

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information inför samråd

Detaljplan för Amperen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder längs med Ormingeringen som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att ta sig ut i det planerade naturreservatet Skarpnäs. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och dess placering ska harmoniera med befintlig terräng och områdets rekreativa värden. Detaljplanen syftar även till att bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation.

Planområdet omfattar cirka 5 hektar mark, och är beläget i Boo längs med Ormingeringens nordvästra del. Det avgränsas av naturmark i väster, Ormingeringen i öster och befintliga bostadsområden i norr och söder. Idag går en luftburen kraftledning genom planområdet, markförläggning av denna ledning utfördes under 2019 och de luftburna ledningarna planeras tas ner under 2021. Detta frigör mark för stadsbyggnadsprojektet ”Kraftledningsstråket” som omfattar tre detaljplaner, Volten, Amperen och Pylonen. Planområdet för Amperen omfattar del av fastigheten Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun.

Planförslaget medger att området utvecklas med nya bostäder i form av cirka 70 bostäder i två våningar. Föreslagen bebyggelsestruktur utgår från befintlig bebyggelse i närområdet och består av parhus, kedjehus, radhus och radhus med takterrass. Gatorna föreslås utgöras av allmän plats och planeras bli gångfartsområden, vilket bedöms bidra till en trygg och tillgänglig miljö. Gångfartsområden är gator där bilar inte får köra med högre hastighet än en gående. Då naturmark tas i anspråk av bebyggelse innebär detta negativa konsekvenser

för lokalt spridningssamband för tall. För att minimera de negativa konsekvenserna är det av stor vikt att föreslagna planteringar längs med gator inom planområdet genomförs.

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen. Planförslagets genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, vändplaner och ledningsnät. Entrén ut mot naturområdet väster om planområdet förändras genom att befintlig gångväg Äpplaröstigen ersätts av gator genom det nya bostadsområdet. I och med att gående planeras röra sig mellan bostadsbebyggelsen skapas här möjlighet för en tryggare och mer befolkad entré till naturreservatet.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under januari och februari 2021. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder längs med Ormingeringen som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att ta sig ut i det planerade naturreservatet Skarpnäs. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och dess placering ska harmoniera med befintlig terräng och områdets rekreativa värden. Detaljplanen syftar även till att bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation.

Planområdet omfattar cirka 5 hektar mark i den västra delen av Orminge. Planområdet avgränsas av naturmark i väster och Ormingeringen i öster och befintliga bostadsområden i norr och söder. Idag går en luftburen kraftledningen genom planområdet, markförläggning av denna ledning utfördes under 2019 och de luftburna ledningarna planeras tas ner under 2021. Detta frigör mark för stadsbyggnadsprojektet "Kraftledningsstråket" som omfattar tre detaljplaner, Volten, Amperen och Pylonen. Planområdet omfattar del av fastigheten Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun.

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder i form av cirka 70 bostäder i två våningar. Föreslagen bebyggelsestruktur utgår från befintlig bebyggelse i närområdet och består av parhus, kedjehus, radhus och radhus med takterrass. Bebyggelsehöjden föreslås vara två våningar vilket regleras med bestämmelser om nockhöjd och bruttoarea. Ett antal radhus i områdets mitt föreslås få möjlighet till takterrasser.



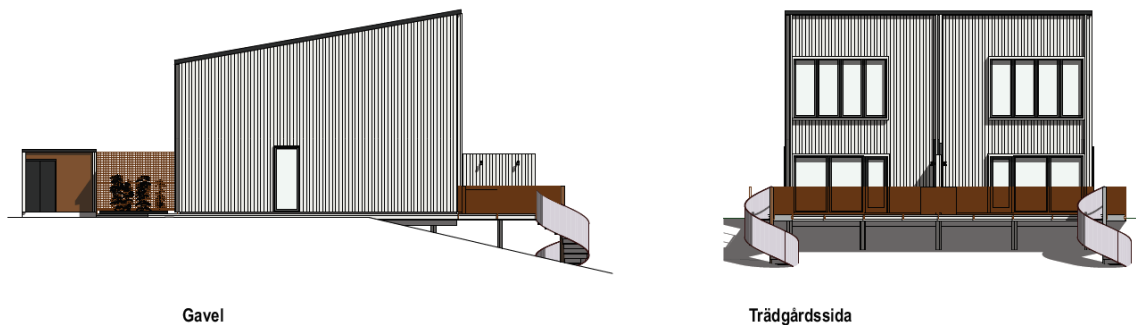
Illustrationsplan över hur föreslagen bebyggelse kan utformas. Mörkegrå bebyggelse är parhus, grå är radhus och ljusgrå är kedjehus. Illustration: Waldemarson Arkitekter

