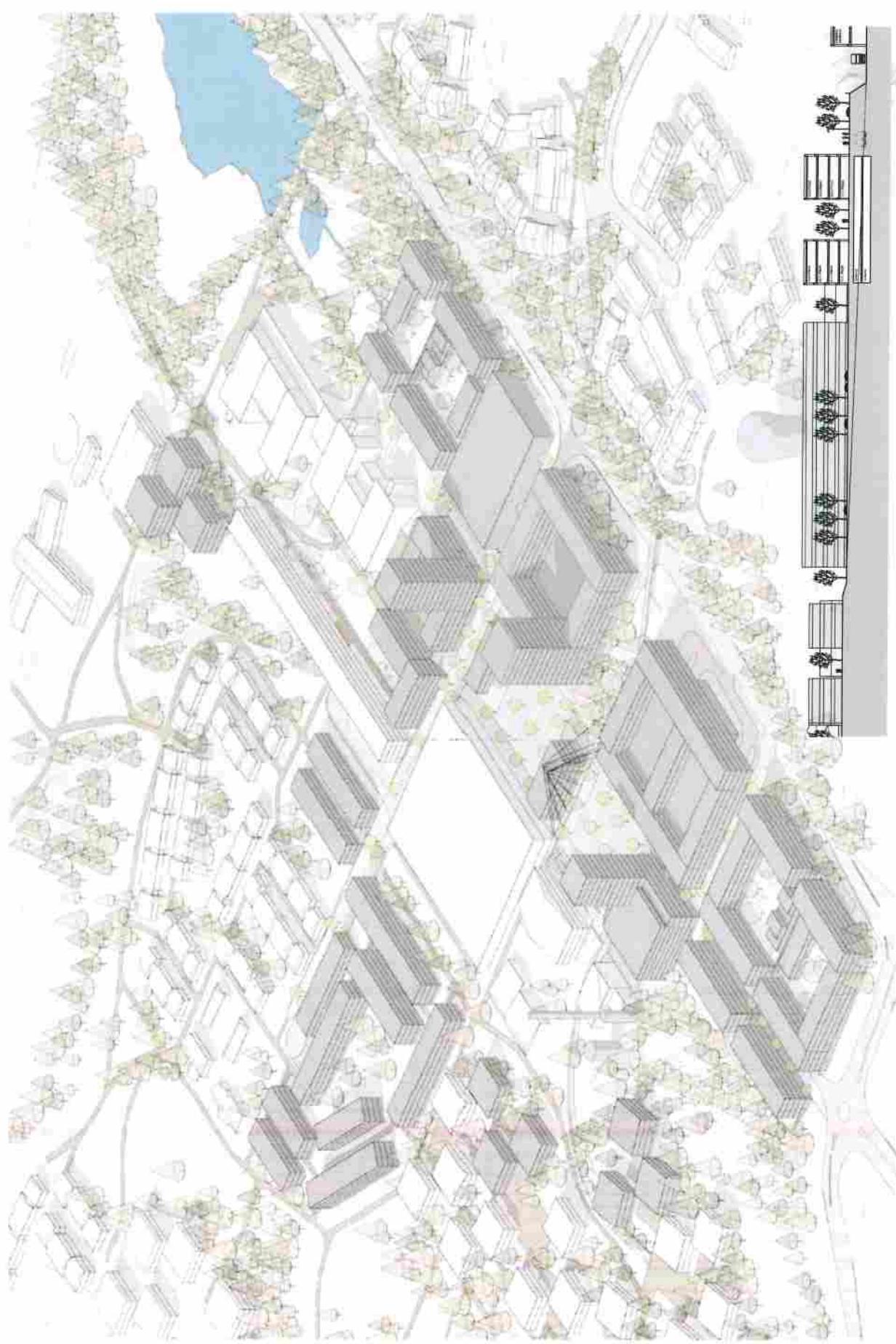
Referensbild, trädplantering i gatumark hanterar dagvatten. Bilden visar även väl utformade förbindelsegångar mellan byggnader.



Referensbild, torg med attraktiva fasader där människor vill vistas.



Referensbild, torg och grönska med dagvattenhantering.



Ny bebyggelse

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 bostadsområdens 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.

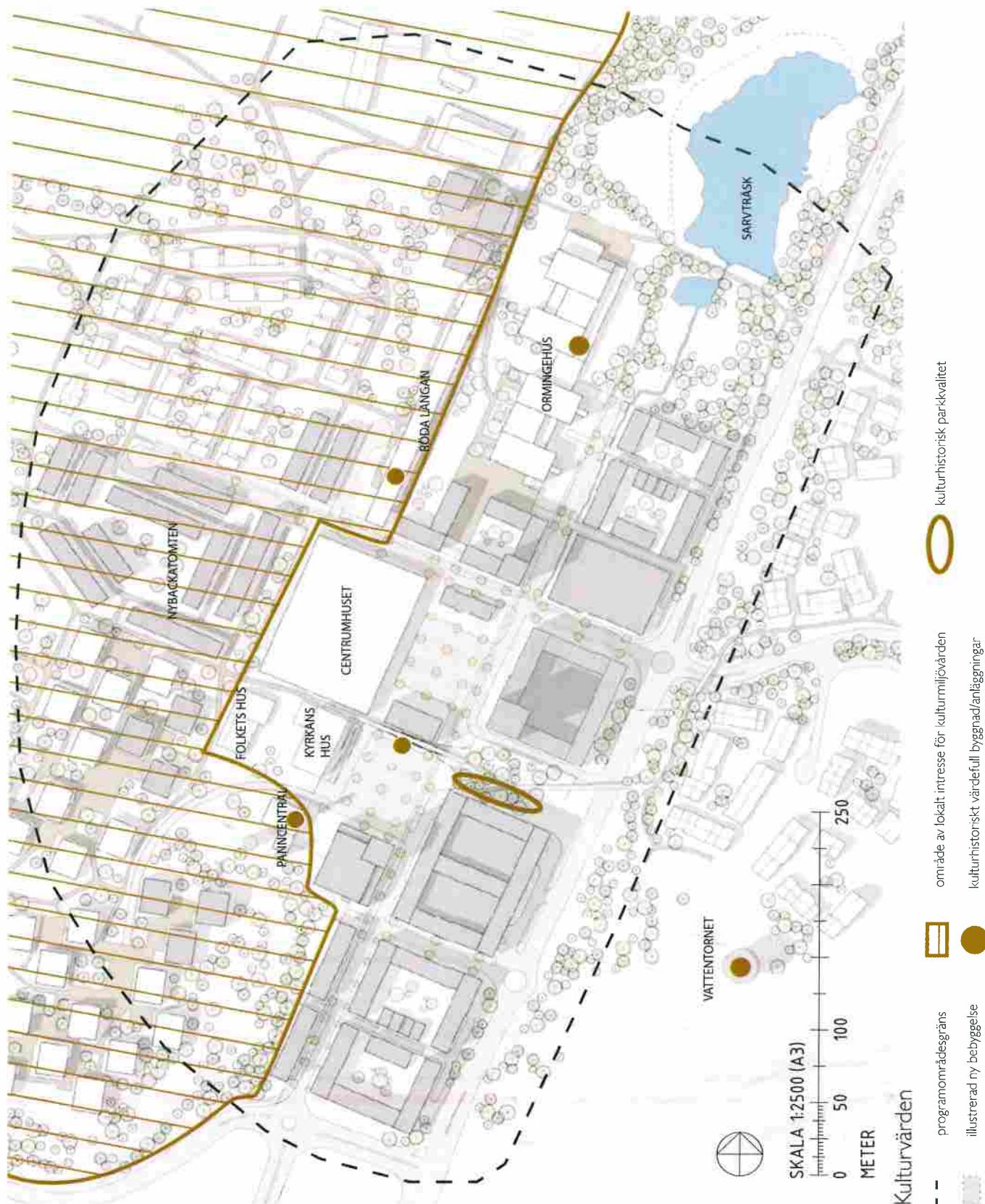
Programförslaget är utformat så att centrala landmärkesbyggnader i anslutning till centrum, Röda längan, Ormingehus och panncentralen, behåller en tydlig roll i stadsbilden genom att omgivande bebyggelse utformas och placeras på sådant sätt att avläsbarheten kvarstår. Detta förhållningsatt får studeras 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 kulturmistoriskt värdefulla byggnader bör hänsyn tas till karaktärsdraget, se sida 64-67.

En kulturmistorisk parkkvalitet bibehålls. Det är en rest av Sarvträsk dalgångens ursprungliga natur som smyckas 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 förhållningssätt till befintliga bostadsområden.



EN VÄL GESTALTAD HELHET

En offentlig plats är till för alla att vistas på och kan exempelvis vara ett torg, ett gatrum, en park eller en lekplats.

Hur offentliga miljöer gestaltas handlar om planering, byggregler, arkitektur, kulturvärden, konst och om plattens 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 utpeckade entréerna bör särskild vikt läggas på gestaltningen av platserna för att göra mötet med centrum attraktivt. Gestaltningsfrågor kan handla om bebyggelsens utformning, planteringar i gatrum, 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.

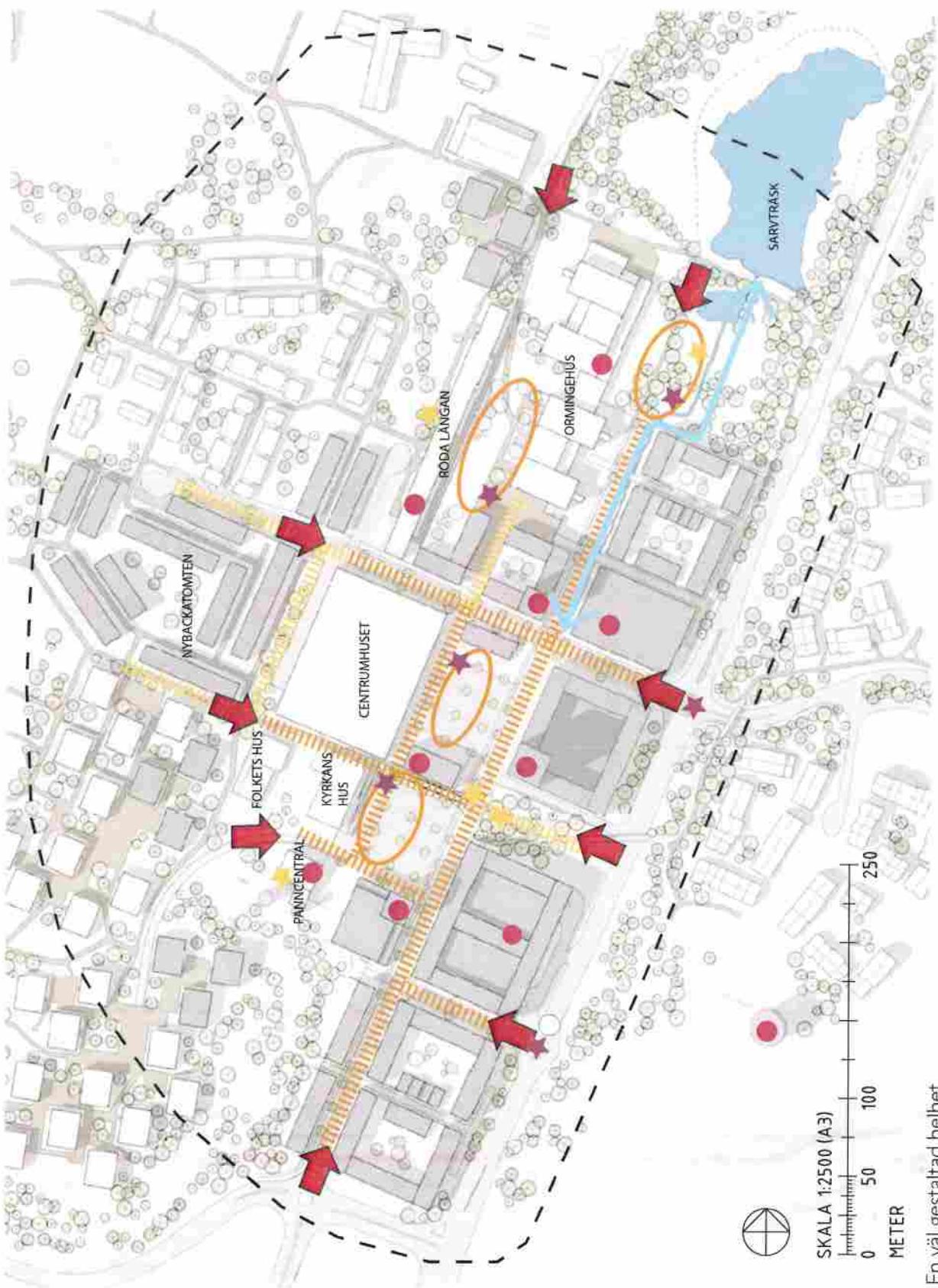
Programförslaget medger att nya landmärken kan tillföras i centrum. Med hänsyn till stadsbild och befintlig bebyggelse topologiskt bedöms byggnader högre än 16 våningar inte vara lämpliga. Högre hus än 16 våningar får stor påverkan på stadsbilden och bör om det blir aktuellt nog grannat studeras utifrån stadsbilden i kommande detaljplanarbete. 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 huvudstråkern. Om det är möjligt att hinna 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 nedger även några nya publika byggnader i centrum. Dessa publika byggnader kommer att vara viktiga mälpunkter 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 förtärad 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 halöffentlig miljö. Bänkar, planteringar, belysning och konstverk ökar torgets attraktivitet för människor att vistas på. De nya trapporna vid Röda längan och kyrkans hus öppnar upp förbindelserna mellan centrums 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 torgen.

För att möjliggöra attraktiva stadsträd så bör bebyggelse mot offentliga stråk samspele med omgivningen. Bebyggelse mellan 4 och 7 våningar föreslås längs större delen av Kanholmsvägen. Lägre våningsantalet kan föredras i kvarter vid stråk för att skapa en god kontrast med de gående. Längs huvudstråkern utformas bebyggelsen med aktiva och öppna fasader. Byggnadernas fasader bör utformas med entréer, fönster och skytning 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



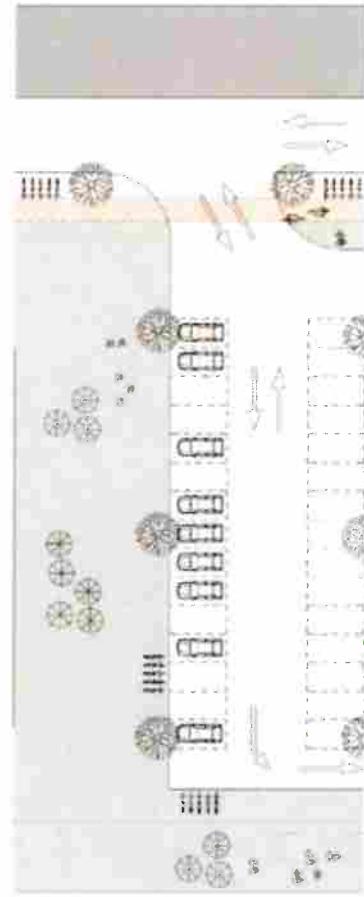
för att gatan kan bli väl använd och därigenom trygg. Stillas fassader föreslås i mer perifera bostadskvarter.

- 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 bottenvåningarna. Fasadernas bottenvåningars ges en utformning som skapar en god kontakt mellan trottoar och stadrummet 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 tillgängligheten uppnås utan trappor och trösklar. Parkering bör inte inrymmas i bottenvåningarna, men väl utformade parkeringsinfarter medges.

- Stillas 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.

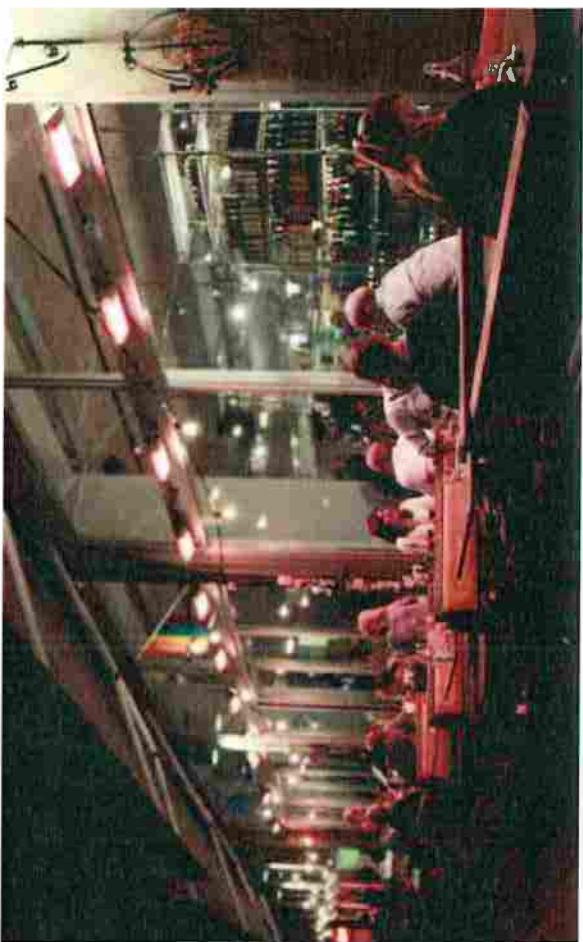
Längs huvudstråk och på de omgestaltade torgen föreslås trädplanteringar för att lyfta in det gröna i stadrummet. Vid utformning av stadsmiljöerna bör även dagvattnet integreras i miljön och vara en del av gestaltningen. Omhändertagande av dagvattnet kan även medföra att bebyggelse utformas med gröna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



Centrumtorget, vy mot Ormingehus



Referensbild, bebyggelse med stilla fasader



Referensbild, verksamheter i bottenplan som bidrar till en levande stadsmiljö



Referensbild, bebyggelse som samspelear med omgivningen och skapar rum för människor



Referensbild, bebyggelse med aktiv/öppna fasader

Ny offentlig konst

Begreppet karaktär eller platsens själ kan användas för att uttrycka ett områdets specifika kvalitéer. Vilken typ av platsspecifik konst som Orminge bör utvecklas med föör utgå från områdets förutsättningar och behov. Natur, stadsplanering och bebyggelse i västra Orminge uppvisar en stor variation på ett gemensamt tema i Orminge. Det grundläggande temat är bebyggelse som anpassats till natur och terräng i placering och utformning. Husyperna utgår från en grundform med få variationer som ett resultat av begränsad ekonomi. I ett miljöprogramsperspektiv visar bebyggelsen dock ändå på en idérikedom som fått

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 varierar byggnationen; känsligt och påhörtigt men samtidigt lyfta oblickheten utåt vad gäller innehåll, idé, i verken. En stor del av själén 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 flode 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 Mensätravägen, de tre tornen som omgestaltas och det gröna aktivitetsträket 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 programförförslaget anger är valda utifrån perspektivet att många mäniskor vistas längs huvudstråk och torg. Platserna får ses som indikation på ett behov och bör studeras vidare i

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



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 ånges översiktliga gestaltningsriktlinjer som ska vara vägledande i kommande detaljplanearbeten där mer detaljerade gestaltningsprogram behöver utarbetas. Inför antagande av planprogrammet kommer ett gestaltningsprogram för de offentliga miljöerna i centrumområdet att tas fram.

