

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 237

MSN-2025-00093

Detaljplan för Södra Kanholmsvägen, fastigheterna Orminge 1:59, 54:1, 54:2 och 60:1, i Boo

Ärendet bordlagt på miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde 15 oktober 2025 §
217

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till
detaljplan i enlighet med beslut i kommunstyrelsen den 2 juni 2025 med följande tillägg:

Att beslut om samråd fattas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och inte på delegation,
samt att trafikutredningen då ska vara klar.

Att i detaljplanearbetet möjliggöra för öppna och aktiva fasader med förgårdsmark som ger
plats för grönytor och verksamheter längs Kanholmsvägen.

Att loftgångar ej får uppföras.

Att i detaljplanearbetet arbeta för god gestaltning som tillför nya värden till Orminge
centrum längs Kanholmsvägen och Mensättravägen.

Att den nya bebyggelsen bör utformas med varierande gatufasader så att varje kvarterssida
upplevs bestå av flera hus.

Att färgsättningen ska vara i varma kulörer på varierade fasadmaterial som bidrar till
trivsamma och estetiskt tilltalande stadskvarter.

Att taken på flerbostadshusen bör utformas med lutning och variation.

Att kvarteren ska vara slutna med gröna innergårdar som främjar en god bostadsmiljö.

Att fönster och entréer bör särskilt utformas för att ge en mjuk, harmonisk och inbjudande
känsla.

Att balkonger bör sticka ut från fasaden.

Att i detaljplanearbetet med stadsradhusen lägga stor vikt vid gestaltning för att främja
trivsamma och estetiskt tilltalande byggnader som bidrar till att tillföra nya arkitektoniska
värden i området.

Att fasaderna på stadsradhusen ska vara varierade, utformas i trä och gå i naturliga eller
varma kulörer.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Att taken på stadsradhusen bör utformas med lutning och variation i stället för platta tak.

Att varje sammanbyggd enhet av radhus får omfatta högst fem hus innan ett släpp görs.
Detta för att undvika ett alltför massivt intryck utmed vägen.

Att planarbetet anpassas så att en lösning för bussterminal kan tas fram som har tillräcklig kapacitet.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra fler bostäder med lokaler i entréväningar samt stadsradhus i ett kollektivtrafknära läge. Detaljplanen syftar även till att bidra till en levande, väl gestaltad och trygg bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt lokalt centrum och närområde.

Planområdet är beläget invid Orminge centrum och består av två delområden. Västra delområdet är lokaliserat längs södra delen av Kanholmsvägen och omfattar kommunägd och privatägd mark. Det östra delområdet gränsar till Värmdövägen och Mensättravägen och omfattar privatägd mark. Planområdet inrymmer idag en tillfällig omstigningsplats för bussar, bilhandel och bilverkstad, en drivmedelsstation, kommunala vägar samt orörd naturmark.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med intentionerna i både gällande och förslag till ny översiktsplan. Västra delområdet ingår i planprogram för Orminge centrum från 2015. För fastigheten Orminge 1:59, som ligger utanför programområdet, har miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 juni 2016, § 152 beslutat om ett positivt planbesked att pröva ny markanvändning för bostäder.

Detaljplanen föreslås möjliggöra en omvandling av området längs södra delen av Kanholmsvägen till nya bostadskvarter med lokaler i bottenväningarna. Detaljplanen föreslås även möjliggöra stadsradhus på ianspråktagen mark i närhet till service och kollektivtrafik. Som utgångspunkt bedöms cirka 380 bostäder kunna tillskapas inom planområdet. Utbyggnad av allmän platsmark ingår i pågående samordningsprojekt för Orminge Centrum.

Den kommunala marken som planläggs som kvartersmark avses markanvisas genom en direktanvisning. Planarbetet och dess genomförande bekostas av exploatören. Exploatören ska vidare erlägga en exploateringsersättning för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar. Projektet bedöms genom markförsäljning generera en intäkt till kommunen.

Detaljplanens genomförande bedöms medföra positiva konsekvenser för barn genom att nuvarande område omvandlas till en mer tillgänglig, levande och trygg miljö. Detaljplanen och dess genomförande ska följa kommunens miljö- och klimatambitioner och sträva efter en låg klimatpåverkan. Kommunens nya grön- och blåstrukturprogram samt naturvårdsplan ska vara vägledande i arbetet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Kommunstyrelsen beslutade att anta start-PM för stadsbyggnadsprojekt Södra Kanholmsvägen den 2 juni 2025, § 154 och uppdrog åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att starta arbetet med att ta fram en ny detaljplan.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra fler bostäder med lokaler i entréväningar samt stadsradhus i ett kollektivtrafikhärläge. Detaljplanen syftar även till att bidra till en levande, väl gestaltad och trygg bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt lokalt centrum och närområde.

Detaljplanen är en del av Orminge centrum's stadsutveckling och innebär att nuvarande område med verksamheter längs södra delen av centrumområdet omvandlas till nya stadsmässiga bostadskvarter med lokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen föreslås även möjliggöra för stadsradhus på ianspråktagen mark nära service och kollektivtrafik.

