



PLANPROGRAM **ORMINGE CENTRUM**

ANTAGNADEHANDLING 2015



INNEHÅLL

SAMMANFATTNING

4

INLEDNING OCH BAKGRUND

6

MÅL, VISION OCH STRATEGIER

15

PROGRAMFÖRSLAGET

20

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

55

HÅLLBARHET OCH KONSEKVENSER

78

GENOMFÖRANDE

88

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



PLANPROGRAMMET OCH STADSBYGGNADSPROCESSEN

För Orminge centrum bedriver kommunen sedan några år tillbaka ett stadsutvecklingsprojekt. Projektet avser att omvandla Orminge centrum till ett mer stadsmässigt och mångfunktionellt centrum.

2005 tog Nacka kommun beslut om att påbörja programmet som sedan var på samråd 2009. Planprogrammet återremitterades 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 utarbetades ett nytt programförslag som sedan var på samråd 2014.

REGIONALT PERSPEKTIV

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 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 matarbuss, på cykel eller till fots inom ca 1200 m från stationer i spårsystemen eller från större bussterminaler.

I RUF 2010 föreslås att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden. Stadsutvecklingen bör här stimuleras så att stadsbygden blir sammanhängande och rät, med blandade funktioner och varierande urbana kvaliteter för olika grupper. Det

bör finnas goda kollektiva förbindelser till de regionala stadskärnorna. Det bör också finnas god tillgång till grönsstruktur och stränder. Förutsättningar för att utnyttja och utveckla effektiva tekniska försörjningssystem 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.

- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar.





Översiktsplanen anger att ett program för Orminge centrum ska tas fram och att detaljplanearbete 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 arbetsplatsetableringar.

Vidare pekar översiktsplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Ormingeringens betonghus och bostadsnära natur lyfts fram som värden att beakta. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förtätning 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 spontandrott.

Grönstrukturprogrammet

I kommunens grönstrukturprogram finns följande mål:

- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.

- Utveckla en attraktiv och hållbar rekreativ grönstruktur.

Kulturmiljöprogrammet

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

- Förhållandet mellan bebyggelse, grönstråk och natur mark respekteras.
- Nya byggnader anpassas till områdets lågskaliga, terränganpassade karaktär.
- Bostadshusens geometriserande grundform och avskalade 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 innebär ny fastighetsindelning för Orminge 46:2 så att Röda längan kunde ombildas från bostadsrätter till hyresrätter.

STATLIGA INTRESSEN

Strandskydd

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

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 förtätas med ny bebyggelse som inrymmer bostäder, förskolor, parkering, bussterminal, 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 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 serviceutbudet 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 friskvårds-

profil. Längs de förtätade huvudstråken (Kanholmsvägen/Edövägen) reserveras ytor för lokaler i bebyggelsens bottenplan. 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 bygganden att interagera med omgivningen och det utvecklade centrumtorget. En av paviljongerna som föreslås på centrumtorget reserveras för handelsverksamhet och skulle kunna inrymma en servicebutik och café. Programförslaget utgår från att Hantverkshuset 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 handelsetablering reserveras i bottenplanet av det föreslagna parkeringshuset invid panncentralen. En direktförbindelse (glasgång) för gående från byggnaden till bussterminalen kan studeras i framtida detaljplanarbete.

Mer plats för kultur

Kultur- och föreningsliv ska ges möjlighet att utvecklas längs med det tänkta kulturstråket. 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 kulturstråk kan binda samman verksamheterna från centrala parken, det omgestaltade centrumtorget 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 kulturstråket 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.

Kyrkans hus 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 Kyrkans hus bedriver verksamheter där det finns fördelar att verksamheterna ligger nära varandra. Programförslaget medger att dessa två betydelsefulla

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

Utvecklade torg

Centrumtorget och torget framför kyrkans hus omgestaltas 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 friskvårdstemat kan utvecklas i anslutning till Ormingehus och Sarvträsk. I entrébyggnaden till centr-

um skulle verksamheter för idrott, fritid och kultur kunna inrymmas. I anslutning till Ormingehus utvecklas ett nytt gröonstråk med aktivitetsytor som uppmanar till lek och utevistelse i anslutning till centrum.

I 100-1300 nya bostäder

Programförslaget medger att centrumområdet utvecklas med fler bostäder. Programförslaget utgår från att benstationen (OKQ8) och bilhandeln (Toyota) omlokaliseras så att marken kan bebyggas. Längs Kanholmsvägen utformas bostadsbebyggelsen huvudsakligen som stadskvarter om 4-7 våningar. Lägre byggnader inom kvarteren 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 hittills utmed 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 planarbete.

