

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2021-10-05

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2018/243

Projekt 86103657

Standardförfarande

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

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.

Planområdet är beläget i Boo längs med Ormingeringens nordvästra del, cirka 800 meter från Orminge centrum. Detaljplanen möjliggör utbyggnad av 44 radhus, en förskola med plats för cirka 200 barn 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 samspela med omkringliggande bebyggelses småskaliga karaktär. Fasadmaterial regleras i plankartan att i huvudsak vara trä. Gatorna inne i bostadsområdet föreslås utgöras av kvartersmark. En kommunal gång- och cykelbana planeras på allmän plats inom planområdet längs Ormingeringen.

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.

Under samrådet har synpunkter inkommit från ett flertal remissinstanser, bland annat länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och Nacka vatten och avfall AB. Synpunkter har även inkommit från kommunala nämnder, intresseföreningar och från två boende utanför planområdet. Efter samrådet har ett antal underlag kompletterats och ändringar gjorts i detaljplanen som exempelvis höjdsättning av kvartersmark, justeringar gällande avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark samt mindre justeringar av förskolans bygggrätt med anledning av att antalet barn som förskolan planeras inrymma har ökat från 160 till 200.

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, områdets rekreativa värden och omkringliggande natur.



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.

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.

I direkt anslutning till planområdesgränsen pågår en process att bilda Skarpnäs naturreservat. Kommunen beslutade om att bilda Skarpnäs naturreservat redan 2015. Därefter har 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 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.

Planförslaget innehåller även en ny förskola med plats för cirka 200 barn. Norra delen av planområdet föreslås användas som förskolegård, med cirka 20 kvadratmeter gårdsyta per barn. Förskolebyggnaden föreslås enligt gestaltningsprogrammet utformas med fasader i huvudsak av trä, och ges förslagsvis en rundad form i kontrast till radhusens rakare linjer.

Ny byggnation regleras med bestämmelser om bland annat nockhöjd eller totalhöjd, samt utformningsbestämmelser. Ett gestaltningsprogram har tagits fram och ligger som underlag till planhandlingarna. Kommande markgenomförandeavtal, vilket ingås med byggherren, 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

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.

Under samrådet har synpunkter inkommit från ett flertal remissinstanser, bland annat länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och Nacka vatten och avfall AB. Synpunkter har även inkommit från kommunala nämnder, intresseföreningar och från två boende utanför planområdet.

Länsstyrelsen har synpunkter på bland annat hur planförslaget hanterar översvämningsrisken, geotekniska risker, markföroreningar och buller. Länsstyrelsen vill även vara försäkrad om att kraftledningen är nedgrävd innan inflyttning sker i radhusen samt innan förskoleverksamheten startar. Lantmäterimyndigheten har synpunkter som främst rör genomförandet av detaljplanen. Nacka vatten och avfall AB har synpunkter kring ekonomiska frågor som rör VA samt avfallsinsamlingen i planen. De mest förekommande synpunkterna från övriga remissinstanser

samt boende berör planförslagets konsekvenser för naturvärden och gröna samband, geoteknik och höjdsättning.



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

Efter samrådet har planförslaget reviderats i ett antal avseenden. Ett antal underlag och utredningar har kompletterats. Exempelvis har höjdsättningen av kvartersmarken reglerats i plankartan för att undvika översvämning vid skyfall. Förutsättningarna gällande skred har också utretts, och bedöms inte utgöra någon risk för planens genomförande. Föreslagen utformning av gång- och cykelvägarna längs Ormingeringen och Valövägen har justerats för att tydliggöra avgränsningen mellan kvartersmark och allmän plats samt för att redovisa att alla funktioner inryms. Förskolegårdens avgränsning har anpassats för att inte hamna inom säkerhetsavstånd på 5 meter från den markförlagda kraftledningen. Antalet barn som förskolan planeras inrymma har ökat från 160 till 200. I samband med detta har förskolans form smalnats av något enligt framtaget gestaltungsprogram, regleringen av förskolans möjliga placering har gjorts mer flexibel i plankartan, och en bestämmelse som anger största bygnadsarea har lagts till.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt,

inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- och kulturvärden eller människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet utreds under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen tas en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna fram. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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 ett befolkande av platsen med boende som kommer ha utblickar i gatunivå. Upplevd trygghet för passage genom området kan därmed upplevas bättre än dagens situation.

Tidplan

Granskning oktober 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 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 3,7 miljoner kronor och med en årlig driftkostnad om cirka 30 000 kr. Inom planområdet finns en potentiell föroreningskälla i form av tidigare deponi. Borrprover som har tagits på deponin visar på att det troligtvis är nödvändigt med en enklare typ av sanering av marken, där det översta jordlagret byts ut till rena massor. En utredning gällande markföroreningar pågår och slutförs innan planens antagande. Kommunen ska stå för kostnaderna för eventuell marksanering och en kostnadsuppskattning av detta kommer kompletteras till antagandeskedet.

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
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Gestaltningsprogram

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

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Viktor Wallström
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 type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Markgenomförandeavtal, godkännande		KF	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	
<input type="checkbox"/>	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
<input type="checkbox"/>	Utbyggnads-PM		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Projektet avslutas			

