

2024-10-18

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2024-00195

KFKS-2018-00243

Detaljplan för Volten, del av fastigheterna Orminge 60:I och Skarpnäs I:83, i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och en förskola längs med Ormingeringen som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att röra sig med cykel och till fots längs Ormingeringen. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och dess placering ska harmoniera med befintlig terräng, områdets rekreativa värden och omkringliggande natur.

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av 44 radhus, en förskola med plats för 160-200 barn samt en allmän gång- och cykelväg längs Ormingeringen. Den nya bebyggelsen föreslås enligt framtaget gestaltningsprogram kunna upplevas som en del av den omkringliggande naturen och samspela med omkringliggande bebyggelses småskaliga karaktär.

Fasadmateriäl regleras i plankartan att vara i trä. Gatorna inne i bostadsområdet föreslås utgöras av kvartersmark. En kommunal gång- och cykelbana planeras på allmän plats inom planområdet längs Ormingeringen.

Planförslaget var ute på samråd under januari-februari 2021. Synpunkter inkom från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, Nacka vatten och avfall AB, från kommunala nämnder, intresseföreningar och från två boende utanför planområdet. Efter samrådet kompletterades ett antal underlag och ändringar gjordes i detaljplanen som exempelvis höjdsättning av kvartersmark, justeringar gällande avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark samt en utökning av förskolans byggrätt från 160 till 200 barn.

Planförslaget var ute på granskning under oktober-november 2021. Synpunkter inkom från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, Nacka Vatten, en kommunal nämnd och

intresseföreningar. Efter granskningen togs en miljöteknisk utredning fram. Plankartan justerades avseende plushöjder för mark, kompletterades med yta för komplementbyggnader (korsmark) och några planbestämmelser. Planbeskrivningen kompletterades och förtydligades avseende förorenade områden, geotekniska risker, naturvärden och gröna samband samt genomförande- och ansvarsfrågor.

Detaljplanen för Volten antogs den 20 juni 2022. Detaljplanen blev överklagad till Mark- och miljööverdomstolen, som upphävde detaljplanen i mars 2024 på grund av knapphändig redovisning av skälen för bedömning om betydande miljöpåverkan och på grund av en otydlig och en felaktig planbestämmelse. Planenheten har efter upphävandet genomfört en ny undersökning om betydande miljöpåverkan samt justerat de berörda planbestämmelserna. Med anledning av ändringarna bedömer planenheten att en ny granskning 2 av detaljplanen behöver genomföras.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till negativa konsekvenser för ett befintligt spridningssamband för gamla tall- och ädellövsmiljöer som passerar genom området. För att begränsa negativa konsekvenser för spridningssambandet har norra delen av planområdet till stor del markerats med prickmark i plankartan, samt försetts med bestämmelser kring hur stor del av marken som får hårdgöras.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande, efter en ny undersökning, inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ärendet

