

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2021-11-03

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2018/244

Standardförfarande

Detaljplan för Pylonen, del av fastigheten Orminge 60:1 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 övergripande syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder utmed Skarpövägen. Planen syftar till att skapa förutsättningar för flerbostadsbebyggelse som är lätt att nå med buss, bil, cykel och till fots. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring men samtidigt vara en välintegrerad del i den befintliga bebyggelsestrukturen i Västra Orminge. Detaljplanen syftar även till att värna gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband.

Planförslaget medger att området utvecklas med cirka 200 nya bostäder i fem punkthus i sju våningar. Mot bakgrund av befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde är föreslagna byggnaders orientering och placering anpassad till befintlig bebyggelsestruktur. På plankartan föreslås utformningsbestämmelser. Byggnadernas tak föreslås kunna bli valmade eller platta. Ett gestaltungsprogram har tagits fram och ligger som underlag till planhandlingarna. Områdets gator och gång- och cykelvägar föreslås utgöras av allmän platsmark.

Det regionala spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas negativt av ett genomförande av planen. Påverkan på spridningssambandet bedöms dock bli liten eftersom delar av naturmarken kan bevaras och åtgärder som exempelvis plantering av träd föreslås inom kvartersmark och kvarvarande naturmark. Inom kvarvarande naturmark föreslås även utökad skötsel för att öka naturvärden. Bedömningen är också att

konnektiviteten (sambandet) i denna gröna kil och spridningssamband bibehålls. Påverkan på områdets naturvärden bedöms även bli liten eftersom en stor del av bebyggelsen föreslås placeras på befintliga infartsparkeringar och i det tidigare kraftledningsstråket. Planförslaget innebär att utblickar mot Myrsjön från befintlig bebyggelse på fastigheten Orminge 38:2 påverkas.

Under samrådet har synpunkter inkommit från ett flertal remissinstanser, bland annat länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten. Synpunkter har även inkommit från kommunala nämnder, intresseföreningar, bostadsrättsföreningen Skarpövågen och från två boende utanför planområdet. Länsstyrelsen har synpunkter på bland annat hur planförslaget hanterar strandskydd, buller, geotekniska risker, dagvattenhantering och översvämningssrisker. De mest förekommande synpunkterna från övriga remissinstanser berör planförslagets konsekvenser för naturvärden, spridningssamband och påverkan på utsikt.

Efter samrådet har planförslaget reviderats i ett antal avseenden. I syfte att spara naturmark och minska påverkan på spridningssambandet som passerar genom området har planområdet utökats mot öst för att innefatta en befintlig infartsparkering. Inom detta område föreslås boendeparkering samt en ny gång- och cykelväg som skapar en koppling till Mensättravägen och resten av Orminge. Denna justering har frigjort ytan närmast Skarpövågen så en större yta befintlig naturmark kan bevaras och skyddas i plankartan. Dagvatten- och bullerutredningarna har uppdaterats och redovisas tydligare i planbeskrivningen. I och med närheten till Myrsjön i norr kommer strandskydd återinträda då marken planläggs. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet. Ett utvecklat resonemang om upphävandet av strandskydd har tagits fram och redovisas i dokumentet *PM Upphävande av strandskydd (Nacka kommun 2021)* med bilagan *Alternativutredning* vilka utgör underlag till granskningshandlingarna.

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

Ärendet

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder utmed Skarpövågen. Planen syftar till att skapa förutsättningar för flerbostadsbebyggelse som är lätt att nå med buss, bil, cykel och till fots. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring men samtidigt vara en välintegrerad del i den befintliga bebyggelsestrukturen i Västra Orminge. Detaljplanen syftar även till att värna gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband.

Planområdet är beläget cirka 800 meter norr om Orminge centrum. Skarpövågen löper längs hela planområdets norra gräns mot vilken området sluttar. I söder gränsar planområdet till privatägda fastigheter. Planområdet är cirka 1,9 hektar stort och utgör del av fastigheten Orminge 60:1, vilken ägs av Nacka kommun. Idag utgörs planområdet av naturmark, ett kraftledningsstråk för en nyligen nedmonterad luftburen kraftledning samt två infartsparkeringar.

