

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Nybackakvarteret i Orminge (bostäder, förskola), fastigheten Orminge 45:1 i Boo

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen

Sammanfattning

Det övergripande syftet är att möjliggöra en utveckling av centrala Orminge i enlighet med det av kommunstyrelsens under hösten 2015 antagna detaljplaneprogram, med mål om ett levande, tryggt och attraktivt lokalt centrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet. Kommunens mark, fastigheten Orminge 45:1, markanvisades under sommaren 2016.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för en ny flerbostadshusbebyggelse i fyra till sju våningar, där den övre våningen är indragen på samtliga hus. Den nya bebyggelsen ska möta omgivningen, parken och de angränsande för kulturmiljön värdefulla flerbostadshusen på ett varsamt sätt. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 330 lägenheter, en förskola, plats för verksamhetslokaler och ett nytt skyddsrum. Planförslaget har varit föremål för samråd och granskning under 2017.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 31 januari 2018 att tillstyrka planförslaget och föreslå att kommunfullmäktige antar planförslaget. Efter miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut har mindre justeringar av planförslaget skett. Ändringarna bedöms som smärre avvikelser från granskningsförslaget. Justeringen är förenlig med planens syfte och påverkar inte omgivningen, varför planenheten bedömer att en ny granskning inte erfordras.



Ärendet

Planområdet omfattar det så kallade Nybackakvarteret, som är inplacerat mellan det centrala gröna stadsrummet Orminges centrumbyggnad samt den glesare bostadsbebyggelsen bestående av punkthus och låga lamellhus. Den nya bebyggelsen föreslås samspela med områdets nuvarande unika och karaktäristiska bebyggelsestruktur genom att punkthusens regelbundna plansymmetri med mellanliggande gårdsrum bildar ett bebyggelsemönster, som i sin västliga del öppnar sig mot parken. Samtidigt ska nybebyggelsen utgöra en tydlig ny årsring i sin gestaltning.

På platsen låg här tidigare Nybackaskolan, som stängdes 2007 på grund av bristande elevunderlag. År 2008 eldhärjades skolan, varefter skolan revs. Kvar finns skolans idrottshall och även en skyddsrumbyggnad under mark, som behöver rivas och ersättas. Övriga delen av tomten används för närvarande som en tillfällig infartsparkering och en elektrisk nätstation.

Kommunens mark, fastigheten Orminge 45:1, markanvisades under sommaren 2016. Kommunstyrelsen beslutade 2016-08-29, § 242 och § 243, om tilldelning av markanvisningen. Kungsmontage Entreprenad AB vann den del av markanvisningen som omfattade tomträtt om cirka 4500 kvadratmeter för bostäder med hyresrätt samt en förskola. Aros Bostadsutveckling AB vann den del av markanvisningen som omfattade cirka 15 500 kvadratmeter för bostäder med fri upplåtelseform.

Ett detaljplaneförslag har upprättats med dessa förutsättningar. Planförslaget har varit föremål för samråd under april och del av maj 2017 samt granskning under del av oktober och november 2017. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-01-31, § 7, att tillstyrka planförslaget och föreslå att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Under granskningstiden, 27 oktober till och med 20 november 2017, har synpunkter framförts angående trafiksäkerheten för varutransporter till förskolan, ersättning av befintlig infartsparkering, vatten, avlopp och avfallshantering samt att planbeskrivningens genomförandedel bör förtydligas för olika fastighetsrättsliga åtgärder. Vidare har synpunkter framförts på markbehandling, vikten av lämplig dagvattenhantering, trafiksäkerhet, trafikbuller, trygg boendemiljö med mera.

Framförda synpunkter har inneburit att plankartan rättats och planbeskrivningens genomförandedel har förtydligats, vilka bedömts utgöra smärre ändringar av redaktionell art. Planförslaget påverkas inte. Flertalet framförda synpunkter har reglerats i exploateringsavtalet med respektive byggherre.

