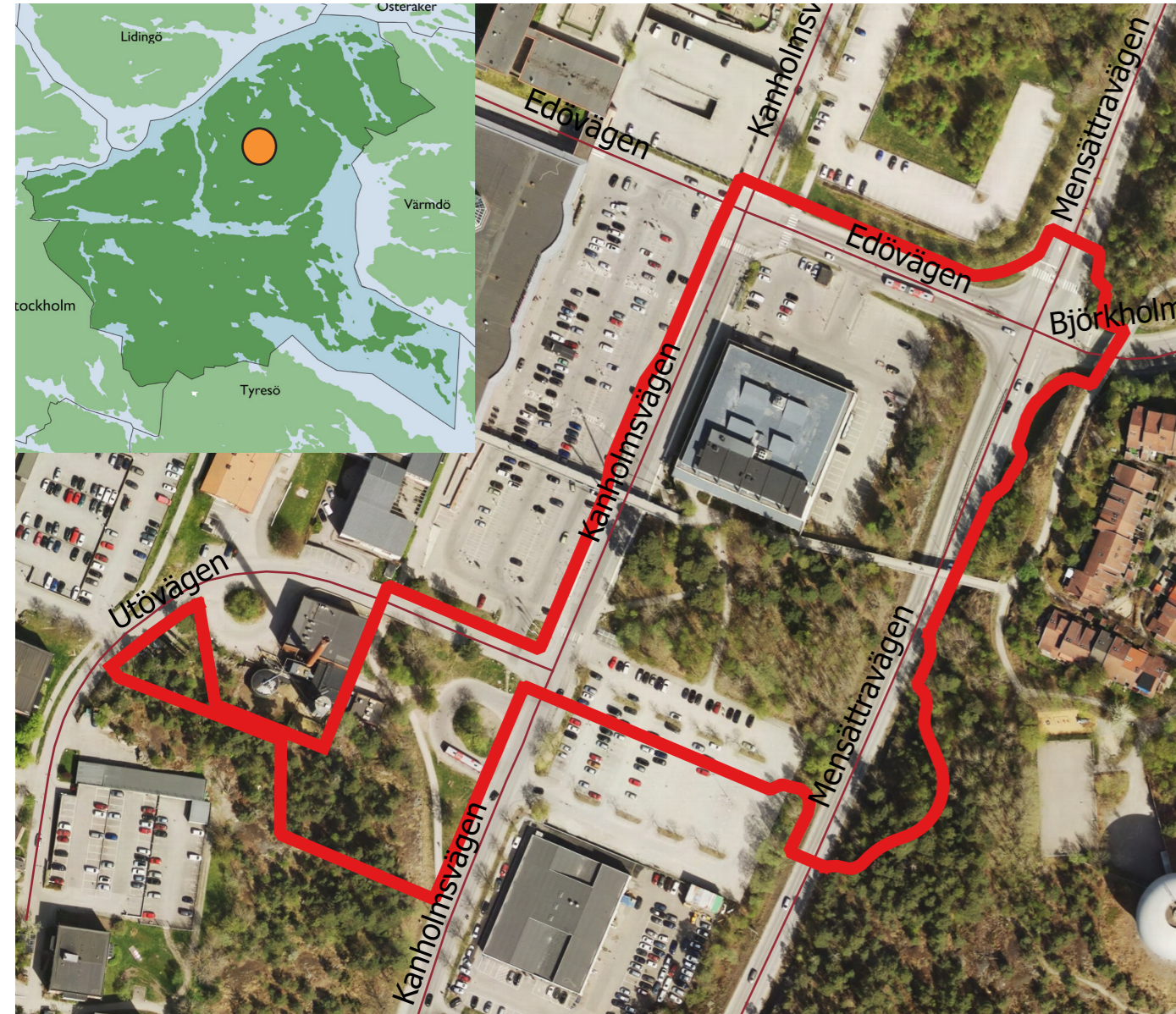


KNUTPUNKTEN I ORMINGE

DETALJPLAN FÖR KNUTPUNKTEN, ORMINGE, FASTIGHETERNA ORMINGE 52:1 M.FL. I BOO SAMRÅDSTID 16 FEBRUARI - 15 MARS 2018



Så här långt har planarbetet kommit



Planområdets läge i Nacka kommun. Röd linje motsvarar föreslagen plangräns.

HUVUDDRAGEN I PLANFÖRSLAGET

Ett förslag till detaljplan har upprättats för Knutpunkten, Orminge. Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande miljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där flera resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Planförslaget innebär en förtätad miljö med ett rikare innehåll. Området föreslås utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, infartsparkeringar samt utvecklade gaturum. Planförslaget medger totalt cirka 450 bostäder, cirka 6000 bruttoarea handel, cirka 400 infartsparkeringar, en gruppbostad och en mini-ÅVC.