I planområdet finns stora höjdskillnader. Ett område med påtagligt naturvärde har identifierats längs planområdets sydvästra gräns, vilket till största del föreslås utgöras av allmän plats i form av naturmark. Ett gestaltungsprogram har tagits fram vilket föreslår att den nya bebyggelsen som vetter mot söder uppförs på pålar söder för att minska intrånget mot naturmarken. Plankartan begränsar i detta läge även möjligheten till schaktning och sprängning inom södra delen av kvartersmarken. I övrigt reglerar plankartan att fasadmaterialet ska vara trä, att eventuella räcken på terrasser eller liknande ska utformas med ett nätt uttryck och hög genomsiktighet samt att det ska finnas släpp mellan byggnaderna.



Perspektivbild över möjlig utformning på anslutning till naturmarken med trappor i planområdets södra del. Illustration: Waldemarson Arkitekter

Gator inom detaljplaneområdet planeras bli gångfartsområden och ska gestaltas för att bidra till en trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister. Gångfartsområden är gator där bilar inte får köra med högre hastighet än en gående. I och med att naturmark tas i anspråk av bebyggelse kommer detta att innebära negativa konsekvenser för befintligt lokalt spridningssamband för tall. För att minimera de negativa konsekvenserna är det av stor vikt att föreslagna planteringar längs med gator inom planområdet genomförs för att kompensera för en del av den vegetation som tas bort. Inom planområdet planeras två tekniska anläggningar, en dagvattendamm och en transformatorstation.



Gavel

Trädgårdssida

Illustration som visar föreslagen fasadutformning på parhus med trappor ner mot naturmarken i söder. Bilderna visar endast en möjlig utformning. Illustration: Waldemarson Arkitekter

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen. Planförslagets genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, vändplaner och ledningsnät. Entrén ut mot naturområdet väster om planområdet förändras genom att befintlig gångväg Äpplaröstigen

ersätts av gator genom det nya bostadsområdet. I och med att gående planeras röra sig mellan bostadsbebyggelsen skapas här möjlighet för en tryggare och mer befolkad entré till naturreservatet.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under januari och februari 2021.

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



Perspektivbild över möjlig utformning av planområdet sett från väst. Illustration: Waldemarson Arkitekter

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Områdets karaktär kommer vid genomfört detaljplaneförslag att förändras från naturområde till bebyggt område i och med att del av ett grönområde tas i anspråk till förmån för bostäder i kollektivtrafikhärläge. Planförslaget möjliggör ett befolkande av platsen med bostäder som kommer ha fönster i gatunivå. Upplevd trygghet för passage genom området kan därmed bli bättre än dagens situation.

Tidplan

Samråd januari-februari 2021
Granskning kvartal 3 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 kommunen får

genom markanvisningen bekostar exploatörernas andel av kommunens plan-, projekterings- och utredningskostnader.

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.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte innebära några större negativa konsekvenser för barn. Befintlig naturmark och 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 redan bebyggda områden i Västra Orminge. Tillgången till naturmark i direkt anslutning till planområdet bedöms dock vara mycket god. Inom detaljplanen föreslås en gemensam lektyta, vilket innebär att även yngre barn kan få en trygg tillgång till lekplatser. I planområdets närhet finns både befintliga och planerade förskolor, en grundskola och idrottsanläggningar.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Viktor Wallström
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Amperen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2018-05-07, §158	KS	
✓	Markanvisning genom anbudsförfarande	2018-12-03, §331	KS	
✓	Tilldelningsbeslut	2019-04-01 §128	KS	
✓	Markanvisningsavtal	2019-08-19	Expl.chef & KSO	
✓	Detaljplaneavtal	2019-08-20	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		MSN	Information inför samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Markgenomförandeavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut		KS	

