

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Sarvträsk, fastigheterna Orminge 60:1 m.fl. i Boo

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och ett vårdboende - särskilt boende för äldre. Vidare ska en attraktiv och levande stadsmiljö utvecklas samtidigt som områdets naturvärden och skyddsvärda bestånd av fåglar och groddjur beaktas. Planområdet är cirka 1,8 hektar och ligger i norra delen av Orminge centrum. Planområdet omfattar del av en infartsparkering samt naturmark med en sumpskog.

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med ett nytt bostadskvarter mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen, på mark som delvis är kommunal. Kvarteret består av två byggnadskroppar som tillsammans sluter sig kring en gård som öppnar upp sig mot naturmarken i norr och lokalgatan i söder. Bebyggelsen planeras att uppföras i fyra-sju våningar och omfattar totalt cirka 185 bostäder. Parkering läggs under mark i garage. Sumpskogen i planområdets norra del säkras som naturområde.

Under samrådet har synpunkter inkommit från ett flertal remissinstanser, kommunala nämnder och intresseföreningar. Länsstyrelsen har haft synpunkter på bland annat skäl för upphävande av strandskydd och brist på geotekniskt underlag. De mest förekommande synpunkterna i övrigt berör intrånget i sumpskogsområdet, påverkan på områdets kulturhistoriska intressen, gröna inslag i området samt påverkan på befintliga bostäder i närområdet.

Efter genomfört samråd har planförslaget delats upp i två delar som hanterats som två separata detaljplaner för Ormingehus respektive Sarvträsk. De områden som inte bedömts beröra sumpskogsområdet vid Sarvträsk har hanterats i detaljplanen för Ormingehus (som har vunnit laga kraft). De områden som berört sumpskogsområdet vid Sarvträsk ingår i



detaljplan för Sarvträsk, där domslut om vattenverksamhet har inväntats. Högsta domstolen fastställde 29 april 2021 Mark- och miljööverdomstolens beslut 22 oktober 2020 om att bevilja tillstånd för vattenverksamhet.

Efter samrådet har planförslaget reviderats i ett antal avseenden. Gestaltungsprogram för kvartersmark och för allmän platsmark har tagits fram, vidare har utformningsbestämmelser avseende gestaltning definierats tydligare på plankartan. I övrigt har ett antal revideringar samt justeringar gjorts av planförslaget.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen över tid.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och ett vårdboende - särskilt boende för äldre. Vidare ska en attraktiv och levande stadsmiljö utvecklas samtidigt som områdets naturvärden och skyddsvärda bestånd av fåglar och groddjur beaktas. Planområdet är cirka 1,8 hektar och ligger i norra delen av Orminge centrum som är lokalt centrum i Boo. Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015. Detaljplanen ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner, och planen följer i huvudsak programmets inriktning. Planområdet omfattar del av en infartsparkering samt naturmark med en sumpskog. Fastigheten Orminge 60:1, som omfattar området närmast Mensättravägen ägs av Nacka kommun. Orminge 46:1 ägs av Rikshem.



Karta som visar planområdets avgränsning.

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med ett nytt bostadskvarter mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen. Kvarteret består av två byggnadskroppar som tillsammans sluter sig kring en gård som öppnar upp sig mot naturmarken i norr och lokalgatan i söder. Byggnadskroppen mot Kanholmsvägen består av en bruten lamellbyggnad i 5 våningar som möjliggör för ett särskilt boende för äldre och utgör cirka 4200 kvadratmeter BTA (cirka 70 bostäder). Den andra byggnadskroppen som vetter mot Mensättravägen föreslås utformas i 5–7 våningar. Byggnaden möjliggör cirka 115 bostäder och lokaler för handel om cirka 120 kvadratmeter BTA. Parkering möjliggörs under gården. Förslaget utgår från parkeringstal 0,9 som är det områdesbaserade parkeringstal som anges för områden med närhet till lokala centrum.

För att säkra en kvalitativ gestaltning har ett gestaltungsprogram tagits fram som ligger till grund för detaljplanens bestämmelser. Regleringen av gestaltningen har gjorts tydligare sedan samrådsförslaget genom att plankartan har kompletterats med utformningsbestämmelser. Utformningsbestämmelserna förklaras utförligare i planbeskrivningen, avseende vilka fasadkulörer som ska användas. Bestämmelser som anges direkt på plankartan innebär att gestaltningen ska följas vid prövning av bygglov.

Utformningsbestämmelser på plankartan som reglerar gestaltningen

- Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara osynliga.
- Bostadsentréer ska utföras indragna från fasad mot gata.
- Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara markerad. Sockelvåning, entrépartier, balkonger och fönster ska utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet samt utformas med en hög detaljeringsgrad.
- Sockelvåningens våningshöjd ska vara minst 4,5 meter mot gata.
- Utskjutande byggnadsdelar såsom balkong och burspråk får skjuta ut högst 1,5 meter över gata, dock inte mot Kanholmsvägen och Mensättravägen, samt ska ha en fri höjd från underliggande mark om minst 3,5 meter.
- Fasadmateriel ska vara i tegel – en ljus och varm ton (Avser vårdboendet).
- Fasadmateriel ska vara puts i varma kulörer (Avser bostadshuset).