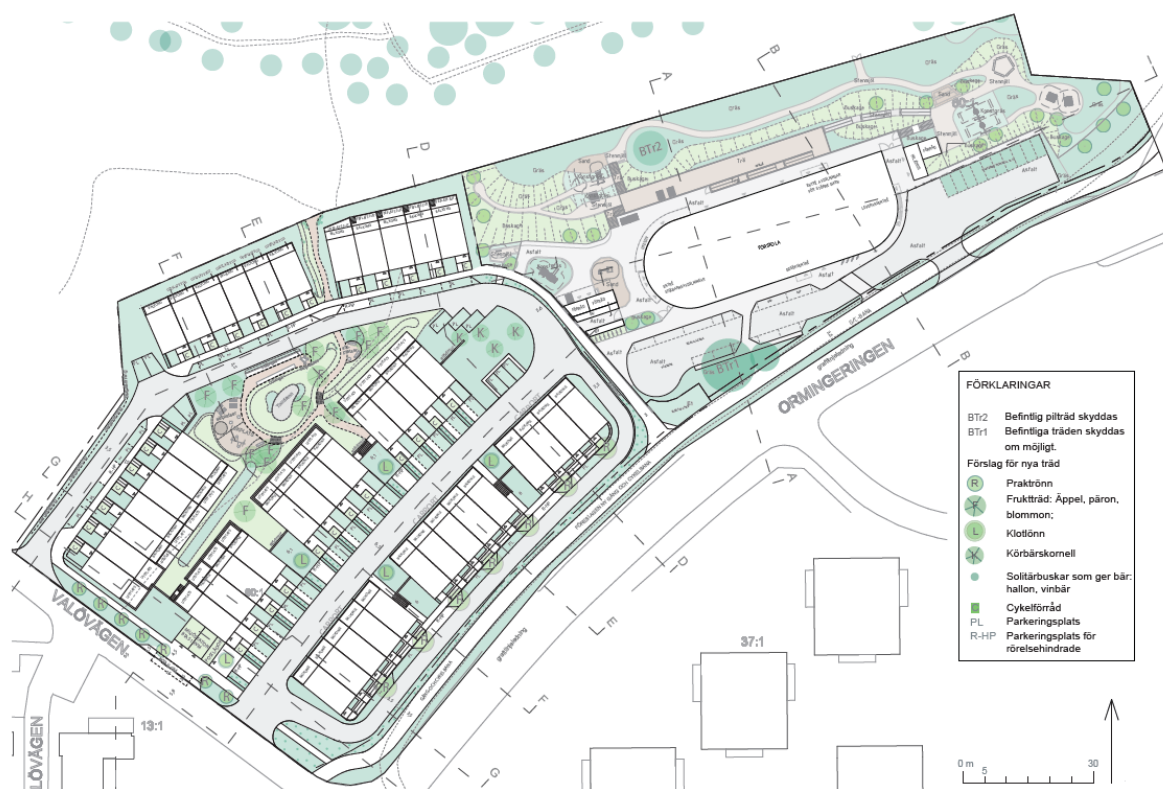
Bakgrund och syfte

Planområdet omfattar cirka 2 hektar mark och är beläget i Boo längs med Ormingeringens nordvästra del, cirka 800 meter från Orminge centrum. Det avgränsas av Ormingeringen i öst, Valövägen med ett angränsande bostadsområde mot sydväst, samt naturmark i norr. Cirka 100 meter norr om planområdet ligger Kummelbergets verksamhetsområde.

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 som ägs av Nacka kommun. Planområdet består idag av tallskog med inslag av lövträd, en före detta kraftledningsgata och en temporär infartsparkering. Marken sluttar mot norr och i anslutning till planområdet finns en busshållplats på Ormingeringen.

Detaljplanearbete har föregåtts av en markanvisningstävling vilken vanns av Möller & Partners AB. Tävlingsförslaget har legat till grund för detaljplanens innehåll och utformning. Möller & Partners AB har föreslagit att kommande bostäder ska upplåtas som bostadsrätter. Den planerade förskolan föreslås drivas i privat regi.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och en förskola längs med Ormingeringen som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att röra sig med cykel och till fots längs Ormingeringen. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och dess placering ska harmoniera med befintlig terräng, områdets rekreativa värden och omkringliggande natur.



Situationsplan som redovisar föreslagen möjlig bebyggelse inom planområdet. Illustration: Gisselberg Arkitekter.

Planförslaget

Förskola och framtida förskolebehov

I planförslaget föreslås en ny förskola för 160-200 barn. Byggrätten i plankartan medger en förskola för 200 barn. Den behöver inte utnyttjas fullt ut utan ger valmöjlighet att hantera framtida behov av förskoleplatser. Exploatören har för avsikt i dagsläget att bygga en förskola för 200 barn. Detaljplanen innebär dock inget krav på att hela byggrätten utnyttjas, utan det är möjligt att bygga ut förskolan i etapper om så är lämpligt.