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 gatuminjöer. Entrér bör placeras mot gatrummet. Byggnaden bör använda gatan som entrérum.

- Bebyggelsen, bör samspeла med omgivningen. Bottenvåningar på fasader längs huvudstråk utformas med aktivt och öppna fasader.

• Byggnader bör utformas med material som åldras med värdighet och patina till exempel cortensål, glas, trä och betong. Pors och fibercement bör undvikas.

- Byggnader kan även med fördel utformas med gröna tak och fasader, det vill säga med växthighet som tar hand om dagvarren.

• 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 sammankopplade gröna sträckor.

- Färgsättning bör utgå från materialens kulör alternativt

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.

Offentliga rum

- Dominerande markparkeringar bör undvikas.
- Markbeläggningar i de offentliga miljöerna bör binda samman gatuminjöerna och torgen och förstärka stråk och viktiga målpunkter.
- Vatten och grönska bör integreras i gestaltning av gatuminjöer 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 sättras.
- Skyttning bör förstärka huvudstråken och utformas medvetet så att orienterbarheten till viktiga målpunkter ökar. Olika stråk kan ges olika kulörer från ”Ormingepaletten”. Belysning bör samspeла med fasader och underordna sig stadsbildens som helhet.

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 tal att markeras. Nya landmärken bör inte utformas högre än 16 våningar med hänsyn till stadsbilden.

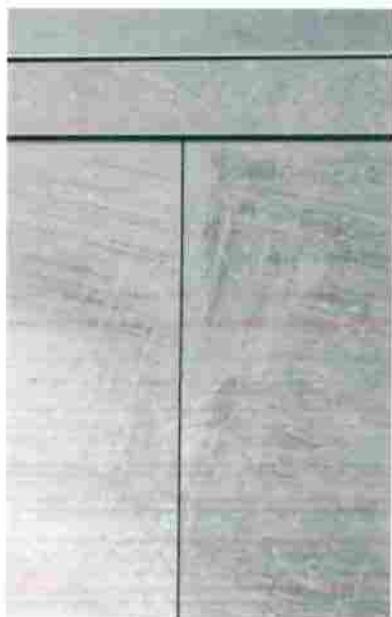
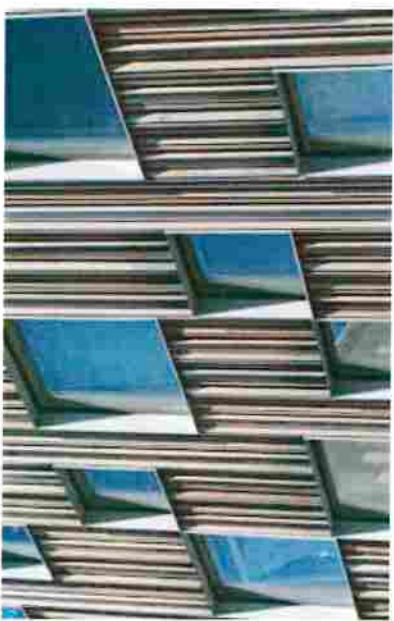
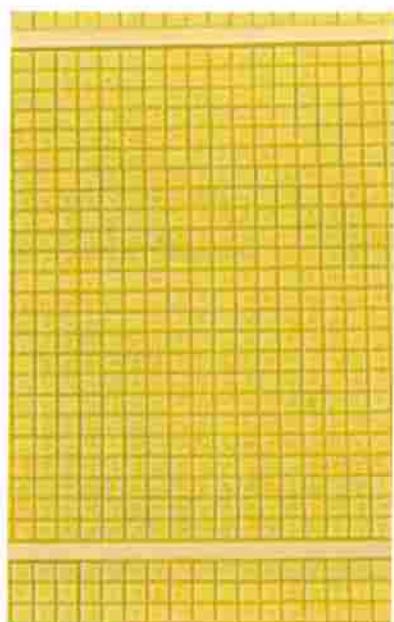
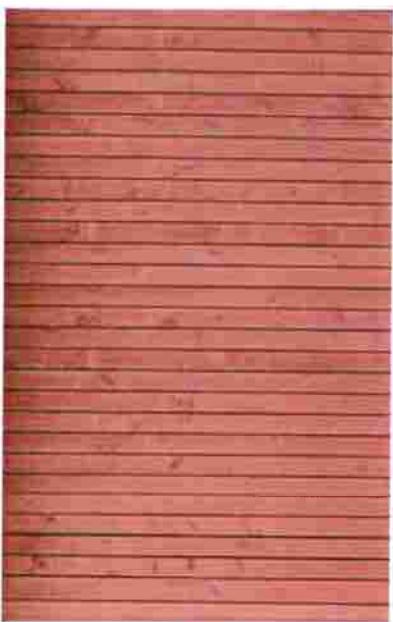
Ny bebyggelse

• Bebyggelse bör utformas med enkla geometriska former för att ansluta till västra Orminges bebyggelseskärtär.

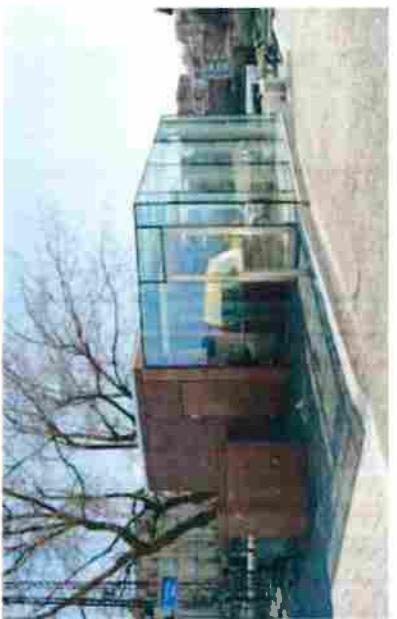
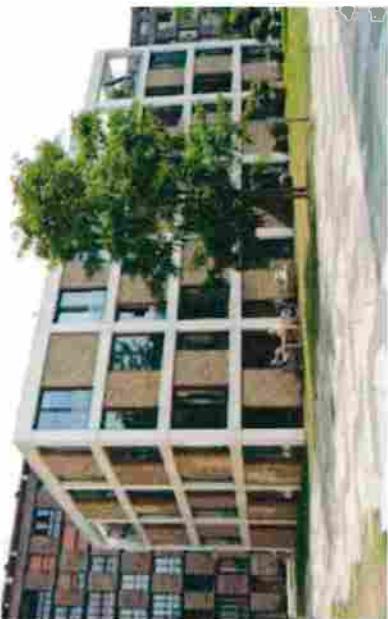
- Bebyggelse i anslutning till befintliga bostadsområden

från angivna kulörer i ”Ormingepaletten” (se sid. 65).

Vita kulörer bör undvikas.



Referensbilder, material och kulör



Referensbilder ny bebyggelse



Rerensbilder, offentliga rum

AKTIVT OCH NATURNÄRA

Vid det föreslagna aktivitetsstråket i korsningen Kanholmsvägen/ Edövägen finns möjligheter 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 närlhet till Ormingehus med vårdcentralen, Friskis & Svetts och flera sporthallar.

Öka tillgängligheten till natur nära centrum

Orminges omgivande natur är en stor till gång 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 takare sträckning. Även gång- cykelstråket mellan Sarvträsk, idrottshallen och centrala parken råtas 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 tydligöras genom skytning 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 siktens eller skapar ottrygghet. Längs Mensättravägen och

Kanholmsvägen är det särskilt viktigt att naturmarken ger ett värdat 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 trädungar.

Sarvträsk och dagvattenparken

Sarvträsk med sitt rika fågel- och grodliv bör lyftas fram som en tillgång för Orminge centrum. En plats att vistas vid, blänka ut över och få andrum. Fler sittplatser, ljus- installationer eller konstverk kan vara ett sätt att förydliga platserna runt sjön. I kommande detaljplan bör möjligheten att bullerskydda Sarvträsk från Mensättravägen studeras. I fortsatt arbete bör man studera möjligheten att lägga trädspänger närmast den östra stigen en bit ut i vatmarksområdet 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. Dagvattdammen 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 Mensättråvgen mot Edövägen. En högre byggnadsvolym markerar den förryade entrén till centrum där tydliga sträck för gående och cyklister skapas.

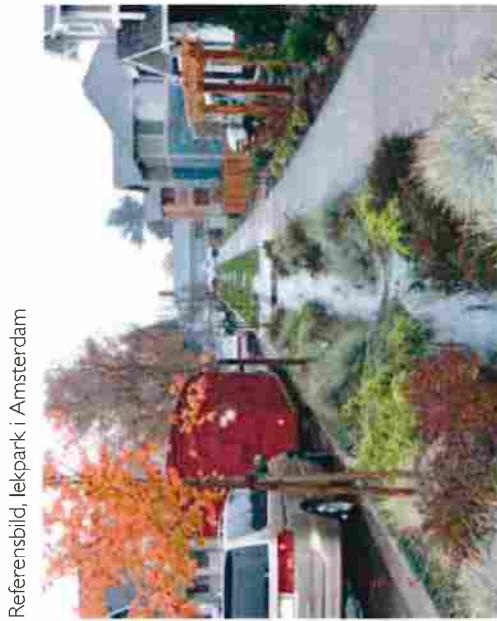
Den nya dagvattendammen med parken intill kan bli en tillgång för både naturliv och rekreation. Det kan bli en samlingsplats i området och en del av stadsmiljön i Orminge. Ytor som uppmunstrar till lek, sport och ute-gym passar här liksom mindre caféverksamheter under sommarsäsongen. Daggvattnsparken övergår i söder i ett gröstråk som kopplas ihop med träplanteringarna utmed Kanholmsvägen. Möjligheten att koppla ihop aktivitetsytorna med utedräkt 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. Huvudstråkens uniformas med alleplanteringar, vilket stärker gaturredummet, understryker riktningarna 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 värdesfull vegetation som är möjlig att spara ska inventeras och skyddas i kommande detaljplaner.

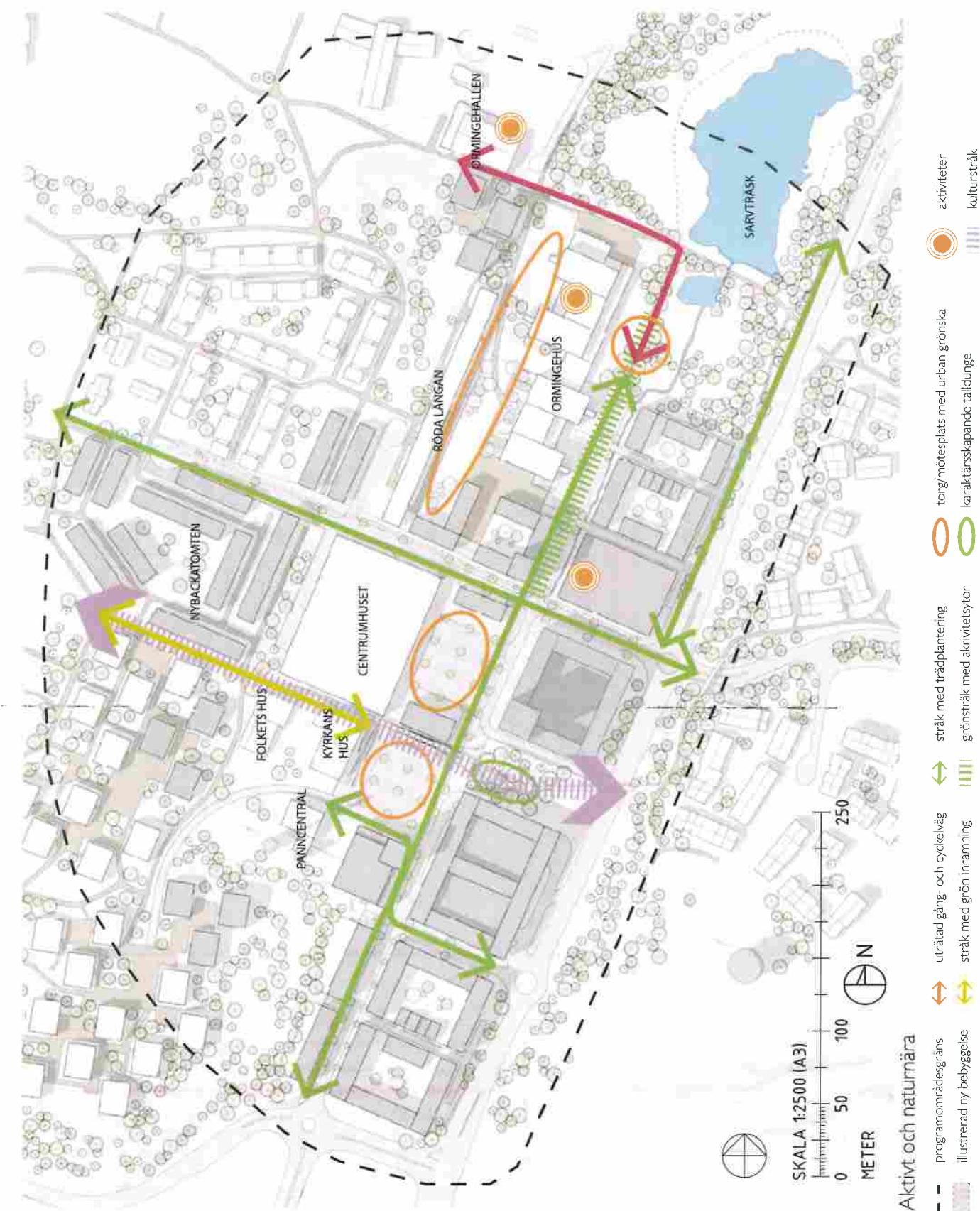
Grönstråk med aktivitetsytor

För att binda samman centrumtorget med naturnärljön vid Sarvträsk utvecklas Kanholmsvägens norra del som ett gröstråk. Grönstråkets södra del består av träplanteringar 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, urbant grönsstråk med dagvattenhantering



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 stadmässig, vilket ger en ökad trafiksäkerhet genom lägre hastigheter samt tydliga gång- och cykelstråk.

Mensättravägen

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

Kanholmsvägen - samlande gaturum



Referensbild, tillgänglighetsanpassad trappa med grönska och vattenhantering.

Kanholmsvägen är ryggraden och det samlande gaturummet i nya Orminge centrum. Gatan fungerar som en grön länk med förändring karaktär. Kanholmsvägen förses med nya gång- och cykelbanor och blir nytt huvudstråk genom centrum som också sammanknubbar befintliga gång- och cykelstråk. I stråkets förlängning försäkras kopplingen mot Ormingehallen i norr, förbi parkeringarna öster om Ormingehus och mot bostadsområdena öster och norr ut. I sydväst förbinds stråket med de regionala cykelstråken längs Värmdövägen. Trafikföreningen i centrum med den nya tillfarten från Mensättravägen innebär en förbättring av trafikkapaciteten jämfört med dagens utformning. En förväntad ökning av kollektivtrafikresanden, 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 alstraras av bebyggelse som ingår i planprogrammet och det föreslagna gatunätets kapacitet. I kommande detaljplaner ska hänsyn tas till trafikutredningen.



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 Katholmsvägen, 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 centrums angöring för bilar. Lättillgänglig parkering på mark med god koppling till handeln ingår i förslaget. Markparkering och torg ska samspeла och knyta samman olika delar av centrum.

centrum. En ny bussterminal måste därmed beakta en framtid 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 framtidiga tunnelbanestation. Begränsningar i djugubyggnade måste även hanteras i kommande detaljplanearbete.

Knutpunkt Boo - ny bussterminal och eventuell tunnelbana

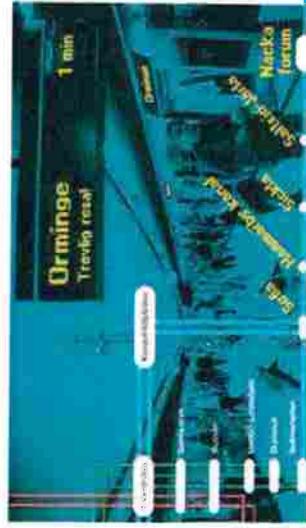
Trafikförvaltningen planerar att busstrafiken till ostsektor ska utökas och förstärkas. Stockholms läns landsting har under 2015 beslutat om en investeringsbudget som sträcker sig fram till år 2020. I landstingsdirektörens beslutsunderlag föreslås ett antal omprioriteringar av planerade investeringar. En sådan omprioritering är att förstudie för Orminge bussterminal flyttas fram till år 2020. Fortsatt planering av bussterminalen förutsätter medfinansiering från landstingen. 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

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 resenärer. 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.

Inbyggd bussterminal, alternativ A

Om det blir aktuellt med en inbyggd bussterminal föreslås den förläggas i kvarteret söder om Hanterverkshuset. En inbyggd bussterminal kännetecknas av funktionsintegrering och smidiga byten mellan olika trafikslag. Den har en ökad kapacitet med 14 bushållplatser. Näheten 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 Gustavsvägen 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 traikmiljö med stora flöden av korsande forsgångare. Samtidigt underlättar det för resenärer som



Bildkälla: TT nyhetsbyrå

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 för även studeras i samband med kommande detaljplanering.

Parkering

Markparkeringarna domineras idag Orminge centrum, vilket ger ett tråkigt intryck särskilt för gående och cyklister. Dessa ytor är ödliga kvälls- och nattid 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 bostäder för att levandegöra gatumiljöerna och öka tryggheten i parkeringsmiljöerna. Parkering kan även utvecklas i byggnaden vid Mensatravägen/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, ofast med underbyggda garage. För att tillgodose parkeringsbehov för de nya bostäderna har cirka 900-1000 parkeringsplatser, med parkeringstal 0,8 platser per lägenhet föreslagnits i området. I framtidta detaljplanelläggning bör kommunens parkeringsstrategi med rekommenderade parkeringstal tillämpas.

Attraktiva cykelparkeringsplatser 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.

