

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Ormingehus, fastigheterna Orminge 46:1 med flera i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker det ändrade planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015. Detaljplanen Ormingehus ingår i detaljplaneprogrammets första detaljplaneetapp. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter, förskolor samt en attraktiv och levande miljö.

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Planförslaget medger totalt cirka 320 tillkommande bostäder, cirka 4200 kvadratmeter tillkommande bruttoarea handel och 12 nya särskilda bostäder enligt LSS. Utöver detta medger planförslaget att de befintliga byggnaderna Röda längan och större delen av Ormingehus bevaras. Befintlig förskoleverksamhet inom Ormingehus kan därmed fortsätta sin verksamhet och ytterligare förskoleplatser kan inrymmas.

Planförslaget bidrar till ökade flöden av människor som rör sig i området, vilket kan leda till ökad upplevd trygghet, även för barn. Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

Under granskningen inkom synpunkter från ett antal boende samt 9 remissinstanser. Synpunkterna berörde främst påverkan på områdets kulturhistoriska intressen, gröna inslag i området, torgets utformning samt påverkan på befintliga bostäder i närområdet. Efter granskningen har mindre justeringar och administrativa ändringar gjorts. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget i beslut den 26 juni 2019. Därefter har planförslaget ändrats så att föreslagen bebyggelse norr om Röda längan, Myrankvarteret,



med bostäder och förskola utgår ur förslaget på fastighetsägarens initiativ. Det ändrade planförslaget tas därför upp för nytt beslut om tillstyrkan. Beslutet om tillstyrkan av det ändrade planförslaget ersätter det tidigare beslutet om tillstyrkan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ärendet

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och förskolor samt en attraktiv och levande miljö. Detaljplanen ska skapa förutsättningar för nya bostäder i flerbostadshus i kollektivtrafiknära läge med lokaler i bottenvåningarna utmed Kanholmsvägen och Edövägen.

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt centrum för boende, besökare och företag samt vidareutveckling av Orminges karaktär och identitet. Detaljplanen Ormingehus ingår i detaljplaneprogrammets första detaljplaneetapp.

Planområdet omfattar norra delen av Orminge centrum. Planområdet avgränsas av Edövägen i söder, Betsövägen i väst, Mensättravägen i öst och Ormingehus i norr.

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Planförslaget medger totalt cirka 320 tillkommande bostäder, cirka 4200 kvadratmeter tillkommande bruttoarea handel och 12 nya särskilda bostäder enligt LSS. Utöver detta medger planförslaget att de befintliga byggnaderna Röda längan och större delen av Ormingehus bevaras. Befintlig förskoleverksamhet inom Ormingehus kan därmed fortsätta sin verksamhet samt ytterligare förskoleplatser kan inrymmas. Föreslagen bebyggelse utgörs av en varierad bebyggelse som till sin struktur utgår från befintlig bebyggelse i området och kompletteras med två tydliga kvarter längs med Kanholmsvägen och Edövägen. Kvarteren utförs i 4-7 våningar och ett nytt landmärke föreslås i form av ett höghus i 16 våningar.

En ny tillgänglighetsanpassad trappförbindelse planeras upp till torget, mellan Röda Längan och Ormingehus, för att skapa tydligare kopplingar mellan olika nivåer inom området samt förbättra tillgängligheten. Torget föreslås ges möjlighet att utvecklas till ett tydligare och mer attraktivt offentligt rum. Gaturummen inom planområdet utvecklas för att förbättra framkomligheten för alla trafikslag och tydliggöra funktionsuppdelning. Gaturum och offentliga platser i Orminge centrum avses att få en sammanhållen ny gestaltning.



Övergripande situationsplan för planområdet enligt planförslaget, nya byggnader i mörkgrått. Föreslagna våningsantal anges med romerska siffror. Den del som utgår ut detaljplanen efter granskningen (Myrankvarteret) är markerad med streckad linje.

Den tillkommande bebyggelsens gestaltning och omfattning regleras i detaljplanen sammanfattningsvis enligt följande:

- Byggnadernas höjd och yta på mark regleras.
- Utvalda gestaltungsprinciper för tillkommande bebyggelse regleras med bestämmelse för kvarter södra Ormingehus samt kvarter södra Sarvträsk. Principerna reglerar skarvar i fasadelement, entréer, sockelvåningar, färgsättning av fasader och detaljer samt typsnitt för husnummer.

- I kvarter södra Sarvträsk och södra Ormingehus regleras att kvarteren ska bestå av flera byggnadsdelar med varierande höjd och taklutning. I övrigt regleras utformningen enligt gestaltungsprinciperna.
- Röda längan förses med rivningsförbud, samt skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintlig fasad. Utformningsbestämmelser reglerar tillbyggnadens utformning med plåtkassetter, utanförliggande balkonger med veckad front med mera.
- Ormingehus förses med varsamhetsbestämmelser som anger att ändring, tillägg och renovering ska utföras varsamt och beakta byggnadens specifika karaktärsdrag.

Planförslaget ger förutsättningar för ett befolkat område under olika tider på dygnet, vilket kan bidra till den upplevda tryggheten. Planförslaget innebär även att Orminge utvecklas med en helt ny typ av stadsplaneideal. Detta innebär en tydlig kontrast till den befintliga bebyggelsen samt en tydlig höjdförskjutning som frångår Orminges medvetet lägre hållna höjder. Planenheten gör avvägningen att de negativa konsekvenserna för kulturmiljön som planförslaget innebär är motiverade för att uppnå detaljplanens syfte att möjliggöra nya bostäder och en levande miljö. I och med att naturmarken minskar är det av vikt att föreslå planteringar längs med gator inom planområdet genomförs för att kompensera för en del av den vegetation som tas bort.