Planförslaget medger att området utvecklas med cirka 200 nya bostäder i fem punkthus i sju våningar. Fyra av punkthusen är helt eller delvis underbyggda med parkeringsgarage. I flera lägen ligger punkthusen i suterräng och upplevs som sex våningar söderifrån. Mot bakgrund av befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde är föreslagna byggnaders orientering och placering anpassad till befintlig bebyggelsestruktur. Omsorg har även lagts på gestaltning och utformning av fasader och detaljer. Byggnaderna regleras med bestämmelser om byggnadshöjd och en maximal takvinkel på 30 grader. Detta innebär att taken kan bli valmade eller platta.



Övergripande situationsplan för planområdet med föreslagna byggnader och föreslagna parkeringsgarage under gårdar mellan hus 1 och 2 samt mellan hus 3 och 4. Illustration: Arkitema

Ett gestaltungsprogram har tagits fram och ligger som underlag till planhandlingarna. Kommande markgenomförandeavtal, vilket ingås med byggherren, kommer hänvisa till att gestaltungsprogrammet ska följas. I syfte att ytterligare säkerställa god gestaltning föreslås följande utformningsbestämmelser i plankartan:

- Fönstersättning ska samspela med fönstersättning hos befintlig bebyggelse i Västra Orminge och fönster ska vara rytmiskt placerade i vertikala band.
- Bostadshus ska utföras med skifferfasad.
- Accentfärg på utvalda detaljer i fasad (såsom fönsterkarmar, räcken, entrépartier och smidesdetaljer) ska vara antingen NCS S 1060-Y10R eller NCS S 2060-Y10R.
- Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda.
- Husnummer ska utföras med utanpåliggande stålprofiler i typsnittet Orminge, enligt planbeskrivningen s. 17, i någon av de tillåtna accentfärgerna.
- Balkong ska ha en minsta fri höjd på 3,5 meter över allmän plats
- Balkong får kraga ut max 1,9 meter från fasad



Illustration som visar möjlig fasad- och takutformning. Illustration: Arkitema



Perspektiv över möjlig utformning av bebyggelsen sett från den föreslagna lokalgatan. Vy mot sydöst. Takföthöjd, maximal takvinkel, fönstersättning i vertikala band, fasadmaterial och accentfärger styrs av plankartan. Illustration: Arkitema

Angöringen till bostäderna föreslås lösas genom en ny lokalgata med separat gångbana för att bidra till en trygg och tillgänglig miljö för gående. I planområdets östra del föreslås en ny gång- och cykelväg som skapar en koppling till Mensättravägen och resten av Orminge. Lokalgatan och

gång- och cykelvägen föreslås utgöras av allmän platsmark. I planområdets västra och norra del föreslås naturmark i syfte att bevara befintliga naturvärden. Ett antal träd inom kvartersmark ges skyddsbestämmelser.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett naturområde och tidigare kraftledningsstråk tas i anspråk till förmån för bostäder. Den befintliga luftburna kraftledningen har markförlagts utanför planområdet. I och med detta har mark frigjorts för stadsbyggnadsprojektet ”Kraftledningsstråket” som omfattar tre detaljplaner, Volten, Amperen och Pylonen.

Det regionala spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas negativt av ett genomförande av planen. Påverkan på spridningssambandet bedöms dock bli liten eftersom delar av naturmarken kan bevaras och åtgärder som exempelvis plantering av träd föreslås inom kvartersmark och kvarvarande naturmark. Dessa åtgärder regleras genom markgenomförandavtal. Inom kvarvarande naturmark föreslås även utökad skötsel för att öka naturvärden. Bedömningen är också att konnektiviteten (sambandet) i denna gröna kil och spridningssamband bibehålls. Påverkan på området naturvärden bedöms även bli liten eftersom en stor del av bebyggelsen föreslås placeras på befintliga infartsparkeringar och i det tidigare kraftledningsstråket.

