

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-05-04

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 tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

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.

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

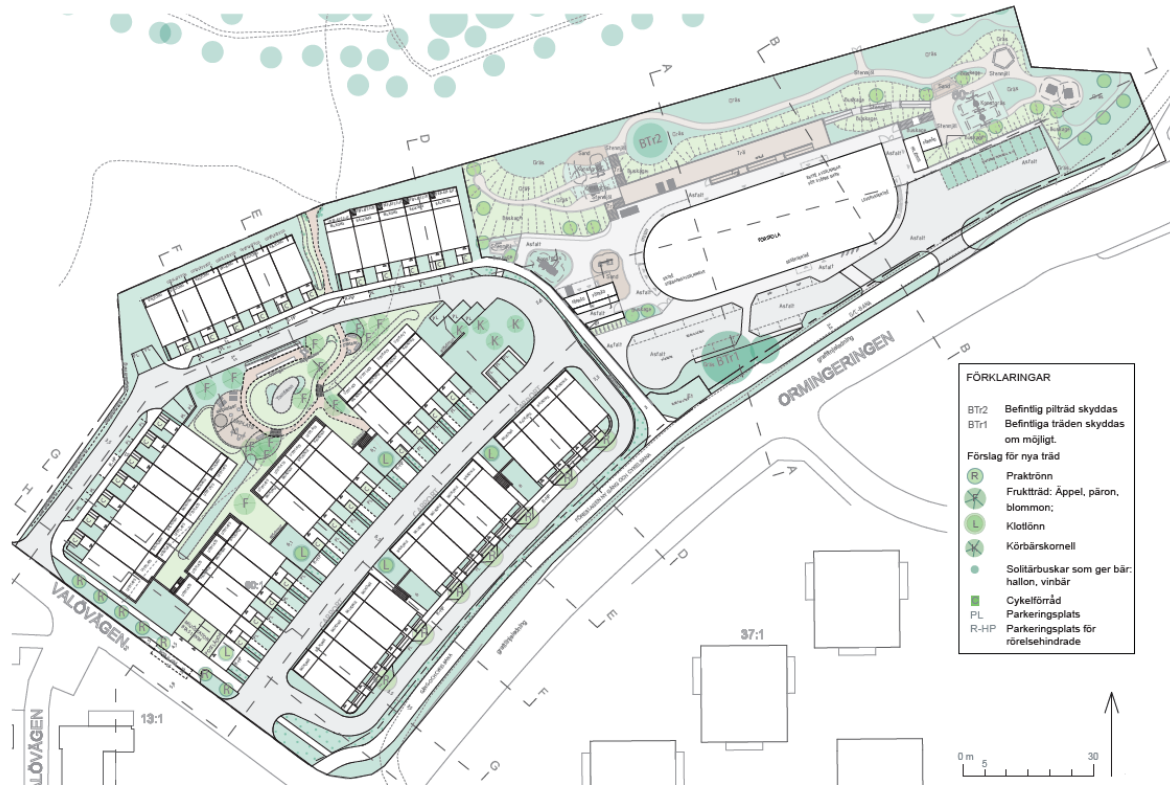
Under granskningen har synpunkter inkommit från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och Nacka Vatten och avfall AB. Synpunkter har även inkommit från en kommunal nämnd och intresseföreningar. Efter granskningen har en miljöteknisk utredning tagits fram. Plankartan har justerats avseende plushöjder för mark och kompletterats med yta för komplementbyggnader (korsmark) för att möjliggöra vatten- och avloppslösning inom kvartersmark. Vidare har läge för infart till förskolan justerats för att förbättra tillgänglighet och angöring till förskolan. Plankartan har även justerats avseende planbestämmelsen e_6 som har förtydligats med orden ”för huvudbyggnad” för att tydliggöra att bestämmelsen reglerar byggrätten för huvudbyggnad. Bestämmelsen b_3 har justerats för att inte omöjliggöra att förskolegården utformas på ett för verksamheten ändamålsenligt sätt. Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats avseende bland annat förorenade områden, geotekniska risker, naturvärden och gröna samband samt genomförande- och ansvarsfrågor.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 oktober 2021, § 195 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen i och med försäljning av delar av kommunal mark inom fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 utifrån markanvisningen.

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.



Situationsplan som redovisar föreslagen möjlig bebyggelse inom 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.

Detaljplanarbete 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 har ett förnyat samråd hållits. Beslut om Skarpnäs naturreservat förväntas

kunna tas under 2022. 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 gestaltungsprogrammet utformas med fasader i huvudsak av trä, och ges förslagsvis en rundad form i kontrast till radhusens rakare linjer.



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

Ny byggnation regleras med bestämmelser om bland annat nockhöjd för radhusen eller totalhöjd för förskolan, samt utformningsbestämmelser. Ett gestaltungsprogram har tagits fram och ligger som underlag till planhandlingarna. Kommande markgenomförandeavtal, vilket ingås med byggaktören, kommer hänvisa till att gestaltungsprogrammet ska följas. Flera gestaltungsfrågor hanteras därmed i gestaltungsprogrammet. Gatorna inne i bostadsområdet föreslås utgöras av kvartersmark. En kommunal gång- och cykelbana planeras på allmän plats inom planområdet längs Ormingeringen.