Norra delen av planområdet föreslås användas som förskolegård, med cirka 20 kvadratmeter gårdsyta per barn, räknat på 200 barn totalt. Förskolebyggnaden ska enligt planbestämmelse i plankartan, utformas med fasader i huvudsak av trä, och ges förslagsvis en rundad form i kontrast till radhusens rakare linjer. Förskolans form är inte tvingande som planbestämmelse men angiven byggyta på plankartan innebär att en större förskola kan byggas om en rund form används.



Perspektivbild över möjlig utformning på förskolan. Vyn är tagen från norr och i förgrunden syns en möjlig utformning på förskolegården. Illustration: Sharv

Antalet barn i förskoleåldern förväntas öka i norra Boo (som Orminge är en del av) som en följd av den pågående stadsutvecklingen i Orminge centrum och det tidigare kraftledningsstråket. Det senaste året har flera bostadsaktörer påbörjat byggnationen av nya kvarter (Höghuskvarteret och Orminge entré) trots de nya förutsättningarna som råder på bostadsmarknaden. Utbildningsnämnden har redovisat behovet för perioden 2024-2040 i dokument "Behovsprognos förskola 2024-2040" som bekräftar:

- Totala antalet förskolebarn i hela Boo kommer enligt årets befolkningsprognos först minska fram till år 2027 och därefter öka successivt fram till år 2037.
- Behovet av fler platser i hela Boo bedöms bli uppemot 200 nya platser till år 2037.
- Om efterfrågan blir fortsatt lika låg som idag så bedöms befintliga platser räcka till att täcka behoven fram till omkring år 2031 i norra Boo (Ormingeområdet). Därefter behövs omkring 150 fler platser skapas för att tillgodose behovet under perioden 2032-2040.

Utöver den planerade förskolan inom Volten planeras det inte för några ytterligare nya förskolor i närområdet. Varken Pylonen, Amperen eller Agaten har planerade förskolor. Det byggs heller inte några förskolor i Orminge centrum. Förskolan är därför viktig för att kunna omhänderta det ökade antalet barn som förväntas följa på bostadsbyggandet sett på längre sikt.

En större byggrätt för förskola är därför att föredra. Antal barn som ska rymmas är mer en fråga för verksamhetsutövaren och fastighetsägaren. Förskolan kommer att drivas i privat regi. Förskolan är väl avvägd och skapar en god beredskap för att möta framtida behov.

Radhus

Planförslaget möjliggör utbyggnad av 44 radhus. Radhusen är organiserade i längor om fyra till sju enheter, vilka på vissa ställen följer med terrängen och varje enhet placeras därmed på en individuell höjd. Mellan radhuslängorna planeras obebyggda släpp i bebyggelsen. Några av släppen föreslås enligt planbestämmelse i plankartan och innehålla grönyta eller plantering och några föreslås ha trappor som tar upp höjdskillnaderna i släppen.



Perspektivbild över möjlig utformning på radhus. Vyn är tagen från sydväst och visar gröna släpp mellan husen. Illustration: Gisselberg Arkitekter.

Gestaltning

Ny byggnation regleras med bestämmelser om bland annat nockhöjd för radhusen eller totalhöjd för förskolan, samt utformningsbestämmelser. Ett gestaltningsprogram har tagits fram och ligger som underlag till planhandlingarna. Kommande markgenomförandeavtal, vilket ingås med byggaktören, kommer hänvisa till att gestaltningsprogrammet ska följas. Flera gestaltningsfrågor hanteras därmed i gestaltningsprogrammet.

Följande utformningsbestämmelser regleras på plankartan inom området som föreslås för bostäder:

- Fasadmaterial ska i huvudsak vara trä
- Endast radhus
- Bestämmelser som reglerar att ett antal släpp, utrymmen på minst 6 meter, ska finnas i bebyggelsen. Detta i syfte att säkerställa att radhuslängorna inte blir för långa.



Principskiss som visar föreslagen fasadutformning. Bilderna visar endast en möjlig utformning. Illustration: Gisselberg Arkitekter.