Planförutsättningar och bakgrund

Planområdet utgör totalt cirka 3 hektar och är beläget invid Orminge centrum och kan beskrivas som två delområden. Västra delområdet ligger i centrumområdet längs södra delen av Kanholmsvägen och omfattar de kommunägda fastigheterna Orminge 54:1 och delar av Orminge 60:1, samt den privatägda fastigheten Orminge 54:2. Den östra delen av planområdet omfattar den privatägda fastigheten Orminge 1:59 som avgränsas av Mensättravägen och Värmdövägen. Den kommunala marken som planläggs som kvartersmark avses markanvisas genom en direktanvisning till bostadsutvecklaren Klöver.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Flygfoto som visar preliminär avgränsning för planområdet markerat med röd linje.

I gällande översiktsplan från 2018 anges för planområdet markanvändningen *Medeltät stadsbebyggelse* (Bm4) där förtätning föreslås främst kring Orminge centrum. Detaljplanen utgår från översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi *Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar*. Gällande översiktsplan är aktuell i de delar som är relevant för detaljplanen. Ny översiktsplan är under framtagande. I granskningsversionen anges för planområdet markanvändningen *Lokalt centrum* och utvecklingsinriktningen *Karaktärsfulla localsambällen*. I förslaget till ny översiktsplan anges att Orminge centrum ska utvecklas i sin funktion som lokalt centrum med såväl bostäder som lokaler för service, handel och mötesplatser. Detaljplanen bedöms vara förenlig med intentionerna i både gällande och förslag till ny översiktsplan.

Det västra delområdet ingår i planprogrammet för Orminge centrum från 2015. I planprogrammet föreslås även bebyggelse i befintlig naturmark väster om Södra Kanholmsvägen. Detta naturområde bedöms inte längre vara lämpligt att utreda för ny bebyggelse med hänsyn till befintliga naturvärden. För det östra delområdet som utgörs av fastigheten Orminge 1:59 har miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 juni 2016, § 152 beslutat om ett positivt planbesked att pröva ny markanvändning för bostäder.

Västra delområdet omfattas av stadsplan S 82 som vann laga kraft 24 april 1969. För allmän plats regleras område för gata och park. Området omfattas även av stadsplan S 218 som vann laga kraft 26 april 1971. För allmän plats regleras område för gata och park.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Kvartersmark regleras bland annat som motortrafikändamål "Tm". För området gäller även detaljplan DP 8 som vann laga kraft 29 oktober 1988. Detaljplanen reglerar kvartersmark med "G" vilket innebär bilservice, verkstad. Fastigheten Orminge 1:59 omfattas av stadsplan S 351 som vann laga kraft 10 april 1987. Gällande markanvändning är småindustri. Genomförandetiden har gått ut för samtliga gällande detaljplaner.

Det västra delområdet invid centrumområdet angörs från Kanholmsvägen och utgörs av ianspråktagen mark för en tillfällig omstigningsplats för bussar, en bilhandel och verkstad, en drivmedelstation, kommunal gata samt orörd naturmark längs Mensättravägen. Fastigheten Orminge 1:59 i det östra delområdet är till största del ianspråktagen med bebyggelse som inrymmer bilverkstad. I norr angränsar fastigheten till kuperad naturmark och i söder till Värmdövägen som trafikförsörjer fastigheten samt villabebyggelse.

Planområdet har god tillgänglighet till både offentlig och kommersiell service vid Orminge centrum. Kollektivtrafik kan nå inom gångavstånd genom ett stort antal busslinjer som trafikerar Orminge centrum. Området har även god tillgänglighet till det regionala cykelstråket längs Värmdövägen.

Inom projektområdet finns verksamheter som kan innebära en förhöjd risk för föroreningar, och sannolikt finns det fyllnadsmassor med eventuella föroreningar som kan ha spridits från övriga centrumområdet. Föroreningssituationen behöver undersökas genom provtagning av mark och grundvatten, och det kan bli aktuellt med sanering utöver den sanering som verksamhetsutövaren för befintlig drivmedelsstation ansvarar för.

Planområdet berörs även av gröna spridningssamband. Såväl naturområdet väster om Kanholmsvägen som öster om Mensättravägen består av ett sammanhängande stråk med flerskiktade hållmarkstallskogar med påtagligt naturvärde (klass 3 på en 5-gradig skala).

