

Natur- och trafiknämnden

Granskning detaljplan för Ormingehus, Orminge, fastigheterna Orminge 46:I m.fl. i Boo, Nacka kommun

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden antar förslag till yttrande enligt tjänsteskrivelsens bilaga 1, 20190109.

Sammanfattning

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015. Detaljplanen Ormingehus ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter, förskolor samt en attraktiv och levande miljö. Planområdet är cirka 4,5 hektar och omfattar norra delen av Orminge centrum som är lokalt centrum i Boo. Planområdet avgränsas av Edövägen i söder, Betsövägen i väst, Mensättravägen i öst och Sarvträsk i norr.

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, förskolor samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Planförslaget medger totalt cirka 370 tillkommande bostäder, cirka 4200 kvadratmeter bruttoarea handel, cirka 120 tillkommande förskoleplatser och bostäder enligt LSS. Utöver detta medger planförslaget att de befintliga byggnaderna Röda längan och större delen av Ormingehus bevaras. Befintlig skol- och förskoleverksamhet inom Ormingehus kan därmed fortsätta sin verksamhet med cirka 120 förskoleplatser och cirka 130 skolplatser.

Under samrådet har synpunkter inkommit från ett flertal remissinstanser, bland annat länsstyrelsen, trafikförvaltningen, lantmäterimyndigheten samt Nacka vatten och avfall AB. Synpunkter har även inkommit från kommunala nämnder och intresseföreningar samt från Grönskärets samfällighetsförening. Länsstyrelsen har synpunkter på bland annat skäl för upphävande av strandskydd, brist på geotekniskt underlag, att plankartan inte reglerar markhöjder för gator samt att Röda längan inte försetts med skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Kommunstyrelsen förordar att ett avtal angående ny lokalisering

av Myrans heldagsskola tas fram inför antagande av planen. De mest förekommande synpunkterna i övrigt berör intrånget i sumpskogsområdet, påverkan på områdets kulturhistoriska intressen, gröna inslag i området samt påverkan på befintliga bostäder i närområdet.

Efter samrådet har planförslaget reviderats i ett antal avseenden. Kvarter norra Sarvträsk samt norrliggande naturmark har utgått ur planområdet och avses att hanteras i en separat planprocess, där domslut om vattenverksamhet avses inväntas innan planförslaget ställs ut för granskning. Gestaltungsprinciper har tagits fram som reglerar utformning av bebyggelsen med bestämmelse på plankartan. Ett gestaltungsprogram för allmän platsmark i Orminge centrum har även tagits fram som visar inriktning för utformning och gestaltning av gaturum och allmänna platser. Byggrätten har utökats för kvarter södra Sarvträsk för att möjliggöra för inrymmandet av en större livsmedelsbutik. Skydds- och varsamhetsbestämmelser har lagts till byggnaden Röda längan och utformningsbestämmelser för byggnaden har justerats. Plankartan har även kompletterats med markhöjder för gator. I övrigt har ett antal revideringar samt justeringar gjorts av planförslaget. Redaktionella ändringar har gjorts i samtliga planhandlingar.

Förslag till yttrande

Natur

I samrådsyttrande för Ormingeplanen/Sarvträsk skrev natur- och trafiknämnden att de föreslagna kompensationsåtgärderna i naturområdet är bra men troligen inte kommer att räcka till för att uppnå målet om att arternas bevarandestatus inte ska påverkas. natur- och trafiknämnden skrev också att en ny inventering av fladdermöss och mindre hackspett bör ske så fort som möjligt.

Planenheten har valt att bemöta nämndens yttrande i samrådsredogörelsen (trots att naturmarken kring Sarvträsk inte längre ingår i planområdet) och skriver att de anser att skyddsåtgärderna är tillräckliga och att det har skett en inventering av fladdermöss sommaren 2018. Ingen inventering av mindre hackspett är planerad.

Natur- och trafiknämnden anser att den inventering som skett av fladdermöss är bra men vill fortsatt att det även utförs en övergripande inventering av mindre hackspett under våren för att säkerställa att det underlaget finns när detaljplanearbete för Sarvträsk återupptas. Dessa underlag är viktiga i kommunens framtida förvaltning av naturområdena för att säkerställa att de arter som skyddas av artskyddsförordningen kan fortleva i området.

Natur- och trafiknämnden vill också framhålla vikten av att de delar som kommer ingå i Sarvträskplanen utreds vidare. Detta gäller framför allt utredningar kring artskydd, kontinuerlig ekologisk funktion och bevarandestatus.