Planområdet omfattar ett område på cirka 3,3 hektar i sydöstra delen av Orminge Centrum, stadsdelscentrum i Boo. Planområdet utgörs av en sträcka längs Kanholmsvägen som avgränsas av Mensättravägen i öst, Edövägen i norr och panncentralen tillhörande Fortum AB i väst. Planområdet korsas av Kanholmsvägen som trafikeras av buss och fungerar som huvudgata genom centrumområdet. Planområdet omfattar mark som ägs av Nacka kommun, Ormingeplan 2-4 K/B, Löfcap Orminge handel AB och Fortum AB.

Bebyggelse

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 med i huvudsak 4-8 våningsplan, (kvarter Hantverkshuset och kvarter Utövägen) samt ett kvarter väster om Kanholmsvägen med i huvudsak 4-9 våningsplan och en höghusdel i 20 våningsplan (kvarter Parkeringshuset). Kvarteren utgörs av varierade hushöjder genom att kvarternas byggnadsvolymer delas i mindre enheter för att uppnå variation i skala. Fasadgestaltning bör utföras med omsorgsfulla detaljer. Val av fasadgestaltning ska vidare utredas under planarbetet.

Natur och växtlighet

Planförslaget innebär att större delen naturmark inom planområdet försvinner. Mindre ytor av natur- eller parkmark blir kvar med enstaka äldre tallar och en del lövträd. Träd föreslås längs med gatorna på Kanholmsvägen, Utövägen samt Edövägen.

Lek och utevistelse

Lekplatser planeras inom kvartersmark för varje bostadskvarter. Ett område bevaras som parkmark i mitten av planområdet och föreslås utformas som ett grönt gångstråk som förbinder östra och västra Orminge genom befintliga gångbroar.

Öppen bussterminal

Planförslaget innebär en utvecklad bytespunkt för bussresenärer genom att den befintliga bussterminalen längs Kanholmsvägen ges en utformning som möjliggör utökad kapacitet med 10 hållplatslägen samt 4 reglerplatser för bus-sar.

SAMRÅD OCH ÖPPET HUS

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. Knutpunkten ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planen hanteras enligt reglerna om normalt planförfarande i plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Under **samrådet den 16 februari - 15 mars 2018** kommer planförslaget vara uppsatt i Nacka stadshus, Granitvägen 15. Planförslaget finns även tillgängligt på biblioteken i Nacka Forum och Orminge centrum.

Information om planförslaget finns även på Nacka kommuns hemsida www.nacka.se/knutpunkten

Samrådsmöte i form av öppet hus kommer att hållas i *Meeting point Nacka*, Betsövägen 2B (entré mot Röda torget) den 6 mars 2018 kl. 17.30-19.30. Då kommer representanter för kommunen och byggaktörer finnas på plats för att berätta om projektet och svara på frågor. Välkomna!

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast inkomma **den 15 mars 2018**.

Ange Dnr 2016/756 i ämnesraden.

