

2017-05-16

Yttrande

NTN 2017/166

KFKS 2015/755-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Samrådsyttrande

Detaljplan för Orminge 45:1, Nybackakvarteret, Boo

Natur- och trafiknämnden lämnar följande yttrande

Trafiksituationen vid förskolan

Det är bristfälligt beskrivet hur leveranser till förskolan ska hanteras. Som utformningen är föreslagen finns det en risk att leveransfordon kommer behöva backvända vid en av förskolans entréer.

Konsekvens

Utformningen är problematiskt ut trafiksäkerhetssynpunkt samt för den upplevda tryggheten omkring förskolan.

Molokerns placering vid parkeringen

En av de tre molokerna som är planerad för området är placerad vid parkeringen som är tänkt tillgodose förskolans parkeringsbehov. Det är oklart hur sopbilen ska nå Molokern.

Konsekvens

Placeringen av molokern innebär en risk att sopbilen behöver backa in på parkeringen vilket kan innebära en ökad risk för oskyddade trafikanter som passerar parkeringens infart.

Tillgänglig angöring/parkering för västra husen och förskolan

Det är oklart hur tillgänglig angöring och handikapparkering ska kunna tillgodoses för förskolan och de bostäder som är tänkt uppföras i västra delen av planområdet. Gångvägen ("Edöbryggan") planeras enligt förslaget just som en gångväg och kan inte användas som angöring för fordonstrafik. För att ev. kunna användas för angöring med motorfordon måste gångvägen ersättas med en gata, som möjliggör nödvändig vändmöjlighet samt säkerställande av trafiksäkerhet på den aktuella sträckan. Ett annat alternativ är att säkerställa angöring med vändmöjlighet inom kvartersmark.

Konsekvens

Det finns en risk att de tillgänglighetskrav som finns inte uppfylls med föreslagen utformning vilket kan innebära att ändringar kan komma att behövas göras i planförslaget



för att klara kraven. Gångvägar är inte utformade för att hantera angöring till fastigheter. En angöring för motorfordon måste uppfylla krav på vändmöjligheter, bärighet och trafiksäkerhet annars riskeras konflikter med gångtrafikanter samt problem med drift och underhåll.

Förtydligande av parkeringstal för bostäder

Det bör förtydligas i planbeskrivningen att parkeringsplatser för bostäderna beräknas utifrån Nacka kommuns *Riktlinjer för parkeringstal för bostäder* som antogs 2016.

Konsekvens

Om inte det beskrivs att riktlinjerna ska följas är det en risk att det i planprocessen sker förändringar gällande t.ex. antal lägenheter eller fördelningen mellan stora och små lägenheter utan att antalet parkeringar som tillskapas anpassas efter de nya förutsättningarna.

Förtydligande gällande parkeringstal cykel

I planbeskrivningen anges antalet planerade cykelparkeringar i planområdet. Det bör i planbeskrivningen även framgå vilka parkeringstal från cykel som gäller enligt Nackas gällande parkeringstal för cykel.

Konsekvens

Det är viktigt att parkeringstalet framgår då det är en risk att förutsättningarna ändras vilket kan innebära att också antalet cykelparkeringar bör ändras.

Kvartersgränser

I planområdets nordvästra del har kvartersgränsen lagts i direkt anslutning till GC-stråket Nämndöstigen, vilket innebär att Nämndöstigen måste flyttas västerut. Vilket innebär en kostnad samt att det fria parkområdet minskar.

I söder mot Nybackastigen, har kvartersgränsen placerats så att byggnaderna H 7-9 delvis har sina södra gångangöringar på allmän plats.

Konsekvens

För att kunna sköta drift och underhåll av en gång-/gång- och cykelväg, krävs ett visst "friområde" för att t.ex. kunna lägga upp snö, avvattna eller för att kunna ta bort vegetation som kan påverka tryggheten längs vägen. Samrådsförslaget innebär att delar av Nämndöstigen inte kommer att kunna skötas på ett relevant sätt alternativt behöva flyttas på bekostnad av skattebetalarna.

I de fall angöringarna i söder mot Nämndöstigen utgörs av trappor eller liknande, bör dessa ligga på kvartersmark, då de ej är av allmänt intresse och NTN inte kan ansvara för drift, underhåll eller säkerhet på t.ex. delar av enskilda trappanläggningar.