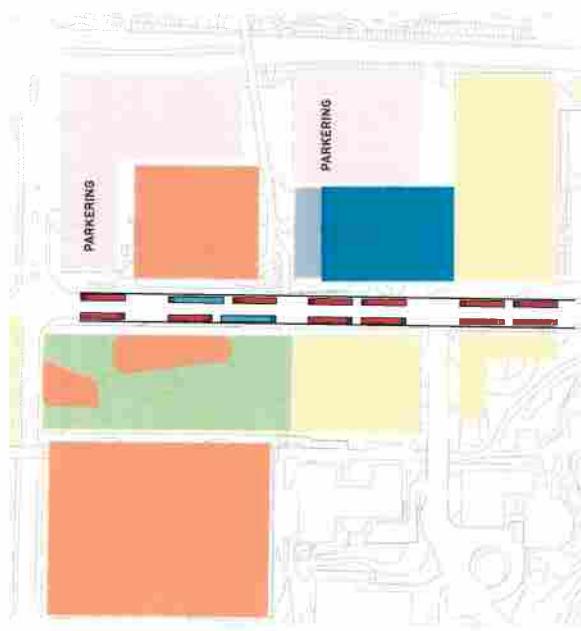
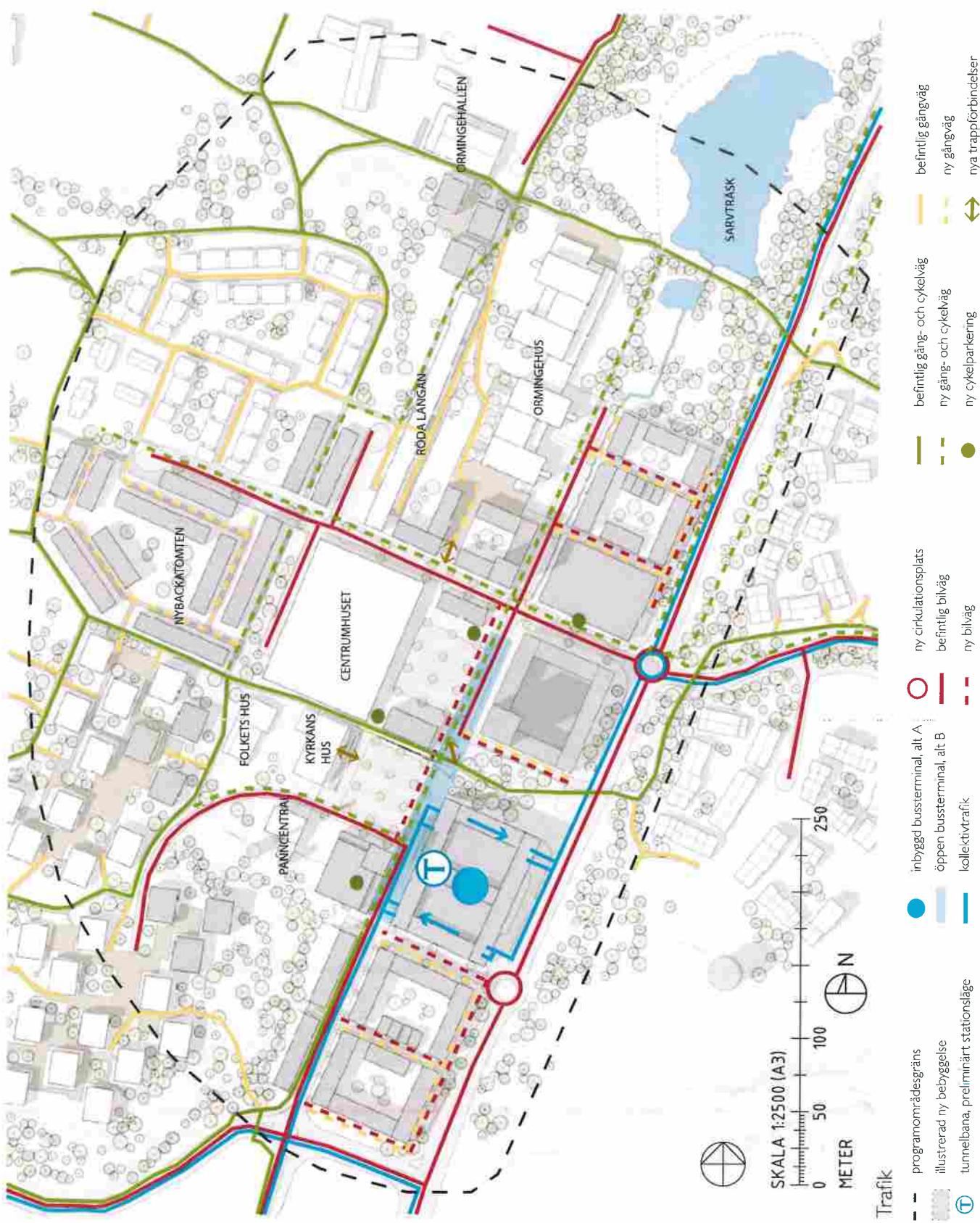
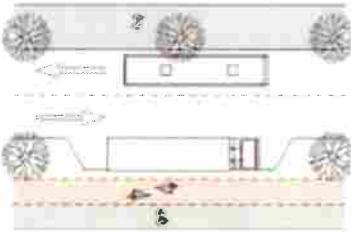
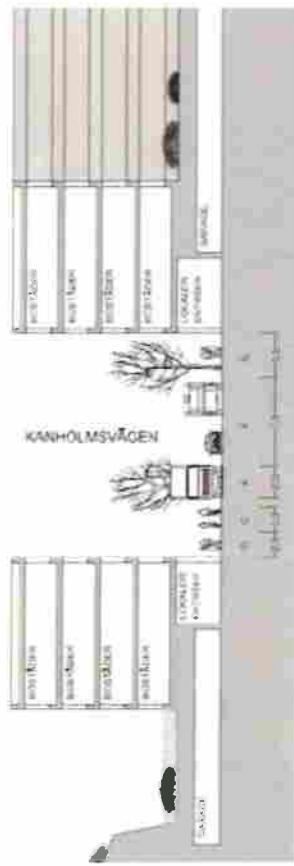
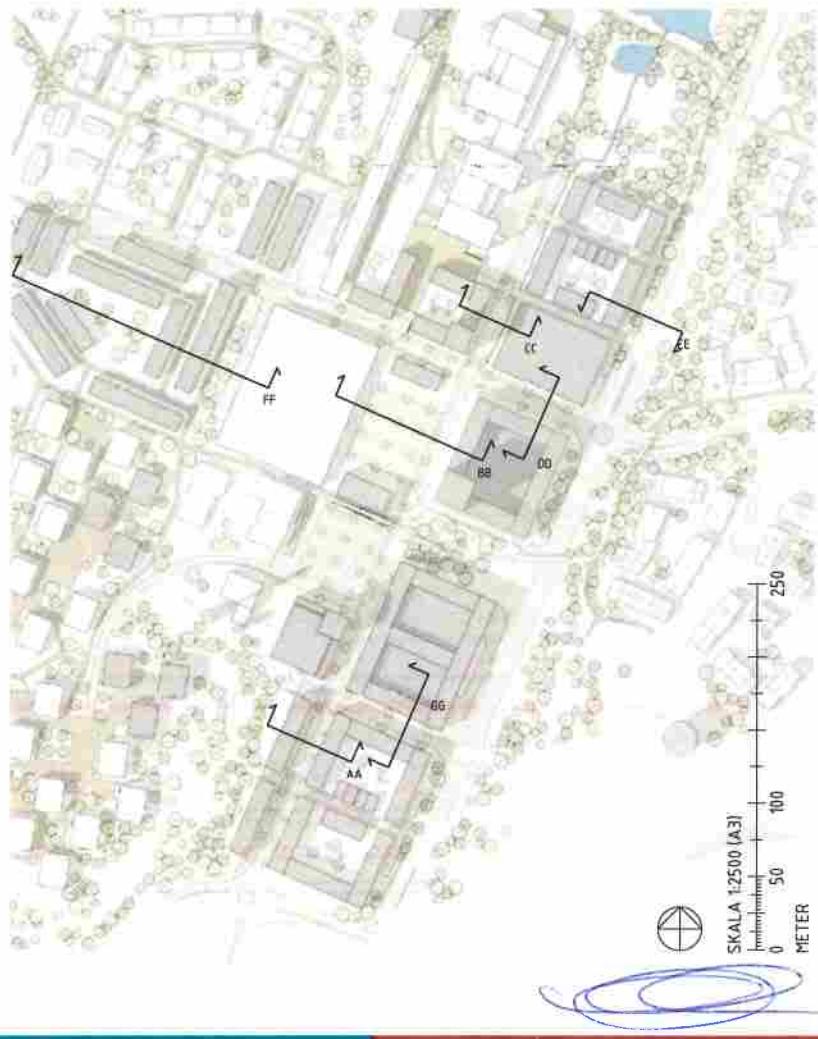


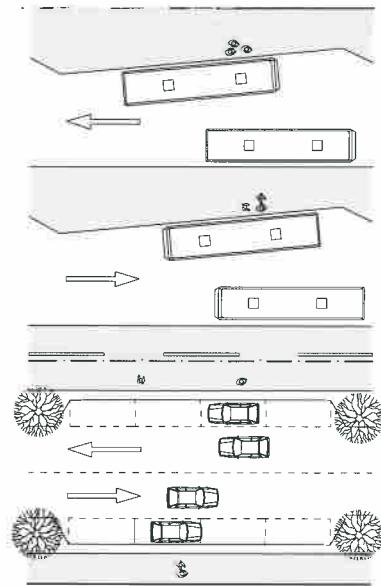
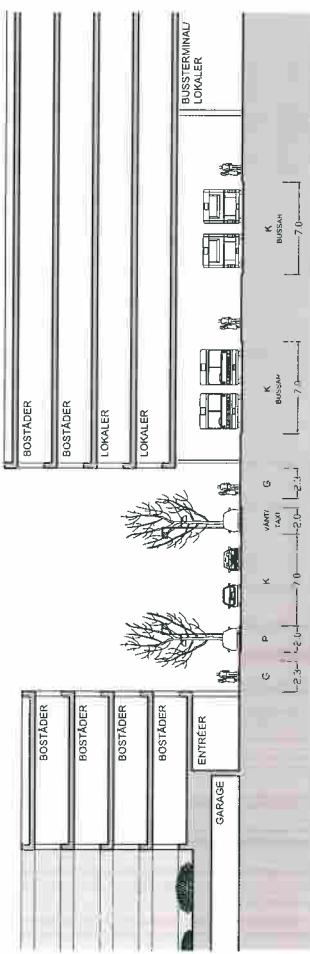
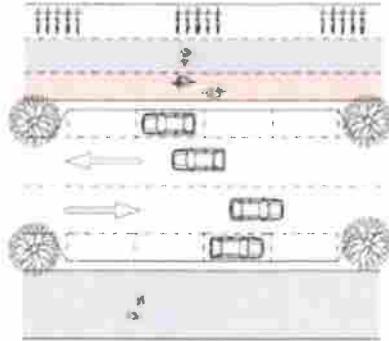
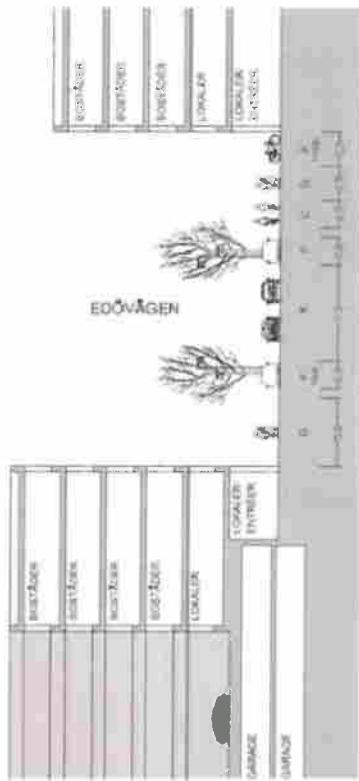
Illustration från 2011, öppen bussterminal längs Kanholmsvägen. Ett av de alternativ på öppna lösningar som har studerats.





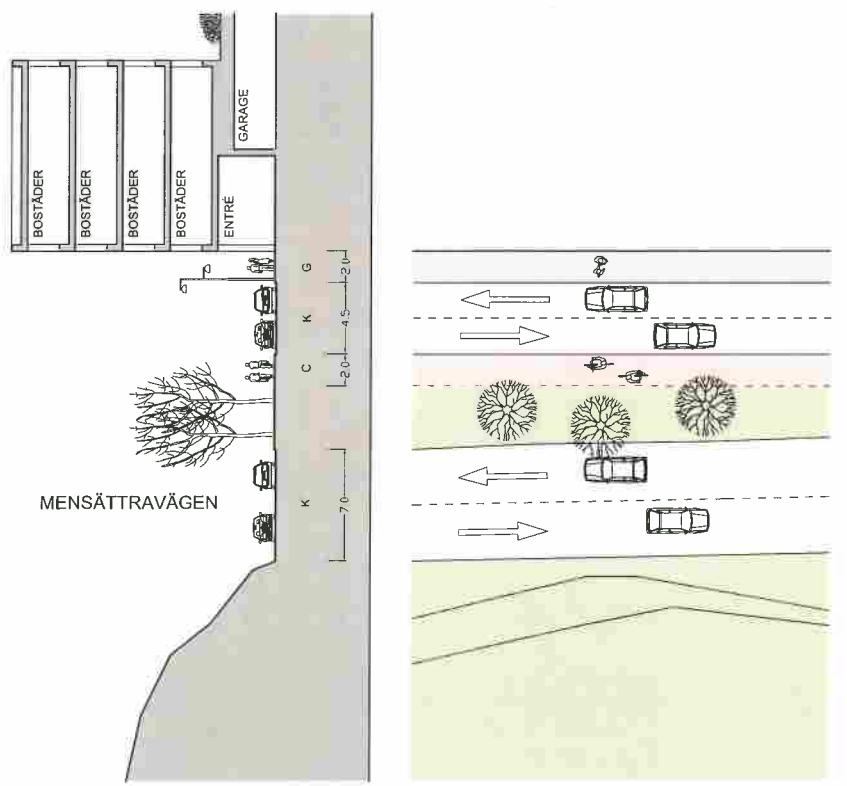
Principsektion A-A, Kanholmsvägen södra



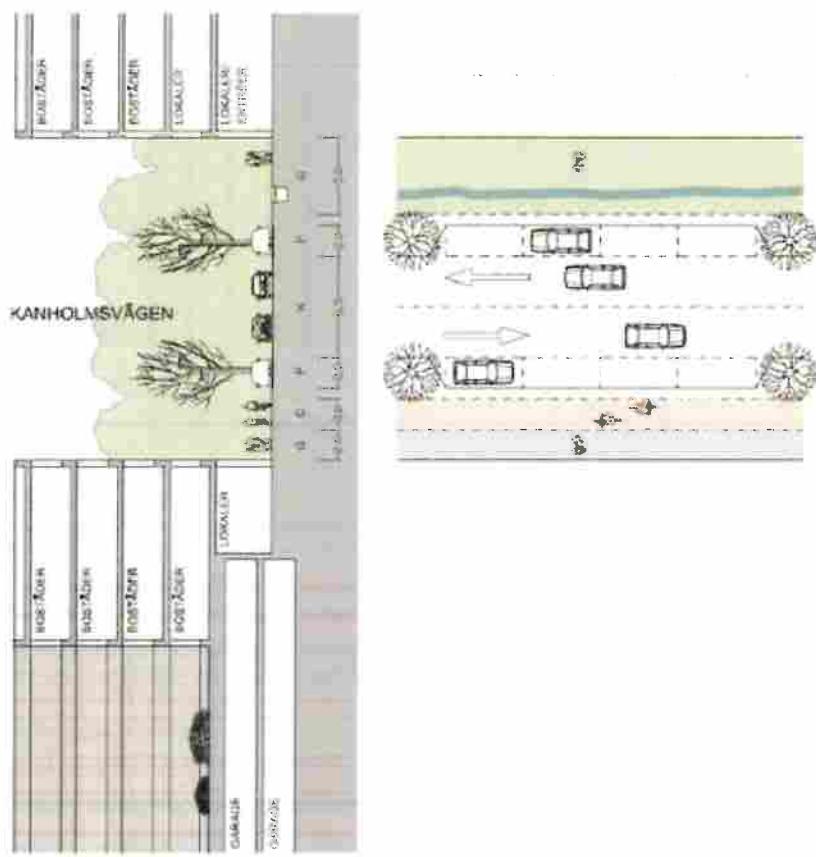


Principsektion G-G, Utövägen

Principsektion D-D, Edövägen



Principsektion E-E, Mensättravägen



Principsektion C-C, Kanholmsvägen norra

TEKNISK FÖRSÖRJNING OCH RISKER

Vatten, spyllvatten och dagvatten

Programförslaget innebär att huvudvattnet ledningen som löper från vattentornet i östra Orminge behöver läggas om. Även delar av huvudstråkerna utmed Kanholmsvägen berörs av ny bebyggelse och kan behöva läggas om.

Planeringsinriktningen är att minsta möjlig påverkan ska ske på befintligt ledningstråk utmed Kanholmsvägen. Dimensionering och kapacitet utsörs vidare i detaljplaneskedet när exploateringsgrad fastlags.

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 dagvattenredning för Orminge centrum. Det har ingått att utreda dagvattnets flöde och föroreninggrad för nuläge och efter exploatering av programförslaget för scenarierna 10-årsregn och 50-årsregn ned hänsyn tagen till klimatförändringar. Inom Kocktorpsjöns avrinningsområde sker exploateringen främst på befintliga hårdgjorda ytor vilket leder till att avrinningen inom detta område kommer att minska. Då befintligt dagvattnessystem är hårt belastat och för att exploateringen inte

ska försämra statusen i sjöarna behöver åtgärder vidtas.

I samband med förtäring och ombildning av befintligt område ska åtgärder genomföras för att minska den totala föreningensbelastningen på sjöarna. För att uppnå detta behöver dagvattnet fördjörjas, avrinningen minskas och föroreningsavskiljs.