Sumpskogen i planområdets norra del säkras som naturområde. Tidigare föreslagna åtgärder såsom spänger och bryggor inom sumpskogsområdet är inte längre aktuella att genomföra. Detta med hänsyn till områdets höga naturvärden.



Situationsplan som redovisar föreslagna möjlig bebyggelse inom planområdet. Källa: URBAN DESIGN, 2021.



våningsplan innehåller bostäder under
takvåningen som huserar större del
inglasad vinterträdgård med direkt
söderläge.

Konceptuell illustration – Vy över bebyggelseförslaget mot söder. Källa: URBAN DESIGN, 2021.



Konceptuell illustration – Fotomontage med föreslaget möjligt bostadshus med cykelcafé i markplan. Fasad mot sydost och Mensättravägen. Källa: URBAN DESIGN, 2021.

Under samrådet har synpunkter inkommit från ett flertal remissinstanser, bland annat länsstyrelsen, trafikförvaltningen, lantmäterimyndigheten samt Nacka vatten och avfall AB. Synpunkter har även inkommit från kommunala nämnder och intresseföreningar samt från Grönskärets samfällighetsförening. Länsstyrelsen har synpunkter på bland annat skäl för upphävande av strandskydd, brist på geotekniskt underlag och att plankartan inte reglerar markhöjder för gator. De mest förekommande synpunkterna i övrigt berör intrånget i

sumpskogsområdet, påverkan på områdets kulturhistoriska intressen, gröna inslag i området samt påverkan på befintliga bostäder i närområdet.

Efter genomfört samråd har planförslaget delats upp i två delar som hanterats som två separata detaljplaner för Ormingehus respektive Sarvträsk. De områden som inte bedömts beröra sumpskogsområdet vid Sarvträsk har hanterats i en separat detaljplan, *detaljplan för Ormingehus*. Detaljplanen vann laga kraft den 14 juli 2020. De områden som berört sumpskogsområdet vid Sarvträsk ingår i *detaljplan för Sarvträsk*, där domslut om vattenverksamhet har inväntats. Högsta domstolen fastställde 29 april 2021 Mark- och miljööverdomstolens beslut 22 oktober 2020 om att bevilja tillstånd för vattenverksamhet. Tillståndet innebär möjlighet att leda bort vatten och medge utfyllnad inom område som föreslås bebyggas. Efter domslutet återupptogs arbetet med framtagande av granskningshandlingar. *Detaljplan för Sarvträsk* omfattar det som i samrådshandlingarna benämns *kvarter norra Sarvträsk* samt sumpskogsområdet vid Sarvträsk.

Efter samrådet har planförslaget reviderats i ett antal avseenden. Ett gestaltungsprogram med gestaltungsprinciper har tagits fram för ny bebyggelse inom kvartersmark. Ett övergripande gestaltungsprogram för allmän platsmark i Orminge centrum har även tagits fram som visar inriktning för utformning och gestaltning av gaturum och allmänna platser. Skälen för ett upphävande av strandskyddet har preciserats och motiverats tydligare i planbeskrivningen. En uppdaterad dagvattenutredning har även tagits fram, likaså har geotekniskt underlag kompletterats. Plankartan har kompletterats med markhöjder för gator. I övrigt har ett antal revideringar samt justeringar gjorts av planförslaget. Redaktionella ändringar har gjorts i samtliga planhandlingar.

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

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

En tätare centrummiljö med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för en befolkad miljö under olika tider på dygnet, vilket bedöms positivt för det sociala livet och kan bidra till den upplevda tryggheten. Även om lägenhetsstorlekarna inte styrs i detaljplanen är det troligt med en spridning med både stora och små lägenheter, beroende på aktuellt utbud och bullerförutsättningar. Inom planområdet planeras ett särskilt boende för äldre, vilket bidrar till en ökad social mångfald. Planförslaget bedöms sammantaget ge positiva konsekvenser i fråga om ökad upplevd trygghet.

Tidplan

Planarbete

Samråd

maj - juli 2018, sammanlagt 5 veckor.

Granskning

september - oktober 2021

Antagande i kommunfullmäktige 1:a kvartalet år 2022

Laga kraft tidigast* 1:a kvartalet år 2022

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.*

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen över tid, eftersom kommunen avser att upplåta mark genom tomträtt.

Planförslagets genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar, och tillgängliggörande av allmän plats. Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande allmänna anläggningar i form av nya gator och andra allmänna anläggningar.

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

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande möjliggör ett nytt bostadskvarter i ett kollektivtrafiknära läge i direkt anslutning till service och naturområde samt med skola och parkområde på gångavstånd. Detta är positiva aspekter för barn som flyttar in i det nya bostadskvarteret. Vidare utvecklas området med en tätare och mer orienterbar struktur vilket skapar förutsättningar för en mer trafiksäker centrummiljö för gående och cyklister vilket även ökar den upplevda tryggheten. Planförslaget bedöms sammantaget ge positiva konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Gestaltningsprogram

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

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Terese Karlqvist
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Detaljplan Sarvträsk, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	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		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Projektavslut		KS	