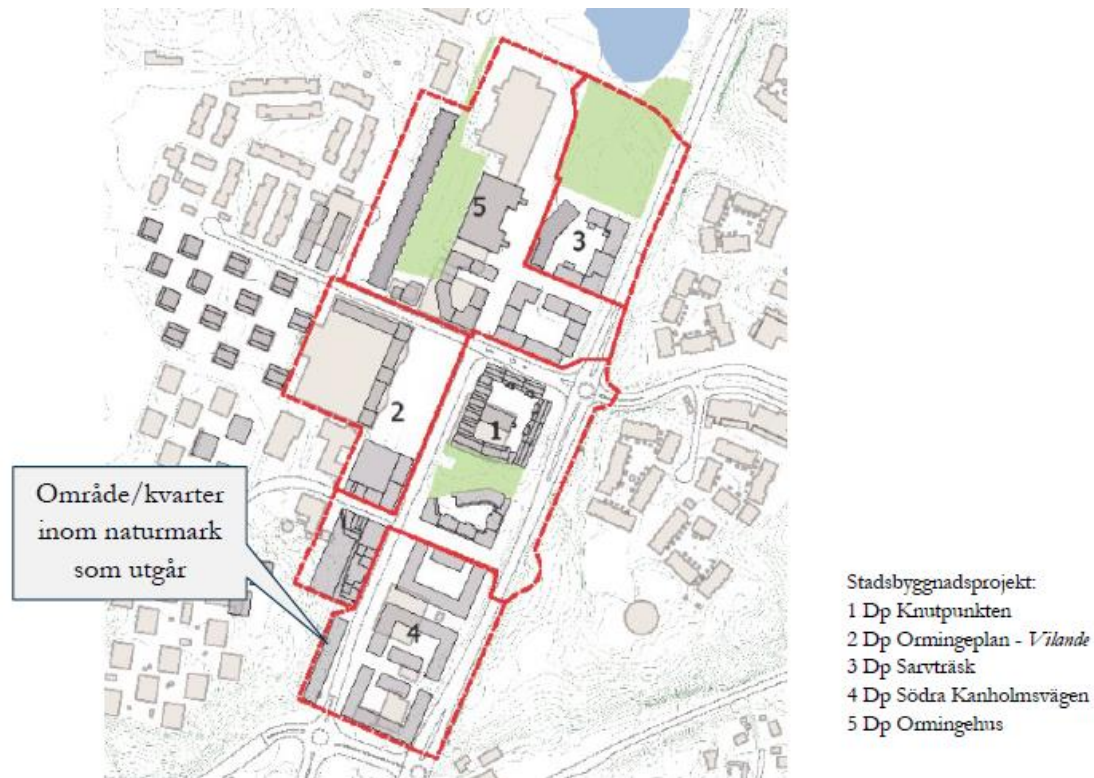
Parallellt med aktuellt projekt för Södra Kanholmsvägen pågår andra stadsbyggnadsprojekt inom Orminge centrum, vilka kräver samordning med aktuellt projekt för bland annat hantering av dagvattenflöden och trafikfrågor.

Planförslaget

Det västra delområdet längs södra Kanholmsvägen utgör en av de kvarvarande detaljplanerna att genomföra i Orminge centrum enligt planprogrammet från 2015. Detaljplanen är betydelsefull för centrumomvandlingen som helhet för att bidra till en mer levande, trygg och attraktiv miljö. Nya stadsmässiga bostadskvarter med lokaler i bottenvåningarna kan berika centrummiljön med en tätare bebyggelsestruktur och ett nytt innehåll. Genom att nya bostadskvarter ersätter befintliga verksamheter kan även risken för störningar i centrumområdet minskas. För det östra delområdet som angränsar till programområdet för Orminge centrum föreslås ny markanvändning provas för bostäder i form av stadsradhus.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Strukturplan för Orminge centrum som visar ett utbyggt centrumområde enligt planprogrammet från 2015.

Stadsbyggnadsprojekt och planområden avgränsas med röd linje (Dp Knutpunkten, DP Sarvträsk och Dp Ormingehus har runnit laga kraft). Bebyggelse i beige kulör redovisar befintlig bebyggelse och bebyggelse i mörkgrå kulör redovisar planerad eller nyligen uppförd bebyggelse inom programområdet.

Som utgångspunkt i förslaget till detaljplan bedöms cirka 350 nya bostäder kunna prövas inom programområdet för Orminge centrum. Vidare bedöms cirka 25-30 stadsradhus kunna inrymmas i det östra delområdet inom fastigheten Orminge 1:59 längs Värmdövägen. Uppskattning av antalet bostäder utgår från ett riktvärde om 100 kvadratmeter per bostadslägenhet. Antalet bostäder kan komma att justeras med anledning av de förutsättningar som framkommer under planprocessen.

I enlighet med planprogrammet ska ny stadsutveckling utgå från Orminges karaktär och identitet. Ny bebyggelse föreslås vara mellan 4 och 7 våningar längs större delen av Kanholmsvägen som utgör ett huvudstråk. Utformning av bebyggelsens bottenvåningar och entréer mot centrala huvudstråk är av särskild vikt. Detta för att bidra till att gaturummet levandegörs och därigenom upplevs som tryggt. Vidare anger programmet att bebyggelsen bör anpassas till värdefull natur och värdefulla träd, och att hänsyn bör tas till landskapsbilden i form av mindre bergsbranter och skogshöjder som finns i området. Programmet anger även att ny bebyggelse inte bör bryta eller försvåra utvecklingen av sammanhängande gröna stråk.