I direkt anslutning till planområdesgränsen ligger Skarpnäs naturreservat. För att säkerställa att ingen kvartersmark och mark för naturreservat överlappar varandra omfattar planområdet för Volten en buffertzona av allmän platsmark i form av natur längs planområdets norra del. Buffertzonen varierar i bredd mellan 6 och 1,8 meter. Planområdesgränsen och naturreservatsgränsen föreslås ligga dikt an varandra.

Trafik och dagvatten

Gatorna inne i bostadsområdet föreslås utgöras av kvartersmark. En kommunal gång- och cykelbana planeras på allmän plats inom planområdet längs Ormingeringen.

Dagvattenhantering regleras i plankartan med en planbestämmelse om att kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 millimetrarna regn från hårdgjorda ytor.

Planprocessen

Planförslaget var ute på samråd under januari-februari 2021. Synpunkter inkom från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, Nacka vatten och avfall AB, från kommunala nämnder, intresseföreningar och från två boende utanför planområdet. Efter samrådet kompletterades ett antal underlag och ändringar gjordes i detaljplanen som exempelvis höjdsättning av kvartersmark, justeringar gällande avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark samt en utökning av förskolans byggrätt från 160 till 200 barn.

Planförslaget var ute på granskning under oktober-november 2021. Synpunkter inkom från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, Nacka Vatten, en kommunal nämnd och intresseföreningar. Efter granskningen togs en miljöteknisk utredning fram. Plankartan justerades avseende plushöjder för mark och kompletterades med yta för komplementbyggnader (korsmark) för att möjliggöra vatten- och avloppslösning inom kvartersmark. Vidare justerades läge för infart till förskolan cirka 15 meter åt öster, för att förbättra tillgänglighet och angoring till förskolan. Plankartan justerades även avseende planbestämmelsen e_6 som förtydligades med orden ”för huvudbyggnad” för att tydliggöra att bestämmelsen reglerar byggrätten för huvudbyggnad. Bestämmelsen b_3 justerades för att inte omöjliggöra att förskolegården utformas på ett för verksamheten ändamålsenligt sätt. Planbeskrivningen kompletterades och förtydligades avseende bland annat förorenade områden, geotekniska risker, naturvärden och gröna samband samt genomförande- och ansvarsfrågor.

Detaljplanen för Volten antogs den 20 juni 2022. Detaljplanen blev därefter överklagad till Mark- och miljööverdomstolen, som upphävde detaljplanen 28 mars 2024, på tre punkter:

- Knapphändig redovisning av skälen till bedömningen om att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.
- Planbestämmelsen som avser avhjälpanåtgärder av markföroreningar innan bygglov får ges saknar lagstöd.
- Planbestämmelsen som avser dagvattenhantering genom växtbäddar som klarar en viss fördröjning uppfyller inte kravet på tydlighet.

Kommunen har därefter genomfört en ny undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Planbestämmelserna har setts över och justerats, så att de uppfyller lagstöd och krav på tydlighet. Planenheten har bedömt att en ny granskning av detaljplanen behöver genomföras.

Ny undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en ny undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (2024-05-10). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Planområdet är av begränsad omfattning och utgör mark som tidigare varit en kraftledningsgata för en luftburen ledning, som nu markförlagts. I denna detaljplan föreslås bostäder och förskola vilket innebär en förändring mot dagens användning som huvudsakligen är natur. Detaljplanens genomförande har i undersökningen bedömts medföra en viss negativ påverkan på framför allt spridningssambanden för gamla tall- och ädellövsmiljöer, kulturmiljö och landskapsbild. Påverkan bedöms dock vara av sådan art att de varken för sig eller tillsammans innebär en sådan betydande påverkan som avses i miljöbalkens sjätte kapitel. Övriga frågor som skulle kunna få en viss påverkan, men där skyddsåtgärder och anpassningar innebär att påverkan begränsats är exempelvis naturvärden, miljökvalitetsnormer för vatten och markföroreningar. Vad gäller den förorenade marken kommer planens genomförande, med sanering och skyddsåtgärder inkluderat, att innebära en förbättring av markmiljön och det föreligger därmed ingen risk för påverkan på människors hälsa eller för spridning till omkringliggande mark- och vattenområden.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt.

