

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

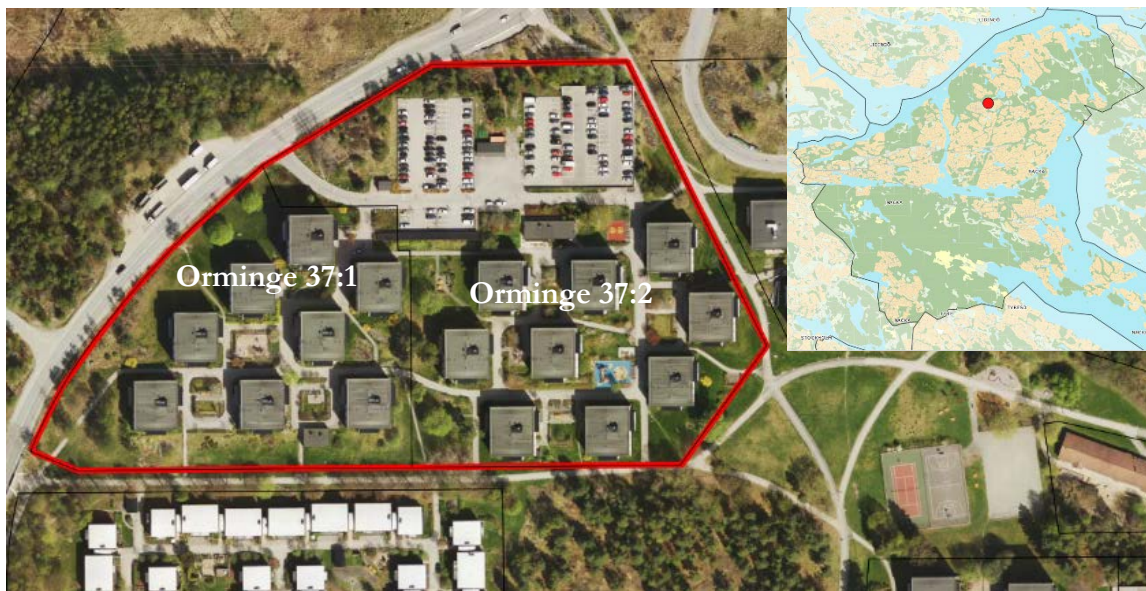
Planbesked för fastigheterna Orminge 37:1 och Orminge 37:2, Ormingeringen 63-81 i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas 2025-2026. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen avses att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



Röd linje illustrerar planbeskedets avgränsning, röd markering illustrerar planbeskedets läge i kommunen.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 5 maj 2017 en begäran om planbesked för rubricerade fastigheter. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökande föreslår 5 flerbostadshus vilket möjliggör för cirka 140 bostäder på yta som idag utgörs av boendeparkering.

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess. Omfattning, utformning och gestaltning av tillkommande bebyggelse ska utredas under planprocessen med hänsyn till bland annat befintlig och planerad bebyggelse i närområdet, kulturmiljövärden och bullersituationen.

Ärendet

Bakgrund

Planbeskedet omfattar fastigheten Orminge 37:2 och Orminge 37:1 som är belägna längs med Ormingeringen norr om Orminge centrum. Planbeskedsområdet omfattar cirka 43 hektar och är beläget söder om Ormingeringens korsning med Skarpövägen.



Röd linje illustrerar planbeskedets läge i Orminge.

Inom aktuella fastigheter finns 17 flerbostadshus utformade som punkthus i 3-5 våningar samt 4 komplementbyggnader. Norr om bostadshusen ligger en markparkering med cirka 80 parkeringsplatser samt ett parkeringsdäck med underliggande garage som inrymmer cirka 90 parkeringsplatser. Bostadshusen och omkringliggande gårdsutrymmen är trafikseparerade från parkeringsytorna, vilka nås med anföringsväg från Ormingeringen. Området är relativt utsatt för trafikbuller från Mensättravägen och Skarpövägen.

Enligt de områdesvisa riktlinjerna som anges i översiktsplan för Nacka från 2012, anges berört område utgöra medeltät stadsbebyggelse. Inriktningen är en bebyggelsehöjd på 2-6 våningar, men högre hus kan förekomma i vissa lägen.

Aktuella fastigheter ligger inom Västra Orminge som planerades och byggdes 1964-1971. Västra Orminge är utpekad som ett lokalt intresse för kulturmiljövården enligt kommunens kulturmiljöprogram. Speciellt för området är småskaligheten och den terränganpassade bebyggelsen. Enligt kulturmiljöprogrammet är den låga skalan och den terränganpassade placeringen av bostadshusen i tydliga grupperingar en viktig kvalitet som ska respekteras. Större kompletteringar ska göras i gränzonen mellan befintlig bebyggelse och trafik/parkering i områdets yttre delar.

Aktuella fastigheter är belägna norr om detaljplaneprogram för Orminge centrum, antaget 2015, som syftar till att omvandla och utveckla centrumområdet med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum som utvecklar Orminges karaktär och identitet.

Planbeskedsområdet omfattas av del av stadsplan 86, som fastställdes 1969. Planen medger bostadsbebyggelse i 3-5 våningar och en gemensam byggrätt som medger maximal våningsyta på 13 700 kvadratmeter för Backeböl 37:1 och 16 200 kvadratmeter för Backeböl 37:2. I dagsläget nyttjas inte byggrätten fullt ut.

