

2017-11-17

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/756
Projekt 9437
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information inför samråd

Detaljplan för Knutpunkten, Orminge, fastigheterna Orminge 52:1 m.fl. i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015. Projektet Knutpunkten ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner. Inom projektet har ett förslag till detaljplan tagits fram. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande stadsmiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots. Planområdet omfattar ett område på cirka 3,3 hektar i sydöstra delen av Orminge Centrum, stadsdelscentrum i Boo. Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, infartsparkeringar samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Planförslaget medger totalt cirka 450 bostäder, cirka 6000 BTA handel, cirka 400 infartsparkeringsplatser, en gruppbostad och en mini-ÅVC.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen omöjliggör inte en eventuell framtida tunnelbaneförlängning i tunnel med stationsuppgångar i Orminge centrum.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd från december 2017 till februari 2018.

Ärendet

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av

Orminges karaktär och identitet. Projektet Knutpunkten ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner. Inom projektet har ett förslag till detaljplan tagits fram.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande stadsmiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots. Detaljplanen ska skapa förutsättningar för nya bostäder i flerbostadshus i kollektivtrafikhöga läge med lokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen ska vidare möjliggöra en utveckling av öppen busslösning i gata längs Kanholmsvägen samt möjliggöra för infartsparkeringar i ett yteffektivt parkeringshus.

Planområdet omfattar ett område på cirka 3,3 hektar i sydöstra delen av Orminge Centrum, stadsdelscentrum i Boo. Planområdet angränsas av Mensättravägen i öst, Edövägen i norr, panncentralen tillhörande Fortum AB i väst samt Utövägen i söder. Planområdet korsas av Kanholmsvägen som trafikeras av buss samt fungerar som huvudgata genom centrumområdet.

Planområdet omfattar del av fastigheten Orminge 53:9 och del av Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun, Orminge 52:1 som ägs av Ormingeplan 2-4 K/B och del av Orminge 58:1 som ägs av Fortum AB.

Planförslaget innebär en förtätad stadsmiljö med ett rikare innehåll. Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, infartsparkeringar samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Planförslaget medger totalt cirka 450 bostäder, cirka 6000 BTA handel, cirka 400 infartsparkeringsplatser, en gruppbostad och en mini-ÅVC.

Planförslaget utvecklar del av Orminge centrum med tre nya kvarter där bostäder kompletterar det övriga innehållet i centrumet. Enligt planförslaget förtätas huvudstråken Kanholmsvägen, Edövägen och Utövägen och ytor reserveras för lokaler i bebyggelsens bottenplan. Planförslaget möjliggör för två tydliga stadskvarter öster om Kanholmsvägen med i huvudsak 4–8 våningsplan, samt ett kvarter väster om Kanholmsvägen med i huvudsak 4–9 våningsplan och en höghusdel i 20 våningsplan.

Planförslaget innebär en förbättrad bytespunkt för bussresenärer genom att den befintliga bussterminalen längst Kanholmsvägen ges en utformning som möjliggör utökad kapacitet. Gator planeras och gestaltas för att bidra till stadskänsla och en trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister. Gatunätet utformas även för att skapa god framkomlighet.

Många människor på liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat stadsrum under olika tider på dygnet, vilket kan bidra till den upplevda tryggheten. Förslag till infartsparkeringar och möjliggörandet av en bussterminal med fler avgångar än i dagsläget skapar incitament till resor med kollektivtrafik. Planförslagets kvartersbebyggelse och skala innebär en helt ny typ av stadsplaneringsstruktur än den som tidigare funnits i området. Detta innebär negativa konsekvenser för Orminges tidstypiska

och välbevarade zonindelning samt för områdets säregna karaktär. Större delen av den befintliga naturmarken inom planområdet exploateras vilket innebär att områden med naturvärde minskar i yta och ekologiska spridningskorridorer påverkas negativt.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen omöjliggör inte en eventuell framtida tunnelbaneförlängning i tunnel med stationsuppgångar i Orminge centrum.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd från december 2017 till februari 2018.



Övergripande situationsplan för planområdet enligt planförslaget, nya byggnader i grått.

Bakgrund

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet den 25 oktober 2016, § 178. Planavtal tecknades med Ormingeplan 2-4 KB den 11 april 2017.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av detaljplanen förväntas generera ett överskott till Nacka kommun.

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

En långsiktigt samhällelig konsekvens av att området omvandlas till tätare stadsbebyggelse är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, samt att Nackas attraktivitet som boendekommun ökar. Det innebär även värdeökningar i mark som kommer att generera en intäkt till kommunen vid markförsäljning. Intäkterna från markförsäljning bedöms överstiga kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar inom projektet.

Konsekvenser för barn

Behovet av förskolor som föreslagna bostäder medför ska möjliggöras inom övriga detaljplanarbeten inom Orminge centrum. Planförslaget föreslår inga ytor specifikt anpassade för barn. Planförslaget bidrar till en tryggare miljö med fler människor som uppehåller sig i centrum. Det bidrar också till planprogrammets mål att skapa ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag. Området kan idag upplevas som otryggt om kvällarna då det är slutet och ganska folktomt, eftersom det är utformat så att det inte inbjuder till längre vistelse utomhus än nödvändigt. Planförslaget bidrar till en ökad stadsmässighet med fler bostäder, ökad rumslighet och ökade flöden av människor som rör sig i området. Detta leder förhoppningsvis till ökad upplevd trygghet, även bland barn.

Tidplan

Samråd	december 2017 – februari 2018
Granskning	kvartal 3 2018
Antagande	kvartal 1 2019

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Tove Mark
Planarkitekt

Översikt Knutpunkten, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2016-10-25	KSSU	
✓	Markanvisning, parkeringshus	2017-02-13	KS	
✓	Detaljplaneavtal	2017-04-11	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

