

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information inför samråd

Detaljplan för Volten, del av fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

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 och områdets rekreativa värden.

Planområdet omfattar cirka 2 hektar mark och är beläget i Boo längs med Ormingeringens nordvästra del. 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 och i framtiden kommer planområdet ligga angränsande till det planerade naturreservatet för Skarpnäs. Idag går en luftburen kraftledning genom planområdet, markförläggning av denna ledning utfördes under 2019 och de luftburna ledningarna planeras tas ner under 2021. Detta frigör mark för stadsbyggnadsprojektet ”Kraftledningsstråket” som omfattar tre detaljplaner, Volten, Amperen och Pylonen. Planområdet för Volten omfattar del av fastigheten Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun.

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av cirka 40 bostäder i radhus, en förskola, lokalgata samt en allmän gång- och cykelväg längs Ormingeringen. Grönska föreslås få sippra in i planområdet via släpp i bebyggelsen. Den tillkommande bebyggelsen ska i huvudsak ha fasader av trä som föreslås variera i olika naturliga nyanser. Förskolan har plats för 8 avdelningar. Förskolebyggnadens gestaltning föreslås ha fasader i huvudsak av trä, och ges

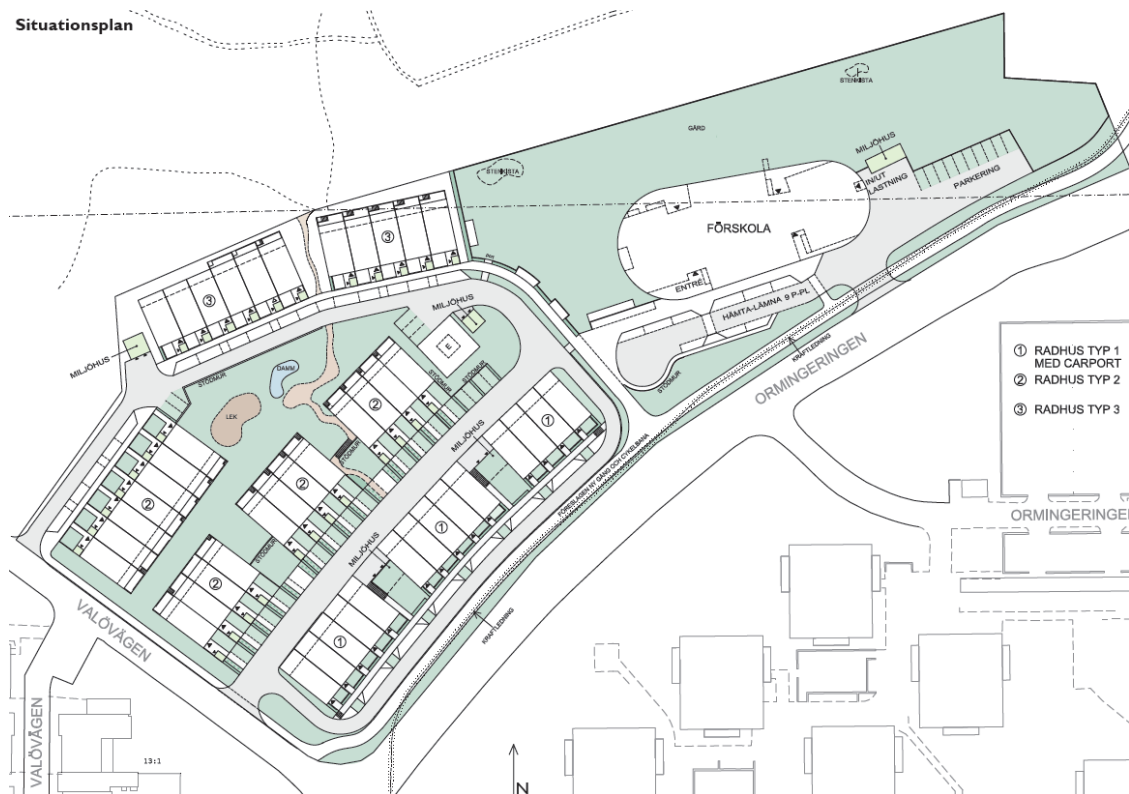
förslagsvis en rundad form i kontrast till radhusens rakare linjer. Gatorna inne i bostadsområdet föreslås utgöras av kvartersmark. En kommunal gång- och cykelbana planeras på allmän plats inom planområdet längs Ormingeringens västra sida.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till negativa konsekvenser för befintligt spridningssamband. De negativa konsekvenserna begränsas bland annat genom att planområdets norra del markeras med prickmark, plankartan reglerar hur mycket mark som får hårdgöras. Vidare kommer detaljplanen innehålla en buffertzon av naturmark i övergången mot blivande naturreservat för Skarpnäs.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under januari och februari 2021. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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 och områdets rekreativa värden.