Under samrådet hade Länsstyrelsen bland annat synpunkter kring skäl för upphävande av strandskydd samt att Röda längan inte försetts med skydds- eller varsamhetsbestämmelser, vilket kompletterats. Synpunkterna i övrigt berörde främst intrånget i sumpskogsområdet Sarvträsk, påverkan på områdets kulturhistoriska värden, grönstruktur samt påverkan på befintliga bostäder i närområdet. Planområdet delades efter samrådet i två detaljplaner, en för Ormingehus och en för Sarvträsk.

Under granskningen hade 9 remissinstanser synpunkter på planförslaget för Ormingehus och därutöver inkom synpunkter från ett antal boende. Länsstyrelsen hade inget att erinra. De mest förekommande synpunkterna från intresseföreningar och kringboende berör påverkan på områdets kulturhistoriska värden, gröna inslag i området samt påverkan på befintliga bostäder i närområdet. Granskningstiden varade mellan den 19 december 2018 och 28 januari 2019, sammanlagt 6 veckor. Efter granskningen gjordes mindre justeringar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslog kommunfullmäktige att anta detaljplanen i beslut den 26 juni 2019.

Efter beslut om tillstyrkan har planförslaget ändrats så att Myrankvarteret utgår ur planförslaget omfattning på fastighetsägarens initiativ. Beslutet om tillstyrkan av det ändrade planförslaget ersätter det tidigare beslutet om tillstyrkan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 juni 2019. De 50 bostäder och 120 förskoleplatser som tidigare planerats inom Myrankvarteret utgår därmed ur planförslaget. Vakanta ytor, motsvarande 120 förskoleplatser, finns i befintliga Ormingehus, som kan nyttjas för förskola och både inne- och utemiljö bedöms gå att arrangera på ett godtagbart sätt, men kräver omsorg och omdaning av utemiljön. Friytor för förskola bedöms kunna tillskapas för totalt 12 avdelningar med 20 kvadratmeter fria per barn. För byggnaden Ormingehus



medger detaljplanen flera användningsområden; skola/förskola/ centrumändamål, vilket gör att förskoleplatser inte kan garanteras över tid. Därför har en lokaliseringsutredning inletts för att inom Orminge centrumområdet finna alternativ mark för en permanent lösning av förskoleplatser. För att tillgodose det tillkommande behovet av förskoleplatser som utveckling av Orminge centrum genererar planeras även förskolor i parallellt pågående planarbeten.

Utöver att Myrankvarteret har utgått ur planförslaget har en yta för transformatorstation tillkommit utefter Kanholmsvägen. I övrigt har mindre justeringar och administrativa ändringar gjorts.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslaget bidrar till ökade flöden av människor som rör sig i området, vilket kan leda till ökad upplevd trygghet, även för barn. Med ytterligare bostäder i området befolkas centrumområdet i större omfattning. De idag relativt stora parkeringsytorna och vissa av gatorna står i princip folktomma under kvällar och nätter eftersom enbart verksamheter finns utmed gatorna idag. Funktionsblandning med både verksamheter och bostäder innebär fler människor dygnet runt. Torget utmed Röda längan kan ges ett mer lockande innehåll, som signalerar att platsen är omhändertagen.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande	kvartal 2 2020
Laga kraft	kvartal 2 2020*
Utbyggnad	2020–2023*

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Genomförande av detaljplanen förväntas på sikt generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

Planförslagets genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur. Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande allmänna anläggningar.

Planförslaget medger att området kan omvandlas till en mer bebyggelsetät centrummiljö med utökad handel längs huvudstråket Kanholmsvägen och Edövägen. En långsiktig samhälllig konsekvens är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, samt att Nackas attraktivitet som boendekommun ökar. Det innebär även värdeökningar i mark som bland annat kommer att generera en långsiktig intäkt till kommunen vid tomträttsupplåtelse av mark.

Utbyggnad av allmänna anläggningar ingår i en etappvis utbyggnad av allmänna anläggningar inom Orminge centrum och fastighetsägarna ska erlægga exploateringsersättning till kommunen för sin andel av kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar. De långsiktiga intäkterna från tomträttsupplåtelse av kommunens mark inom detaljplanen bedöms på sikt överstiga kommunens kostnader.

Konsekvenser för barn

En allmän lekplats planeras på torget mellan Röda längan och Ormingehus för att tillgodose behov av lek och utvistelse. Planförslaget bidrar till fler bostäder, ökad rumslighet och ökade flöden av människor som rör sig i området. Detta leder förhoppningsvis till ökad upplevd trygghet, även bland barn. För befintliga samt tillkommande förskoleplatser inom Ormingehus möjliggörs förskolegårdar med en friyta på cirka 20 kvadratmeter per barn. Taket på byggnaden kan komma att nyttjas för förskolegård. Förskolornas lägen erbjuder god närhet till att nyttja omgivande naturmark. Vid än större efterfrågan på skol- och förskoleplatser och dessa inryms i Ormingehus kan friytan bli mindre än önskvärt.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Granskningsutlåtande
- Plankarta
- Planbeskrivning
 - Bilaga: Fastighetskonsekvenstabell
- Gestaltungsprogram

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

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Monika Stenberg
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Ormingehus, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2016-09-22	Expl.chef, Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplaneavtal, Brf Betsövägen	2017-02-27	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplaneavtal, Rikshem	2018-04-10	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2018-05-23	MSN	Information
✓	Detaljplan, samråd	2018-05-24	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2018-08-07	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	2018-12-12	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan 1	2019-06-26	MSN	
	Detaljplan, tillstyrkan 2		MSN	Tillstyrkan ändrat planförslag
	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
	Detaljplan, antagande		KF	
	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
	Utbyggnads-PM		KSSU	
	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
	Projektavslut		KS	