Planförslaget möjliggör utbyggnad av 44 radhus och en förskola. Radhusen är organiserade i längor om fyra till sju enheter, vilka på vissa ställen följer med terrängen och varje enhet placeras

därmed på en individuell höjd. Mellan radhuslängorna planeras obebyggda släpp i bebyggelsen. Några av släppen föreslås enligt gestaltungsprogrammet innehålla grönyta eller plantering och några föreslås ha trappor som tar upp höjdskillnaderna i släppen.

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 inkom synpunkter från ett flertal remissinstanser, bland annat länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och Nacka vatten och avfall AB. Synpunkter inkom även från

kommunala nämnder, intresseföreningar och från två boende utanför planområdet. Efter samrådet kompletterades ett antal underlag och ändringar gjordes i detaljplanen som exempelvis höjdsättning av kvartersmark, justeringar gällande avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark samt mindre justeringar av förskolans byggrätt med anledning av att antalet barn som förskolan planeras inrymma har ökat från 160 till 200.

Under granskningen har synpunkter inkommit från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och Nacka Vatten och avfall AB. Synpunkter har även inkommit från en kommunal nämnd och intresseföreningar. Efter granskningen har en miljöteknisk utredning tagits fram. Plankartan har justerats avseende plushöjder för mark och kompletterats med yta för komplementbyggnader (korsmark) för att möjliggöra vatten- och avloppslösning inom kvartersmark. Vidare har läge för infart till förskolan justerats cirka 15 meter åt öster, för att förbättra tillgänglighet och angöring till förskolan. Plankartan har även justerats avseende planbestämmelsen e_6 som har förtydligats med orden ”för huvudbyggnad” för att tydliggöra att bestämmelsen reglerar byggrätten för huvudbyggnad. Bestämmelsen b_3 har justerats för att inte omöjliggöra att förskolegården utformas på ett för verksamheten ändamålsenligt sätt. Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats avseende bland annat förorenade områden, geotekniska risker, naturvärden och gröna samband samt genomförande- och ansvarsfrågor.

En fördjupad artskyddsutredning för fåglar avses att komplettera handlingarna inför antagande i Kommunfullmäktige. Utredningen pågår parallellt för att tidplanen ska kunna hållas.

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 har utretts under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen har en miljöredovisning tagits fram som redovisar miljökonsekvenserna. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 oktober 2021, § 195 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra 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

kollektivtrafikhära läge. Planförslaget möjliggör att platsen befolkas med boende som kommer ha utblickar i gatunivå. Vidare innebär förskoletomten aktiviteter under dagtid. Upplevd trygghet för passage genom området kan därmed upplevas bättre än dagens situation.

Tidplan

Planarbete

Antagande i kommunfullmäktige 2:a kvartalet 2022

Laga kraft tidigast* 3:e kvartalet 2022

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.*

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen i och med försäljning av delar av kommunal mark inom fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 utifrån markanvisningen. 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 3 700 000 kronor 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 sanering av marken. Senaste utredningsresultaten visar på något större saneringsbehov än tidigare framtagna rapporter. Kostnader för sanering uppskattas till cirka 10 000 000 kronor men skulle kunna bli ännu högre. Kommunen ska stå för kostnaderna för marksanering.

Detaljplanens framtagande (inför tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden) beräknas uppgå till en kostnad av cirka 3 735 000 kronor. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

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
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Gestaltungsprogram
- Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Kristina Källqvist
Planarkitekt
Planenheten

Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader, exkl. kommunikatör	Totalt: 3 200 000 kr <ul style="list-style-type: none"> - Exploateringsenheten: 870 000 kr (projektledning, exploateringsresurs, projektstöd) - Planenheten: 1 600 000 kr (detaljplanering, plan-, trafik- o landskapsresurs, administration) - Övriga enheter: 730 000 kr (miljö-, bygglov-, lantmäteri-, anläggning-, VA-resurs)
Kommunikation, personalkostnad för kommunikatör	20 000 kronor
Utredningar och underlag	Totalt: 430 000 kr <p>Samordningskostnader för kraftledningsstråket, utredningskostnad för Volten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturvärdesinventering 20 000 - VA-utredning 36 000 <p>Planutredningar, kostnad för Volten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geoteknik 11 000 - Dagvatten 12 000 - Buller 13 000 - Miljötekniska utredningar 264 000 - Naturvärdesinventering 66 000 - Artskyddsutredning för fåglar 18 000 - Artskyddsbedömning för kopparödla 10 000
Grundkarta	50 000 kronor
Fastighetsförteckning	15 000 kronor
Preliminär plankostnad fram till tillstyrkan	3 735 000 kronor

Preliminär plankostnad per kvadratmeter för tillkommande bostäder

Cirka 564 kronor per kvadratmeter
(målvärdet för detaljplaner med färre än 50 bostäder är högst 1000 kr/kvm)

Särskilda händelser som påverkat plankostnaden

Största enskilda kostnaden är projektets del för kostnader är framtagande av miljötekniska utredningar.