Övergripande situationsplan för planområdet. Illustration: Gisselberg Arkitekter

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, och i framtiden kommer planområdet ligga angränsande till det planerade naturreservatet för Skarpnäs. 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 kraftledningsgata och en temporär infartsparkering. Marken sluttar mot norr och i anslutning till planområdet finns en busshållplats på Ormingeringen.

I direkt anslutning till planområdesgränsen pågår en process att bilda Skarpnäs naturreservat. Kommunen beslutade om att bilda Skarpnäs naturreservat redan 2015. Därefter har dock beslutet upphävts på grund av ett formaliafel och måste därför tas om. Inför ett nytt beslut om reservatsbildning kommer även ett förnyat samråd att hållas. Samråd och beslut om Skarpnäs naturreservat förväntas kunna tas under 2021. För att säkerställa att ingen kvartersmark och mark för naturreservat överlappar omfattar planområdet för Volten en remsa allmän platsmark i form av natur längs planområdets norra del. Planområdesgränsen och naturreservatsgränsen föreslås ligga dikt an varandra.

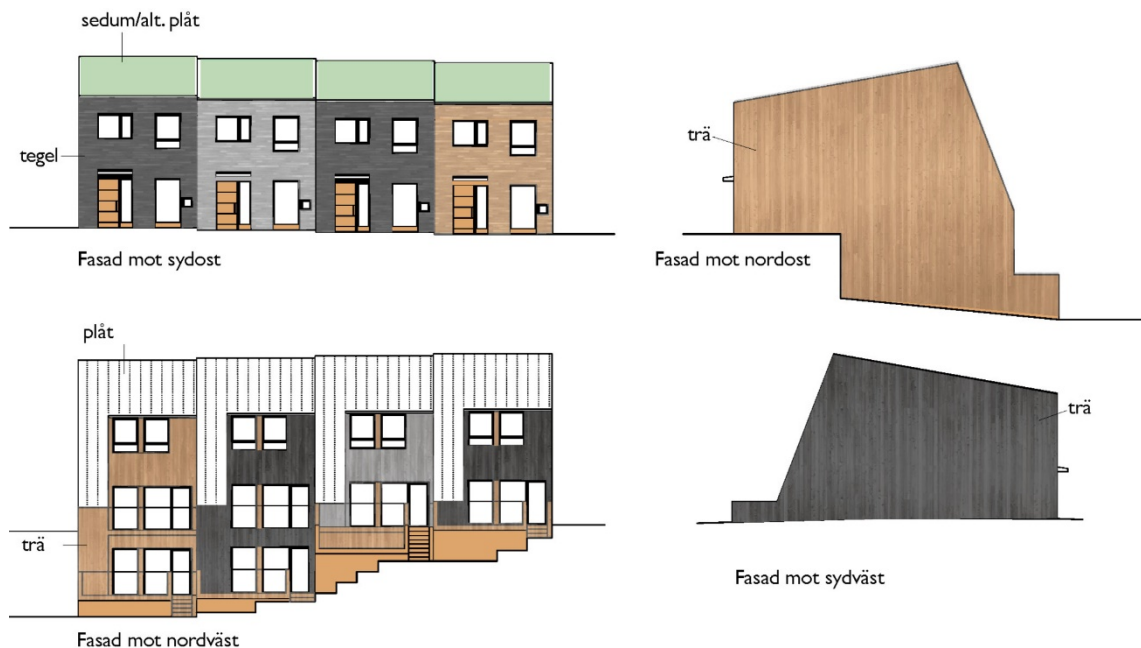


Illustration som visar föreslagen fasadutformning. Bilderna visar endast en möjlig utformning. Illustration: Gisselberg Arkitekter

