

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2005/193-214

Projekt 9387

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planprogram för Orminge centrum i Boo, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att skicka ut ett komplement till programförslaget för Orminge centrum på samråd.

Sammanfattning

För Orminge centrum bedriver kommunen sedan några år tillbaka ett stadsutvecklingsprojekt. Projektet avser att omvandla Orminge centrum till ett mer stadsmässigt och mångfunktionellt centrum. Ett delprojekt inom stadsbyggnadsprojektet är att ta fram ett planprogram. Planprogrammet ska vara vägledande inför bebyggelseutveckling i kommande detaljplaneetapper. Planprogrammet ska utgå från kommunens övergripande strategiska dokument och riktlinjer. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav beslut om programsamråd 2013-12-11. Därefter gavs ett tilläggsuppdrag 2014-01-22 till stadsbyggnadsprojektet att ta fram en redovisning av ett alternativt programförslag med bibehållet Hantverkshus och föreslagen bussterminal i ett sydligare läge. Redovisningen skulle vara ett komplement till programförslaget och även omfatta en uppskattning av genomförandefrågorna. Två PM har tagits fram som redovisar de ekonomiska konsekvenserna för programförslaget och det kompletterande alternativet. För alternativförslaget redovisas även en grov uppskattning om konsekvenser för stadsbild, miljö, trafik, tillgänglighet, trygghet och genomförandeperspektivet.

Planenheten avser att även skicka ut komplementet till programförslag på programsamråd.

Ärendet

För Orminge centrum bedriver kommunen sedan några år tillbaka ett stadsutvecklingsprojekt. Projektet avser att omvandla Orminge centrum till ett mer stadsmässigt och mångfunktionellt centrum. Ett delprojekt inom stadsbyggnadsprojektet är att ta fram ett planprogram. Planprogrammet ska vara vägledande inför bebyggelseutveckling i kommande detaljplaneetapper. Planprogrammet ska utgå från kommunens övergripande strategiska dokument och riktlinjer. Ett programförslag har tagits fram och beslut om programsamråd skedde 2013-12-11. Därefter gavs ett tilläggsuppdrag 2014-01-22 till stadsbyggnadsprojektet att ta fram en redovisning av ett alternativt programförslag med bibehållet Hantverkshus och föreslagen bussterminal i ett sydligare läge. Redovisningen skulle vara ett komplement till programförslaget och även omfatta en uppskattning av genomförandefrågorna. Två PM har därför tagits fram som redovisar de ekonomiska konsekvenserna för programförslaget och det kompletterande alternativet. För alternativförslaget redovisas även en grov uppskattning om konsekvenser för stadsbild, miljö, trafik, tillgänglighet, trygghet och genomförandeperspektivet.

Stadsbild/gestaltning

I alternativförslaget kommer Hantverkshuset att permanentas. Hantverkshuset har inte potential att utvecklas arkitektoniskt och minskar möjligheterna för centrum att utvecklas med en stadsmässig entré (från Edövägen). Hantverkshuset har också en nivåskillnad gentemot Kanholmsvägen. En eventuell ny entré från byggnaden ut mot torget kommer sannolikt att innebära ramper och trappor.

Ett bibehållet Hantverkshus minskar möjligheterna för torgets utveckling (och omkringsliggande byggnader) vad gäller gestaltning och stadsmässighet. Det kommer att bli svårare för kommunen att driva dessa frågor gentemot exploatörer. Sannolikheten att centrumbyggnaden omgestaltas minskar när Hantverkshuset blir kvar. Ett bibehållet Hantverkshus innebär en utveckling som bygger vidare på ett förortscentrum snarare än ambitionen att skapa ett nytt stadsdelscentrum.

I alternativförslaget inryms områdets behov av infartsparkering i ett större parkeringshus invid panncentralen. Detta kommer att ge viss påverkan på bebyggelseskala och struktur längs Kanholmsvägen.

Miljö

I alternativförslaget kommer bussterminalen att placeras invid kvarter för bostäder. Detta kan innebära en konflikt med avseende på störningar mellan terminal och bostäder. Busscentralen kommer i alternativförslaget också närmare panncentralen det vill säga inom närområde där skyddsavstånd mot bostäder redan finns. Positivt i alternativförslaget är att bussterminalen stör centrummiljön mindre.



Trafik, tillgänglighet och trygghet

Bussterminalens placering i alternativförslaget innebär att Kanholmsvägens södra del kommer bli trängre för biltrafik och bussar. Detta kan delvis lösas genom att gatuparkering och angöring tas bort längs Kanholmsvägen. Busshållplatser kommer att placeras längre bort från centrumkärnan. Så även kontra framtida anslutning för tunnelbana. Tillgänglighet till viktiga målpunkter såsom centrumhuset, nytt badhus med mera kommer att försämrats.