Bebyggelsens omfattning och gestaltning kommer att studeras i planprocessen med utgångspunkt i de översiktliga riktlinjer som anges i planprogrammet. Bebyggelsen ska ges

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

en omsorgsfull gestaltning som samspelar med sin omgivning och berikar miljön. Längs Kanholmsvägen ska bebyggelsen utformas med aktiva och öppna fasader där entréväningar bidrar till upplevelser längs gatumiljön. För centrumområdet har ett kulörprogram tagits fram som ny bebyggelse ska färgsättas utifrån. I programmet anges en palett av lämpliga baskulörer och accentkulörer som tillsammans bidrar till en sammanhållen gestaltning av centrumkvarteren och det offentliga rummet.

Grönstrukturen ska ges en betydande roll i utformning av den nya bebyggelsen. Bostadsgårdar ska utgöra naturliga mötesplatser och bidra med olika ekosystemtjänster. Bebyggelsestrukturen ska i så hög utsträckning som möjligt anpassas till den befintliga naturmarken inom planområdet så att inte mer naturmark än nödvändigt tas i anspråk. Kommunens nya grön- och blåstrukturprogram samt naturvårdsplan ska vara vägledande i arbetet.

Den gatumark som planeras mellan kvarteren i det västra delområdet kommer utgöra allmän plats. Åtgärder på allmän plats som kan vara aktuella att genomföra är trädplantering, eventuellt med växtbäddar utifrån behov av dagvattenhantering. Det kan även bli aktuellt med inslag av konstnärlig gestaltning.

I arbetet med att ta fram detaljplanen kommer sakfrågor som berör buller, olycksrisk, markföroreningar, naturvärden, trafikpåverkan, geoteknik, dagvatten, skyfallsproblematik och klimatpåverkan att studeras.

Givna förutsättningar som detaljplanen behöver utgå ifrån är dels detaljplan för Knutpunkten, dels pågående samordningsprojekt för Orminge Centrum avseende utbyggnad av allmän platsmark som omfattar södra Kanholmsvägen och Mensättravägen. Detaljplanen för Knutpunkten omfattar närliggande kvarter strax norr om planområdet. Utöver det som sker inom planområdet ska projektet också se över påverkan på befintlig infrastruktur. Nya rörelsemönster kan genereras och därför är det viktigt att tillgodose framkomlighet för skyddade trafikanter såsom gående och cyklister.

Planarbetets bedrivande

Kommunens bedömning är att standardförfarandet enligt plan- och bygglagen (2010:900) kan tillämpas eftersom:

- planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- översiktsplanen är aktuell i de delar som berör aktuellt detaljplaneförslag
- planförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Omvandling av skrymmande verksamhetsområden till bostadskvarter innebär en förändring av miljön både vad gäller innehåll och upplevelser vilket kan vara positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv. Det finns därmed goda möjligheter att öka aspekter av trivsel och trygghet i den lokala miljön samt att stärka tillgängligheten i det offentliga rummet.

Tidplan

Samråd kvartal 4 2026
Granskning kvartal 4 2027
Antagande kvartal 3 2028

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av exploatören och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal ska tecknas med fastighetsägaren. Kostnad för framtagande av detaljplan uppskattas till cirka 8 miljoner kronor.

Exploatören ska vidare erlægga en exploateringsersättning för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar inom fastigheterna Orminge 54:1 och 54:2 samt del av Orminge 60:1 som har beslutats av kommunfullmäktige den 14 november 2022, § 286. Exploatören ska stå för samtliga kostnader för utbyggnad av nya kvartersgator inom allmän platsmark, samt eventuella allmänna anläggningar som behövs för fastigheten Orminge 1:59.

Exploatören kommer vidare att ersätta kommunen för planprogramskostnader samt 30 % av samordningskostnaderna och de sedan tidigare upparbetade kostnaderna för initiering av detaljplanarbetet inom projektet. Kommunen ska själva stå för en andel av dessa kostnader då kommunen äger cirka 70 % av marken inom projektområdet som berörs av planprogrammet.

Den kommunala marken som planläggs som kvartersmark inom detaljplaneområdet avses säljas till exploatören. Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster som till exempel markförsäljning, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 186 miljoner kronor.

Nya anläggningar på allmän platsmark medför framtida driftkostnader för kommunen.

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms innebära positiva konsekvenser för barn genom att ett befintligt område med främst verksamheter omvandlas till ett område med bostäder där barn kan få möjligheten att bo och vistas. Omvandlingen av området innebär en mer tillgänglig, levande och trygg centrummiljö som även det är en positiv konsekvens för barn.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Konsekvenser för klimat och miljö

Detaljplanens genomförande kommer att ha en viss påverkan på klimat och miljö. Nybyggnation innebär utsläpp av växthusgaser i och med förbrukning av byggmaterial och transporter. Val av material, återbruk och återvinning i byggskedet kan minska klimatpåverkan och bidra till en cirkulär ekonomi. Genom att marken omvandlas kan en bättre skyfalls- och dagvattenhantering möjliggöras samt inslag av grönska/vegetation tillskapas på idag hårdgjorda ytor. Inslag av befintlig naturmark ska bibehållas i den mån det är möjligt. Potentiellt förorenad mark kommer saneras.