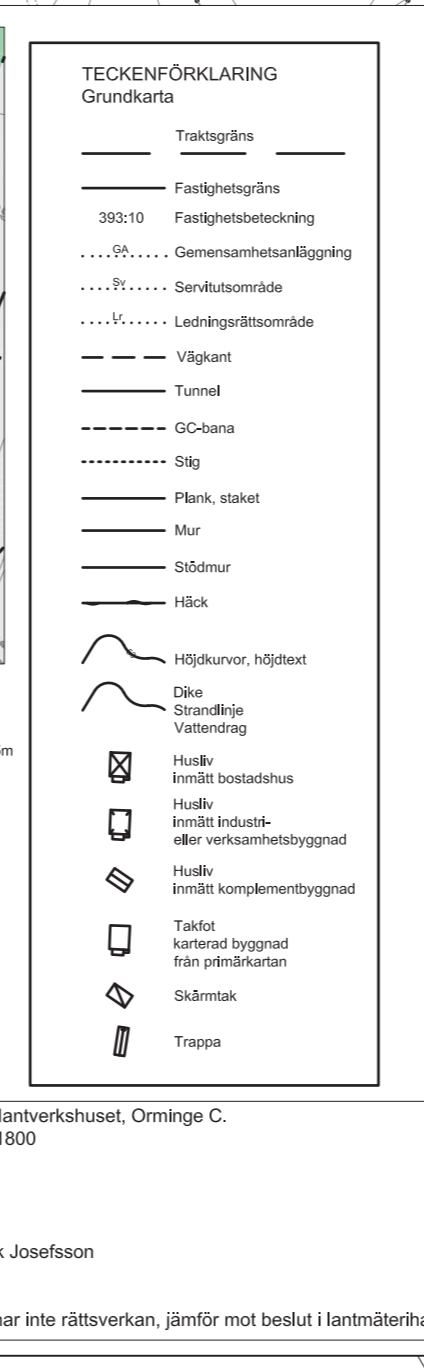
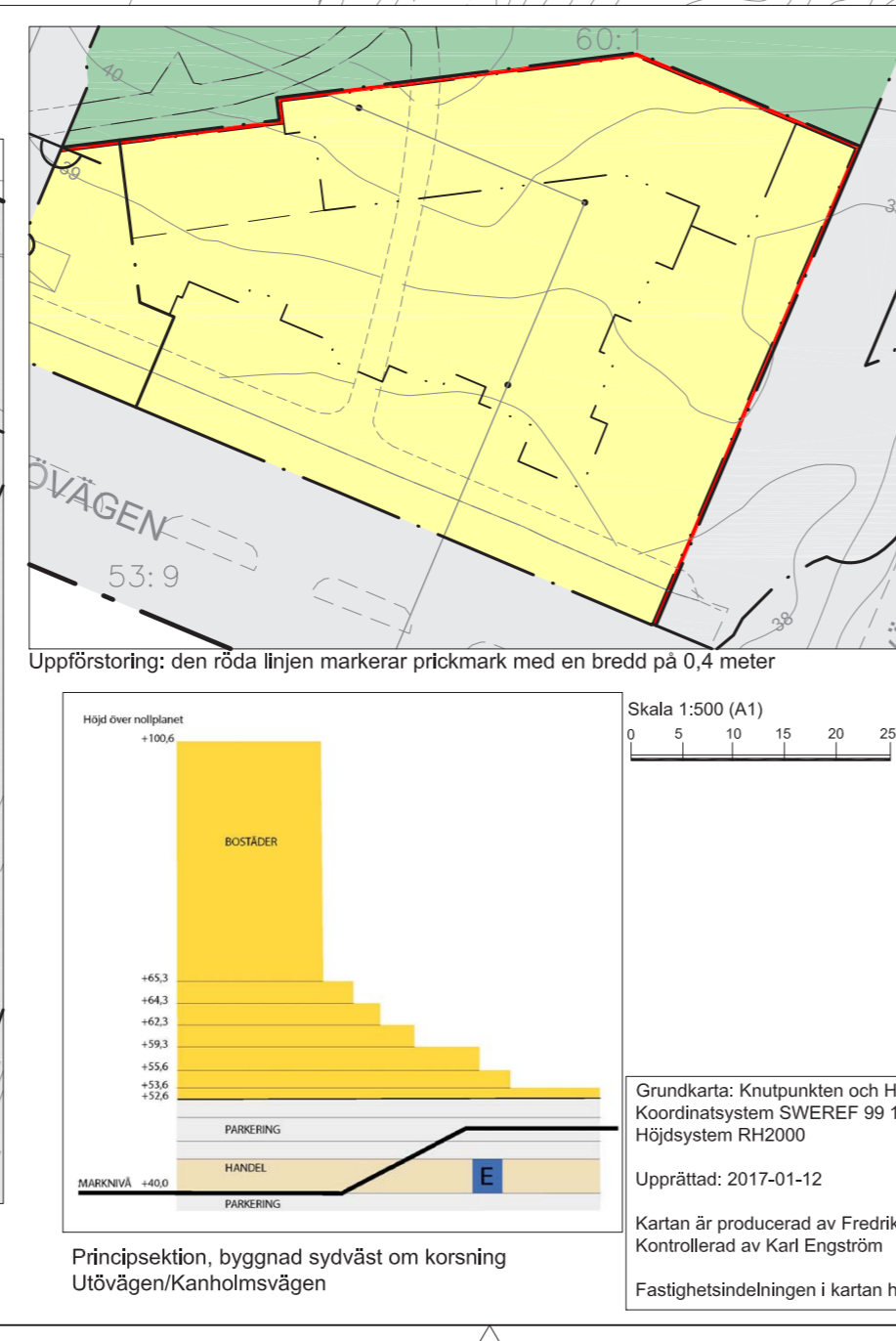
