

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

### **Sammanfattning**

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande miljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots. Planområdet omfattar ett område på cirka 3,3 hektar inom Orminge Centrum. Planförslaget medger att området utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, infartsparkeringar samt utvecklade gaturum och bussterminal. Planförslaget medger totalt cirka 450 bostäder, cirka 6000 kvadratmeter handel, cirka 400 infartsparkeringar och en gruppbostad. 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.

Under samrådet inkom synpunkter rörande planförslagets konsekvenser för naturvärden, borttagandet av gångtunneln under Utövägen samt avvikelser från planprogrammet för Orminge centrum. Efter samrådet har ett antal underlag kompletterats, bland annat gällande konsekvenser för naturvärden och den gångväg som ersätter Utövägens gångtunnel. Föreslagen industrimark har utgått ur planförslaget. Gestaltungsprinciper har tagits fram som reglerar utformning av fasader med bestämmelse på plankarta. Planförslaget har även kompletterats med bestämmelser i syfte att hantera översvämning vid större skyfall.

Planenheten har för avsikt att ställa ut detaljplanen för granskning under kvartal 4 2018.

## Ärendet

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande miljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt centrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Detaljplan Knutpunkten ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner.

Planområdet omfattar ett område på cirka 3,3 hektar inom Orminge Centrum, lokalt centrum i Boo. Planområdet utgörs av ett område som avgränsas av Mensättravägen i öst, Edövägen i norr och en panncentral i väst. Planområdet korsas av Kanholmsvägen som trafikeras av buss och fungerar som huvudgata genom centrumområdet. Planområdet omfattar mark ägd av Nacka kommun, Ormingeplan 2-4 KB, Stockholm Exergi AB samt en mindre del ägd av Löfcap Orminge handel AB.

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, infartsparkeringar samt utvecklade gaturum och bussterminal. Planförslaget medger totalt cirka 450 bostäder, cirka 6000 kvadratmeter handel, cirka 400 infartsparkeringar och en gruppbostad. Planförslaget utvecklar del av Orminge centrum med flera kvartersindelningar. Längs de förtätade huvudstråken Kanholmsvägen, Edövägen och Utövägen reserveras ytor för lokaler i bebyggelsens bottenplan. Planförslaget möjliggör för två tydliga kvarter öster om Kanholmsvägen i 4–8 våningsplan, samt ett kvarter väster om Kanholmsvägen utförd i 4–9 våningsplan och en höghusdel med 20 våningsplan. Planförslaget innebär en utvecklad bytespunkt för bussresenärer genom att den befintliga bussterminalen längs Kanholmsvägen ges en utformning som möjliggör utökad kapacitet. Gator planeras och gestaltas för att bidra till en levande, trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister. Gatunätet utformas även för att skapa god framkomlighet.



*Övergripande situationsplan för planområdet enligt planförslaget, nya byggnader i mörkgrått.*

Planförslaget ger förutsättningar för ett befolkat område 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. Planförslaget innebär även att Orminge utvecklas med en ny typ av stadsplaneideal än den som funnits tidigare i området. Orminges tidigare så avläsbara zoner blir svårare att avläsa och planförslaget kommer innebära en skalförskjutning som frångår Orminges medvetet lägre hållna höjder. Större delen av den befintliga naturmarken exploateras och naturytor med påtagligt naturvärde minskar. För att motverka negativa effekter för områdets naturvärden ska så många träd som möjligt bevaras och skyddas vid byggnation under genomförandet.

Planenheten har gjort avvägningen att intresset för att tillskapa fler bostäder på platsen samt förbättra framkomligheten för busstrafiken väger högre än att bevara naturmarken inom planområdet i sin helhet. Bebyggelsen har anpassats för att bevara delar av naturmarken mellan kvarter Utövägen och kvarter Hantverkshuset och koncentrera bebyggelsen till ytor som redan är ianspråktagna. Planenheten bedömer att föreslagen planstruktur är lämpad på platsen och gör avvägningen att de negativa konsekvenserna för kulturmiljön som planförslaget innebär är motiverade för att uppnå detaljplanens syfte att möjliggöra nya bostäder och en levande miljö. 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.

Under samrådet har synpunkter inkommit från ett flertal remissinstanser, bland annat länsstyrelsen, trafikförvaltningen, lantmäterimyndigheten samt Nacka vatten och avfall AB. Synpunkter har även inkommit från kommunala nämnder och intresseföreningar, från ägaren till fastighet Orminge 47:1 som delvis ligger inom planområdet, samt från tre boende utanför planområdet. Länsstyrelsen har synpunkter på bland annat framtagna riskutredningar, hur planförslaget hanterar översvämningsrisk samt planförslagets förhållande till områdets kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen samt flera andra remissinstanser har synpunkter på att framtagna naturvärdesinventering inte omfattar hela planområdet. Trafikförvaltningen har bland annat synpunkter på bussgatans bredd samt att planförslaget inte tar hänsyn till tomgångskörning från bussarna. De mest förekommande synpunkterna från övriga remissinstanser samt boende berör planförslagets konsekvenser för naturvärden och gröna samband, borttagandet av gångtunneln under Utövägen samt avvikelser från planprogrammet för Orminge centrum.

Efter samrådet har planförslaget reviderats i ett antal avseenden. Ett antal underlag och utredningar har kompletterats, bland annat gällande naturvärden och den gångväg som ersätter Utövägens gångtunnel. Föreslagen industrimark har utgått ur planförslaget. Gestaltungsprinciper har tagits fram som reglerar utformning av fasader med bestämmelse på plankarta. Planförslaget har även kompletterats med planbestämmelser i syfte att hantera översvämnung vid större skyfall och markanvändningen har reviderats för den bevarade naturmarken inom planområdet. I övrigt har justeringar gjorts av ett antal planbestämmelser och gränsdragningar på plankartan.

Samrådstiden varade mellan den 16 februari 2018 och den 15 mars 2018, sammanlagt cirka 4 veckor. Planenheten har för avsikt att ställa ut detaljplanen för granskning under kvartal 4 2018.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Planförslagets 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. Kostnaderna för dessa åtgärder ska betalas av berörda fastighetsägare inom detaljplanen genom exploateringsbidrag. Inom detaljplanen är kommunen fastighetsägare till två nya kvarter och ska därför stå för dessa kvarters exploateringsbidrag. 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 med tätare bebyggelse och mer attraktiva offentliga platser och gaturum 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 och genomförandet av detaljplanen förväntas därmed generera ett överskott till Nacka kommun.

## Konsekvenser för barn

Behovet av förskolor som föreslagna bostäder medför ska möjliggöras inom övriga detaljplanearbeten inom Orminge centrum. Planförslaget föreslår inga ytor specifikt anpassade för barn förutom de lekytor som planeras på kvartersmark inom kvarteren. Planförslaget bidrar till 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

Granskning	kvartal 4 2018
Kommunfullmäktiges antagande	kvartal 2 2019
Laga kraft	kvartal 3 2019*
Utbyggnad	2019–2022*

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

## Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse

| Samrådsredogörelse

Plankarta

| Planbeskrivning

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: [www.nacka.se/knutpunkten](http://www.nacka.se/knutpunkten)

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande 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	2018-02-13	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2018-03-13	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	

