

2019-06-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2018/871
Projekt 9436
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker 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 totalt cirka 370 tillkommande bostäder, cirka 4200 kvadratmeter bruttoarea handel, cirka 120 tillkommande förskoleplatser och 12 bostäder enligt LSS. Utöver detta medger planförslaget att de befintliga byggnaderna Röda längan och större delen av Ormingehus bevaras. Befintlig skol- och förskoleverksamhet inom Ormingehus kan därmed fortsätta sin verksamhet med cirka 120 förskoleplatser och cirka 130 skolplatser. Gaturum och torg utvecklas och gestaltas för ökad framkomlighet och tillgänglighet samt med tydligare funktionsuppdelning.

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 överskott till Nacka kommun.

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 har 13 yttranden inkommit, varav 9 hade synpunkter på förslaget. Länsstyrelsen hade inget att erinra. De mest förekommande synpunkterna i övrigt berör 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. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

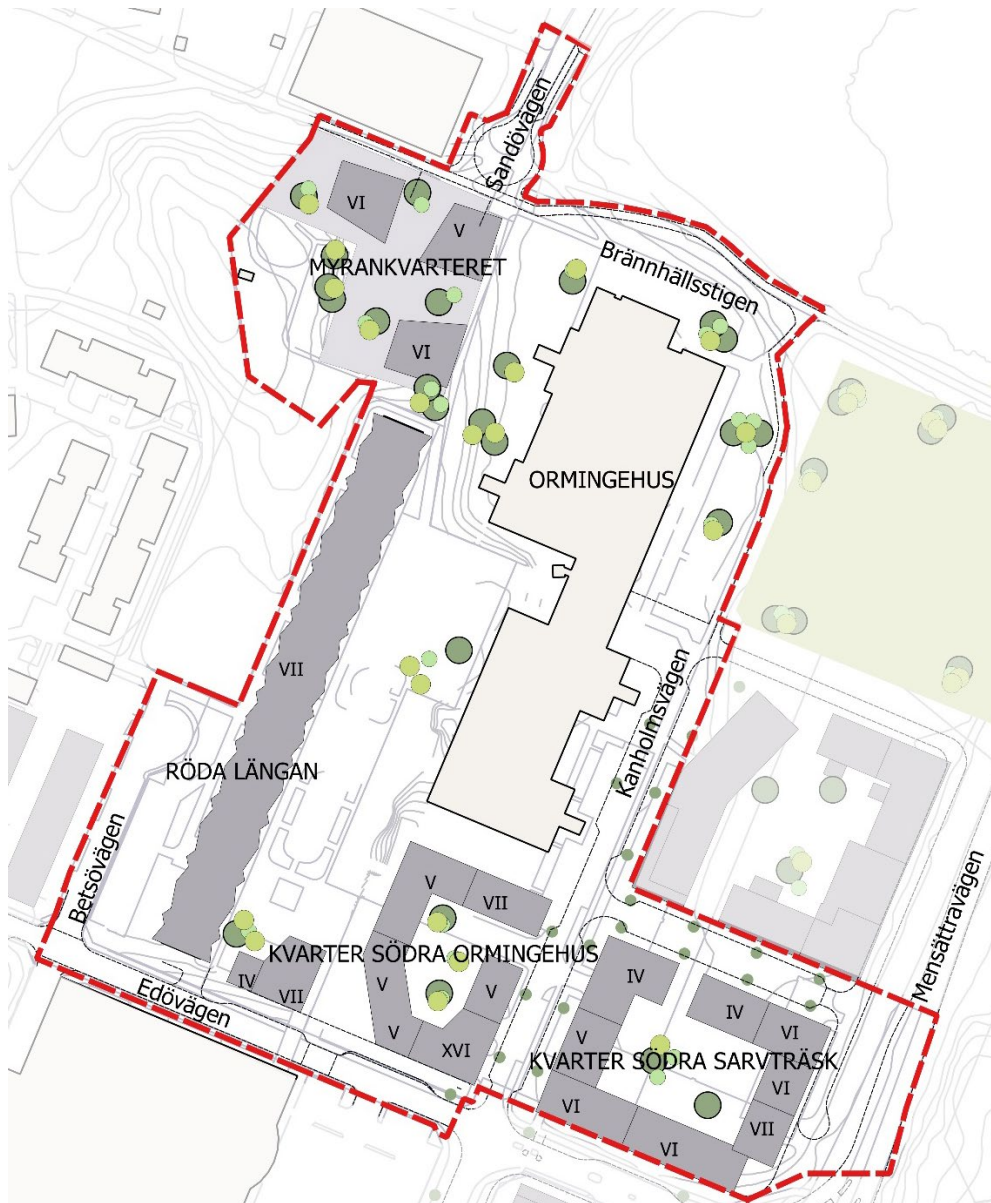
Ärendet

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 är cirka 4,5 hektar och omfattar norra delen av Orminge centrum. Planområdet avgränsas av Edövägen i söder, Betsövägen i väst, Mensättravägen i öst och Sarvträsk i norr. Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, förskolor samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Planförslaget medger totalt cirka 370 tillkommande bostäder, cirka 4200 kvadratmeter tillkommande bruttoarea handel, cirka 120 tillkommande förskoleplatser och 12 bostäder enligt LSS. Utöver detta medger planförslaget att de befintliga byggnaderna Röda längan och större delen av Ormingehus bevaras. Befintlig skol- och förskoleverksamhet inom Ormingehus kan därmed fortsätta sin verksamhet med cirka 120 förskoleplatser och cirka 130 skolplatser.

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, samt ett nytt kvarter vid Brannhällsstigen. Kvarterens byggnadsvolymer delas upp i mindre enheter för att uppnå variation i skala och utförs i 4-7 våningsplan. Ett nytt landmärke föreslås i form av ett högre 16-våningshus. 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 med trädplanteringar och grönska, olika typer av sittplatser samt eventuellt en allmän lekplats. 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 med romerska siffror.

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 föreslagna planteringar längs med gator inom planområdet genomförs för att kompensera för en del av den vegetation som tas bort.

Den tillkommande bebyggelsens gestaltning regleras i detaljplanen sammanfattningsvis enligt följande:

- Byggnadernas höjd och yta på mark regleras.
- Utvalda gestaltungsprinciper för tillkommande bebyggelse regleras med bestämmelse för Myrankvarteret, kvarter södra Ormingehus samt kvarter södra Sarvträsk. Principerna reglerar skarvar i fasadelement, entréer, sockelvåningar, färgsättning av fasader och detaljer samt typsnitt för husnummer.
- I Myrankvarteret regleras relativt brant lutande tak och i övrigt enligt gestaltungsprinciperna.
- 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.

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 har 13 yttranden inkommit, varav 9 hade synpunkter på förslaget. 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. Efter granskningen har mindre justeringar gjorts. Granskningstiden varade mellan den 19 december 2018 och 28 januari 2019, sammanlagt 6 veckor.

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

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| Granskning | december 2018 – januari 2019 |
| Kommunfullmäktiges antagande | kvartal 3 2019 |
| Laga kraft | kvartal 4 2019* |
| Utbyggnad | 2019–2022* |

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Genomförande av detaljplanen förväntas på sikt generera ett 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 erlagga 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

Behovet av förskolor som föreslagna bostäder medför möjliggörs inom planområdet. Friytor för befintliga skol- och förskolor inom planområdet ökar i och med ett genomförande av planförslaget. En allmän lekplats planeras på torget mellan Röda längan och Ormingehus för att tillgodose behov av lek och utevistelse. 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.

Handlingar i ärendet

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



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 | | MSN | |
| ✓ | 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 | |