Detaljplanen är en del av ett större stadsbyggnadsprojekt som har ambitionen att sträva efter en låg klimatpåverkan. Stadsbyggnadsprojektet ska följa kommunens miljö- och klimatprogram och tillämpa verktyget grönytefaktor (GYF) samt använda ekosystemtjänster och mobilitetsåtgärder.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 29 september 2025

Protokollsutdrag från inriktningsbeslut den 2 juni 2025

Start-PM

Protokollsutdrag från beslut om planbesked i miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 29 juni 2016, § 152

Yrkanden

Birgitta Berggren Hedin (L) yrkar på ett tillägg enligt följande:

Att beslut om samråd fattas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och inte på delegation, samt att trafikutredningen då ska vara klar.

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Disa Pählman Nilsson (M), bifall till utsänt förslag.

Disa Pählman Nilsson (M) yrkar på 13 tillägg enligt följande:

Att i detaljplanearbetet möjliggöra för öppna och aktiva fasader med förgårdsmark som ger plats för grönytor och verksamheter längs Kanholmsvägen.

Att loftgångar ej får uppföras.

Att i detaljplanearbetet arbeta för god gestaltning som tillför nya värden till Orminge centrum längs Kanholmsvägen och Mensättravägen.

Att den nya bebyggelsen bör utformas med varierande gatufasader så att varje kvarterssida upplevs bestå av flera hus.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Att färgsättningen ska vara i varma kulörer på varierade fasadmaterial som bidrar till trivsamma och estetiskt tilltalande stadskvarter.

Att taken på flerbostadshusen bör utformas med lutning och variation.

Att kvarteren ska vara slutna med gröna innergårdar som främjar en god bostadsmiljö.

Att fönster och entréer bör särskilt utformas för att ge en mjuk, harmonisk och inbjudande känsla.

Att balkonger bör sticka ut från fasaden.

Att i detaljplanearbetet med stadsradhusen lägga stor vikt vid gestaltning för att främja trivsamma och estetiskt tilltalande byggnader som bidrar till att tillföra nya arkitektoniska värden i området.

Att fasaderna på stadsradhusen ska vara varierade, utformas i trä och gå i naturliga eller varma kulörer.

Att taken på stadsradhusen bör utformas med lutning och variation i stället för platta tak.

Att varje sammanbyggd enhet av radhus får omfatta högst fem hus innan ett släpp görs. Detta för att undvika ett alltför massivt intryck utmed vägen.

Henrik Unosson (S) yrkar på ett tillägg enligt följande:

”Att planarbetet anpassas så att en lösning för bussterminal kan tas fram som har tillräcklig kapacitet.”

Anders Tiger (KD) yrkar på en ändring att fastigheten Orminge 1:59 utgår från planområdet. Vi vill behålla verksamheter på den fastigheten och ser inget behov av att göra om planläggningen av den.

Johan Krogh (C) instämmer i Disa Pålman Nilssons tilläggsyrkande med 13 att-satser och i Henrik Unossons tilläggsyrkande och yrkar avslag på Anders Tigers ändringsyrkande.

Rolf Wasteson (V) och Lina Olsson (NL) instämmer i Henrik Unossons tilläggsyrkande.

Sidney Holm (MP) instämmer i Johan Kroghs avslagsyrkande.

Birgitta Berggren Hedin instämmer i Disa Pålman Nilssons tilläggsyrkande.

Henrik Unosson instämmer i Birgitta Berggren Hedins tilläggsyrkande.

Magnus Sjöqvist (M) yrkar, med instämmande av Disa Pålman Nilsson, bifall till utsänt förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns fem förslag till beslut.

1. Bifall till det utsända förslaget
2. Birgitta Berggren Hedins (L) tilläggsyrkande med en att-sats
3. Disa Pålman Nilssons (M) tilläggsyrkande med 13 att-satser
4. Henrik Unossons (S) tilläggsyrkande med en att-sats
5. Anders Tigers (KD) ändringsyrkande

Ordföranden börjar med att ställa förslag 1, det utsända förslaget, mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla förslaget.

Därefter ställer ordföranden förslag 2, tilläggsyrkandet från Birgitta Berggren Hedin, mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla tillägget.

Därefter ställer ordföranden förslag 3, tilläggsyrkandet från Disa Pålman Nilsson med 13 att-satser mot avslag, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla tilläggen.

Därefter ställer ordföranden förslag 4, tilläggsyrkandet från Henrik Unosson, mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla tillägget.

Slutligen ställer ordföranden förslag 5, ändringsyrkandet från Anders Tiger, mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå ändringen.

Protokollsanteckning

Disa Pålman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:

I arbetet med detaljplanen för Södra Kanholmsvägen är gestaltningen av yttersta vikt, eftersom det här är en del av entrén till Orminge centrum. Från Moderaternas håll ser vi gärna bebyggelse som tillför nya värden i Orminge och där varma färger och variation i fasad och takstruktur är tydliga element, snarare än betong och enkom raka linjer. Vi ser också stor vikt i att det längs med Kanholmsvägen är aktiva och öppna fasader som bjuder in till gemenskap och företagande. Gröna element som träd och planteringar är också viktigt i gaturummet. För att höja de gröna och blå värdena ser vi också gärna gröna och lummiga innergårdar som inbjuder de boende till avkoppling och trivsamt, en viktig kontrast mot det öppna och aktiva stadsrummet längs vägen. Vi ser mycket positivt på att pröva stadsradhus i de östra delarna, men vill även här understryka vikten av en god gestaltning med variation i färg, tak och fasad. Vi ser gärna lutande tak med takkupor, träfasader i varierande kulörer och grönskande element. Att bygga fler småhus är angeläget, och det här är en bra plats att pröva detta för att öka andelen småhus i stadsnära miljö.