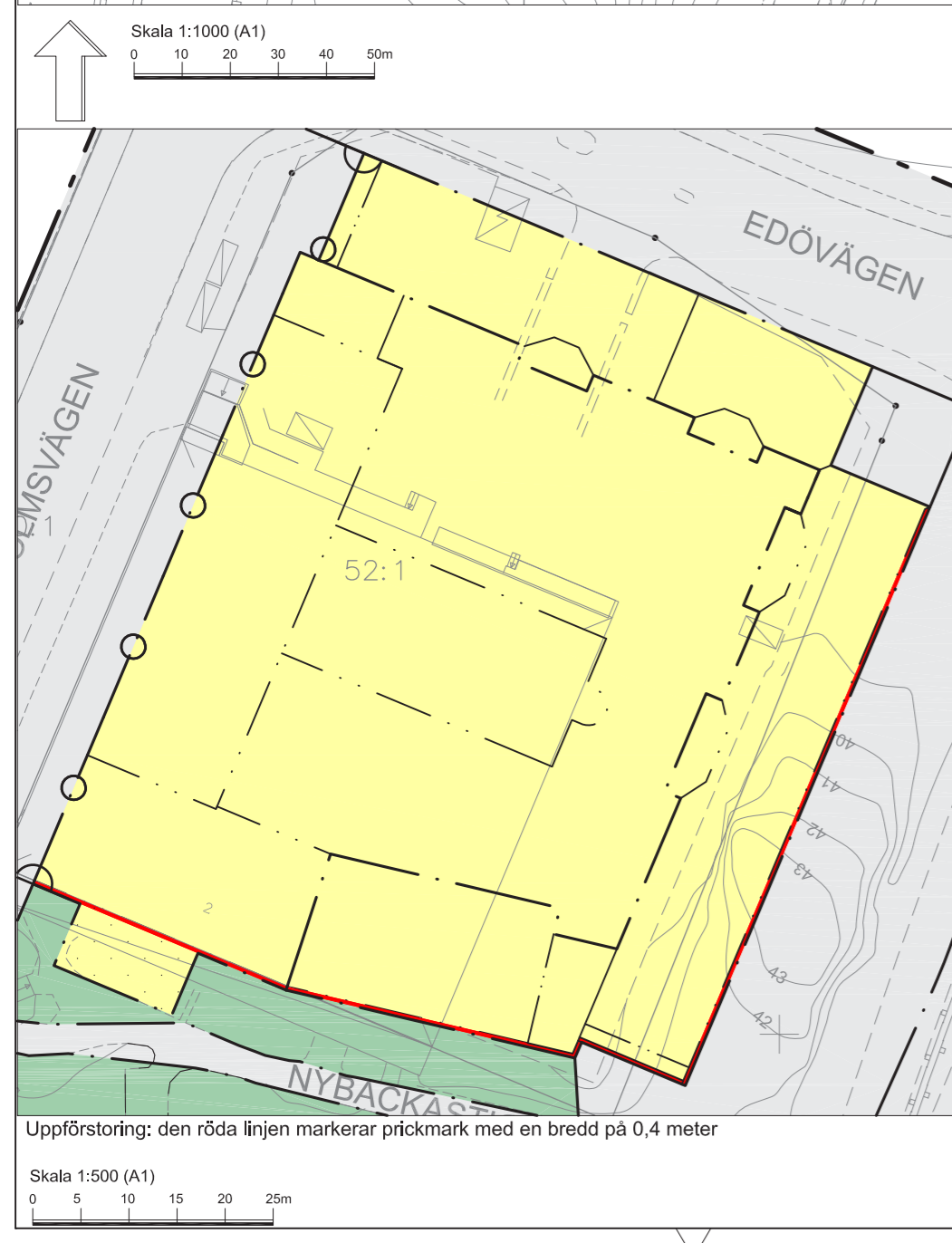