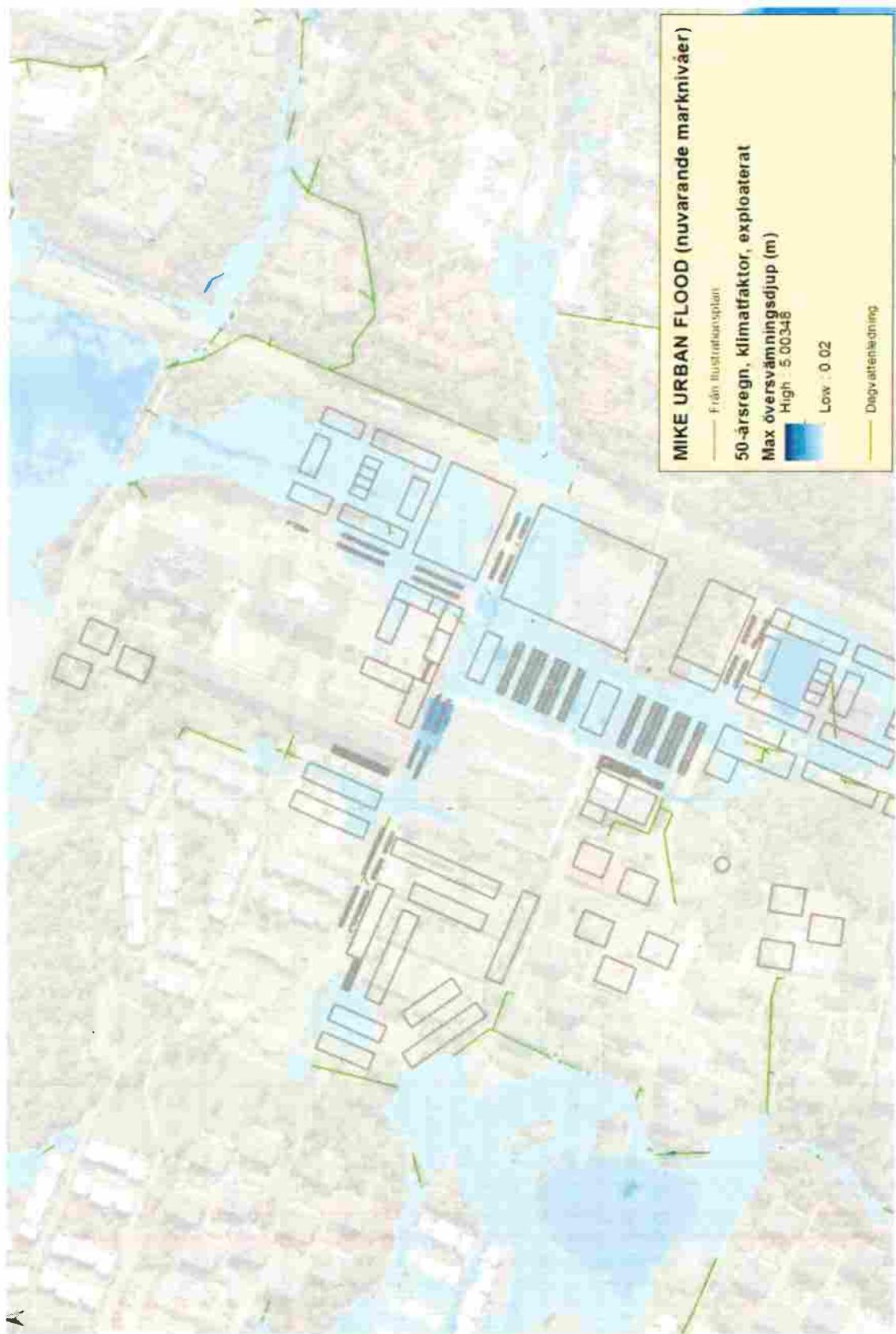
För avrinningsområdet som avleds till Sarvträsk har en dagvattendamm för renning på 365 kvadratmeter föreslagits. Dammen föreslås vara 1,2 meter djup och ha en grundzon på 0,2 meter närmast kanterna. Fördjörning som uppgår till cirka 550 kubikmeter vid ett tioårsregn med klimatfaktor föreslås i Sarvträsk. För avrinningsområdet som rinner mot Kocktorpsjön har två alternativ utretts för dagvattnerenning. Det ena är möjligheten till utnyttjande av våtmarken vid transformatorstationen söder om Orminge centrum. Möjlig våtmarksyra som kan användas är cirka 4100 kvadratmeter. Det andra alternativet är att bygga ut befintlig damm till totalt 1 850 kvadratmeter vid Kocktorpsjön. Med föreslagna åtgärder kommer föreningensbelastningen 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

Kocktorpsjön. Detta då hårdgjorda parkeringsytor ersätts med mark som är mer genomsläplig. 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 övervämmas, dock med bara några centimeter djupt vatten.

En simulerings av 50-årsregn med klimatfaktor visar att med nuvarande marknivåer beträknas en stor del av exploateringsområdet övervämmas 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.

Skelettjord

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

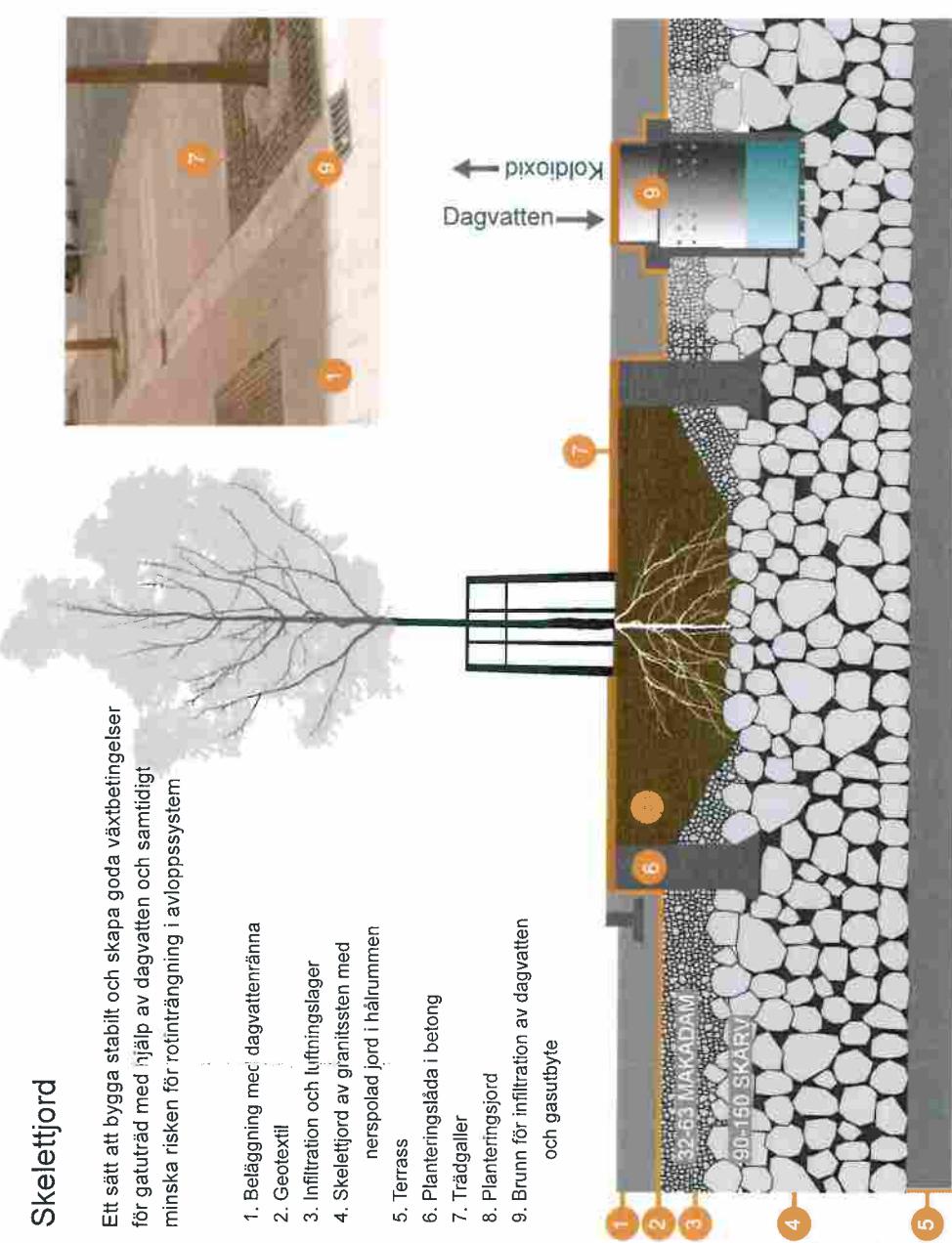
1. Beläggning med dagvattenträna
2. Geotextil
3. Infiltration och luftningslager
4. Skelettjord av granitsten med nerspolad jord i hålrummen
5. Terrass
6. Planteringsståda i betong
7. Trädgaller
8. Planteringsjord
9. Brunn för infiltration av dagvatten och gasutbytte



Referensbild, SWECCO, dagvattenhantering, möjlighet till avrinning



Referensbild, SWECCO, dagvattenhantering, vattenrännan



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 vattenstånd på 10 cm till 30 cm. Den visar också att området direkt söder om Sarvträsk kan få vattenstånd 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.

Eftörsörjning

Ny bebyggelse ansluts till befintligt elnät.

Fjärrvärme

Ny bebyggelse ansluts till befintligt fjärrvärmennät.

Avtfall

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. Nedgravda behållare bör övervägas för en bättre gestaltung 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 sophämtningsfordon.

Risk för förorening

Avtfall
Framtida byggnationer vid panncentralen och bensinstationen (OKQ8) ska föregås av markundersökningar för att klargöra 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 detaljplanearbeten för att klargöra luffföreningarna.

Skyddsavstånd för ny bebyggelse

Skyddsavstånd
Programförslaget förutsätter att bensinstationen (OKQ8) och bilverkstraden (Toyota) omlokaliseras och att marken bebygs med bostäder. Under tiden som verksamheterna är kvar kan de ge upphov till störningar och innebära skyddsavstånd vid detaljplaneläggning för ny bebyggelse. Programförslaget utgår från att panncentralen fortsatt troligen kommer att vara centralt placerad i centrum. Skyddsavstånd för nya bostäder urifrån dagens förutsättningar är 50 meter. Programförslaget medger bosträder invid Mensatravägen som är sekundärled för farligt gods. I framtida detaljplanearbeten bör en detaljerad riskurdeering klargöra vilka eventuella säkerhetsåtgärder som är nödvändiga om bostäder ska placeras oväpå en intyggd bussterminal.



Referensbild, nedgrävda behållare för avfall

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PLATSENS HISTORIA

Sarvträsk för 300 år sedan

Orminge centrum ansluter till en nord-sydlig dalång som för 300 år sedan var en långsträckt våtmark med avrinning åt sydväst. Våtmarken hade sin början i norr i ”Sarfräsket”. ”Hvitmossen” väster om dalångens ikuperad skogsmark låg där idag centrala parken ligger. Landsvägen mot Värmdö gick i skogsbynet norr om Sarvträsk.

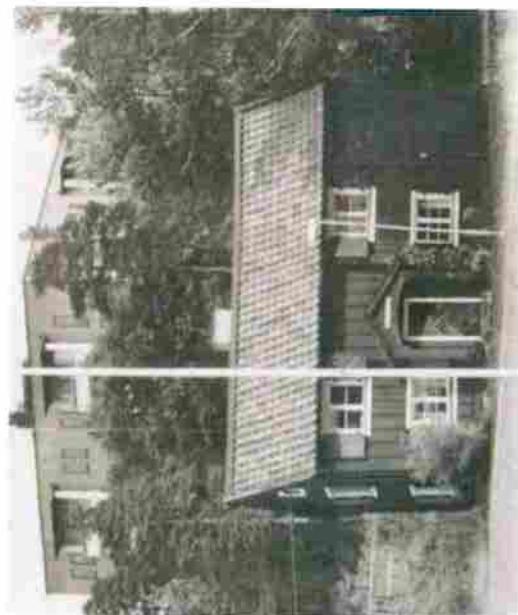
Dessa skogstrika utmarker till Bookustens gårdar tillföll Kummelns säteri som ägdes av riksrådet Johan Lillienstedt. Han gjorde uträkningar för att utöka odlingsmarken och skapade fördämningar vid vattendrag som lämpade sig för kvarndrift. Våtmarken vid Sarvträsk di�ades ut med avvattring norrut mot en myrmark som förvandlades till Stora Dammen, dagens Myrsjön. Myrsjön hade i sin tur utfall mot den samtidigt uppstämda Kvarnsjön, tidigare Lövbergsängen. Vätrensystemet, som även inbegrep Krokräskan, försörje en stor vattendriven mjölkvavn som fanns vid stora farleden inne i Lövbergaviken.

Torpbebyggelse

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

kring Sarvträskets södra utflöde var frodig ängsmark. Fler torp byggdes under 1800-talet i Sarvräskdalången vid landsvägen. 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 diffyttade Nybackastugan finns kvar som vittnesbörd om den äldre historien i området.



Boo hembygdsgård

Nybäcka blir miljonprogramsområdet Orminge

Boo, som var den västra delen av Värmdö, blev egen kommun 1863. Trakten hade länge en lantlig prägel. Gårdarna utmed kusten hade ganska små jordbruk på grund av den kuperade terrängen. Ångbåtsstrafiken i skärgården var turer passerade Boos kuster kom i gång under 1800-talets senare hälft. Tallskogsbevuxen hällmark och små torträppor utmed stränderna exploaterades i snabb takt till sommarnöjesbebyggelse. I och med Skurubrons färdigställande 1915 och med införandet av reguljär busstrafik 1920 började även de intre områdena bebyggas med fritidshus och egnahem. En första anryдан till att ge detta inlands-område en annan status var när kommunhuset byggdes 1960 där Sarvträskdalången i söder möter Värmdövägen. 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 rätortsbildning 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. Boopolitiken ville medverka till Storstockholms utbyggnad,

samtidigt som kommunen kunde skapa alternativa boendeformer för Booborna, som av tradition bort 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

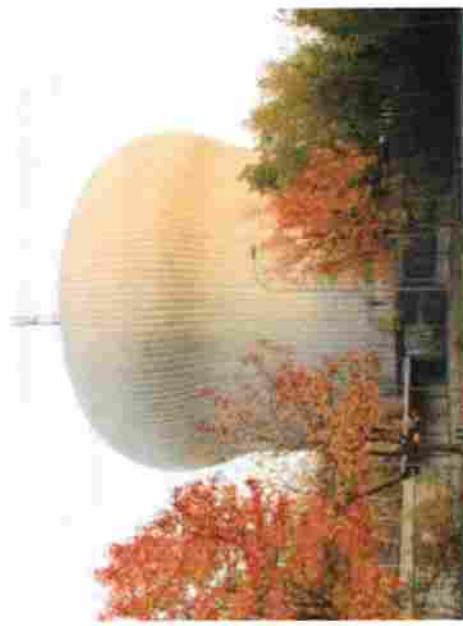
Kommunens ambition var att utgå från landskapskarakter och skapa en låghusstad som kunde samordnas med befintlig villabebyggelse i Boo. För att möjliggöra detta genomfördes en särskild utredning, den så kallade S66-utredningen. Medverkande var Ohlsson & Skarne byggfirma, Jöran Curmans arkitektkontor och HSB Stockholm. Av ekonomiska och gestaltningsmässiga skäl valdes att koncentrera markeringen 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 platta områdena och punkt-

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

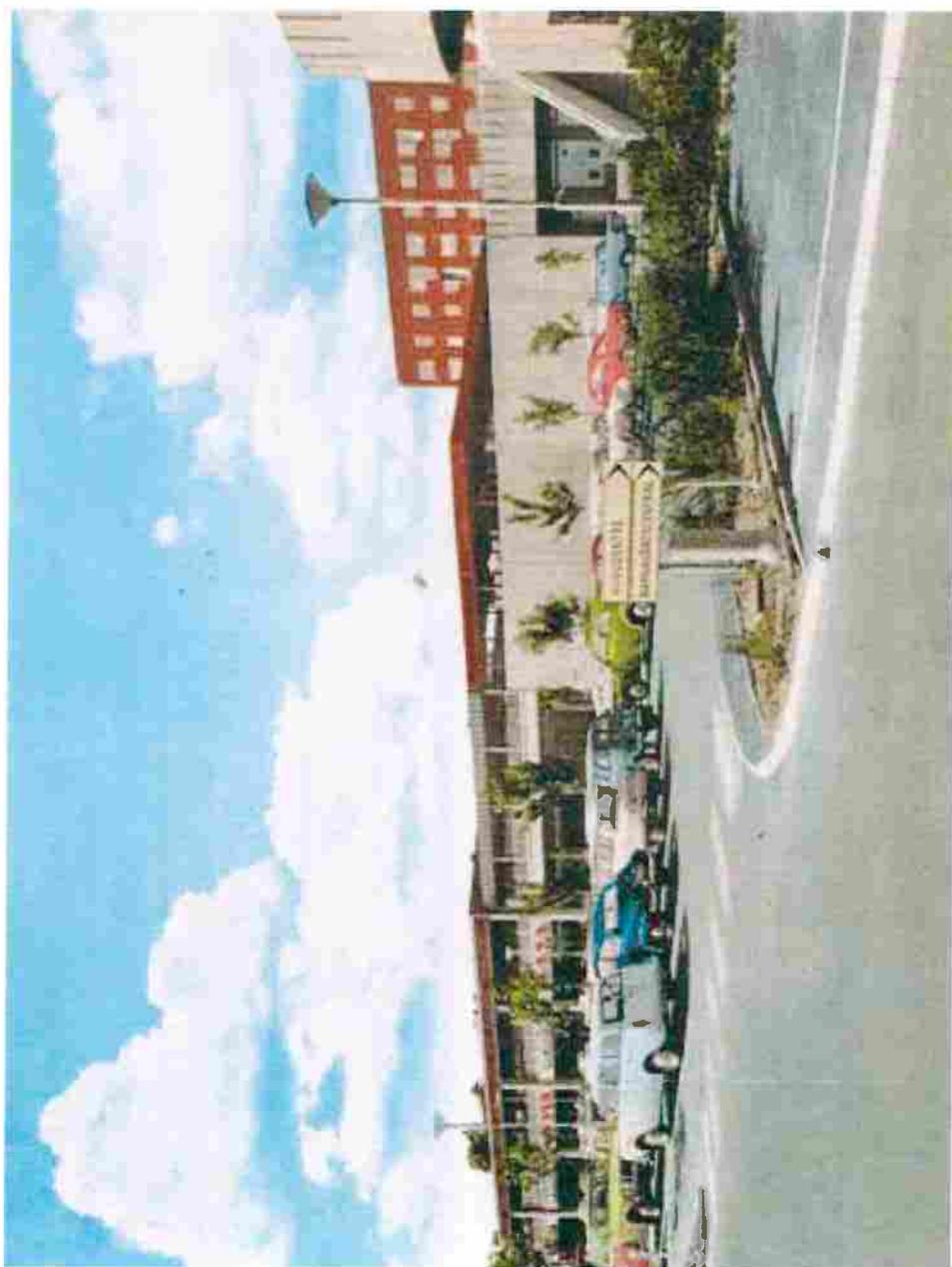
Centrumbbebyggelsen

Det fanns planer på att förlänga tunnelbanan via Nacka ut mot Orminge samtidigt ned planeringen av området. Krav ställdes därför på en koncentrerad centrumbbebyggelse och en mer exploaterad bosträdsl 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 dalångan som en gång var ångsmarker 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 galéria 1992-93. Mittemot 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 personalbostrader 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.



BEBYGGESEMILJÖ

Västra Orminge är tidstypiskt med uppdelning i olika zoner: en inre grönzon, en mellanzon med bostadsbebyggelse, en ytter 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. Centrumbbebyggelsen består av Centrumhuset, Hantverkshuset, Ormingehus med parkeringshus, Kyrkans hus, Boo folkets hus och panncentralen. I direkt anslutning till centrumbbebyggelsen 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 gruppstädjer vid centrala parken och delar av den centrurnära beronghusbebyggelsen 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 vaningsplan och byggnaden har fyra entréer. Det nedre vaningsplanet ligger i gatuplan med direkt anslutning till markpark-

ring och det övre vaningsplanet består av en galleria med två ljusgårdar. I byggnaden finns 26 butiker fördelade på dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Här finns bland annat livsmedelsbutiken Coop-Extra, klädbutiker och blomstchsel. Här finns även apotek, två banker, bankomat, fastighetsmäklare, post, systembolag, restaurang, gatukök, frisörer, kemtvätt, bibliotek och ett närlägeskontor. Totalt finns cirka 10 600 kvadratmeteruthyrningsbar yta. Hantverkshuset har tre vaningsplan varav det nedre med entré i gatuplan och direkt anslutning till markparkering. Det övre vaningsplanet har butiksentrér 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 kvadratmeteruthyrningsbar yta. Ormingehus har tre vaningsplan varav det nedre med entréer i gatuplan. Det övre vaningsplanet har entré mot torget vid Röda längan. Här finns bland annat en vårdcentral, barnavårdcentral, folktandvård, logoped, fortvård, frisör, Friskis & Svettis, Saltsjöbus Café, trafikskskola, restauranger och bageri. Totalt finns cirka 16 500 kvadratmeteruthyrningsbar yta. Längs Kanholmsvägen finns Toyota bilhandel och bensinstationen OKQ8.