Birgitta Berggren Hedin låter anteckna följande för Liberalerna:

När ett stort område ska detaljplaneras som i detta fall Orminge Centrum är det ett

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

naturligt tillvägagångssätt att inleda med ett planprogram för att sedan omsätta programmet i olika detaljplaner för mindre områden. Trots att det i teorin är ett korrekt tillvägagångssätt så har systemet brister. Om någon del i planprogrammet inte fullföljs eller skjuts på framtiden kan det påverka helhetsresultatet. Planprogrammet för Orminge Centrum antogs 2015 dvs för tio år sedan. Därefter har ett flertal detaljplaner antagits och nu tio år senare är vi framme vid en av de sista. Sedan 2015 har antalet beräknade invånare i nya bostäder i Boo ökat bl. a. beroende på successivt utökat bygglovsfritt byggande och att nya områden som Fågelstigen och Agaten tillkommit. Orminge Centrum som är hela Boos knutpunkt för flera trafikslag, handel och service riskerar att inte bli den attraktiva samlingspunkt som var planerad i planprogrammet. Risken finns att det helt enkelt blir för trångt och otrivsamt. Osäkerhet kring om en detaljplan för Centrumhuset/Ormingeplan blir av innebär att vi ännu inte vet om t.ex. den inbjudande mötesplats i form av ett centralt torg som nu ingår i planprogrammet alls blir verklighet. Likaså ingår i programmet en mindre inbyggd väntsal vid bussarna, vilket vore naturligt vid en uteterminal som nu endast liknar en bussgata med många bussar. Ett lamellhus för verksamheter/kultur skulle placeras i ena kanten av nuvarande parkeringsplats. Parkering skulle i stället ske under den nuvarande parkeringen men skulle då behöva tillgodose även de tillkommande bostäder som krävs för planens finansiering. Sammantaget skulle en betydande del av de ca 270 parkeringsplatser som idag är avsedda för handel och korttidsbesökande försvinna, vilket skulle göra parkeringssituationen ytterligare ansträngd. Å andra sidan skulle besökare mötas av ett levande torg som var avsett att bli en attraktiv träffpunkt. Av detaljplanen för Knutpunkten, som vann laga kraft för fem år sedan, framgår att trafikutredningen som då gjordes är grundad på trafikmängder som alstras av befintlig och planerad bebyggelse inom centrala Orminge och viss framskrivning till 2030. Detta är en felsyn då Orminge Centrum är hela Boos centrum. Om ökad användning av kollektivtrafik önskas måste ett tillräckligt antal infartsparkeringar finnas. Antalet korttidsparkeringar för handel och service måste beräknas efter det ökade utbud som skapas genom verksamhetslokalerna i alla nya bottenvåningar. Parkeringshuset uppges få ca 400 parkeringsplatser. Hur fördelningen mellan infartsparkering respektive handel och boendeparkering är planerad är omöjligt att utläsa. Om detaljplanen Ormingeplan inte blir av enligt planprogrammets intentioner försvinner flera betydande mjuka värden som är nödvändiga för ett attraktivt Centrum. I stället blir platsen fylld av nya bostäder och en intensiv trafik med bilar, bussar, gående, cyklister och barn medan nödvändiga värden som krävs för attraktionskraft uteblir. En orospunkt ur trängselsynpunkt blir korsningen Kanholmsvägen/Utövägen, där bussgatan ska korsas av bilar som antingen ska in i parkeringshuset eller till markparkeringen framför Centrumbyggnaden. Liberalerna ser fram emot att inför samrådet få del av en uppdaterad trafikutredning grundad på en aktuell och realistisk bedömning av befolkningsökningen i hela Boo. Samtliga boende i Boo har behov av framkomlighet och parkeringsmöjligheter i ett trafiksäkert Orminge Centrum. Sammanfattningsvis kan vi nu inför att planläggning av Södra Kanholmsvägen ska startas och när helheten börjar forma sig, ställa frågan: Kommer

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

nya Orminge Centrum att motsvara visionerna i planprogrammet? Eller blir det bara en intensiv trafikpunkt som saknar trivsel och där man inte stannar längre än nödvändigt?

Anders Tiger låter anteckna följande för Kristdemokraterna:

Vi yrkar att fastigheten Orminge 1:59 utgår från planområdet. Vi vill behålla verksamheter på den fastigheten och ser inget behov av att göra om planläggningen av den. Vidare kan kapaciteten för bussterminalen ifrågasättas. Orminge är tänkt som centralpunkt för kollektivtrafiken för hela Boo, och i viss mån omstigningsplats för Värmdötrafik. De projicerade behoven tycks lågt räknade, men det finns två större problem:

- När byggnationen är färdig finns inga möjligheter till expansion kvar, om behovet skulle uppstå. Det är helt enkelt fullt på alla tillgängliga gator, och det står hus på alla andra ytor.
- Utfarten från terminalen begränsas till en enda väg, där annan trafik exkluderas och köer med säkerhet kommer att vara mycket vanliga. En köbildning som kommer att förhindra tillgång till de anlagda parkeringar, och försvåra för andra resenärer i ett område där vi expanderar kraftigt.