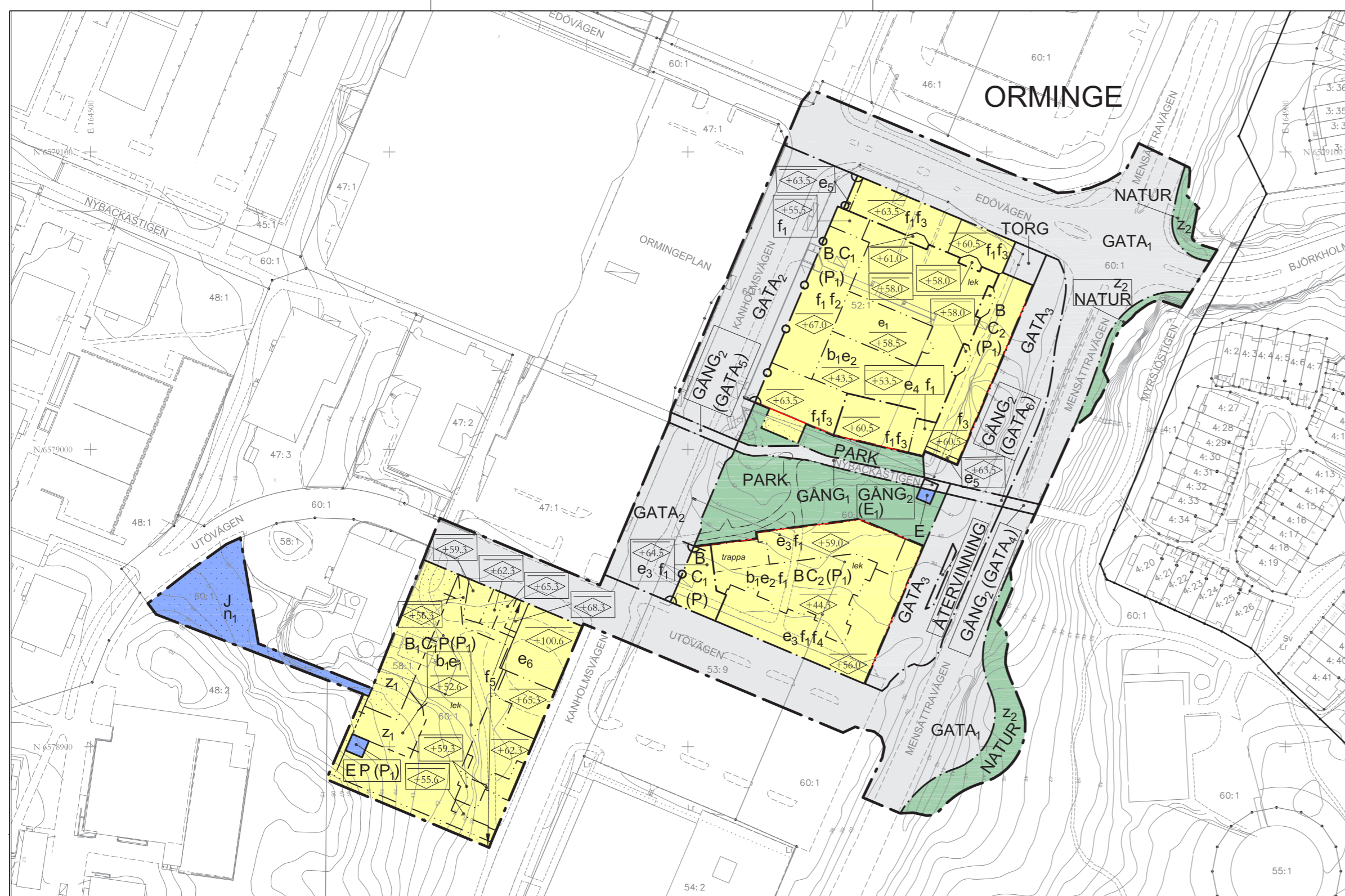
Synpunkter kan lämnas:

Via e-post registrator.plan@nacka.se

Via brev Nacka kommun, Planenheten, 131 81 Nacka

Frågor om planförslaget ställs till planarkitekt

Tove Mark 08-718 93 54, e-post tove.mark@nacka.se



PLANBESTÄMMELSER	
Följande gäller inom områden med närliggande beteckningar. Endast enlig användning och utformning är tillåtna. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.	
GRÄNSBETECKNINGAR	
—	Planområdesgränns
- - - - -	Användningsgränns
· · · · ·	Egenskapsgränns
— + — + —	Administrativ och egenskapsgränns
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
Åtkomliga platser med sammanlagt flödesområde > 100 l/s	
TORG	Torg
GATA ₁	Huvudgata
GATA ₂	Bussgata
GATA ₃	Gångfartsruta
(GATA ₁)	Huvudgata under gångbro
(GATA ₂)	Bussgata under gångbro
(GATA ₃)	Gångfartsruta under gångbro
GÅNG ₁	Gång- och cykelväg
GÅNG ₂	Gång- och cykelbro
PARK	Park
NATUR	Naturområde
ÅTERVINNING	Återvinningsstation
Kvartermark > 100 l/s	
B	Bostäder
B ₁	Bostäder. Bostäder får ej uppföras över nivån +52,6 meter över nollplanet.
C ₁	Centrum. I entréplan mot angränsande gata får endast lokaler för centrumändamål samt entréer till bostäder anordnas.
C ₂	Centrum. I entréplan mot angränsande gata får endast lokaler för centrumändamål samt bostadskomplement såsom förädd, tvättstuga, entréer till bostäder eller föreningslokaler anordnas.
E	Tekniska anläggningar
(E)	Teknisk anläggning under gångbro
J	Industri
P	Parkering
(P)	Parkering under mark eller upphöjd gård
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	
Bebyggelse omfattning	
θ ₁	Utöver angiven nockhöjd får skärmtak och mindre byggnader uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 60 kvadratmeter och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter från angivet nollplan. 4 kap 11 § 1
θ ₂	Utöver angiven nockhöjd får skärmtak och mindre byggnader uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 30 kvadratmeter och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter från bostadsgårdens nivå. 4 kap 11 § 1
θ ₃	Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar och delar av hisschakt uppföras indragna från fasad. Tillfästing ska inte placeras på tak. Plank får uppföras utöver högsta nockhöjd. 4 kap 11 § 1
θ ₄	Portik ska finnas till en frihöjd upp till nivån +45,5 meter över angivet nollplan. 4 kap 11 § 1
θ ₅	Arkad ska finnas till en frihöjd upp till 4,7 meter. 4 kap 11 § 1
	Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan 4 kap 11 § 1
Utformning	
f ₁	Utskjutande byggnadsdelar såsom balkong och burspår får skjutas ut högst 1,1 meter över GATA med en frihöjd från underliggande mark om minst 5,2 meter. Utskjutande byggnadsdelar såsom balkong och burspår får skjutas ut högst 0,6 meter över PARK och NATUR med en fri höjd från underliggande mark om minst 2,8 meter. Balkonger får inte byggas i förutom i den omfattning som krävs för att uppnå riktvärdet avseende buller. Sockelväning mot Edövägen och kanholmsvägen ska vara förhöjd till minst 4,5 meter över gatunivå. 4 kap 16 § 1
f ₂	Fasader ska utföras med 4 gavlar mot allmän platsmark. Taklutning ska vara minst 65 grader. I huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna i planbeskrivningens sida 13-20. 4 kap 16 § 1
f ₃	Mot allmän platsmark GATA ₁ och GATA ₂ ska de två översta våningsplanerna utföras med lutande fasadtak med minst 65 graders lutning. I huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna i planbeskrivningens sida 13-20. Mindre delar av de två översta våningsplanernas fasad får utföras vertikalt. 4 kap 16 § 1
f ₄	Fasadiv ska ligga i grönt mot allmän platsmark och längs minst 40 procent av fasadlängden mot allmän platsmark ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 1,4 meter från användningsgräns mot allmän platsmark.
f ₅	Sockelväning mot Utövägen och Kanholmsvägen ska vara förhöjd till minst 4,7 meter över gatunivå. Balkongfronter får byggas in. 4 kap 16 § 1
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	
Bebyggelse omfattning	
θ ₁	Utöver angiven nockhöjd får skärmtak och mindre byggnader uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 60 kvadratmeter och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter från angivet nollplan. 4 kap 11 § 1
θ ₂	Utöver angiven nockhöjd får skärmtak och mindre byggnader uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 30 kvadratmeter och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter från bostadsgårdens nivå. 4 kap 11 § 1
θ ₃	Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar och delar av hisschakt uppföras indragna från fasad. Tillfästing ska inte placeras på tak. Plank får uppföras utöver högsta nockhöjd. 4 kap 11 § 1
θ ₄	Portik ska finnas till en frihöjd upp till nivån +45,5 meter över angivet nollplan. 4 kap 11 § 1
θ ₅	Arkad ska finnas till en frihöjd upp till 4,7 meter. 4 kap 11 § 1
	Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan 4 kap 11 § 1
Utformning	
f ₁	Utskjutande byggnadsdelar såsom balkong och burspår får skjutas ut högst 1,1 meter över GATA med en frihöjd från underliggande mark om minst 5,2 meter. Utskjutande byggnadsdelar såsom balkong och burspår får skjutas ut högst 0,6 meter över PARK och NATUR med en fri höjd från underliggande mark om minst 2,8 meter. Balkonger får inte byggas i förutom i den omfattning som krävs för att uppnå riktvärdet avseende buller. Sockelväning mot Edövägen och kanholmsvägen ska vara förhöjd till minst 4,5 meter över gatunivå. 4 kap 16 § 1
f ₂	Fasader ska utföras med 4 gavlar mot allmän platsmark. Taklutning ska vara minst 65 grader. I huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna i planbeskrivningens sida 13-20. 4 kap 16 § 1
f ₃	Mot allmän platsmark GATA ₁ och GATA ₂ ska de två översta våningsplanerna utföras med lutande fasadtak med minst 65 graders lutning. I huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna i planbeskrivningens sida 13-20. Mindre delar av de två översta våningsplanernas fasad får utföras vertikalt. 4 kap 16 § 1
f ₄	Fasadiv ska ligga i grönt mot allmän platsmark och längs minst 40 procent av fasadlängden mot allmän platsmark ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 1,4 meter från användningsgräns mot allmän platsmark.
f ₅	Sockelväning mot Utövägen och Kanholmsvägen ska vara förhöjd till minst 4,7 meter över gatunivå. Balkongfronter får byggas in. 4 kap 16 § 1
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	
Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. 4 kap 21 §	
Vilkor för liv	
Bygglöv får inte ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpandeåtgärder avseende markförändringar.	
Bygglöv får inte ges förrän dagvattenåtgärder utformats inom kvartersmark så att regn med minst 10 mm regnvidup kan fördröjas. 4 kap 16 § 1	
Markreservat	
Z ₁	Markreservat för allmännyttig körtrafik till en fri höjd av 4,7 meter. 4 kap 9 §
Z ₂	Markreservat för allmännyttig släntområden. 4 kap 9 §
ILLUSTRATION	
—	Illustrationslinje
—	Illustrationstext
SAMRÅDSHANDLING	
UPPLYSNINGAR: Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015. Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00 Höjdsystem: RH2000	
Detaljplan för Knutpunkten, Orminge, fastigheterna Orminge 52:1 m.fl. i Boo	Till planen hör: Planbeskrivning, Fastighetsförteckning
Nacka Kommun Standardförfarande Planenheten i februari 2018	KFKS 2016/756 ProjektNr.9437
Angela Jonasson TF Planchef	Tove Mark Planarkitekt
Tillstyrkt av MSN	
Antagen av KF	
Laga kraft	

