

2015-06-09

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2005/193-214  
Projekt 9387

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Detaljplaneprogram för Orminge centrum i Boo

### Förslag till beslut

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet för Orminge centrum.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen delegerar till planchefen och exploateringschefen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Orminge centrum.

### Sammanfattning

För Orminge centrum bedriver kommunen sedan några år tillbaka ett stadsutvecklingsprojekt. För att omvandla och utveckla Orminge centrum har ett planprogram tagits fram. Planprogrammet utgår från kommunens övergripande strategiska dokument och riktlinjer. Programförslaget medger att centrumområdet förtätas med ny bebyggelse som inrymmer bostäder, förskolor, parkering, bussterminal, lokaler för handel, kontor, fritid och kultur. I sin helhet innebär programförslaget cirka 1100 nya bostäder och cirka 29 000 kvadratmeter för andra verksamheter. Planprogrammet ska vara vägledande inför bebyggelseutveckling i kommande detaljplaneetapper.

Programsamråd skedde den 26 mars till 6 maj 2014. Under samrådstiden anordnades tre ”öppna hus” och därutöver visades programförslaget i Nacka kommuns nya 3D-modell. Under samrådstiden inkom cirka 100 synpunkter och yttranden via e-post, brev och i den interaktiva 3D-modellen.

Under samrådet har synpunkter inkommit gällande bebyggelse och förtätning, parkeringsplatser, bussterminalens lokalisering, kulturmiljö samt genomförandefrågor. Många av de inkomna synpunkterna är positiva till en utveckling av Orminge centrum och anser programförslaget vara en bra utgångspunkt för detta. Synpunkter framhålls dock på att förslaget anses stå i konflikt med Orminges befintliga kulturmiljö med karaktäristiska låghusbebyggelse och trafikseparerade struktur. Oro framförs över att programförslaget inte kommer uppfylla framtida parkeringsbehov. Vidare finns en oro över Folkets hus framtid och övrig kulturverksamhets möjlighet till utveckling i framtidens Orminge centrum.

Därutöver har synpunkter inkommit gällande bussterminalens lokalisering där flera framhåller att det ursprungliga förslaget är fördelaktigt. Oro har även framförts över finansiering av vissa av programförslagets delar. Synpunkter har även framförts gällande bristande medborgardialog i arbetet med framtagandet av programförslaget.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tog 2014-12-09 ett inriktningsbeslut för fortsatt planering i Orminge centrum, vilket innebar att det alternativa programförslaget ska ligga till grund för planeringen.

## Ärendet

### Bakgrund

För Orminge centrum bedriver kommunen sedan några år tillbaka ett stadsutvecklingsprojekt. För att omvandla och utveckla Orminge centrum har ett planprogram tagits fram. Planprogrammet utgår från kommunens övergripande strategiska dokument och riktlinjer.

### Programförslaget

Programförslaget medger att centrumområdet förtätas med ny bebyggelse som inrymmer bostäder, förskolor, parkering, bussterminal, lokaler för handel, kontor, fritid och kultur. Ett förtätat stadsdelscentrum med blandade funktioner och bättre samband skapar förutsättningar för ett centrum som är befolkat dygnet runt. Ett förskönat stadsdelscentrum med inbjudande entréer, medveten gestaltning och ett utvecklat innehåll skapar förutsättningar att attrahera fler. Ett förnyat stadsdelscentrum som utgår från Orminges karaktär och lyfter fram befintliga värden skapar förutsättningar för en ny årsring med platskänsla och förstärkt identitet. I sin helhet innebär programförslaget cirka 1100 nya bostäder och cirka 29 000 kvadratmeter för andra verksamheter. Planprogrammet ska vara vägledande inför bebyggelseutveckling i kommande detaljplaneetapper.

### Samråd

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 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 tydligare läge. Redovisningen skulle vara ett komplement till programförslaget och även omfatta en uppskattning av genomförandefrågor. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-03-07 att även skicka ut det kompletterande alternativet på programsamråd. Programsamråd skedde den 26 mars till 6 maj 2014. Under samrådstiden anordnades tre ”öppna hus” och därutöver visades programförslaget i Nacka kommuns nya 3D-modell. Under samrådstiden inkom cirka 100 synpunkter och yttranden via e-post, brev och i den interaktiva 3D-modellen. Stadsbyggnadsprojektet deltog även på Ormingekarnevalen i maj

där dialog med medborgarna skedde. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden informerades om programsamrådet 2014-06-11.

