

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-06-10

rev 2022-06-16

## TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2018/244

Projekt 93101422

Standardförfarande

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

## Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

## 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. Utformningen av planförslaget har föranletts av en markanvisningstävling där kommunens höga ambitioner kring gestaltningen har styrt val av byggaktör, planförslaget och till planen hörande gestaltungsprogram. Förutom att gestaltungsprogrammet utgör underlag till detaljplanen säkras gestaltningen genom bestämmelser på plankartan, markgenomförandeavtal och en proaktiv bygglovprocess. Områdets gator och gång- och cykelvägar föreslås utgöras av allmän platsmark.

Det regionala spridningssambandet mellan skogarna 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 kom synpunkter in från ett flertal remissinstanser, bland annat länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten. Länsstyrelsen hade synpunkter på bland annat hur planförslaget hanterar strandskydd, buller, geotekniska risker, dagvattenhantering och översvämningssrisker. De mest förekommande synpunkterna från övriga remissinstanser berörde planförslagets konsekvenser för naturvärden, spridningssamband och påverkan på utsikt. Efter samrådet reviderades planförslaget i ett antal avseenden i syfte att spara naturmark och minska påverkan på spridningssamband.

Under granskningen har ett flertal synpunkter inkommit från bland annat länsstyrelsen, men även från boende i närheten av projektet och på andra sidan Myrsjön. Länsstyrelsen instämmer med kommunen om att strandskyddet kan upphävas. Synpunkterna från de boende på andra sidan Myrsjön berörde främst projektets påverkan på utsikt och strandskydd.

Efter granskningen har dagvattenutredningen uppdaterats för att tydliggöra konsekvenser av skyfall. En bergteknisk undersökning har genomförts som komplement till den geotekniska utredningen för att utesluta risk för jordras och blocknedfall. Resultaten av utredningarna redovisas i planbeskrivningen men har i övrigt inte lett till några justeringar av planförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 november 2021, § 212 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Ärendet

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.

Planområdet är beläget cirka 800 meter norr om Orminge centrum. Skarpövägen löper längs hela planområdets norra gräns mot vilken området sluttar. I söder gränsar planområdet till

flerbostadshus i en bostadsrättsförening. 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*

Utformningen av planförslaget har föranletts av en markanvisningstävling. Eftersom kommunen äger marken har kommunen ställt högra krav på gestaltning och valt den byggaktör som bäst svarar upp till kommunens ambitioner utifrån den aktuella platsens förutsättningar. Ett gestaltungsprogram har tagits fram och ligger som underlag till planhandlingarna. Kommande markgenomförandeavtal, vilket ingås med byggaktören, kommer säkra att gestaltungsprogrammet ska följas. Enligt avtalet ska byggaktören även lämna en försäkran om deltagande i kommunens proaktiva bygglovsprocess. I syfte att ytterligare säkerställa god gestaltning finns 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. Takfotshöjd, 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 skogarna 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 markgenomförandeavtal. 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 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 befintligt flerbostadshus 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 kom synpunkter in från ett flertal remissinstanser, bland annat länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten. Länsstyrelsen hade synpunkter på bland annat hur planförslaget hanterar strandskydd, buller, geotekniska risker, dagvattenhantering och översvämningrisker. De mest förekommande synpunkterna från övriga remissinstanser berörde planförslagets konsekvenser för naturvärden, spridningssamband och påverkan på utsikt. Efter samrådet reviderades planförslaget i ett antal avseenden i syfte att spara naturmark och minska påverkan på spridningssamband.

Under granskningen har ett flertal synpunkter inkommit från bland annat länsstyrelsen, men även från boende i närheten av projektet och på andra sidan Myrsjön. Länsstyrelsen instämmer med kommunen om att strandskyddet kan upphävas. Synpunkterna från de boende på andra sidan Myrsjön berörde främst projektets påverkan på utsikt och strandskydd.

Efter granskningen har dagvattenutredningen uppdaterats för att tydliggöra konsekvenser av skyfall. En bergteknisk undersökning har genomförts som komplement till den geotekniska utredningen för att utesluta risk för jordras och blocknedfall. Resultaten av utredningarna redovisas i planbeskrivningen men har i övrigt inte lett till några justeringar av planförslaget.

En fördjupad artskyddsutredning för fåglar har tagits fram för att säkerställa att planförslaget inte innebär negativ påverkan på livsmiljöernas kontinuerliga ekologiska funktion för fågelarter i området. Utredningen föreslår skydds- och kompensationsåtgärder för att säkerställa detta.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 november 2021, § 212 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **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**

Antagande i kommunfullmäktige kvartal 3 2022

Laga kraft tidigast\* kvartal 4 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 fastigheten Orminge 60:1. Intäkterna från markförsäljningen kommer betala kommunens plan-, projekterings-, utrednings- samt saneringskostnader. Exploatören ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvarteretsmark, 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.

Detaljplanens framtagande (inför tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden) beräknas uppgå till en kostnad av cirka 4 340 000 kronor. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

### **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 kollektivtrafikhögt läge 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
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Granskningsutlåtande
- Gestaltungsprogram

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

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

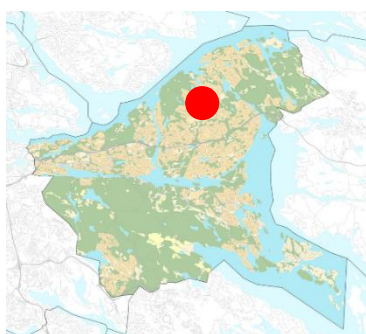
Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Emelie Greiff  
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 checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning	2021-11-17, §212	MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Markgenomförandeavtal, godkännande		KF	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	
<input type="checkbox"/>	Projektet avslutas			



## 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: 3 444 000 kr <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exploateringsenheten: 860 000 kr (projektledning, exploateringsresurs, projektstöd)</li> <li>- Planenheten 1 752 000 kr (detaljplanering, plan-, trafik- och landskapsresurs, administration)</li> <li>- Övriga enheter: 832 000 kr (miljö-, bygglov-, lantmäteri-, anläggning, VA-resurs)</li> </ul>
Kommunikation, personalkostnad för kommunikatör	40 000 kr
Utredningar och underlag	Totalt: 809 000 kr <p>Planutredningar, kostnad för Pylonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geoteknisk och miljöteknisk utredning, 523 000 kr</li> <li>- Naturvärdesinventering, 10 000 kr</li> <li>- Dagvatten, 168 000 kr</li> <li>- Buller, 32 000 kr</li> <li>- Artskyddutredning, 25 000 kr</li> <li>- Bergteknisk utredning 51 000 kr</li> </ul>
Grundkarta	39 000 kr
Fastighetsförteckning	8000 kr
<b>Preliminär plankostnad fram till tillstyrkan</b>	<b>4 340 000 kr</b>