I granskningshandlingarna framgår det även att en del träd kommer skyddas inom planområdet och att gatuträd planeras in. Natur- och trafiknämnden ställer sig positivt till



att träd som sparas inom planområdet n-markeras och därigenom omfattas av skyddsbestämmelser. Det är viktigt att de gatuträd som föreslås i planhandlingarna placeras så att de understödjer de spridningsfunktioner som beskrivs i planbeskrivningen. För att gynna spridningsfunktioner och arter knutna till träden är det även viktigt att inhemska trädarter väljs.

Grönytefaktor

I samrådsyttrande föreslår Natur och trafiknämnden att metodiken för grönytefaktor ska användas i planområdet. I samrådsredogörelsen framgår att grönytefaktorn inte kommer att tillämpas och istället ska en planbestämmelse om att 50 % av bostadsgårdarnas yta ska planteras samt att reglering i exploateringsavtal ska säkerställa krav på att takterrasser och utemiljöer ska vara vegetationsklädda.

Natur och trafiknämnden ställer sig positiv till att det kommer ställas krav på att minst 50% av totala ytan av gårdar ska planteras. Det är även positivt att det i samband med anvisning av kommunal mark och i exploateringsavtal ska ställas krav på att takterrasser och utemiljöer ska vara vegetationsklädda. NTN vill ändå understryka att Grönytefaktorn är en del i arbetet med att bli en miljösmart kommun. Genom att arbeta med grönytefaktorn kan vi på ett aktivt sätt beakta gröna värden och ekosystemtjänster i detaljplanarbetet. Natur och trafiknämnden vill därför fortsatt framhålla att metodiken för grönytefaktor bör tillämpas

Torget utformning

I samrådsyttrande skriver natur- och trafiknämnden att det finns oro över att torget kan upplevas om ogästvänligt då det kommer ligga i slagskugga delar av dagen. Planenheten instämmer i denna bedömning men hänvisar till att den ändå kan få ett stort värde för området om den programmeras med attraktiva aktiviteter och funktioner. Detta ska bland annat ske (utifrån text i gestaltungsprogrammet) med boendeinflytande.

Natur och trafiknämnden ställer sig positiva till att platsen utformas i samråd med de boende så att de blir delaktiga i sin framtida gemensamma utemiljö. Nämnden anser samtidigt att det är viktigt att platsen också utformas efter de målgrupper som troligen kommer att flytta in i området. Nämnden är fortfarande oroad över att torget, som kommer vara den centrala samlingspunkten i området, kommer att ligga i slagskugga från både befintlig bebyggelse och kommande högre byggnader och att de attraktiva aktiviteterna och funktionerna inte kommer räcka till.

I samrådet skriver natur- och trafiknämnden även att det riskerar att bli mörkt på bostadsgårdarna. Planenheten har motiverat det med skydd för buller och att kvarterstaden möjliggör detaljplanens syfte om ett levande och attraktivt centrum. Det södra kvarteret har utökats något i storlek för att ge gård med något bättre solförhållanden.



Skötsel torget

Efter samrådet har handlingen "Gestaltningssprogram för Orminge centrum" tillkommit. I den föreslås en sömlös övergång mellan allmän platsmark och mark som tillhör fastigheten 46:1. Risken med att ansvaret för skötseln av ett torg delas mellan två fastighetsägare, är att medborgarna kan uppleva att det finns skillnader i ambitionsnivå för skötseln av olika ytor och sannolikt också kommer att tro att kommunen är ansvarig för underhållet av hela torget. För att säkerställa en hållbar och långsiktig skötsel av området behöver detta regleras med avtal eller planbestämmelse.

Tillgänglighet

I samrådet påpekade natur- och trafiknämnden att det är dålig tillgänglighet till torget vilket har resulterat i en ändring av detaljplanen. Natur- och trafiknämnden ställer sig positiv till att tillgängligheten har åtgärdats genom att trappan från Edövägen har kompletterats med en tillgänglig ramp.

Konstruktionsbyggnader

I granskningen har kommunen även uppmärksammat följande. Två allmänna trappor föreslås underbyggas av parkeringsgarage och en "överenskommelse om drift och underhåll ska tas fram mellan kommunen och fastighetsägaren". För att säkerställa tydliga ansvarsförhållande över tid anser nämnden att överenskommelsen bör vara ett servitut.

Nämnden ställer sig också frågande till att gångbron över Edövägen ska bli allmän plats och övergå i kommunens ägo då bron leder till en privatägd byggnad. Om kommunen ska äga och sköta en sådan bro bör ansvarsförhållandena vid brofästet regleras då bron sannolikt bärs upp av byggnaden. Dessutom bör en tillståndsbedömning göras så att kommunen har klart för sig vilka kostnader det framtida underhållet av bron kommer medföra.

Bilagor

- 1 Förslag till yttrande
- 2 Samrådshandlingar

Kristina Petterqvist
Enhetschef
Drift offentlig utemiljö