Plankarta, ej skalentig

KNUTPUNKTEN I ORMINGE

Gator och parkering

Trafikåtgärder föreslås för att förbättra framkomligheten i Orminge. Korsningarna föreslås utföras som cirkulationsplatser längs Mensättravägen, Utövägen förlängs från Kanholmsvägen till Mensättravägen och Mensättravägen utökas med ett körfält norrut. De mest trafikerade delarna utmed Edövägen och Kanholmsvägen planeras förses med en ny cykelbana med koppling till Mensättravägen, som blir ett nytt huvudstråk genom centrum och förbinder Orminge centrum med befintliga gång- och cykelstråk. Gator planeras och gestaltas för att bidra till en levande, trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister.

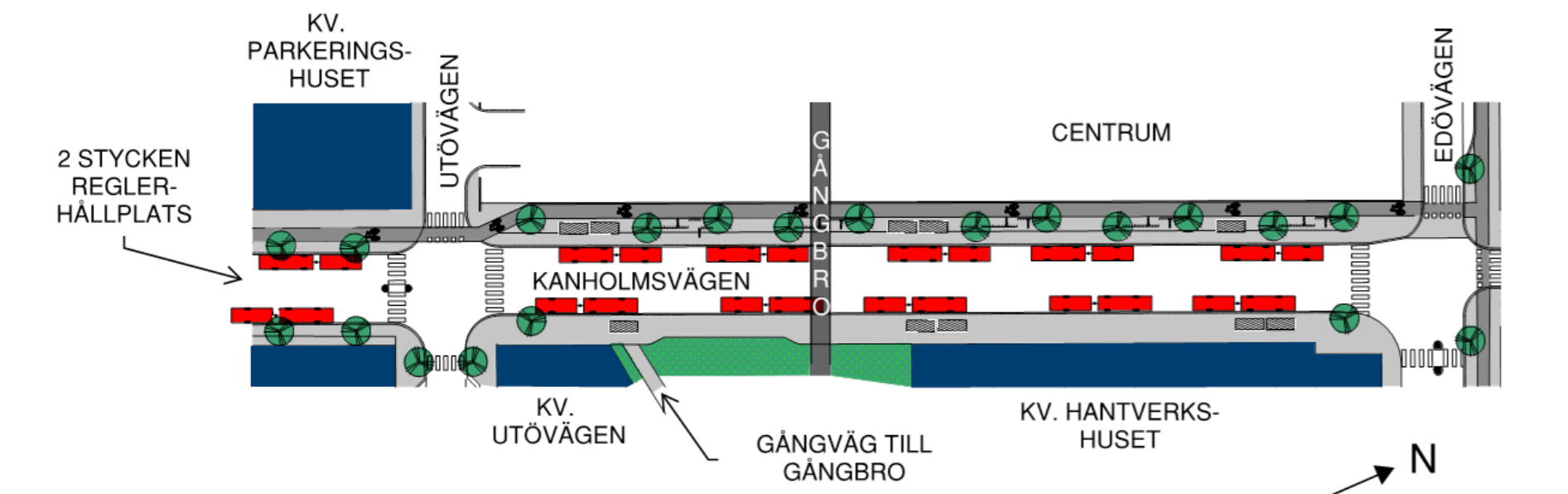
I ett av de nya bostadskvarteren planeras en yteffektiv infartsparkering för 400 parkeringsplatser.

Avfall

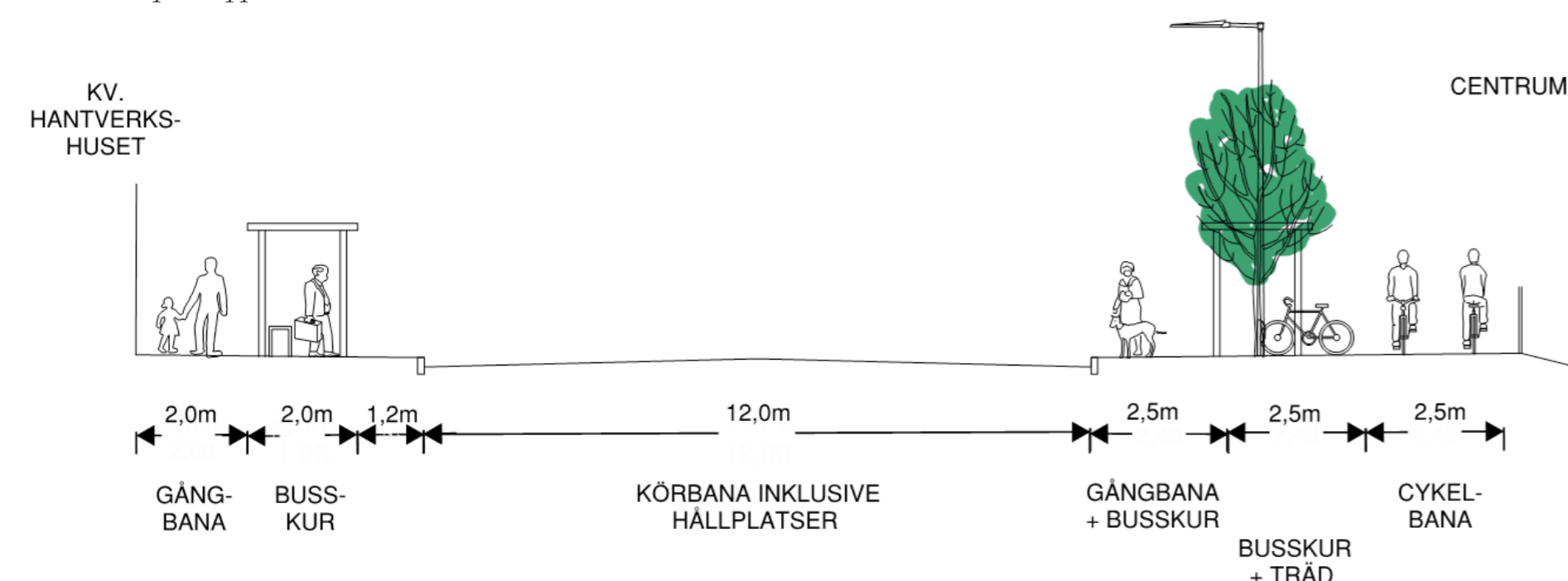
Inom planområdet planeras en miniåtervinningscentral (mini-ÅVC), där hushållen i området ska kunna lämna grov-, el- och farligt avfall samt återbruksmaterial. I närhet till mini-ÅVCn planeras yta för återvinning där förpackningar och tidningar ska kunna lämnas i nedgrävda behållare.