Skydd av vegetation

På plankartan har en större ek, fått bestämmelsen n - marklov krävs för fällning av träd. Detta träd är biologiskt värdefullt och bör därför säkerställas på ett mer hållbart sätt. Trädet bör redovisas med kronomfång samt markhöjd, så att det tydligt framgår att det är möjligt att spara trädet. I senare detaljplaner har en ny utformning av skyddsbestämmelse formulerats och bör även användas i detta fall. ”Värdefullt träd som ska bevaras. Träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas. Nedtaget träd ska ersättas med likvärdigt träd med stamomfång om minst 20 centimeter, inom fastigheten. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)”

I illustrationen som bifogas samrådsförslaget visas att befintliga träd i sydvästra delen av planområdet ska vara kvar ”BEF TRÄD”. Dessa träd har inte säkerställts med bestämmelse om skydd av vegetation. Områden med träd i sydväst som avses sparas, bör få en särskild skyddsbestämmelse n2. Utformning av denna bestämmelse kan preciseras fram till granskningen. Ska befintliga alléträd i sydost sparas (enligt illustration) bör även dessa få en n-bestämmelse.

Konsekvens

Erfarenheter från tidigare detaljplaner (t.ex. planerna i Tollare) har tyvärr visat att ”krav på marklov för fällning av träd” varit en för svag bestämmelse för att skydda värdefulla träd. Möjligheterna att kunna bevara träd i bebyggd miljö påverkas negativt om inte befintliga markhöjder i stort bibehålls eller om byggnader och anläggningar placeras för nära det träd som ska bevaras.

Befintliga träd som avses bevaras bör säkerställas med bestämmelse, så att det inte uppstår några oklarheter eller misstag vid genomförande av detaljplanen.

Gatuträd

På illustrationsplanen redovisas ett antal gatuträd i planområdets norra del längs ”Edövägen - ”Edöbryggan”. ”Träd i klack” (enstaka träd placerade mellan P-fickor) bör undvikas. Alléträd bör ha ett utrymme med bredd om ca 2m som ej är belastat med trafik. Ska träden fylla en funktion för dagvattenrening är minsta bredd ca 2,5m.

Konsekvens

”Träd i klack” har prövats i kommunen och erfarenheterna visar att enstaka träd blir stressade, då växtförhållandena inte blir tillräckligt gynnsamma i de begränsade växtbäddarna. Konsekvensen blir att träden inte växer normalt och att de lättare drabbas av olika skador och sjukdomar. ”Träd i klack” innebär även svårare och dyrare drift och underhåll.



Att inte säkerställa minst 2m trafikfri yta vid alléplantering får ungefär samma konsekvenser för alléträden som för ”träd i klack”.

Förskolans utemiljö

Handlingarna visar stora brister i utemiljön för den planerade förskolan.

En liten del av förskolegården är tänkt i markplan, det är en smal remsa intill en slänt vid suterrängplanets entré. Illustrationen visar en betydligt bredare remsa gårdsmark än planritningen. Det måste tydligare framgå hur stor denna del av barnens förskolegård blir då det är den enda planerade friytan i markplan.

Större delen av förskolegården (380 kvm minus yta för lanternin) har placerats på byggnadens tak. Förskolan planeras för 100 barn och friyta för lek och utevistelse blir ca 3,8 kvm/barn att jämföra med Boverkets rekommendation om 40 kvm/barn (Boverkets allmänna råd FRI-BFS 2015. Förskolebarnen vars avdelningar är i suterrängplan når gården via en trappa vilket är olämpligt.

Konsekvens

Då den föreslagna förskolemiljön innehåller stora brister, kommer stora delar av förskolans uteverksamhet att nödvändighetsvis förläggas till allmän plats. Konflikter med allmänheten redan etablerade grupper i området kan uppstå, då förskolan riskerar att ”privatisera” sitt närområde. Närliggande parkmark med anläggningar är inte planerad för att fungera som ersättning för en förskolegård. För att kunna göra det kan det finnas behov av att bygga om delar av parken, för att bl.a. klara ökat slitage, säkerhet och tillräcklig tillgång till lekredskap. Detta innebär såväl ökade investeringskostnader som ökade drift- och underhållskostnader för NTN.

Natur- och trafiknämnden

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Gunilla Grudevall-Steen".

Gunilla Grudevall-Steen
Ordförande

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Dag Björklund".

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör

16 maj 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

§ 82

NTN 2017/166
KFKS 2015/755-214**Remiss - Detaljplan för Orminge 45:1,
Nybackakvarteret, Boo****Beslut**

Natur- och trafiknämnden antar förslag till yttrande enligt tjänsteskrivelsens bilaga 1, 20170504.

Natur- och trafiknämnden förklarade paragrafen omedelbart justerad.