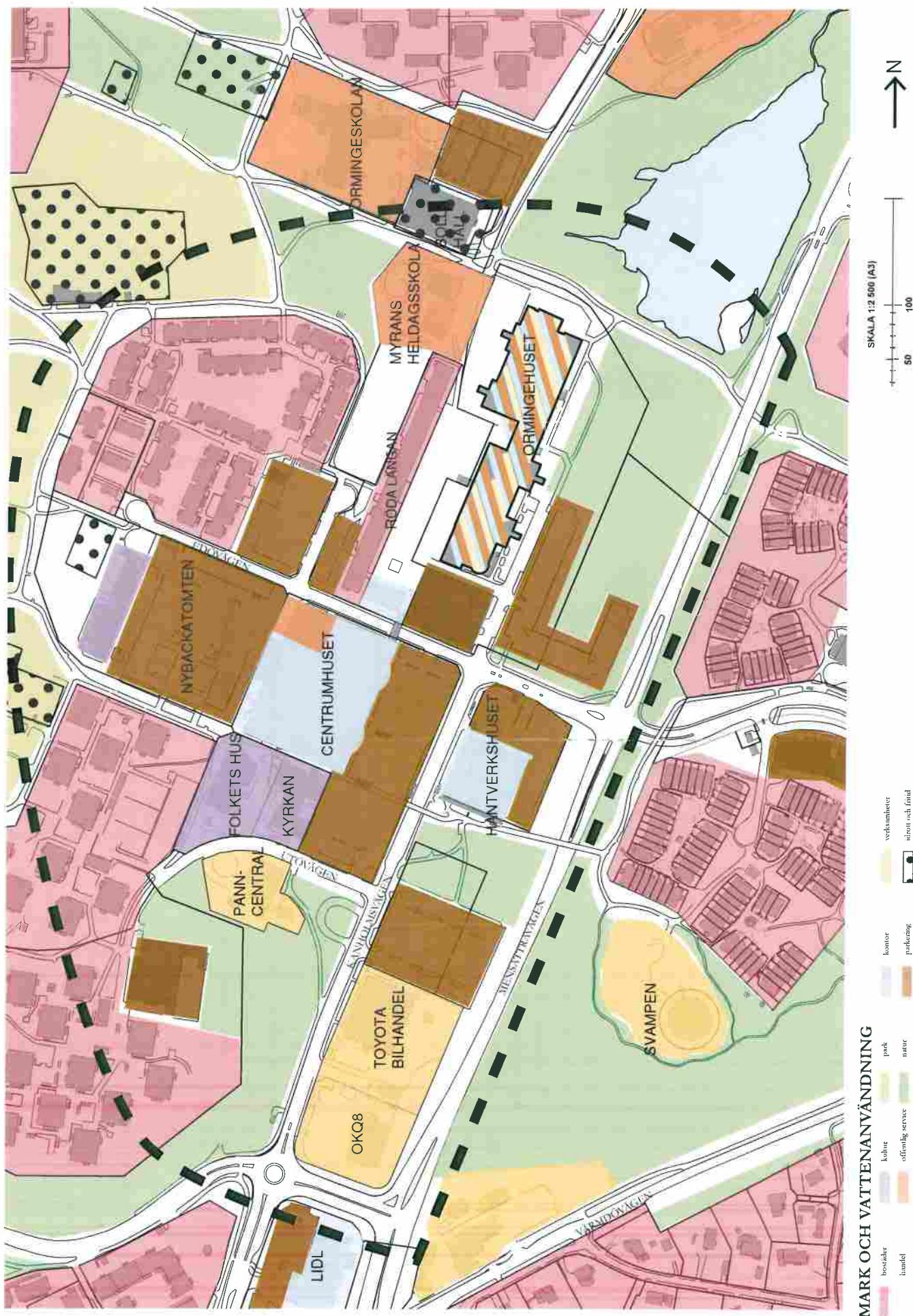
I direkt anslutning till programområdet finns även livsmedelsbutiken Lidl.



Vy från Kanholmsvägen - Dagens entré till Orminge centrum



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





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 fritidssverksamhet för alla åldrar. Här finns till exempel fritidsgård med ungdomscafé, dans och teaterverksamhet. Kyrkans hus drivs av Svenska kyrkan. I församlingsarbetet ingår körföreningar, 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.

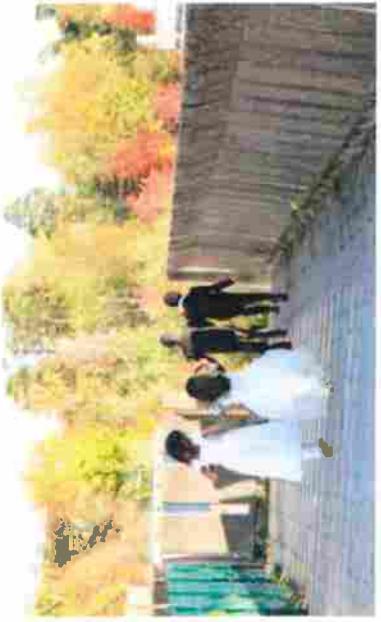
På den årliga Orminge Karnevalen har det sedan 1980 arrangerats två dagars festival i slutet av maj med musik, teater, dans, och sportaktiviteter. Musiken är en del av Orminges identitet och profilerna Markkoolio och Ulf Lundell kommer härifrån. Musikföreningen Ormen har funnit i mer än 30 år och idag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

SKOLOR OCH FÖRSKOLOR

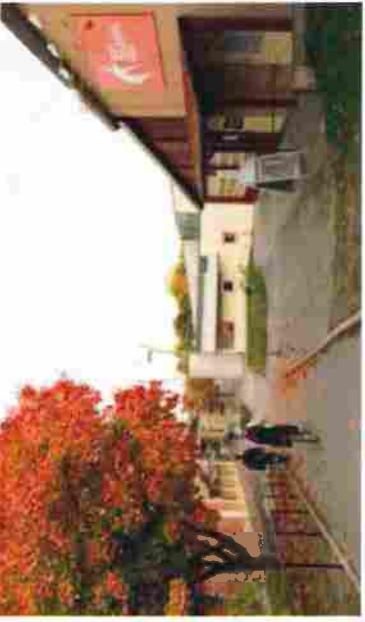
Orminge och dess närrhet finns många förskolor, skolor och gymnasieskolor. I Ormingehus finns förskola, grundskola och fritidshem som drivs i Vittras regi. Vittras verksamheter vänder sig till barn och elever i åldrarna 1-16 år.



Torget vid Ormingehus och Röda längan



Ovanpå parkeringshuset vid Ormingehus

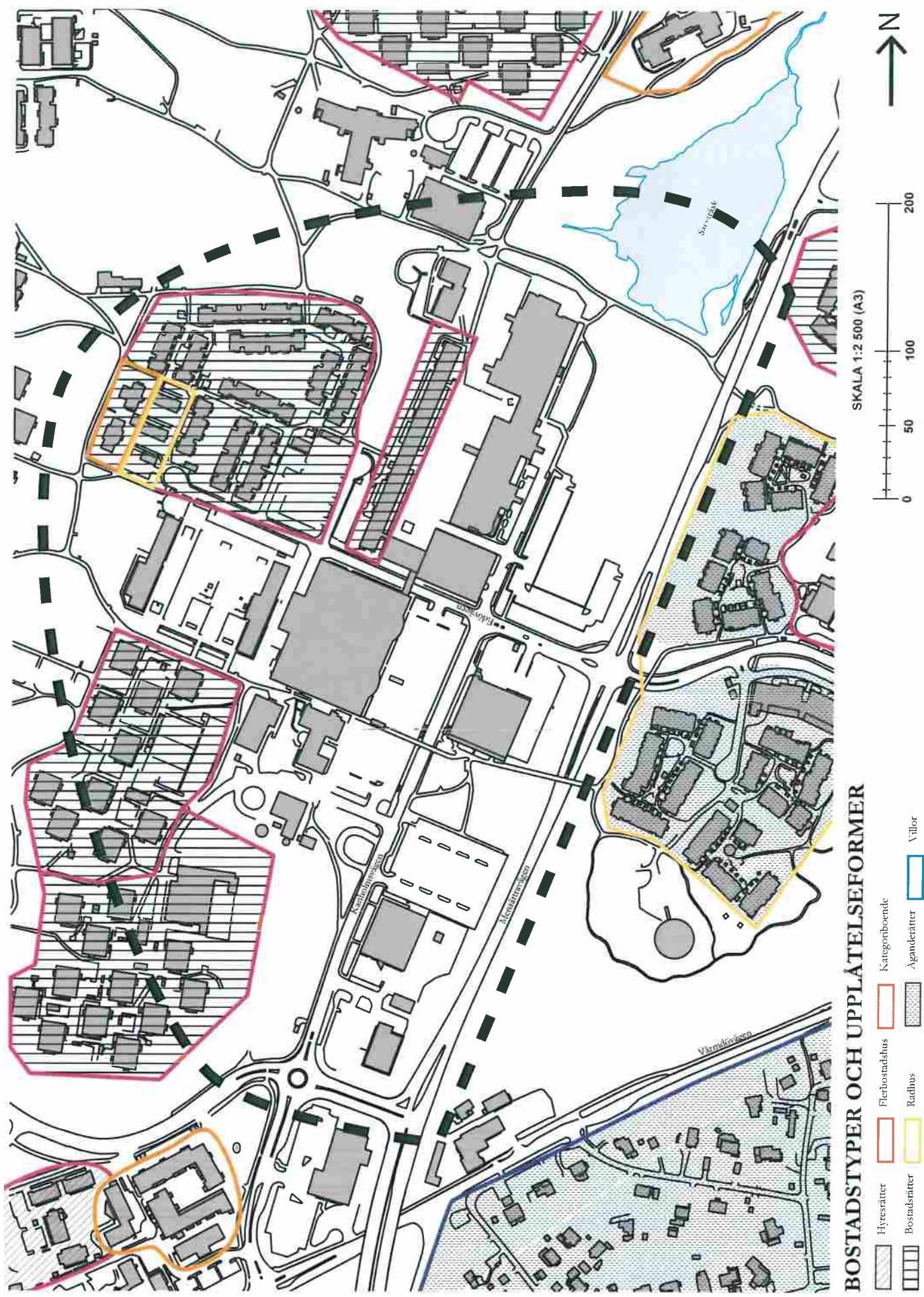


Vy mot centrumbyggnaden, Kyrkans hus och Boo folkets hus

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 heldagskola. 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. Betongbostadsbebyggelsen inom programområdet har flera olika lägenhetsstorlekar medan Röda längan företrädesvis har små lägenheter. Inom programområdet finns kategoriboende i form av två gruppboänder 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 ombildats.

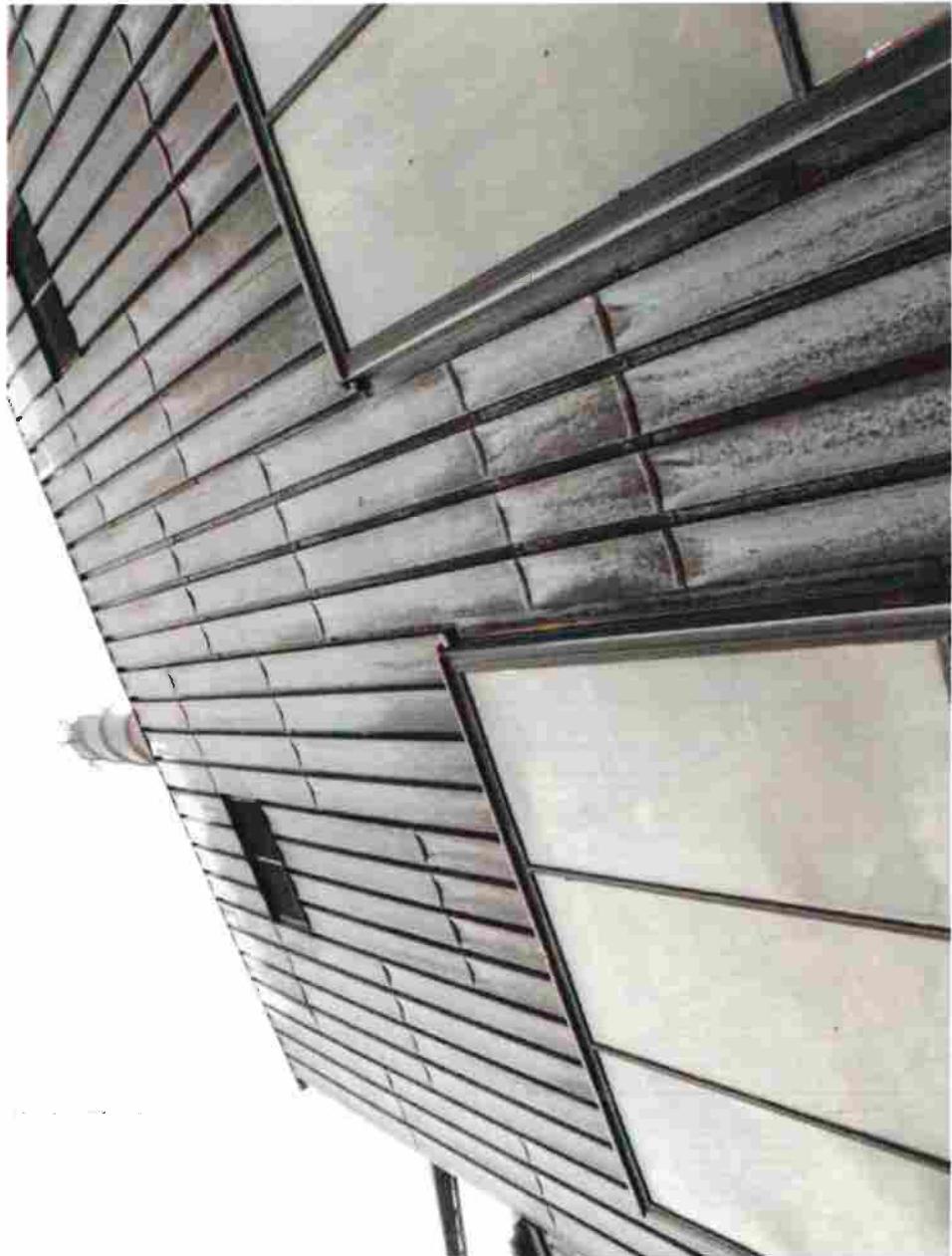


DET OFFENTLIGA RUMMET

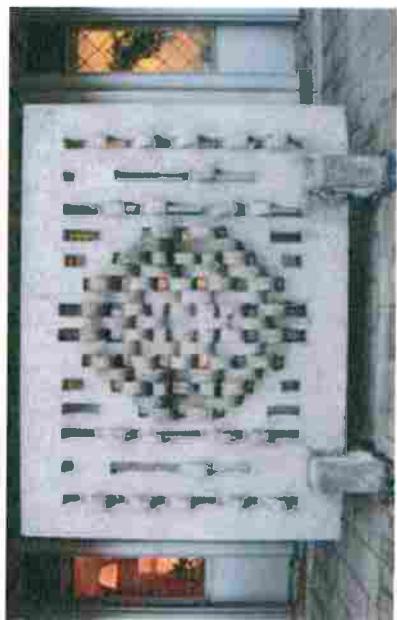
Orminge centrum är främst utformad utifrån den bilburne besökarens behov. Gatumark och markparkeringar domineras området. För gående och cyklister är det otydligt hur man ska röra sig. Bebyggelsen vänder sig runsligt inåt och saknar tydliga kopplingar till de offentliga miljöerna utomhus. Det saknas 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 centrumparkering och torget ivid röda längan.

Ländmärken

Ländmärken 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 ländmärken. Inom programområdet utgör panncentralen, Kyrkans hus, Ormingehus, Röda längan, och snedkabelbron viktiga ländmärken. Talldungen intill bron på Kanholmsvägens östra sida utgör tillsammans med konstverket ett lite mindre, men ändå betydelsefullt ländmärke.



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



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



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



3. "Hästar" av Alice Magnusson, 1993



2. "Bollspel" av Ingrid Eriksson

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 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 aluminiumpunktur 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 konsttistisk (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.



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 centrumläggningen räknas dock inte som kulturturistiskt värdefullt, men ändå finns enskilda byggnader som har arkitektoniska egenvärden. Dessa byggnader är pancentralen, Röda längan och Orminge hus. Utpekade kulturmiljövården saknar juridiskt skydd.