Nedan redovisas de väsentligaste frågorna som kommit fram under samrådet:

- Många yttranden är allmänt positiva till att utveckla Orminge centrum. Detta var något som även framkom vid de öppna husen.
- Länsstyrelsen framför att planprogrammet utgör en bra utgångspunkt för att nå ett mer stadsmässigt och mångfunktionellt centrum. Yttrande tar upp ett antal frågor som bör belysas ytterligare i fortsatt programarbete till exempel behov av en översiktlig trafikutredning och en fördjupad utredning kopplade till riskfrågor för panncentralen och Mensättravägen. Yttrandet tar även upp ett antal frågor som är viktiga att studera i kommande detaljplanearbete till exempel olika stationslösningar för tåg och busstrafik, lämplig grönytefaktor, markstabilitet, markföroreningar. Vidare anges att förebyggande åtgärder för dagvattenhantering bör implementeras i kommande detaljplanearbete såväl som skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull miljö.
- Trafikförvaltningen (SL) anser att planprogrammet ger en bra inriktning för ett utvecklat, funktionsblandat och mer ändamålsenligt centrum. Synpunkter framförs på bussterminalens placering och utformning samt behovet att ersätta dagens infartsparkeringar vid exploatering. Framhåller att finansiering av bussterminalen främst bör lösas genom ny exploatering. Yttrandet tar upp ett antal frågor som bör belysas ytterligare i fortsatt programarbete till exempel behov av en översiktlig trafikutredning samt att stationslösningarna för tunnelbana redovisas mer utförligt. Yttrandet tar även upp ett antal frågor som är viktiga att studera i kommande detaljplanearbete till exempel bullersituation mellan kollektivtrafik och ny bebyggelse, djupbyggnadsbegränsningar för ny tunnelbana.
- Kulturnämnden anser att programförslaget tillvaratar de kulturhistoriska värdena genom ett varsamt förhållningssätt vad gäller gestaltning och anpassning till befintligt landskap, natur och bebyggelse. Anser även att konstnärlig gestaltning av det offentliga rummet har tillvaratagits. Anser att möjligheten till att samlokalisera biblioteket tillsammans med övrig kulturverksamhet i ett nytt kulturhus bör utredas. Framför även att ersättningslokaler för Nacka musikskola och musikföreningen Ormen bör säkerställas.
- Fritidsnämnden ser positivt på det föreslagna aktivitetsområdet söder om Sarvträsk vid Ormingehus. Framför att det är fördelaktigt att ett bredare utbud av fritidsaktiviteter förläggs i anslutning till varandra. Framför även att det finns behov av fler lokaler för fritidsgårdsverksamhet i anslutning till centrum, busshållplatser och ytor för spontanidrott. Belyser vikten av att torgytor förs över till kommunalt ägande för att möjliggöra olika typer av evenemang.
- Utbildningsnämnden framför att en utbyggnad av Orminge skola är nödvändig för att möta den kommande efterfrågan på skolplatser i området

- ## Revideringar av planprogrammet efter samråd

- Föreslaget parkeringshus på befintlig infartsparkering tas bort. Parkeringshuset som föreslagits vid panncentralen ges även möjlighet att utvecklas med bostäder.
- Bussterminalen föreslås istället på befintlig infartsparkering. Bussterminalen föreslås kunna utvecklas med fler våningar som inrymmer bostäder.
- Den nya infarten till centrum har justerats utifrån bussterminalens nya placering.
- Markanvändningen för hanterverkshustomten har ändrats till en kombination av verksamheter för handel, kontor och bostäder.
- 10-våningsbyggnaden som tidigare föreslagits på Folkets hus tomt har tagits bort.
- Programförslaget möjliggör fler högre hus i anslutning till centrumtorget.
- Möjligheten för bostäder på centrumtorget har tagits bort.
- Markanvändningen för badhustomten har ändrats till en kombination av verksamheter för handel, kontor, idrott, fritid, kultur och bostäder.
- Programförslaget tydliggör ett utvecklat kulturstråk i anslutning till Folkets hus, Kyrkans hus och centrumtorget.
- En ny placering för förskola har pekats ut vid bostadskvarteren invid Sarvträsk.
- Programförslaget har uppdaterats utifrån groddjursinventeringen och den fördjupade riskutredningen.
- Programförslaget har även genomgått redaktionella ändringar.

## Genomförande och ekonomiska konsekvenser

Planprogrammet föreslår ett antal investeringar i form av bussterminal, infartsparkeringshus och ombyggnad av infrastruktur och offentliga miljöer. Genomförandet innebär att de största investeringarna och intäkterna kommer i den första etappen. Andra och tredje etappen är i jämförelse av mindre omfattning och genererar mer intäkter än kostnader. Principen inom programområdet är att kostnaderna för nödvändiga infrastrukturåtgärder och andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i anslutning till programområdet ska finansieras av tillkommande bebyggelse och intäkter från markförsäljning av kommunal mark.

Angela Jonasson  
T.F. Planchef

Terese Karlqvist  
Planarkitekt



## Kartöversikt



Översiktskarta



--- programområde