Vi vill därför se att den kommande planen tar hänsyn till detta genom att skala tillbaka bebyggelsen, behåller båda möjliga utfartsvägar breda och användbara för all trafik, samt undersöker möjligheterna till ytterligare parkering i de nya husen. Ett ytterligare hus skulle dessutom kunna byggas för att fungera som ett skyddat utrymme, vilket området lider stor brist på.

Bertil Damberg låter anteckna följande för Socialdemokraterna:

Enligt antagandehandling Dnr: KFKS 2016/756 (Knutpunkten) är en ny bussterminal enligt Översiktsplanen prioriterad i centrumutvecklingen. Mark bör också avsättas för tunnelbana med station i Orminge centrum. I dessa antagandehandlingar framgår vidare att "...Orminge är en viktig bussbytespunkt i kollektivtrafiken för ostsektorn. Med allt fler boende i upptagningsområdet bedöms antalet kollektivresenärer öka med så mycket som 34 % till år 2030". Vid bygglovsbeslutet för Parkeringshuset inom detaljplanen Knutpunkten reserverade vi Socialdemokrater oss med bland annat följande motivering: "Det bekymrar oss Socialdemokrater att så många delar i Detaljplaneprogrammet för Orminge Centrum inte följts. Terminal för kollektivtrafik skulle byggts innan övriga delar av programområdet fick bebyggas. Denna terminal har ännu inte kommit till stånd." Det nu presenterade uppdraget att upprätta ett detaljplaneförslag för Södra Kanholmsvägen innebär att den kvarstående lösningen för kollektivresenärerna blir en lågbudgetterminal som – liksom idag/tidigare - blir placerad utmed Kanholmsvägen. De till denna bussterminal gränsande detaljplanerna har inte anpassats till de krav som måste ställas på bussterminalen för nödvändigt utrymme och nödvändig standard för en kommundel med nära 40 000 invånare. Den föreslagna bussterminalen blir, öppen för väder och vind. Det utrymme utmed Kanholmsvägen som tidigare använts kommer inte att räcka, bussterminalen behöver förlängas förbi Utövägen med bussar utmed Parkeringshuset. I motsatt riktning förväntas ökning av biltrafik som måste svänga till vänster i korsningen Kanholmsvägen/Utövägen för att komma till parkeringsgarage eller till Centrumhusets

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

parkering. I Bottenplanet kommer Willys nyetablering av mataffär ligga och generera trafik av fotgängare. I rusningstid kommer korsningen Kanholmsvägen/Utövägen utgöra att en riskabel trafiklösning för bilar, bussar och oskyddade fotgängare. Kanholmsvägen måste dessutom breddas för att klara 4 bussar i bredd. Med hållplatser på båda sidor kommer fotgängare att gena över bussgatan med ökad risk för resenärer. Vi Socialdemokrater anser inte att det alternativ till bussterminal som nu återstår när detaljplaneförslaget Södra Kanholmsvägen ska utarbetas lever upp till de tidigare/givna förutsättningarna för en fungerande bussterminal i Orminge C. Med vårt yrkande, som antogs av nämnden, utgår vi från att planarbetet nu genomförs så att terminalen åtminstone får tillräcklig kapacitet. Eftersom bussterminalen sannolikt kommer att ligga utomhus i form av en bussgata, är det önskvärt att detaljplanen medger ett uppvärmt väntutrymme, helst centralt vid terminalen, och med plats för kiosk och kafé.