Efter miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut har mindre justeringar av planförslaget skett. Justeringarna innebär att skyddsrummets och garagets storlek under mark har utökats något, för bostadshusen på kvarterets östra del har breddmättet ökat med drygt två meter beroende på att husen konstruktion och fasad ändras till helt i trä. Eftersom föreslagna



justeringar berör flera bostadshus samt skyddsrum och garage kan detta sammantaget inte vid bygglovsprövningen betraktas som en mindre avvikelse enligt plan- och bygglagen regler, varför det krävs att planen justeras. Ändringarna bedöms som smärre avvikelser från granskningsförslaget. Justeringen är förenlig med planens syfte och påverkar inte omgivningen varför planenheten bedömer att en ny granskning inte erfordras. Därmed kan även tidplanen för kommunfullmäktiges antagande den 18 juni hållas. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden informerades om konstruktions- och fasadförändringarna den 21 mars 2018.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur såsom gator, flyttning och förstärkning av vatten- och avloppsledningar, rivning och ersättning av befintlig skyddsrumbyggnad samt flyttning av befintlig infartsparkering. Inom planområdet har kvarteretsmark markanvisats till privata byggbolag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Därmed ska kommunen genom markförsäljningen finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna angränsade till detaljplaneområdet.

En långsiktigt samhällelig konsekvens av att området omvandlas till tät stadsbebyggelse är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, samt att Nackas attraktivitet som boendekommun ökar.

Sociala konsekvenser, trygghet och konsekvenser för barn

Planområdet innehåller i dag en större infartsparkering och en gymnastikhall, som hörde till Nybackaskolan, som revs för cirka tio år sedan. Nuvarande miljö uppfattas av närboende som störande, ful och otrygg.

Nybackakvarterets placering mellan det gröna parkrummet och Orminge Centrum samt kvarterets bebyggelsestruktur med sina mellanliggande gårdsrum och gångstråk ger god tillgång till attraktiva mötesplatser såväl inom bostadsområdet som utanför. En omvandling till attraktiva bostäder med ytor för lek och spontanidrott, ny förskola, en trafiksäker och väl utformad miljö med tillgång till ett redan bra serviceutbud med skolor, idrottsanläggningar och handel, närhet till kollektivtrafik samt parker, allmänna lekytor och naturområden inom gångavstånd ger stora positiva konsekvenser för boende oavsett ålder. Planområdets läge i anslutning till Orminges Centrum medför ett befolkat stadsrum under olika tider på dygnet, vilket är positivt för det sociala livet och bidrar till tryggheten.

Bostäderna i planområdet är markanvisade både för hyresrätter och med fri upplåtelseform. Den fria upplåtelseformen planeras för bostadsrätter. Bostädernas upplåtelseform, hyres- och bostadsrätt, planeras innehålla en spridning av både små och stora lägenheter, samt vissa lägenheter kan komma att upplåtas som LSS-lägenheter (lagen om stöd och service till funktionshindrade) vilket sammantaget bidrar till en ökad mångfald.



Tidplan

Tidplanen utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Samråd	2:a kvartalet 2017
Granskning	4:e kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2018
Laga kraft	3:e kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under tredje kvartalet 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Handlingar i ärendet

1. Granskningsutlåtande
2. Planbeskrivning
3. Miljöredovisning
4. Detaljplanekarta med planbestämmelser
5. Illustration
6. Underlag till planförslagets utformning
7. Protokoll från Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2018-01-18

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: www.nacka.se/nybacka

Planenheten

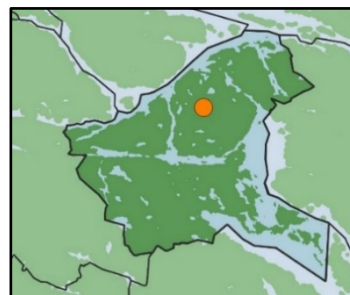
Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt



Översikt Orminge 45:I, Nybackakvarteret, projekt 9435, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, program	05-08-22, §180	KS	
✓	Programsamråd	14-03-07, §64	MSN	Tilläggsuppdrag KSSU 14-01-21, §6 Samrådstid 14-03-26 – 14-05-06
✓	Program, antagande	15-09-28, §234	KS	
✓	Projektdirektiv, godkännande	16-03-24		Stadsbyggnadsdirektör
✓	Markanvisningsavtal	16-08-29, §§242, 243	KS	Tilldelningsbeslut Kungsmontage Entreprenad AB o. Aros Bostadsutveckling AB
✓	Start-PM, detaljplan	16-03-04	Planchef/ Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	17-04-04	Planchef	Delegationsbeslut och information MSN
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	17-05-02	KS	KS-ordförande o. stadsdirektör
✓	Detaljplan, granskning	17-06-29, §133	MSN	Granskningstid 17-10-27 – 17-11-20
✓	Detaljplan, tillstyrkan	18-01-31, § 7	MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.