Programförslaget styr inte upplåtelseformen för de nya bostäderna. I Orminge centrum finns få hyresrätter och vid kommande markanvisningar bör val av upplåtelse-

form 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 innebär att en ny förskoleverksamhet kan inrymmas inom Nybackatomten med direkt anslutning till centrala parken. En fristående förskolebyggnad kan med fördel placeras här eller i bottenplan av de nya bostäderna. Vidare föreslås förskoleverksamhet i bottenplan 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 bottenplan av de nya bostadskvarteren 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.



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 framtida 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

Stadsbyggnadsprojektet innebär 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. Stadsbyggnadsprojektets 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 exploatör och Nacka kommun. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelningen under planarbetet. Innan en detaljplan antas av kommunfullmäktige ska exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploatör. Avtalet reglerar bland annat utbyggnaden av allmänna anläggningar, ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet samt eventuella marköverlåtelse- och rättighetsupplåtelse med mera.

ETAPPINDELNING

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

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

Etapp 1, år 0-8

Planläggning och utbyggnad sker av område 1A (Nybackatomten), område 1B (Sarvträsk), område 1C (parkeringshus, bussterminal och Hantverkshustomten), samt 1D (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 Sarvträsktomten. Vidare anläggs en rondell i korsningen Mensättravägen och Edövägen. Nödvändiga ledningsomläggningar kopplat till detta utförs. Edövägen rustas samtidigt. Ny gång- cykelbro anläggs över Mensättravägen. 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 stegvis för att hela tiden klara behov av parkeringsplatser, tillgänglighet till centrum med mera.

Etapp 2, år 3-10

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

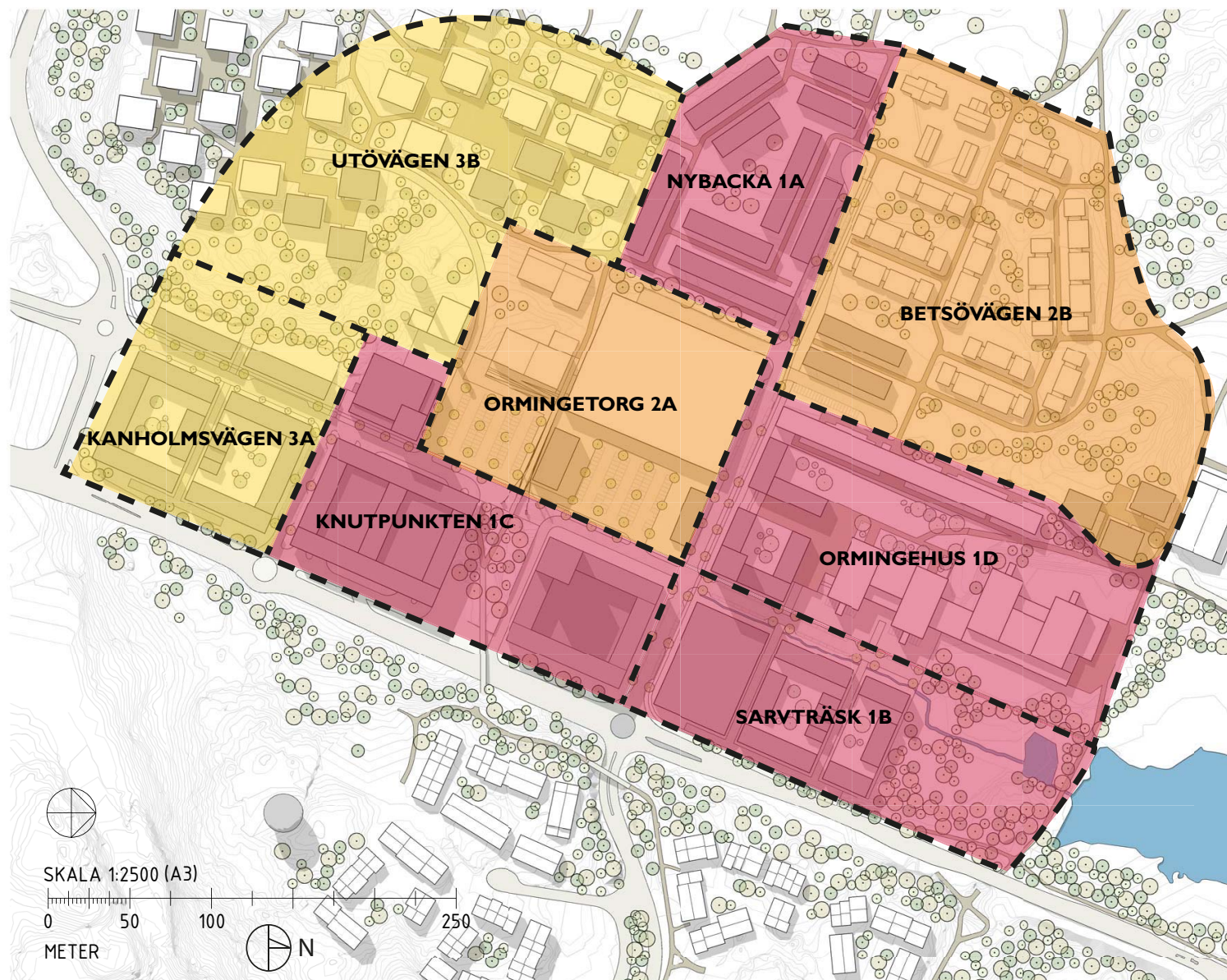
Nya bostäder tillkommer inom område 2 B. Totalt kan cirka 50-80 bostäder tillkomma i denna etapp.