Planförslaget förväntas bidra positivt till uppfyllnad av de tre hållbarhetsmålen ”*Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet*”, ”*Hållbart resande*” och ”*En god ljudmiljö*” samt förväntas även bidra positivt till den upplevda tryggheten i närområdet. I och med närheten till Myrsjön i norr kommer strandskydd återinträda då marken planläggs. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

Planförslaget innebär att utblickar mot Myrsjön från befintlig bebyggelse på fastigheten Orminge 38:2 påverkas. Störst påverkan får detta inom fastighetens östra del och från befintlig byggnad på Skarpövägen 49. Ett par siktlinjer mot vattnet bevaras i släpp mellan de nya byggnaderna, men dessa är relativt smala och större delen av den visuella kontakten med Myrsjön försvinner.

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

Länsstyrelsen har synpunkter på bland annat hur planförslaget hanterar strandskydd, buller, geotekniska risker, dagvattenhantering och översvänningsrisker. Lantmäterimyndigheten har synpunkter som främst rör genomförandet av detaljplanen. De mest förekommande synpunkterna från övriga remissinstanser berör planförslagens konsekvenser för naturvärden och spridningssamband. Synpunkterna från Bostadsrättsföreningen Skarpöhöjden och närboende berör främst de nya punkthusens höjd och placering samt påverkan på utsikten över Myrsjön.

Efter samrådet har planförslaget reviderats i ett antal avseenden. I syfte att spara naturmark och minska påverkan på det spridningssamband som passerar genom området har planområdet utökats mot öst för att innefatta en befintlig infartsparkering. Inom detta område föreslås boendeparkering samt en ny gång- och cykelväg som skapar en koppling till Mensättravägen och resten av Orminge. Denna justering har frigjort ytan närmast Skarpövägen så en större yta befintlig naturmark kan bevaras och skyddas i plankartan. Dagvatten- och bullerutredningarna har uppdaterats och redovisas tydligare i planbeskrivningen. Ett utvecklat resonemang om upphävandet av strandskydd har tagits fram och redovisas i dokumentet *PM Upphävande av strandskydd (Nacka kommun 2021)* med bilagan *Alternativutredning* vilka utgör underlag till granskningshandlingarna.

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. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. 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.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Områdets karaktär kommer vid genomfört detaljplaneförslag delvis att förändras från naturområde till bebyggt område i och med att del av befintligt grönområde tas i anspråk till förmån för bostäder. Genom att området befolkas och entrévåningarna kommer innehålla en stor andel bostäder kan detta ge liv och trygghet till gatan och mellanrummen mellan husen. Eftersom endast del av bostäderna har överblick över föreslagen markparkeringen kan den upplevas otrygg om markparkeringen inte är väl upplyst och ger överblick.

Tidplan

Granskning kvartal 1 2021

Antagande kvartal 3 2021

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 lokalgata samt gång- och cykelväg uppgår till cirka 12,6 miljoner kronor med en årlig driftkostnad om cirka 190 000 kr.

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.

En positiv konsekvens för barn är att nya bostäder tillkommer i ett kollektivtrafikhärläge i anslutning till ett välutvecklat område som innehåller en blandning av funktioner och service. En ambition för detaljplaneförslaget är att gröna gårdar med möjlighet till lektytor anläggs. Detta innebär att barn kan få en trygg tillgång till lekplatser, vilket bedöms utgöra en förbättring från nuläget, särskilt för yngre barn. I planområdets närhet finns både befintliga och planerade förskolor, en grundskola och idrottsanläggningar.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Gestaltungsprogram

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 Pylonen, 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	2018-12-03, §331	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tilldelningsbeslut	2019-04-01 §128	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2019-08-20	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Markanvisningsavtal	2020-03-30	Expl.chef & KSO	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2020-06-24 §164	MSN	Information om samråd
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2020-08-18	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd	2020-09-15 §145	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"/>	Projektet avslutas			