Mot bakgrund av att de sannolika miljöeffekternas påverkan är av begränsad art, och att möjligheten att begränsa effekterna genom anpassningar av planförslaget och skyddsåtgärder är god, bedömer kommunen att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i lagens mening. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen har en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna tagits fram.

Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till negativa konsekvenser för ett befintligt spridningssamband för gamla tall- och ädellövsmiljöer som passerar genom området. I och med att befintlig naturmark kommer att hårdgöras innebär planförslaget även påverkan på infiltration och rening av dagvatten. För att begränsa negativa konsekvenser för spridningssambandet har norra delen av planområdet till stor del markerats med prickmark i plankartan, samt försetts med bestämmelser kring hur stor del av marken som får hårdgöras. Område markerat med prickmark innebär att marken inte får förses med byggnad.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Områdets karaktär kommer efter genomförandet att förändras från naturområde till bebyggt område i och med att del av ett grönområde tas i anspråk till förmån för bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Planförslaget möjliggör att platsen befolkas med boende som kommer ha utblickar i gatunivå. Vidare innebär förskoletomten aktiviteter under dagtid. Upplevd trygghet för passage genom området kan därmed upplevas bättre än dagens situation.

Tidplan

Planarbete

Granskning 2	kvartal 4 2024
Antagande 2 i kommunfullmäktige	kvartal 2 2025
Laga kraft tidigast*	kvartal 3 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.*

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen i och med försäljning av delar av kommunal mark inom fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 utifrån markanvisningen. Intäkterna från markförsäljningen kommer betala kommunens plan-, projekterings-, utrednings- samt saneringskostnader. Exploatören ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten och anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen. Kostnaden för bygg- och anläggningskostnader inom allmän platsmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten står kommunen för.

Investeringskostnaderna för allmänna anläggningar i form av en ny gång- och cykelväg längs Ormingeringen uppgår till cirka 3 700 000 kronor med en årlig driftkostnad om cirka 30 000 kr. Inom planområdet finns en tidigare deponi där det finns konstaterade föroreningar och att sanering/åtgärder krävs. Kostnader för sanering uppskattas till cirka

10 000 000 kronor men skulle kunna bli ännu högre. Kommunen ska stå för kostnaderna för marksanering.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget innebära positiva konsekvenser för barn med anledning av uppförandet av nya bostäder, en ny förskola och anläggande av en gång- och cykelväg. Befintlig naturmark och befintligt område för kraftledningsstråk bedöms inte hysa några större rekreativa värden, men planförslaget får en viss negativ påverkan på barn och ungdomars tillgång till naturmark utanför det bebyggda området i Västra Orminge.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Ny undersökning om betydande miljöpåverkan
- Granskningsutlåtande 1
- Behovsprognos förskola 2024-2040

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området och översikt över kommunala beslut.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Kristina Källqvist
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Volten, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2018-05-07, §158	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Markanvisning genom anbudsförfarande	2019-05-13, §67	KS	Markanvisning genom anbudsförfarande
<input checked="" type="checkbox"/>	Tilldelningsbeslut	2019-10-28 §316	KS	Tilldelningsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2020-02-28	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Markanvisningsavtal	2020-08-13	Expl.chef & KSO	Markanvisningsavtal
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2020-12-09 §288	MSN	Information inför samråd
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2021-01-18	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd	2021-02-23 §23	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning	2021-10-20 §195	MSN	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan	2022-05-18 §86	MSN	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan	2022-05-31 §87	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan	2022-06-13 §185	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande	2022-06-20 §211	KF	Beslutet upphävdes av MÖD 2024-03-28
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning 2	2024-11-13	MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		KS	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande 2		KF	
<input type="checkbox"/>	Projektavslut		KS	