Etapp 3, år 7-20

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

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 rondell anläggs mellan Kanholmsvägen och Mensätt-ravägen.

Om befintliga parkeringsplatser konverteras till bostäder i området 3 B kan ytterligare cirka 80 bostäder tillkomma. Merparten av dessa bedöms bli bostadsrätter. Intäkterna från dessa exploatering är osäkra med hänsyn till att det krävs alternativ för att frigöra marken.



Genomförande

- - indelning detalplaner

Etapp 1

Etapp 2

Etapp 3

Etapp 1

Bostäder: BTA 73 000 - 101 000 kvm,

cirka antal lägenheter 730 - 1010

Verksamheter: BTA 15 500 - 25 000
kvm

Offentlig service: BTA 1500 kvm

Etapp 2

Bostäder: BTA 8000 kvm, cirka antal

lägenheter 80

Verksamheter: BTA 2 300 - 3 100 kvm

Offentlig service: BTA 1500 kvm

Etapp 3

Bostäder: BTA 32 700 kvm, cirka antal

lägenheter 330

Verksamheter: BTA 1 300 kvm

Organisation

Projektledare för stadsbyggnadsprojekt Orminge centrum är Petra Carlenarson. Delprojektledare för planprogram Orminge centrum är Terese Karlqvist.

Medverkande i framtagande av programförslaget

Programarbetet har bedrivits av en projektgrupp på Nacka kommun:

Lina Malm, översiktsplanerare
Terese Karlqvist, planarkitekt
Birgitta Strömbäck, planarkitekt, medborgardialog
Johan Aspfors, kommunantikvarie
Anna Ek, landskapsarkitekt
Birgitta Held Paulie, miljöstrateg
Hannu Rauhala, trafikplanerare
Per Jonsson, VA-ingenjör
Petra Carlenarson, exploateringsingenjör

Programförslaget 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).

Illustrationsmaterial har tagits fram av Nacka kommun och White arkitekter.

Vision har tagits fram av Mårten Sessler och Christer Mortensen.

Underlag och referenser

Landstingsdirektörens Planeringsunderlag 2016 och plan för åren 2017-2019 samt investeringsbudget för år 2016 och inriktningsnivåer för planåren 2017-2020, Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting
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 Konstprogram, 2014-02-19, Ola Nilsson
Dagvattenutredning, 2014-02-11, SWECO
PM Riskbedömning, 2013-06-12, Structor Riskbyrå AB
Översiktsplan, november 2012, Nacka kommun
Grönstrukturprogram, februari 2012, Nacka kommun
Kulturmiljöprogram, februari 2012, Nacka kommun
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

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 samt bensinstationer, 2000, Länsstyrelsen i Stockholms län
Konst i Nacka, 1998

Produktion

Terese Karlqvist, Tove Mark, Lina Malm
Korrektur: Therese Sjöberg, Lina Malm, Terese Karlqvist
Kartor: Miriam Helleday

Foto

Om inget annat angivits är bildkällan White arkitekter, SWECO, Birgitta Strömbäck och Terese Karlqvist.

Tryck

Nacka kommun
September 2015



PLANPROGRAM ORMINGE CENTRUM NACKA KOMMUN

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