

Datum 2017-06-09

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS/MSN 2015/755-214

Projekt 9435

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Orminge 45:I, Nybackakvarteret, i Boo, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

Ett övergripande syfte 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 stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för en ny flerbostadshusbebyggelse i 4 till 7 våningar, där den övre våningen är indragen på samtliga hus. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 330 lägenheter, en förskola och plats för verksamhetslokaler. Integrerat i ett av bostadshusen ska en förskola inrymmas med plats för cirka 70 barn.

Under samrådstiden, den 5 april till den 9 maj 2017, har 15 yttranden inkommit.

Frågor och synpunkter som bland annat framförts behandlar projektets framtida driftsekonomi, vatten, avlopp och avfallshantering, trafik, buller, förskolans utemiljö, parkering, elektriska laddningsstationer, vegetationsskydd, klimatsmart byggande och fördelningen av bostädernas upplåtelseform.

Framförda synpunkter föranleder att skyddet för befintlig större ek förstärks. En mindre justering av kvartersgränsen görs. I övrigt föreslås inga ändringar av detaljplanekartan. Situationsplan och planbeskrivning har förtydligats. Ett flertal synpunkter regleras inte i detaljplan utan är genomförande- och avtalsfrågor.

Ärendet

Ett övergripande syfte 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 stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för en ny flerbostadshusbebyggelse i 4 till 7 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 och plats för verksamhetslokaler. Integrerat i ett av bostadshusen ska en förskola inrymmas med plats för cirka 70 barn.

Under samrådstiden har 15 yttranden inkommit.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget samt delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Trafikverket ser positivt på ny bostadsbebyggelse i nära anknytning till väl utbyggd kollektivtrafik samt att parkeringstalet hålls på en låg nivå.

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget, men önskar bland annat en mer utförlig redovisning av projektekonomi och framtida drifts- och underhållskostnader.

Övriga remissinstanser framför synpunkter beträffande avfallshantering, vatten- och avloppsförsörjning, dagvattenhantering, trafiksituationen vid planerad förskola, parkering, förskolans utemiljö, klimatsmart byggande, elektriska laddningsurtag för bilar, åtgärder av bullerkällor, utökat vegetationsskydd, trafiksäkerhetsfrågor samt fördelningen mellan hyres- och bostadsrätter.

Framförda synpunkter föranleder att vegetationsskyddet för befintlig större ek förstärks. En mindre justering av kvartersgränsen görs. I övrigt föreslås inga ändringar av detaljplanekartan. Situationsplan och planbeskrivning har förtydligats. Ett flertal synpunkter regleras inte i detaljplan utan är genomförande- och avtalsfrågor.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur samt flyttning av befintlig infartsparkering. Inom planområdet har kvartersmark 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.

Tidplan

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

Samråd	2:a kvartalet 2017
Granskning	3:e kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2018
Laga kraft	2:a 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

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Situationsplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Underlag för samrådshandling, upprättad av Dinell Johansson arkitekter för Aros Bostadsutveckling AB och Scheiwiller Svensson arkitekter för Kungsmontage Entreprenad AB
- Detaljplaneprogram för Orminge

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: [Nybackakvarteret](#)

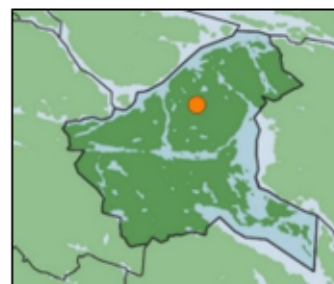
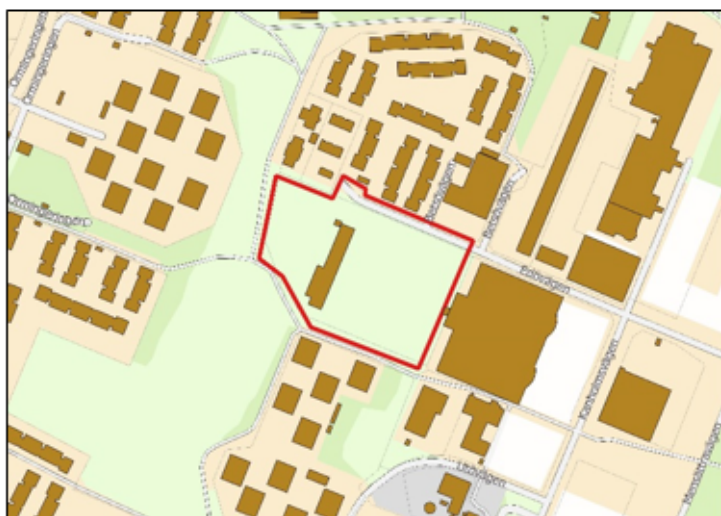
Planenheten

Nina Åman
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Översikt Nybackakvarteret, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Program, antagande	2015-09-28 § 234	KS	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2016-03-4	Planchef/ Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Markanvisningsbeslut	2016-08-29 §§ 242 o. 243	KS	Aros Bostadsutveckling AB Kungsmontage
✓	Detaljplan, samråd	2017-04-04	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2017-05-02 § 89	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		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.