Karaktersdrag för stadsbilden inom lokalt intresse för kulturmiljövården:

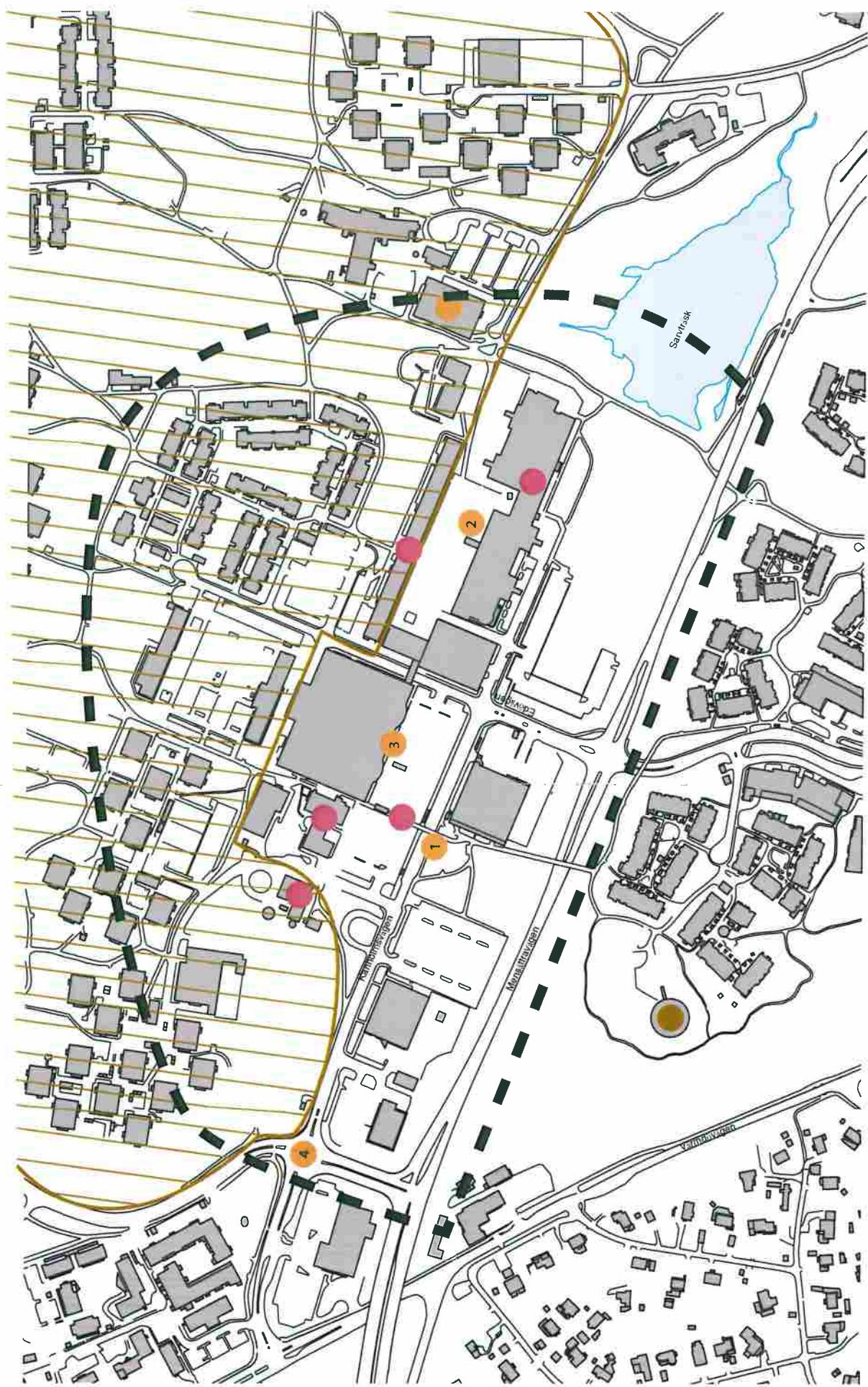
- Bebyggelse som anpassats till natur och landskap i placering, gestaltning och färgsättning.
 - Låg bebyggelsekala. Lamellhus i två våningar och punkthus i tre-fem våningar.
 - Bebyggelsen består av upprepade enklaver med intima gårdar.
 - Geometriskt byggnadsvolymer med låga tak och begränsade takutsprång.
 - Bostadshus med fasader av ofärgad betong och komplemantbyggnader med färggrann träpanel.
 - Bebyggelse med en sparsmakad gestaltning.
- Bostadsbebyggelse med betongelementfasader**
- Bostadsbebyggelsen har fått smeknamn som sockerbitar och tågvagnar 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 lastställen. Husens gråskala tillhör 1960-talets modernism, samtidigt som en gestaltningsmässig koppling finns till Ormingelands urberg som tittar fram i området. Den konsekvent utförda trafiksepareringen med en inre parkzon, ”centrala parken”, och en yttre bostadszon kantrad av parkeringar uträtt en matargata är typisk för 1960-talens 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.

Karaktersdrag för stadsbilden inom lokalt intresse för kulturmiljövården:

- ”Tågvagnar” i västra Orminge
- ”Sockerbitar” i västra Orminge

Viktiga element som utgör byggnadspecifika karaktersdrag inom lokalt intresse för kulturmiljövården:

- Byggnadsform och karakter
- Byggnadshöjd
- Takform och takforsurseenden
- Fönsterutförning, läge i förhållande till fasadliv
- Fönster och fönsterbågarnas (accent)färger
- Balkongsektioners utseenden och balkongfronter. Balkongglasningars utsikt.
- Fasadmaterial, ofärgad betong med krattrad yta
- Entrépartier och trapphusens glasade karkärr med betongglas där det förekommer
- Portnumren i smide



KULTUR, KARÄKTÄR OCH KONST

Område av lokalt intresse kulturmiljövärden
Värterörn, kulturmiljö - flingrar som handväxer



SKALA 1:2 500 (A3)

200
100
50
0



Övrig bebyggelse med kulturhistoriska värden

Ett långsträckt bostadshus, Röda längan invigt centrumb, 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 skarp skuren byggnadsvolym. Intilliggande sjukhusbyggnad från 1970 har en kraftfull och mer storskalig volym som tillför centrummiljön ytterligare en karaktärsbyggnad. Anläggningens sammanlänkande kubiska byggnadskroppar har ett sluttet, 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 karakteristiderdrag för panncentralen, Röda längan och Ormingehus:

- Byggnadsform och karaktär
- Fasadmaterial och kulör
- Fönstersättning



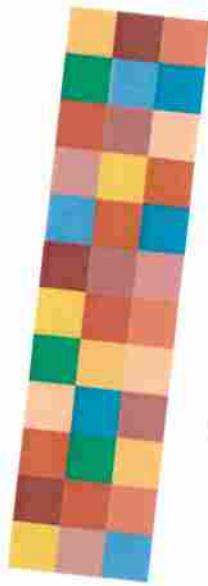
Passage genom Röda längan



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



Ormingehus



Orminge

Projektnr. 9387

En färgstudie gjord av Josef Bjerlin,
Planenheten 27 oktober 2011

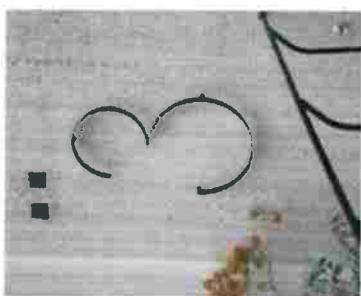


Allt omsluter av färgrik betong

NACKA
K O M M U N

"Sockerbitar" i västra Orminge

Inventering av kulörer i västra Orminges bebyggelse "Ormingepaletten"



Typologi i västra Orminge



Glasmosaik vid entré



"Tågvagnar" i västra Orminge



NATUR OCH REKREATION

Landskapsbild

Orminge ligger i ett sprickdalslandskap och landskapsbilden präglas av skogklädda höjdryggar, naturliga branter och öppna smala dalgångar. Det finns inga tydliga riktningsar, utan dalgångarna slingrar sig och delar sig mellan höjderna som i ett skärgårdslandskap. Sluttringarna domineras av bairblandskog medan höjdpartierna domineras av tall och lavklädda hällar.

I Orminge finns flera tydliga landskapsrum. I centrala parken finns stora öppna gräsytor med solitärräd och tydliga avgränsningar i form av branter som är viktiga för helhetsupplevelsen av landskapsbilden. I sluttringarna består vegetationen av bairblandskog. Brynzonern mellan skog och dalgång är viktig för rumsligheten, upplevelsen av landskapet, platsens historia och för flora och fauna. Åven Sarvträskens öppna vattenyta bildar ett sammankopplande och avgränsat landskapsrum.

stupar berget brant ner mot dalgångarna.

I centrumrådet 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 lägpunkten. Slutningen 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 värdekarorna Nyckelviken och Velamsund som ingår i Nacka-Värmdökilen har ett svagt samband främst på grund av barriärer i form av bebyggelse.

Naturvärden

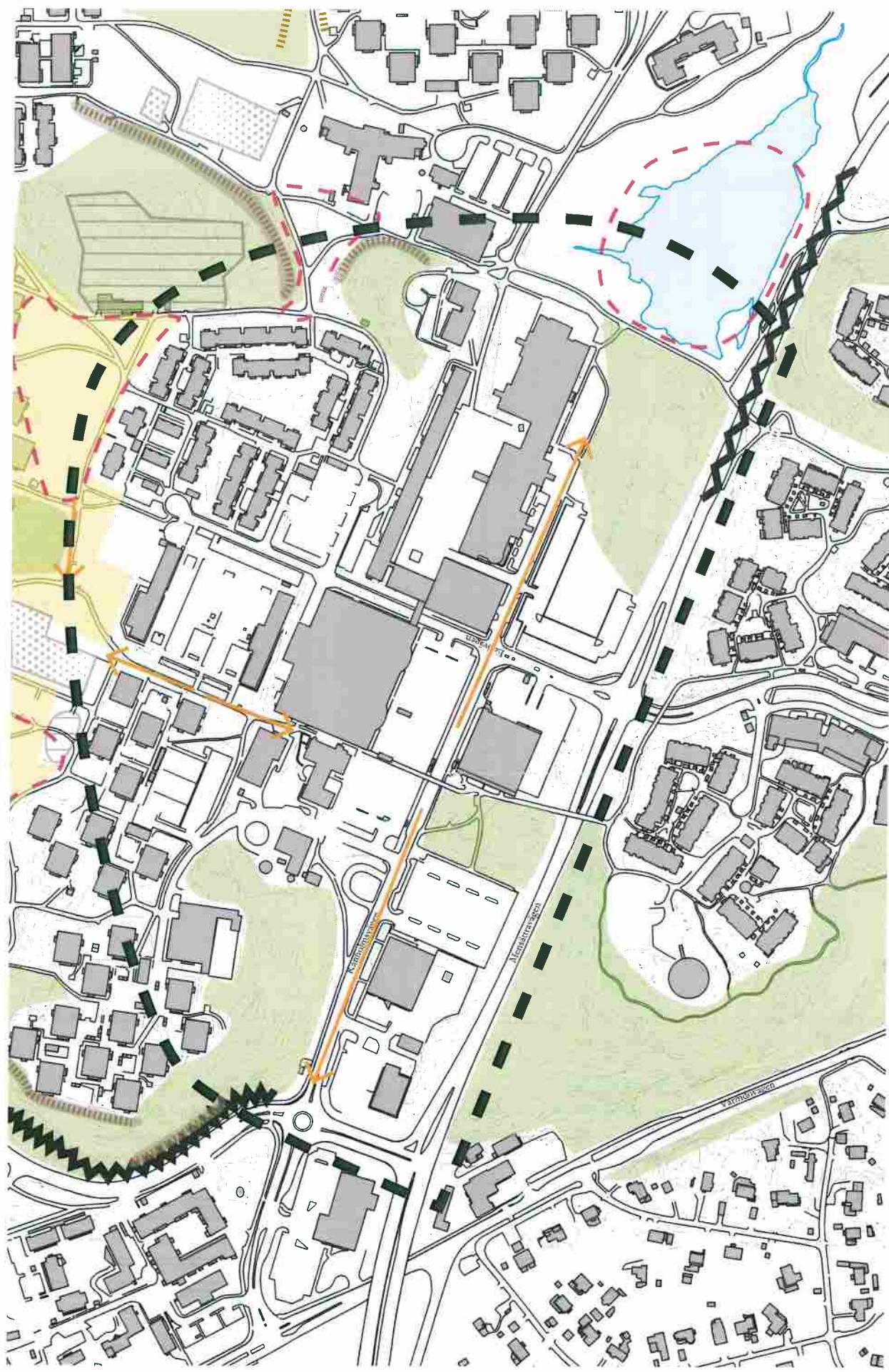
I programområdet finns ingen natur med inventerade höga naturvärden. Det finns dock värden för rekreation och landskapsbild. Väster och norr om Orminge i området vid Skarpnäss finns barrskogar, ädellövskogar och bergsbranter med höga naturvärden. De är av både kommunalt och regionalt värde och flera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

Vegetationen runt Sarvträsk utgörs av en fuktig strandskog med mestadels glasbjörk och al. Området är diktat och starkt påverkat av kringliggande bebyggelse. Då vegetationen är rätt 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 överkördta. Åtgärder bör sättas in för att leda grodorna i tunneln under Mensättravägen. I berghsbranterna mellan Utövägen och Kanholmsvägen domineras vegetationen av stora tallar. Intill hantverkshuset finns sparad naturmark med tallar och inslag av lövträd. Utmed Kanholmsvägen och Mensättravägen växer endast lövsläkt.

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 friluftstopper.



LANDSKAP, NATUR OCH REKREATION

- lågvatten/buffer
- leve
- lek
- plats
- läckvatten/buffer
- läckvatten
- läckvatten
- läckvatten

lågvatten
leve
plats
läckvatten
läckvatten
läckvatten
läckvatten

SKALA 1:2 500 (A3)
0 100 200

N

områden där man kan vandra i natur- och kulturlandskap i flera timmar antingen på markerade leder eller ströva fritt. I Skarpnäs pågår bildandet 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 centrumparkeringen 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 värtighet och fågelliv utgör en välgörande kontrast till den storskilda centrumbebyggelsen intill. Det är en plats med naturlig upplevelsevärden som är mycket värdefulla för djur och människor i Orminge.

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

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, skyllningen är undermålig och det finns inga tydliga sträck att följa. Huvudstråk, gångvägar och stigar har alla samma utformning och dignitet.

Lek och fritidsaktiviteter

Förskolors och skolers användning av

grönområden i programområdet

Det finns två förskolor, en grundskola och ett gymnasium inom programområdet och flera skolor och förskolor strax utanför programområdesgränsen. Utomiljön för barnen vid skolorna utgörs framförallt av hårdgjorda ytor. Behovet av lek och utomhuspedagogik i naturnära måste till största delen tillgodoses utanför skolområtena. 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.

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 cafféer 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 gräsytorna 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.

Förskolors och skolers användning av grönområden i programområdet

Det finns två förskolor, en grundskola och ett gymnasium inom programområdet och flera skolor och förskolor strax utanför programområdesgränsen. Utomiljön för barnen vid skolorna utgörs framförallt av hårdgjorda ytor. Behovet av lek och utomhuspedagogik i naturnära måste till största delen tillgodoses utanför skolområtena. 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. Avsiktheten medför dock även ottryghet. Bra cykelförbindelser in till och genom centrum saknas. I Orminge centrum delar trafikanterna samma utrymme och det är otydligt hur man ska föra sig. Vägnätet med dess storstalighet kombinerat med få passager för oskyddade trafikanter är utformat till fördel för de motorburna trafikanterna. Där gång- och cykelpassager eller övergångsställen finns är de ofta utformata på de skyddade trafikanternas villkor och hastighetsänkande 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 skynd utfart från parkeringshuset.

Parkering

Orminge centrum domineras av bilparkering i form av markparkering och parkeringssgarage. 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 ofast 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 bussbyt punkt i kollektivtrafiken för ostsektorn. Med allt fler boende i uppragningssområdet 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 fyrtrotsprincipen. Om det fortfarande är intressant med en utbyggnad av tunnelbanan till Orminge centrum efter genomförd åtgärdsvalsstudie, kommer det ytterligare behöva studeras under detaljplanefasen.

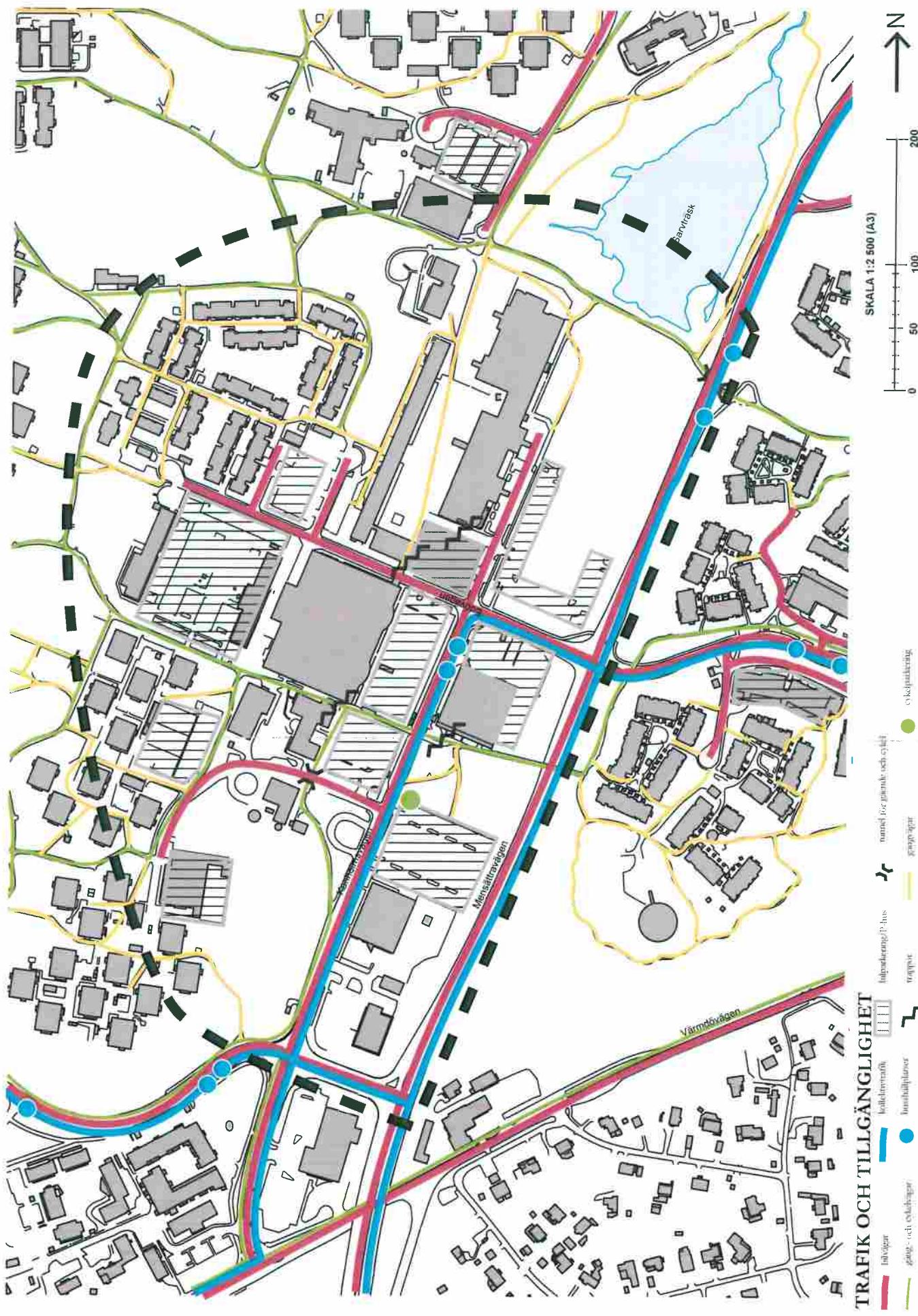


Centrumtorget, gångbara bland bilar

Cykelparkering

SKALA 1:2 500 (A3)

0 50 100 200



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spilloppslutning och dagvatten

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

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 denna.

Fjärrvärme

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

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

- En biopanna/pelletspranna 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 pelletpannan 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.

Avtall

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 återvinningssatser varav den ena vid Lidl och den andra belägen längs Mensätravägen några hundra meter norr om Orminge.

centrum. Det finns behov av ytterligare återvinningstation 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. Utbyllda 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 tory/kärr. Marken i centrumområdet ligger lågt i förhållande till bostäderna uppe på berget. I Sarvträskars fortlängning söderut mot centrum är det sankt.

Översvämningsrisker

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



HÄNSYN OCH SKYDDSAVSTÅND

Strandskydd
Skyddsavstånd, pantcentralen
Skyddsavstånd, bensinstation

Strandskydd
Sekundärled för transport av färdig gods

Trafikbuller

Kommunens översiktliga bullerutredning visar att riksvärden för buller överstyrkrets i nöd de centrala delarna av programområdet. Trafikbuller kommer i huvudsak från trafik inom området samt från Mensätträvagen.