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av cirka 40 radhus, en förskola, lokalgata samt en allmän gång- och cykelväg längs Ormingeringen. Den nya bebyggelsen föreslås enligt framtaget gestaltungsprogram kunna upplevas som en del av den omkringliggande naturen och

samspele med omkringliggande bebyggelses småskaliga karaktär. Detta innebär en låg bebyggelsehöjd och rena naturmaterial. Naturen föreslås få sippra in i planområdet via släpp i bebyggelsen. Den tillkommande bebyggelsen ska i huvudsak ha fasader av trä, vilket regleras i plankartan. Enligt framtaget gestaltungsprogram föreslås fasaderna variera i olika naturliga nyanser, och taken föreslås utgöras av plåt eller sedum.

Planförslaget innehåller även en ny förskola med plats för 160 barn i 8 avdelningar och föreslås drivas i privat regi. Norra delen av planområdet föreslås användas som förskolegård, med cirka 24 kvadratmeter gårdsyta per barn. Förskolebyggnadens gestaltning föreslås ha fasader i huvudsak av trä, och ges förslagsvis en rundad form i kontrast till radhusens rakare linjer. Inom kvartersmarken föreslås även en lekyta och trädplanteringar. Gatorna inne i bostadsområdet föreslås utgöras av kvartersmark. En kommunal gång- och cykelbana planeras på allmän plats inom planområdet längs Ormingeringen.



Perspektivbild över möjlig utformning på förskolan (till vänster) och radhusen (till höger). Vyn är tagen från norr och i förgrunden syns en möjlig utformning på förskolegården. Illustration: Gisselberg Arkitekter

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till negativa konsekvenser för befintligt spridningssamband. 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. Planområdesgränsen har under arbetets gång justerats för att



omfatta så liten del som möjligt av naturmark med påtagligt naturvärde i planområdets västra del. Gränsen har justerats så att marken med högst naturvärden ligger utanför planområdet.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under januari och februari 2020.

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

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Områdets karaktär kommer vid genomfört detaljplaneförslag att förändras från naturområde till bebyggt område i och med att del av ett grönområde tas i anspråk till förmån för bostäder i kollektivtrafikhärläge. Planförslaget möjliggör ett befolkande av platsen med bostäder som kommer ha fönster i gatunivå. Upplevd trygghet för passage genom området kan därmed bli bättre än dagens situation.

Tidplan

Samråd	januari-februari 2021
Granskning	kvartal 3 2021
Antagande	kvartal 1 2022

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen i och med försäljning av delar av fastigheten Orminge 60:1. Intäkterna kommunen får genom markanvisningen bekostar exploatörernas andel av kommunens plan-, projekterings- och utredningskostnader.

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.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några större negativa konsekvenser för barn. Befintlig naturmark och 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 redan bebyggda områden i Västra Orminge. Ett genomförande av detaljplanen innebär att en ny förskola byggs i kollektivtrafikhärläge vilket är positivt för barn.

Planenheten



Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Viktor Wallström
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Volten, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2018-05-07, §158	KS	
✓	Markanvisning genom anbudsförfarande	2019-05-13, §67	KS	
✓	Tilldelningsbeslut	2019-10-28 §316	KS	
✓	Detaljplaneavtal	2020-02-28	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Markanvisningsavtal	2020-08-13	Expl.chef & KSO	
✓	Detaljplan, samråd		MSN	Information inför samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Markgenomförandeavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut		KS	