Ärendet

Natur- och trafiknämnden har från Nacka kommuns Miljö- och Stadsbyggnadsnämnd erhållit ett remissbrev för yttrande.

Detaljplaneförslaget omfattar ett kvarter för i huvudsak bostadsändamål för cirka 330 lägenheter, fördelat på 222 lägenheter för bostadsrätt och 109 lägenheter för hyresrätt. Vidare föreslås en förskola för cirka 80 barn samt lokaler för verksamheter, exempelvis för handel, hantverk eller kontor i en bottenvåning mot Edövägen. Befintlig elektrisk nätstation kommer att flyttas närmare Edövägen och placeras integrerad i en trapp- och rampförbindelse på kvartersmark.

Nybackakvarteret är inplacerat mellan det centrala gröna stadsrummet, Orminge centrumbyggnad samt den glesare bostadsbebyggelsen bestående av punkthus och låga lamellhus. Bostäderna placeras ut likt ett schackbräde med plats för mellanliggande gårdsrum. Alla bostadshus får en kvadratisk grundform om cirka 18 x 18 meter..

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2017-05-02

Bilagor

1 Förslag till yttrande

2 Samrådshandlingar

Yrkande

Anne Magnusson (MP) och Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till förslag till yttrande.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

Protokollsanteckningar

Per Chrisander (MP) och Anne Magnusson (MP) lät anteckna följande till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 maj 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

” Kungsmontage Entreprenad AB vann den del av markanvisningen som omfattade tomträtt om cirka 4500 m² för bostäder med hyresrätt samt en förskola. Aros Bostadsutveckling AB vann den del av markanvisningen som omfattade cirka 15 500 m² för bostäder med fri upplåtelseform.

Detaljplaneförslaget omfattar ett kvarter för i huvudsak bostadsändamål för cirka 330 lägenheter, fördelat på 222 lägenheter för bostadsrätt och 109 lägenheter för hyresrätt. Vidare föreslås en förskola för cirka 80-100 barn samt lokaler för verksamheter, exempelvis för handel, hantverk eller kontor i en bottenvåning mot Edövägen.

Miljöpartiet ser positivt på att bostäder upplåts både med bostadsrätt och med hyresrätt, att förskoleverksamhet inkluderas i planeringen och att en infartsparkering omvandlas framför allt till bostäder.



Den nya bebyggelsen föreslås samspela med nuvarande unika och karaktäristiska bebyggelsestruktur som kan bilda en stadsmässig plan, som i sin västliga de öppnar sig mot en park. Miljöpartiet uppfattar inte centrala Orminge som en stadsmiljö, utan mer som en tätort. De fjorton byggnaderna placeras ut i tre diagonaler med 4 hus i varje diagonal samt en kortare diagonal med två fastigheter.

Detta upplägg gör att husen placeras ut som på ett schackbräde med mellanliggande små grönytor och alla bostadshus får dessutom en kvadratisk grundform om cirka 18 x 18 meter. Genom detta förfarande, så blir det inga större grönytor. Det vore mer optimalt att placera ut fastigheterna på ett sådant sätt att större sammanhängande grönytor bildas.

De nya fastigheterna planeras att uppföras i mellan fyra till sju våningar, detta innebär en höjdförskjutning i Orminges karaktäristiska bebyggelse-höjder. Detta i kombination med ”schackbrädes”-disponeringen gör att vi tycker dessa två val förstärker varandra på ett negativt sätt.

Trots att hela området nyprojekteras, så har man inte funnit en tillräckligt bra plats för förskolan. Förskolan planeras för 80-100 barn och friyta för lek och utevistelse blir ca 3,8 kvm per förskolebarn, vilket avviker extremt kraftigt från de riktlinjer som existerar. Ytan skulle behöva utökas med 36 kvadratmeter per barn!



Förskolan byggs med en suterrängvåning, det optimala är att barnens utemiljö ligger i markplan och också är lätt kuperad. Här har man valt att placera lek ytan till stor del uppe på suterrängvåningen, en lösning som inte är acceptabel här, när förtätningen inte alls är så stor som i de centrala delarna av Nacka. Ett ”nytänk” måste till gällande förskolan. Bemanningen på förskolan är generellt lägre på eftermiddagarna, vilket gör att personalen och barnen då i stor utsträckning kommer att få hålla till på den undermåliga gården och då kommer barnens sena timmar inte att bli speciellt lugna och trivsamma. Och vilka

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande
---	---	--------------------

16 maj 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

investeringar behövs i den närliggande parken för att den åtminstone vissa delar av dagen ska kunna nyttjas av barnen, och vem ska stå för dessa investeringar?”

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande
---	---	--------------------