Förreningsar

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

Mensätträvagen är sekundärled för farligt gods.

Skyddsavstånd

Inom området finns en bensinstation (OKQ8), en bilverksrad (Toyota) och en panncentral. Med hänsyn till de eventuella störningar som kan uppså 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.

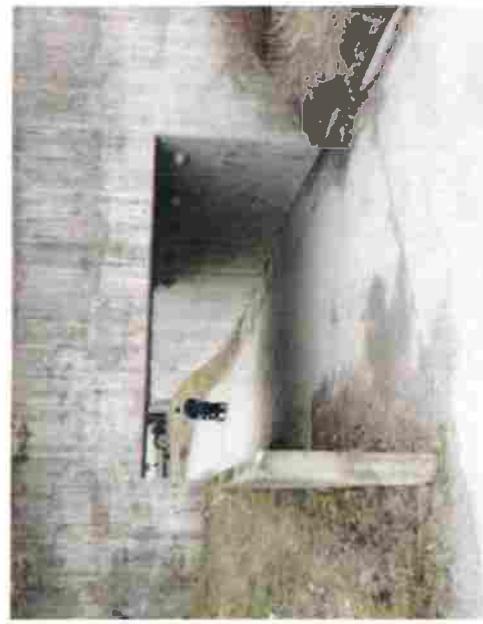
Tillgänglighet och trygghet

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 ottrygghet. 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. Mensätträvagen 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 Centrumbuset och Hantverkshuset tillsammans med den längsgående bussterminalen är en tydlig barriär. Det finns inga tydliga sträck för gående och cyklister här.

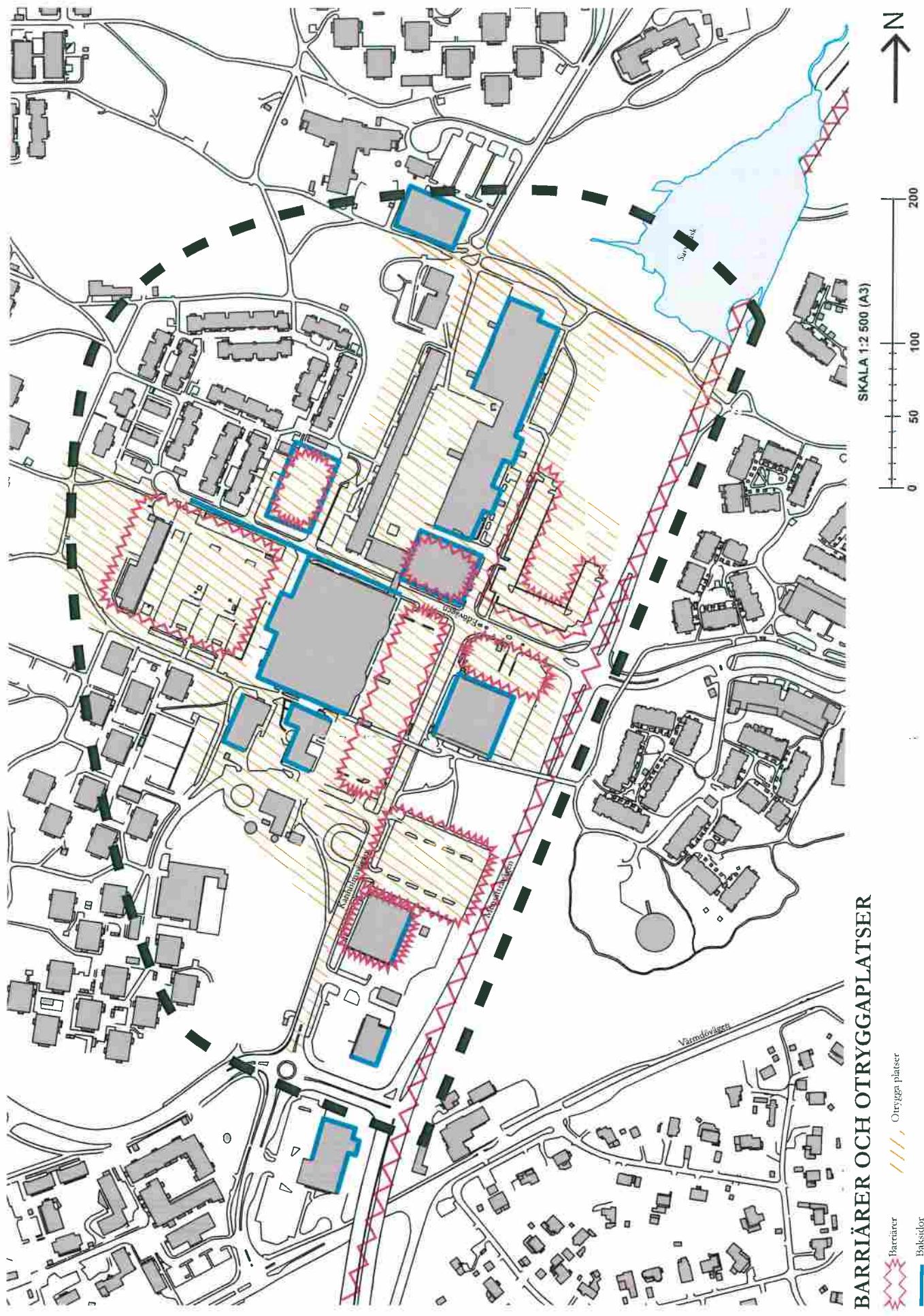
I Orminge centrum finns flera platser som kan upplevas som ottrygga. Det kan röra sig om miljöer som är långt belysta. Det kan även vara platser där det är svårt att se och bli sedd som gångstrunnlar och passager förbi eller genom trädskogar och buskage som vid Sarvträsk. De trappor och ramper som finns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

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

dynget runt. I Orminge centrum är det stora parkeringsytan och ont om bostäder vilket gör det ödligt att besöka kvälls- och nattetid. Många byggnader i centrum har också en slutna 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 ottrygghet särskilt kvälls- och nattetid. En annan orsak till upplevelse av ottrygghet är att ett område kan ha otydlig användning eller vara dåligt sköt. Det finns flera sådana områden i centrum, varav Nybackatomten är en sådan.



Gång- och cykeltunnel vid panncentralen



HÅLLBARHET OCH KONSEKVENSER

RIKTLINJER FÖR HÅLLBART BYGGANDE

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riklinjerna 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 sträck.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
Programförslaget medger funktionsintegrerad bebyggelse med lokaler för kontor och handel i bottenvåningen och bostäder i de övre planen. De parkeringar som finns idag omvandlas så att de också fungerar som torg med scen, marknadsplatser, sittplatser och café med mera. Ett grönområde med aktivitetsytor möjliggör lek och friidrottsaktiviteter 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 dagvattdindiken genom grönskäret till Sarvträsk. ”Aktivitetsytorna” används som ytor som kan översvämmas vid höga dagvattnenflöden.

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 Skarpnäss och nära till Sarvträsk och bostadsnära natur som centrala parken. Programförslaget innebär att centrala parken och naturnära områden vid Sarvträsk lämnas obebygd. Genom förstärkta sträck 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 (upprättagande av miljökonsekvensbeskrivning, MKB) för ett planprogram finns inte. Översiksplan ”Hållbar framtid i Nacka” anger ”medeltidt stadsbebyggelse” för Orminge centrum vilket innebär alla funktioner som är typiska för en blandad stad. Områden med medeltidt stadsbebyggelse innehåller även grönområden, parker och den infrastruktur som är nödvändig för en blandad stad. Där förtäring är möjlig kan en exploateringsgrad mellan 0,5 och 1,0 tillämpas. Tvåårsanpassningsgrad på cirka 0,5.

Inriktningen är en bebyggelsenhöjd på två- sex våningar, men högre hus kan förekomma i vissa lägen. Begreppet medeltidt stadsbebyggelse beskriver den huvudsakliga inriktningen för ny bebyggelse.

Grundläggande målsättning

För stadsbyggnadsprojekter Orminge centrum ska ledstjärnan vara en långsiktigt hållbar utveckling. Det gäller både utvecklings- och detaljplancarbetet samt kommande projektions- och förvaltningsarbete. Hållbarhetsaspekten ska beaktas i överväganden och beslut om placering

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

Dagvatten och ytvatten

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

Dagvatten från programområdet avrinner huvudsakligen åt sydväst till Kocktorpsjön. Kocktorpsjön avrinner vidare till Kvarndammen innan vattnet når vattenförekomsten Skurusundet. Andra delar av programområdet avrinner mot Sarträsk och Glasbruksjön. Från Sarträsk rinner vattnet vidare till Myrsjön och Kvartsjön innan det når vattenförekomsten Askrikefjärden. Från Glasbruksjön rinner vattnet ut i Skurusundet.

Skurusundet och Askrikefjärden har idag närtlig 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. Kocktorpsjön och Glasbruksjön har enligt kommunens mätningar

hög ekologisk status. Myrsjön och Kvartsjön har mårtlig ekologisk status. För de sjöar som ännu inte är vattenförekomster gäller enligt vattendirektivet att vattenkvaliteten inte får försämras.

En fortärring 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 Sarträsk är flacka och översvämningskänsliga. Nedströms Sarträsk finns Myrsjön som är mycket känslig för förändringar av vattennivån. Ingen av sjöarna har någon miljödom som reglerar sjöarnas vattenstånd.



Avrinningsområdet inom programområdet



Sarträsk
Avrinningsområdet



Skurusundet
Avrinningsområdet

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

Dagvatten från infartsparkeringen vid Sarträsk avleds via oljeavskiljare till Sarträsk. Dagvatten från infartsparkeringen vid Mensaträdagen fördöjs i magasin under parkeringen innan avledning mot Kocktorpsjön.

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

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

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

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

Markförening

Inom programområdet finns en bensinstation och en panncentral. Det kan inte uteslutas att spill har förekommit och att marken därför kan vara förurenad. 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 markförening.

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

Luftförening

Nägon fördjupad studie av luftsituationen i området har inte utförts. Med utgångspunkt från den översiktliga föreslagna programutformningen. Skäl för att kunna tillämpa avstegsfall B i området är att det ligger inom Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund har tagit

fram bedöms miljöqualitetsnormerna (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 näheten av panncentralen och bensinstationen.

Buller

Kommunens översiktliga bullerutredning visar att riksvärde 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 förtäring tillämpas i första hand de riktvärden för buller från trafik som riksägaren 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 avstegsfallen 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 bostädernas placering och utformning med



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

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

Risk och säkerhet

Två riskbedömningar har tagits fram dels en "Riskbedömning Orminge panncentral i samband med pågående planarbetet 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 Mensättråvagen.

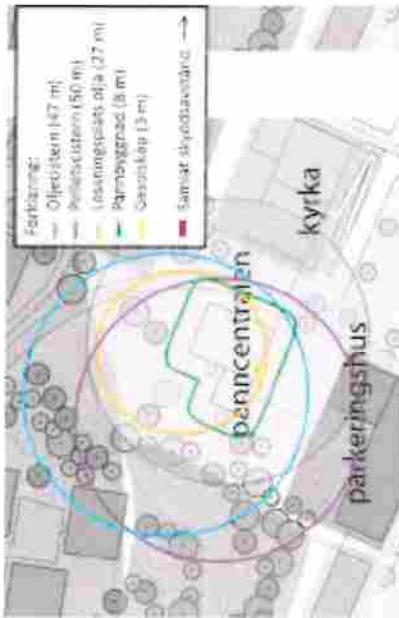
Panncentralen

Bedömning av olyckrisker från panncentralen har tagit hänsyn till ett antal scenarier såsom damm explosion, brand vid pellershantering, brand/explosion i pannbyggnaden, brand vid oljehanteringen och brand/explosion med gasol. Slutsatserna för utredningen är att risken för påverkan på människor i omgivningen bedöms framför allt föreligga i samband med brand eller explosion i pellestollen, lossning av pellets el strålning från stor pöllbrand. 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.

Uttifrån ett konsekvensbaserat perspektiv behöver åtgärder övervägas för bebyggelse som placeras inom ett avstånd av omkring 50 meter från pelletsisternen och oljehanteringen, 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 pelletsistern och oljescistern/lossningsplats. Detta innebär att byggnader inom kvarteren 3A och 3B (som hamnar på ett avstånd av omkring 30 meter från oljescisternen) påverkas. För dessa byggnader behöver därmed åtgärder övervägas som riktas mot varmepåverkan (strålning) och hänsyn tas till de platsspecifika förtätsättningarna för en räddningsinsats. Några olika



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

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

- Ändra placering av ny bostradsbebyggelse så att ett skyddsavstånd på minst 50 meter erhålls till pelletscistern 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 derasjutuderas och säkerställas.
- Behåll föreslagen placering av bostradsbyggnaderna 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 bostradsbebyggelsen 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 bostradsbebyggelsen 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 markanväning där mäniskor inte förväntas vistas stadigvarande och är normalt lämpligt att uppföra i mer exponerade lägen nära riskkällor. Några särskilda riskreducerande åtgärder med avseende på skydd av själva parkeringshuset bedöms inte krävas för programförsäljaget. Parkeringshuset inkluderar dock en livsmedelsbutik. Dagligvaruhandel är en känsligare typ av markanvändning än parkering, jämförbar med bostäder. En skillnad mellan livsmedelsbutiker och bostäder är dock att det för butiksbyggnader bedöms vara lättare att vidtra 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 genombänkt 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, kassaljne, personalutrymmen och entréer.

Ny bebyggelse som innehåller särskilt känsliga verksamheter (som exempelvis förskolor, skolor, vårdinrättningar mot omgivningen i händelse av brand och explosion.

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 planababet hantera en möjlig riskpåverkan. Kyrkans hus är beläget omkring 25 meter från panncentralens byggnad och mer än 50 meter från de båda cisterner. 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. Brandförsvar 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

goods, bensin, oljeprodukter samt gasol, sker till Cija Tank AB, OKQ8 och K.W. Karlberg AB kafferosteri. Riskbedömmningen har antagit att bensinstationen flyttar till Kummelbergets industriområde och att transporterna 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 riskbedömmningen 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 (hybrid). Påverkan vid olyckor med dessa kan bestå av bland annat värmestrålning,

giftiga brandgaser, tryckpåverkan eller splitter. Det är svårt att idag helt förutsäga 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.

Riskbedömmningen 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 förvaltningssekretet. 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 programforslaget innebär förbättringar för lek- och rekreationsmöjligheterna. Mark urmed Kankholmsvägens 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 lekplatser, utegym och planteringar. Dagsvattendammen kan användas som en resurs vid planeringen av parkmiljöerna.

Programforslaget illustrerar bostadsområden i rutnätsform med innergårdar som ska erbjuda lek och utveckelse för de boende. I kommande detaljplanearbeten måste ljus, ljud och vindförförhållanden studeras för respektive gård för att garantera goda boendemiljöer.

Kopplingen mot intilliggande naturområden och Centrala parken ska förbättras och stärkas genom skyttning 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 kulturmiljöiskt värdefull byggnad i kulturmiljöprogrammet. Programförslaget anger att en påbyggnad av Röda

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

HALLBARHET OCH KONSEKVENSER

föreslår trädplanteringar utmed de flesta gatorna och på torgytorna, vilket är positivt för den biologiska mångfalden. Detta då trädplanteringen 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 innehåller en större tätthet, vilket medför att fler människor kommer att röra sig inom området. Detta kommer av flertalet att upplevas som en trygghet, då öde och folkomma ytor uppfattas som otysta, framförallt under dgners 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 perfert 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.

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 naturvärdsinventering göras, för att undersöka naturvärdena, tydliggöra förslagets konsekvenser för djur- och växtdriv samt utreda hur dessa bäst kan bevaras. Programförslaget

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 bottenvlan 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 programarbete. Programförslaget skapar förutsättningar för att förbättra orienterbarheten genom föreslagen bebyggelsestruktur och tydligare stråk. Planprogrammets gestaltningsriktlinjer anger inriktningen för skytning som ytterligare kan förbättra orienterbarheten. Kopplingen mot östra Orminge bör ses över eftersom Mensättning 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 framtidig 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

Stadsbyggnadsprojekten innebär stora investeringskostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av hela Orminges område. Dessa anläggningar utsörs bland annat av parkeringshus för infartsparkering och bussterminal. Stadsbyggnadsprojekts 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 exploaterör och Nacka kommun. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelningen under planarbetet. Innan en detaljplan antas av kommunfullmäktige ska exploateringsavtal uppträdd mellan Nacka kommun och exploaterör. Avtalet reglerar bland annat utbyggnaden av allmänna anläggningar, ansvars- och kostradsfördelning för genomförandet samt eventuella marköverlätelser och rättighetsupplåtelser med mera.

ETAPPINDELNING

Programområdet omfattar såväl bebyggda miljöer som exploaterade områden varför planläggning och genomförande bör ske i etapper för att kunna hantera olika problemstillningar. 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.

Utbryggnadskosten 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 etaffäregibilden i Orminge med närliggande områden. Uppskattad fördelning av boendeform är cirka 65% bostadsrätter och cirka 35% hyresrätter.

Etapp I, år 0-8

Planläggning och utbyggnad sker av område 1A (Nybackatomten), område 1 B (Sarvträsk), område 1C (parkingshus, 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 Sarvträskomten. Vidare anläggs en rondell i korsningen Mensätträdsvägen och Edövägen. Nödvändiga ledningsomläggningar kopplat till detta utförs. Edövägen rustras samtidigt. Ny gång- cykelbro anläggs över Mensätträdsvägen. 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 stevvis för att hela tiden klara behov av parkeringsplatser, tillgänglighet till centrum med mera.