Bussterminalen blockerar i alternativförslaget möjligheten att skapa ett tydligt stråk från Utövägen till Mensättravägen. Möjligheten för centrum att utvecklas med en tydlig stadsstruktur som skapar bättre orienterbarhet försämrats.

Dominerande ytor med markparkering finns inom Hantverkshuset fastighet. Områden med markparkering kan upplevas som otrygga främst under kvällstid. Om dominerande ytor av markparkering bibehålls minskar möjligheterna till att skapa en trygg centrummiljö.

Genomförande

Genomförandet av planprogrammet är beroende av att parkeringshus för infartsparkering byggs. Därefter kan övriga delar inom programområdet bebyggas. Programförslaget anger en etappindelning som anger vad som görs i vilken ordning.

Genomförandet av alternativförslaget är som i programförslaget indelat i 3 huvudetapper. Totalt kommer cirka 900 – 1 100 nya bostäder att tillkomma varav cirka 70 % bostadsrätter och 30 % hyresrätter. Det vill säga cirka 100 bostäder mindre i alternativförslaget än i programförslaget. Därutöver kan 13 000 kvadratmeter verksamhetsytor tillkomma samt garage/infartsparkering i parkeringshus om cirka 500 bilar. Något mindre än i grundförslaget. I bägge förslagen löses parkering för bostäder inom kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet dras med stora investeringskostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av hela Orminges omland. Dessa anläggningar utgörs bland annat av parkeringshus för infartsparkering och bussterminal samt inlösen av mark för den senare anläggningen. Inom programförslaget finns mark reserverad för ett badhus, vars genomförande och finansiering inte avses hanteras inom stadsbyggnadsprojektet. Kommunens kostnader täcks delvis av intäkter från framtida markanvisningar av bostäder och exploateringsbidrag från kommande planläggning av privat mark i Orminge centrum.

Intäkter, i första hand exploateringsintäkter från bostäderna, har översiktligt bedömts för bägge alternativen, dito vad gäller kostnader.

I tabellen nedan har summering gjorts av intäkter/kostnader i det stegvisa genomförandet av bägge alternativen.



Etapp	In-/ut täkt	Saldo	Kalkyl risk
0	-5	- 5	
1	-90	- 95	+/- 70
2	55	- 40	+/- 25
3	-5	- 45	+/- 35

Intäkter/kostnader alternativförslag

Etapp	In-/ut täkt	Saldo	Kalkyl risk
0	-5	- 5	
1	-105	- 105	+/- 20
2	70	- 40	+/- 25
3	-10	- 50	+/- 35

Intäkter/kostnader programförslaget

Sammantaget så är intäkter kontra kostnader relativt lika mellan alternativen, saldot i programförslaget är – 50 Mkr medans alternativförslaget slutar på – 45 Mkr. Det finns en betydande osäkerhet i alternativförslaget som beror på om man kan få en intressent som vill bygga och driva infartsparkeringen och som vill driva en livsmedelshall i detta parkeringshus bottenplan. I och med att Willys blir kvar i Hantverkshuset är risken stor att det blir svårt att få en intressent till detta.

I programförslaget har en första etapp kunnat säkerställas genom överenskommelsen med Magnolia. En relativt mindre andel av återstående åtgärder blir därför osäkra bedömningar. En jämförelse av kalkylrisken med +/- 20 % för osäkra poster innebär en skillnad mellan de båda alternativen om +/- 80 Mkr/programförslaget respektive +/- 130 Mkr/alternativförslaget.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2005-04-13 § 68 att tillstyrka startpromemorian till program för stadsbyggnadsprojektet. Kommunstyrelsen beslutade 2005-08-22 § 180 att godkänna startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet. Programmet skickades 2009 ut på samråd. Planprogrammet återremitterades dock i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i maj 2010. Anledningen var att trafiksituationen med ny bussterminal och förbättrad infartsparkering behövde belysas bättre, med redovisande av en konkret lösning. 2011 presenterades en fördjupad studie med en lösning för bussterminalen, infartsparkering och trafikföring samt nya byggrätter i anslutning till Orminge centrum. Utifrån den fördjupade studien har ett programförslag tagits fram och miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om programsamråd 2013-12-11 § 344. Nya direktiv från stadsutvecklingsutskottet innebar att miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2014-01-22 § 7 gav ett tilläggsuppdrag till stadsbyggnadsprojektet att ta fram en redovisning av ett alternativt programförslag med bibehållet Hantverkshus och föreslagen bussterminal i ett sydligare läge. Redovisningen skulle vara ett komplement till programförslaget och även omfatta en uppskattning av genomförandefrågorna.



Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Terese Karlqvist
Planarkitekt

Bilagor

PM – Genomförandestrategi av programförslag

PM – Genomförandestrategi av alternativtförslag