Övergripande illustrationsplan för planområdet, ny byggnader i grått, nytt vägnät i svart. Ljusgrå bebyggelse illustrerar bebyggelse utanför planområdet som planeras i enlighet med planprogram för Orminge centrum.



Illustrationsplan öppen bussterminal



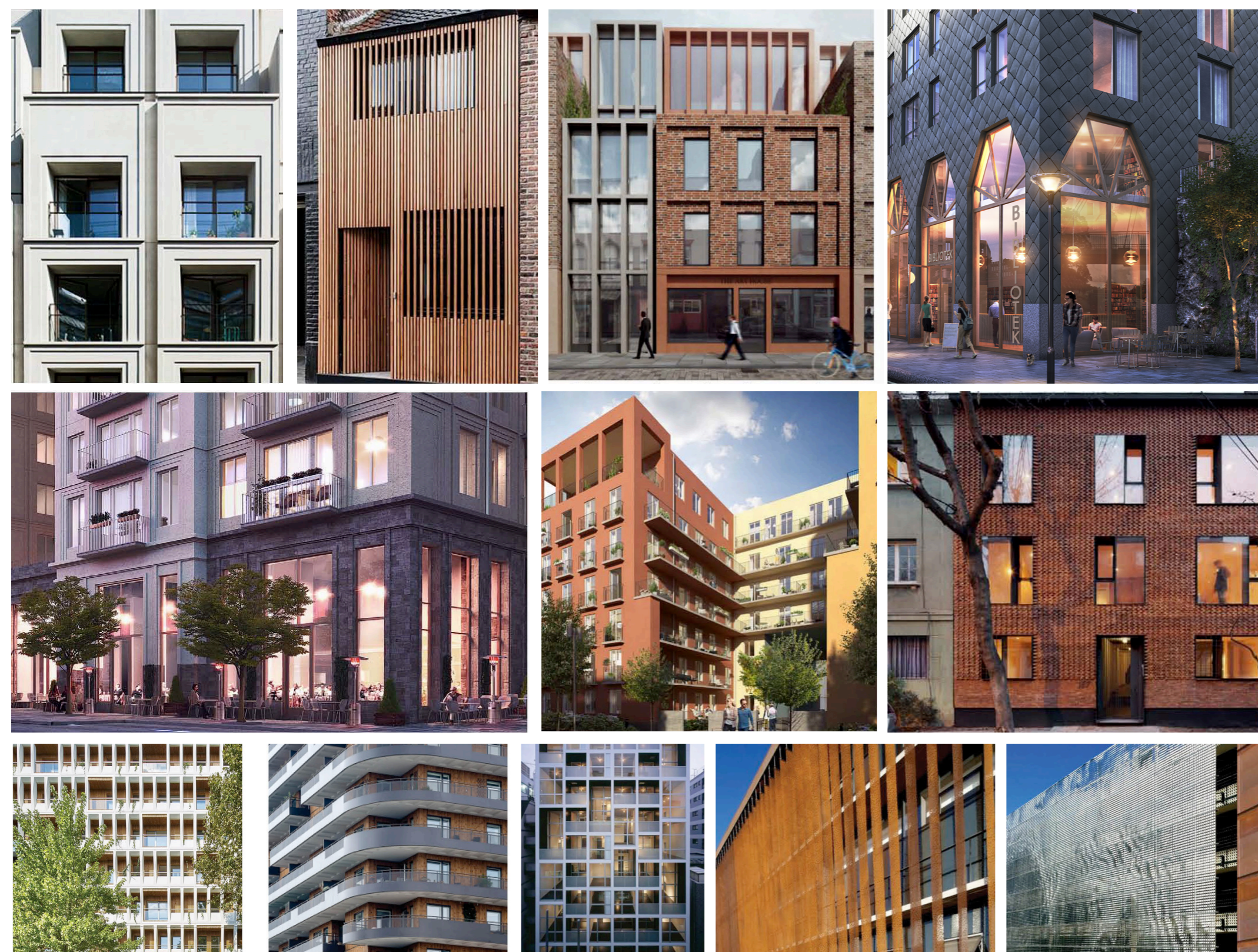
Normalsektion öppen bussterminal, vy från norr



Exempel på hur fasad kan gestaltas, parkeringshus med handel och bostäder, vy från nordöst vid Kanholmsvägen



Exempel på hur fasader kan utformas, kvarter Hantverkshuset, vy från nordväst



Referensbilder, exempel på hur fasader inom planområdet kan gestaltas: Vera arkitekter, Brunnberg & Forsbed, Studio Kyson, Mapo, Moatti-Riviere, Penda architects, Makoto Yokomizo architects + Hase architects, GH+A, Ned Kalb. Foton och illustration: Brunnberg & Forsbed.



Exempel på hur fasader kan utformas, kvarter Hantverkshuset, vy från nordöst