Etapp 2, år 3-10

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

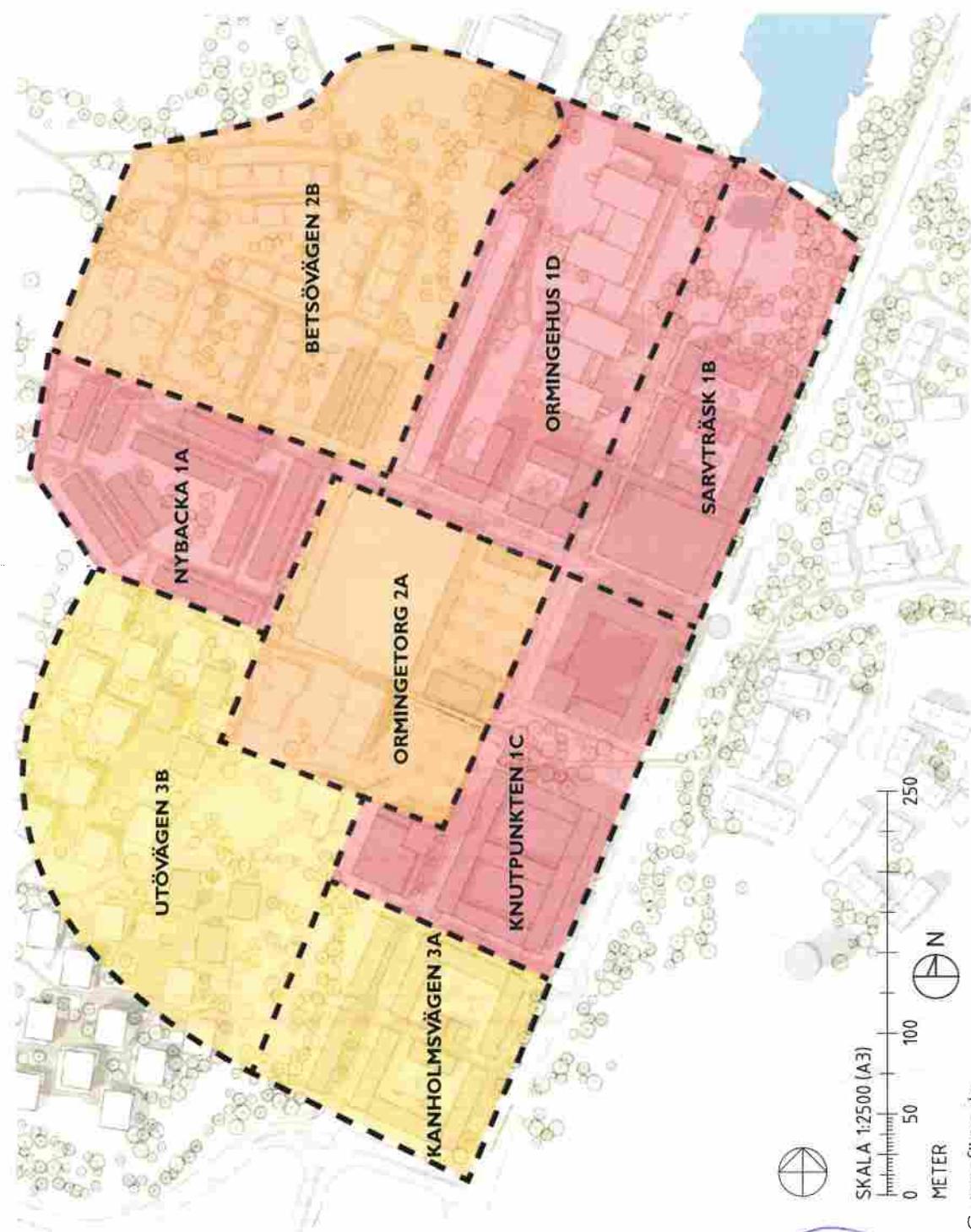
Nya bostäder tillkommer inom område 2 B. Totalt kan cirka 50-80 bostäder tillkomma i denna etapp.

Etapp 3, år 7-20

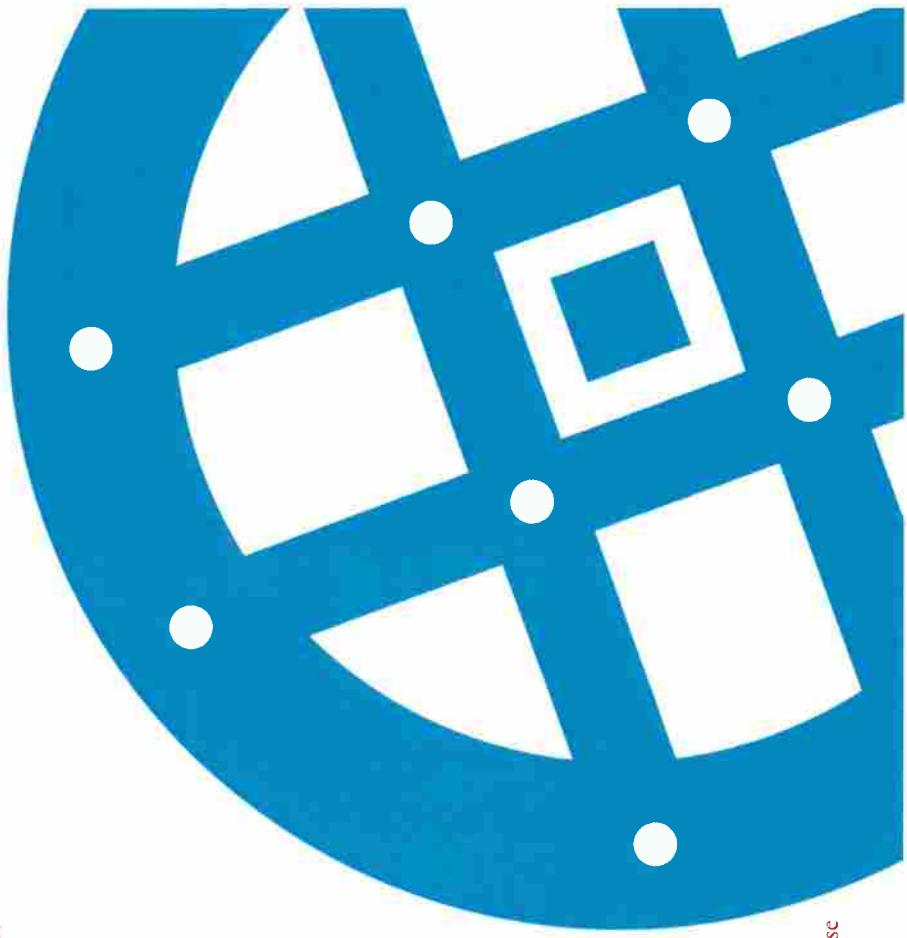
För att genomföra byggnation inom etapp 3 förutsätts att olika verksamheter flyttas alternativt att markparkering tillhörande befintliga kvarter fördärlas.

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 röndell anläggs mellan Kanholmsvägen och Mensättarvägen.





Organisation	Programforslaget har tagits fram i samarbete med White arkitekter (Pontus Pyk, Geoff Denton, Yara Hormazabal Cortés, Hampus Trotzig, Thomas Zaar) och Structor (Per Fladvad, Peter Stenberg) samt Trygg och Säkerrådet i Boo (Jan Landström).	Remiss: Riskhänsyn vid planläggning av bebyggelse-människors säkerhet intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods, 2012, Länsstyrelsen i Stockholms län Orminge centrum – Fördjupad studie, september 2011, Nacka kommun/Trafikförvaltningen/Structor/ Rundquist
Styrgrupp	Illustrationsmaterial har tagits fram av Nacka kommun och White arkitekter. Vision har tagits fram av Mårten Sessler och Christer Mortensen.	Förslag till ramprogram för södra Munksjön, 2011, Jönköpings kommun Bättre plats för arbete, 2004, Boverket/Räddningsverket/Socialstyrelsen Rapport: Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods satt bensinstationer, 2000, Länsstyrelsen i Stockholms län Konst i Nacka, 1998
Medverkande i framtagande av programförfärlaget	Landstingsdirektörens Planeringsunderlag 2016 och plan för åren 2017-2019 samt investeringsbudget för år 2016 och inriktningsnivåer för planåren 2017-2020, Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting	Underlag och referenser 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 Konstrrogram, 2014-02-19, Ola Nilsson Dagvattenutredning, 2014-02-11, SWEKO PM Riskbedömning, 2013-06-12, Structor Riskbyrå AB Översiktsplan, november 2012, Nacka kommun Grönstrukturprogram, februari 2012, Nacka kommun Kulturmiljöprogram, februari 2012, Nacka kommun
Produktion	Layout: Tove Mark Korrektur: Therese Sjöberg, Lina Malm, Terese Karlqvist Kartor: Miriam Helleday	Foto Om inget annat angivits är bildkällan SWEKO, Birgitta Strömbäck, Terese Karlqvist och Tove Mark.
		Tryck Nacka kommun December 2015



De mest frekvent använda orden under medborgardialogen i 3D-modellen

**PLANPROGRAM ORMINGE CENTRUM
NACKA KOMMUN**

Diarienummer: KFKS 2005/193-214

Nacka kommun • 131 81 Nacka • tfn 08-718 80 00 • e-post info@macka.se • sms 716 80 • www.nacka.se



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**



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.

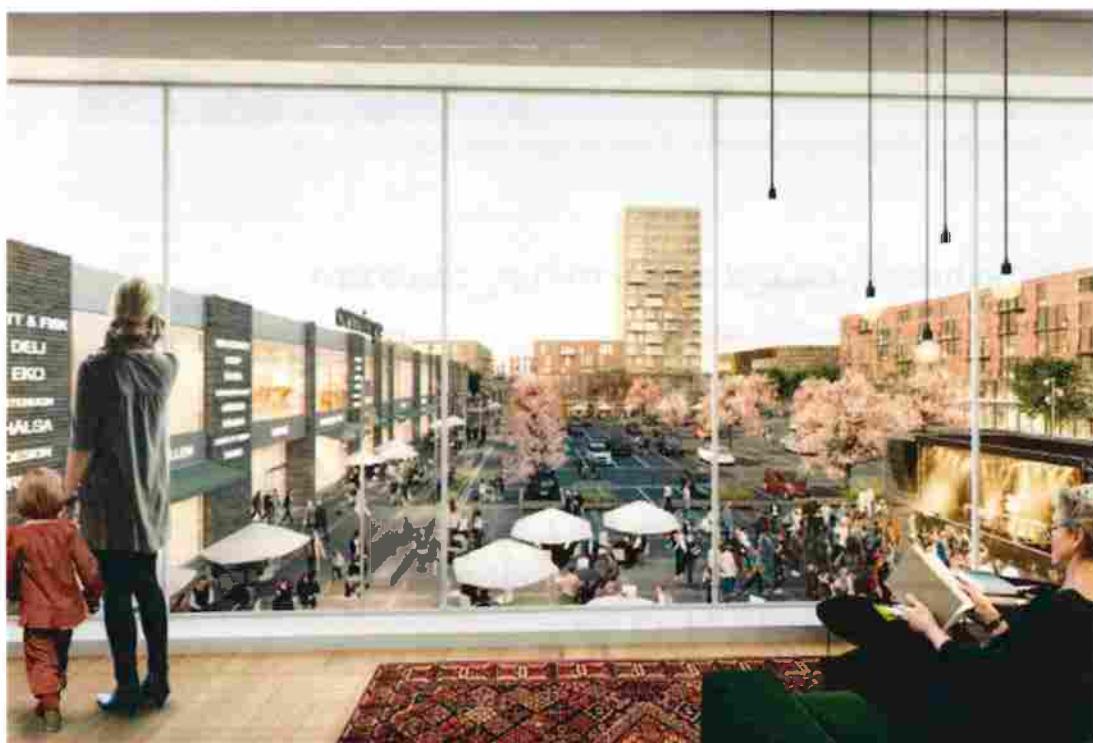
2017 fyller Orminge centrum 50 år. En sliten men pigg 50-åring är på väg in i nästa fas.

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 präglia utvecklingen i Orminge centrum. Liksom under programarbetet ska det ske i samarbete med fastighetsägare, exploater, 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 m² 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.





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 m² bostäder, vilket motsvarar ca 60 bostäder, med fri upplåtelseform och ca 3 000 m² 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 m². Till detta ingår ytterligare ca 450 m² som idag ägs av Fortum. Fortum är villiga att överlåta området och en förutsättning är att detta lösas under detaljplaneprocessen. Av totala ytan på ca 4 650 m² får kommande bebyggelse ta upp ett område på ca 3 900 m². 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



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 kommunens 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 exploater.

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 exploater.





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 skylning 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.

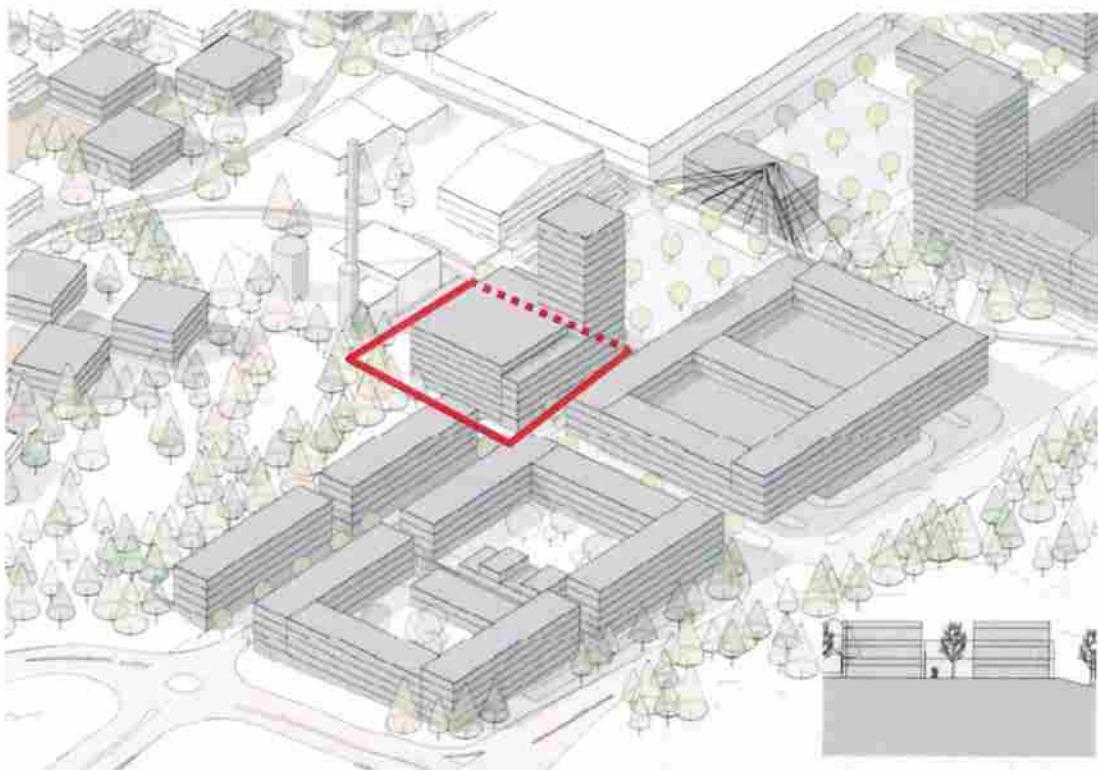
Byggnadernas bottenvåningar bör kanta trottoaren i kvartersgräns och byggnaderna bör använda gatorna som entrérum.

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 exploateren 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.





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 präglä processen.

Vi förväntar oss att exploater 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 markgenomförandeavtalet.



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
- Giftfri miljö
- Rent vatten
- God bebyggd miljö

Krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster ska tillsammans med de lokal 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

Parkeringshushållning

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 cykelparkeringsplatser. För övrig parkering hänvisas till bilagan *Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun*.





Det ska vara möjligt att samutnyttja parkeringsplatser för olika ändamål inom kvartersmark. Parkeringsstället kan reduceras om exploateren redovisar åtgärder för detta under detaljplanearbetet. Parkeringsplatser på allmänna gator och vägar är avsedda för besökare till området och kan inte tillgodoskrivas. 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 tättbebyggt 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 parkeringsstäl 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 verksamhetsområdet för vatten, spillvattenavlopp och dagvatten. Anläggningsavgifter erläggs av den som enligt lagen om allmänna vattentjänster jämställs med fastighetsägare (exploateren). Kommunalt vatten- och avloppsnät kan eventuellt behöva byggas ut inom planområdet. Nya ledningar ska i huvudsak förläggas i allmän platsmark.





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 fjärrvärmelದningar 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 anlitade 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 överlätas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.
 - Se bilaga Program för markanvändning

Detaljplanering

När marktilldelning är beslutad tecknas ett *markanvisningsavtal* med exploateren. Därefter vidtar detaljplaneprocessen. Exploateren 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 exploaterens 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 anbudsinvigningen.

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.





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 (värdetidpunkt). Antal BTA fastställs i detaljplan. Anbuden för bostäder ska regleras enligt prisförändringar fram till tillträdesdagen enligt nedanstående formel:

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

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Nacka som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten.

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 gestaltningsprogram, fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar samt lagfartskostnader och anläggningsavgifter.

De kostnader som av kommunen fakturerats exploatören för detaljplanearbetet 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 anbudsinsbjudan och fastställs efter framtagande av detaljplanen.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga *bygg- och anläggningsåtgärder* inom kvartersmark inklusive sprängnings- och schaktarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen. En handpenning på 10 procent av preliminär köpeskilling betalas i samband med undertecknande av fastighetsöverlätelseavtalet. 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 exploater som har inkommit med anbud.
Vår 2017	Ingående och godkännande av markanvisningsavtal.
2017-2018	Planarbete
2018	Markgenomförandeavtal med överlätelse 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 överlaganden av detaljplanen är inte inräknat.

Anbudets innehåll

- Tre separata belopp för bostäder (kr/m^2 ljus BTA), handel (kr/m^2 BTA) respektive parkering (kr/m^2 BTA).
- En kortfattad beskrivning av exploaterens 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.
- Volymskiss, 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.
- Volymskiss, situationsplan och ritningar ska vara i A3-format.
- Ingen ersättning för inlämnade anbud utbetalas.



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 ersättningsskyldighet 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 Isacsson, planarkitekt.

Eventuella frågor skickas till 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
- Olycksrisker- reviderat planprogram för Orminge centrum
- Avtalsmallar
- Primärkarta
- Definition ljus BTA



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and curves, is located at the bottom right corner of the page.

BILAGA 6

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 parters 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.

1(2)

§ 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 överlätas på annan part.

§ 10 TVIST

Tvist 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

.....

.....

2(2)



A blue ink signature or scribble located at the bottom right corner of the page.



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)



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



BILAGA 8

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

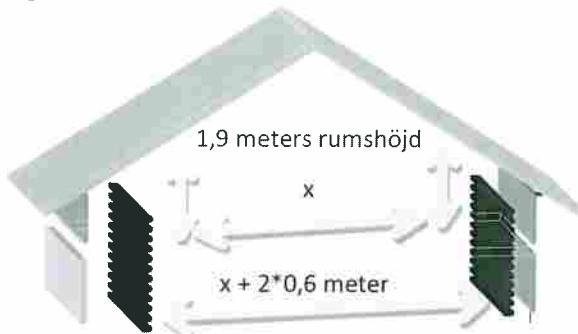
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

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.



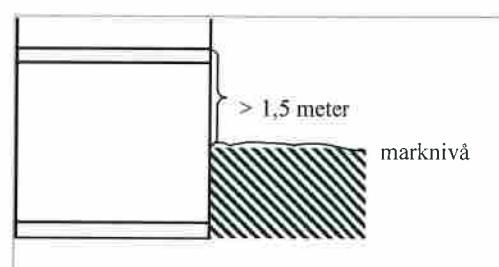
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2 * 0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

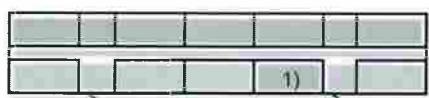
Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvens 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 innanförliggande förbindelsekorridorer.



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 in blue ink.

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

Detaljplanekostnader	8 100 000 kr
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>	
Överprövning, laga kraft	200 000 kr
Total kostnad	8 300 000 kr