Norr om aktuella fastigheter går en kraftledning. Det pågår ett projekt som syftar till att förstärka Stockholms elnät och som innebär att luftledningen ersätts av kablar förlagda i mark, tunnlar eller sjö. Kommunen har 2010 tecknat intentionsavtal med nätägarna där kommunen har förbundit sig att medfinansiera projektet som bedöms innebära vinster för kommunen i form av frilagd mark som kan exploateras.

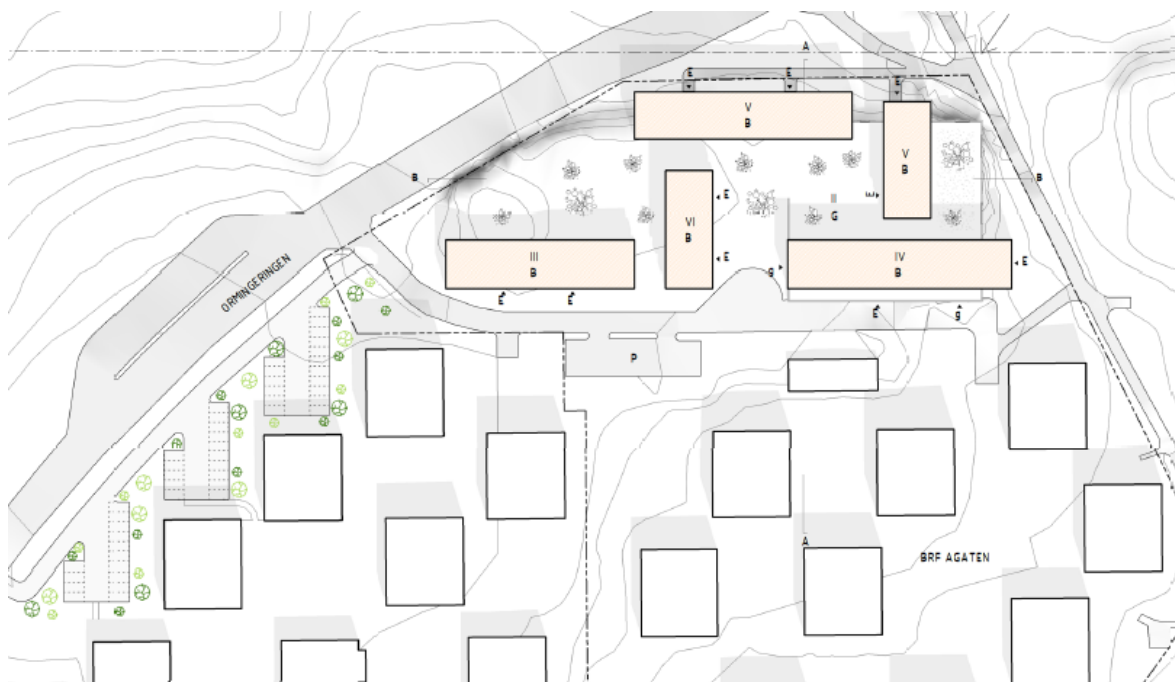
Kommunen beslutade den 4 april 2017 att bevilja rivningslov för befintligt parkeringsdäck med underliggande garage samt bygglov för nybyggnad av parkeringsgarage i 2 plan på samma plats.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 5 maj 2017 en begäran om planbesked för rubricerade fastigheter. Planenheten mottog även kompletterande handlingar den 20 juni 2017. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökande föreslår ny bostadsbebyggelse som omfattar cirka

10 000-14 000 BTA på yta som idag är hårdgjord. Förslaget möjliggör för cirka 140 bostäder.

Enligt sökandes förslag placeras 5 flerbostadshus i 3-5 våningar norr om befintlig bebyggelse på plats för befintliga parkeringsytor. Det befintliga parkeringsgaraget föreslås rivas och ett nytt garage byggs i 2 våningar, helt eller delvis nedsprängt i suterräng i enlighet med beviljat bygglov. Garaget byggs vidare ut för att möta det tillkommande parkeringsbehovet. Flerbostadshusen utförs som lameller och placeras på garaget väl inpassade i terrängen för att skapa ljusa gårdsrum mellan husen. Befintlig markparkering föreslås förläggas längs Ormingeringen inom Orminge 37:1. Sökande är fastighetsägaren HSB Bostadsrättsförening Agaten i Nacka.



Sökandes förslag, situationsplan, ny bebyggelse i orange

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Sökandes förslag kräver framtagandet av en ny detaljplan. Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2012.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig omfattning, utformning och gestaltning med hänsyn till bland annat befintlig och planerad bebyggelse i närområdet, kulturmiljövärden och bullersituationen. Exploateringsgraden bör anpassas så att behovet av boendeparkering kan tillgodoses i garage inom fastigheterna utan

tillskapandet av nya markparkeringar. Ny bebyggelse bör utformas som tydliga årsringar och i samverkan med den befintliga bebyggelsens karaktär.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Kommunen är positiv till planläggning som överensstämmer med inriktningen i kommunens översiktsplan, detaljplaneprogram eller annat dokument eller politiskt beslut som gäller kommunens utveckling av territoriet (t.ex. bostäder, arbetsplatser, infrastruktur och rekreationsområden). Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tove Mark
Planarkitekt

Bilagor

- Sökandens skrivelse
- Sökandes kompletteringar till inkommen skrivelse