Lina Olsson låter anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan gick med på planbeskedet i kommunstyrelsen i juni 2025. Dock har det nu framkommit att start-PMet inte omfattar den bussterminallösning som beslutades 2015 (då detaljprogrammet för Orminge Centrum antogs) samt detaljerades 2021 (då detaljplanen Knutpunkten antogs). Bussterminallösningen borde ha framgått i syftet och målen för detaljplanen i start-PMet för Södra Kanholmsvägen. Detta saknas dock vilket är en stor brist som måste åtgärdas redan i detta skede. Därav bifaller vi Socialdemokraternas yrkande. Inom ramen för detaljplan för Södra Kanholmsvägen vill vi att man utreder den öppna bussterminalens södra förlängning för att säkerställa att kapaciteten är tillräcklig för nutida och framtida behov, inklusive tillräcklig yta för tillkommande väntutrymme och ställhållplatser samt eventuella tillkommande anläggningar som exempelvis skyltning, väderskydd, taktila plattor, laddpunkt för buss och förartoalett samt pendelcykelparkering. Nackalistan yrkade även våren 2025, i samband med översiktsplanen ställdes ut på granskning, att en vänthall för buss ska byggas i Orminge Centrum. Denna vänthall bör förslagsvis förläggas centralt t ex i Hantverkshuset (inom intilliggande detaljplan Knutpunkten) för att minimera gångavstånden för passagerarna. Nackalistan anser dessutom att, utöver att säkerställa den öppna bussterminalens funktion, så måste även detaljplanen säkerställa att övriga trafikslag till Orminge, såsom bil, cykel och gångtrafik fungerar. I intilliggande detaljplanen Knutpunkten så medgavs en smalare cykelbana än vad som rekommenderas för ett huvudcykelstråk intill busshållplatserna. Detta var inte en önskvärd lösning, men avsteget medgavs på grund av den befintliga gångbron som bibehålls och vars betongfundament på vardera sida om Kanholmsvägen sätter den maximala bredden. Den valda lösningen i Knutpunkten kan därför medföra en något sämre trafikmiljö än önskvärt med risk för konflikt mellan väntande bussresenärer, fotgängare och cyklister i Orminge centrum. Motsvarande begränsning av betongfundament existerar dock inte för den södra delen av Kanholmsvägen. Dessutom utgör cykelbanan här infartsväg till Orminge Centrum, varför trafiken troligen är ännu högre än i centrum. Vi vill därför inte medge några motsvarande avsteg ifrån

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

rekommenderade bredder för busshållplatser, trottoarer och cykelbana längs den södra Kanholmsvägen, utan önskar att dessa ska följa de rekommenderade måtten. Den västra sidan av södra Kanholmsvägen gränsar till den lagakraftvunna detaljplanen Knutpunkten. I den planen planeras ett parkeringshus som ligger nära den befintliga Kanholmsvägen. Detta skulle kunna medföra att Kanholmsvägen inte bara behöver breddas utan även justeras österut inom ramen för detaljplan Södra Kanholmsvägen. Detta påverkar planområdet byggbara yta och var byggnader kan planeras in inom planområdet. Därför är det viktigt att göra en trafikanalys samt planera in samtliga trafikslag och andra funktioner för Kanholmsvägen tidigt under detaljplaneskedet. Alla trafikslag och övriga funktioner måste planeras in så att vägens bredd och läge kan ansättas utan avsteg från rekommenderade mått. Även Utövägen ingår i detaljplanen och måste dimensioneras korrekt, inte minst med tanke på att Utövägen-Mensättravägen- Edövägen-Kanholmsvägen utgör ett vändstråk för bussarna. Nackalistan ser även med oro på den kraftigt utökade exploateringen i och omkring centrala Orminge och anser att byggprojekt som ännu inte är färdigavtalade eller beslutade bör pausas eller stoppas för översyn eller omtag.

Rolf Wasteson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:

Frågan om hur bussterminalen i Orminge centrum ska planeras och utformas är inte ny. Den har varit uppe till behandling tidigare och ingår också i detaljplanen för Knutpunkten. Mycket har hänt sedan tidigare trafikutredningar gjorts, bl.a. genom utökade byggplaner och antal bostäder i Orminge och därmed behov av kollektivtrafik. Därför är det angeläget att detta ånyo utreds i anslutning till att detaljplan, som detta planuppdrag avser, tas fram. Detta särskilt med tanke på att biltrafiken i anslutning till den tänkta bussterminalen kommer att vara omfattande (både till centumparkering och parkeringshus med infartsparkering) så är risken uppenbar att det blir konflikter mellan buss- och biltrafik. Tidigare så var busstrafiken lagd på en bussgata ungefär som nu planeras och erfarenheterna från den tiden var att det var en problematisk lösning – mycket gångtrafik som passerade över bussgatan gjorde situationen osäker. Det är något som inte får upprepas i den nya lösningen. Vänsterpartiet är också tveksamma till planens sydöstra del, fastigheten Orminge 1:59. Vi valde nu att inte yrka att den delen utgår ur planarbetet utan vi kommer att ta ställning till det när vi ser planförslaget som utarbetas inför samrådet. Det finns flera orsaker till att området kan vara olämpligt, det gäller både behovet av verksamhetsytor, buller från närliggande trafikled samt tillgängligheten från området till bussterminalen och centrumytorna.

Sidney Holm låter anteckna följande för Miljöpartiet:

När riktlinjerna för hur bussarna skulle angöra i Orminge centrum för tio år sedan var uppe för beslut så förordade vi i Miljöpartiet en bussterminal med väntrum inomhus i anslutning till en framtida tunnelbanestation. Tyvärr röstades det förslaget ner då och den öppna bussgatan i det här förslaget är framtaget utifrån de riktlinjer vi står med nu. Efter förslag på en del förbättringar från nämnden som även vi i Miljöpartiet står bakom så anser vi att planenheten nu kan ta fram en detaljplan i enlighet med Kommunstyrelsens beslut från

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2025-06-02. Ett beslut som bland annat innehåller riktlinjer om att kommunens nya naturvårdsplan och grön- och blåstrukturprogram ska vara vägledande. Kommunstyrelsen poängterade också i sitt beslut vikten av att grönstrukturen utvecklas och att så hög del mjukgjorda ytor som möjligt ska eftersträvas.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande