

2018-04-20

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/558
Projekt 9436
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information inför samråd

Detaljplan för Sarvträsk och Ormingehus, fastigheterna Orminge 46:1 m.fl. i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015. Detaljplanen Sarvträsk och 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 omfattar ett område på cirka 7 hektar i norra delen av Orminge Centrum, stadsdelscentrum i Boo. Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, förskolor samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Planförslaget medger totalt cirka 500 tillkommande bostäder, cirka 2200 BTA tillkommande handel, cirka 120 tillkommande förskoleplatser och ett serviceboende. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget bidrar till ökade flöden av människor som rör sig i området, vilket kan leda till ökad upplevd trygghet, även för barn. Genomförande av detaljplanen förväntas generera ett överskott till Nacka kommun.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd 28 maj – 2 juli 2018.

Ärendet

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Projektet Sarvträsk och Ormingehus ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner. Inom projektet har ett förslag till detaljplan tagits fram.

Syfte och mål

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter, förskolor samt en attraktiv och levande miljö. Detaljplanen ska skapa förutsättningar för nya bostäder i flerbostadshus i kollektivtrafiknära läge med lokaler i bottenvåningarna utmed Kanholmsvägen och Edövägen. Detaljplanen ska vidare möjliggöra för fler förskoleplatser och göra det möjligt att röra sig genom Orminge centrum tryggt och säkert. Detaljplanen ska även bättre tillgängliggöra naturmarken vid Sarvträsk samtidigt som områdets naturvärden och skyddsvärda artbestånd ska beaktas.

Förutsättningar

Planområdet är cirka 7 hektar och ligger i norra delen av Orminge centrum, stadsdelscentrum i Boo. Planområdet angränsas av Edövägen i söder, Betsövägen i väst, Mensättravägen i öst och Sarvträsk i norr. Planområdet korsas av Kanholmsvägen som trafikeras av buss samt fungerar som huvudgata genom centrumområdet. Planområdet omfattar följande fastigheter: del av Mensättra 1:1 och del av Orminge 60:1 (ägda av Nacka kommun), del av Orminge 59:1 och Orminge 46:2 (ägda av Rikshem skolfastigheter AB) samt Orminge 46:1 (ägd av KB Ormingehus) och Orminge 46:4 (ägd av Brf Betsövägen).

Planområdet ligger i en del av ett område med svagt grönt samband i Nacka-Värmdökilen. En groddjursinventering och en naturvärdesinventering har genomförts, vilka visar på att området är en viktig lokal för flera groddjur, fåglar och kräldjur.

Planförslaget

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, förskolor samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Planförslaget medger totalt cirka 500 tillkommande bostäder, cirka 2200 BTA tillkommande handel, cirka 120 tillkommande förskoleplatser och ett serviceboende. Utöver detta föreslås befintlig skol- och förskoleverksamhet inom Ormingehus bevaras med cirka 120 förskoleplatser och cirka 100 skolplatser. Föreslagen bebyggelse utgörs av en varierad bebyggelse som till sin struktur utgår från befintlig bebyggelse i området och kompletteras med tre tydliga kvarter längs med Kanholmsvägen och Edövägen, samt ett nytt kvarter vid Brännhällsstigen.

Röda längan föreslås bevaras och utvecklas genom tillbyggnad av balkonger och påbyggnad i 3 våningar. Norr om Röda längan föreslås befintlig byggnad, där Myrans heldagsskola idag bedriver verksamhet, rivas och ersättas med 3 punkthus i 5–6 våningsplan plus vindsvåning sammanbyggda med en sockelvåning (*Myrankvarteret*). Bostäder och förskoleverksamhet föreslås inom kvarteret och punkthusen utförs med branta tak. Ormingehus bevaras i sin helhet, förutom en byggnadsdel i ett våningsplan med ovanliggande förskolegård, vilken föreslås rivas. Intilliggande byggnad i ett våningsplan med entré ut mot Röda torg föreslås vidare rivas och ersättas med två nya byggnader med bostäder (*kvarter Röda trappan*). Dessa byggnader utförs i varierade höjder med 4–8 våningsplan. Inom kvarteret föreslås även en

högre byggnadsdel i 16 våningar som markerar de mötande huvudstråken Edövägen och Kanholmsvägen och skapar ett nytt landmärke i området. Två nya tydliga bostadskvarter föreslås mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen på mark som idag utgörs av markparkering och sumpskogsområde. Det norra kvarteret (*kvarter norra Sarvträsk*) föreslås utföras i varierade höjder med 4–6 våningsplan och det södra kvarteret (*kvarter södra Sarvträsk*) i 5–7 våningsplan, där delar av kvarteret utförs med sadeltak.

Längs det förtätade huvudstråket Edövägen och Kanholmsvägen reserveras ytor för lokaler i bebyggelsens bottenplan. Ny bebyggelse utgörs av varierade hushöjder genom att kvarterens byggnadsvolymer delas i mindre enheter för att uppnå variation i skala.



Övergripande situationsplan för planområdet, nya byggnader i grått.

Trafikåtgärder föreslås inom planområdet för att förbättra framkomligheten för alla trafikslag. Gator planeras och gestaltas för att bidra till en trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister. Röda torget utvecklas som rekreativ yta med lekmöjligheter och nya trappor kopplar platsen till omkringliggande stråk.

Drygt hälften av sumpskogen söder om Sarvträsk exploateras i och med planförslaget. Detta berör ett antal fridlysta arter inom området och för att inte arternas bevarandestatus

ska påverkas föreslås skydds- och kompensationsåtgärder, såsom grodtunnlar och groddammar. I naturmarken anläggs bryggor/spånger för att tillgängliggöra området och samtidigt göra det möjligt för besökare att undvika att skada områdets känsliga ekologiska värden.

Konsekvenser

Många människor på liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat område under olika tider på dygnet, vilket kan bidra till den upplevda tryggheten. Planförslaget innebär även att Orminge utvecklas med en helt ny typ av stadsplaneideal. Detta innebär en tydlig kontrast till den befintliga bebyggelsen samt en tydlig höjdförskjutning som frångår Orminges medvetet lägre hållna höjder.

För att möjliggöra planförslaget behöver delar av sumpskogsområdet fyllas ut. Utfyllnaden kräver tillståndsansökan för vattenverksamhet, då ytan bedöms överstiga vad som är anmälningspliktig vattenverksamhet, enligt förordningen om vattenverksamhet med mera.

Föreslagen bebyggelse påverkar naturvärdena och arter i området och kan ytterligare försvaga det redan svaga gröna sambandet i Nacka-Värmdökilen. Det är därför en förutsättning för planens genomförande att föreslagna skydds- och kompensationsåtgärder genomförs. Utgångspunkten för föreslagna kompensationsåtgärder är att de ska innebära att exploateringen totalt sett inte påverkar bevarandestatusen för de arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen.



Till vänster sumpskogsområdet/vattenområdet, markerad med grönt (avgränsat av Calluna i tidigare naturvärdesinventering 2014). Till höger den yta inom sumpskogsområde/vattenområdet som fylls ut, markerad med blått.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen omöjliggör inte en eventuell framtida tunnelbaneförlängning i tunnel med stationsuppgångar i Orminge centrum.

Samråd och vidare planprocess

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd den 28 maj – 2 juli 2018. Planenheten har efter genomfört samråd för avsikt att dela upp planområdet i två delar och driva dessa vidare som separata detaljplaner. De områden som berörs av vattenverksamhet avses ingå i *detaljplan Sarvträsk*, där domslut om vattenverksamhet avses inväntas innan detaljplanens antagande. Övriga delar inom nuvarande planområde avses ingå i *detaljplan Ormingebus*.

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet den 22 september 2016 (delegationsbeslut). Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015. Planavtal tecknades med Brf Betsövägen den 27 februari 2017 och med Rikshem den 10 april 2018.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförande av detaljplanen förväntas generera ett överskott till Nacka kommun.

Planförslagets genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar, vändplaner, iordningställande av torg och trappor. Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande allmänna anläggningar i form av nya lokal- och angöringsgator, nya trappor, torg och andra allmänna anläggningar.

En långsiktigt samhällelig konsekvens av att området omvandlas till tätare centrumbebyggelse med utökad handel längs huvudstråket Kanholmsvägen och Edövägen är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, samt att Nackas attraktivitet som boendekommun ökar. Det innebär även värdeökningar i mark som bland annat kommer att generera en långsiktig intäkt till kommunen vid tomträttsupplåtelse av mark.

Utbyggnad av allmänna anläggningar ingår i en etappvis utbyggnad av allmänna anläggningar inom Orminge centrum och fastighetsägarna ska erlagga exploateringsersättning till kommunen för sin andel av kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar. De långsiktiga intäkterna från tomträttsupplåtelse av kommunens mark inom detaljplanen bedöms överstiga kommunens kostnader.

Konsekvenser för barn

Behovet av förskolor som föreslagna bostäder medför enligt planförslaget möjliggörs inom planområdet. Friytor för befintliga skol- och förskolor inom planområdet ökar i och med ett genomförande av planförslaget. En allmän lekplats planeras på Röda torget för att

tillgodose behov av lek och utevistelse. Området kan idag upplevas som otryggt om kvällarna då det är slutet och ganska folktomt, eftersom det är utformat så att det inte inbjuder till längre vistelse utomhus än nödvändigt. Planförslaget bidrar till en ökad rumslighet och ökade flöden av människor som rör sig i området. Detta leder förhoppningsvis till ökad upplevd trygghet, även bland barn.

Tidplan

Samråd 28 maj- 2 juli 2018

Granskning detaljplan Ormingehus kvartal 4 2018

Antagande detaljplan Ormingehus kvartal 2 2019

Granskning detaljplan Sarvträsk kvartal 2 2020

Antagande detaljplan Sarvträsk kvartal 4 2020

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Tove Mark
Planarkitekt

Bilaga I: Översikt Sarvträsk och Ormingehus, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2016-09-22	Expl.chef, Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplaneavtal, Brf Betsövägen	2017-02-27	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplaneavtal, Rikshem	2018-04-10	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		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	



Bilaga 2: Situationsplan och illustrationer enligt planförslaget



*Illustration White arkitekter: föreslagen bebyggelsestruktur enligt planförslaget, snedbild från sydväst.
Illustrerade fasader visar exempelutformning.*



Illustration White arkitekter: föreslagna byggnadsvolymer och exempel på hur fasader kan gestaltas, kvarter Røda torget, vy från söder



Illustration Urban design: exempel på hur fasader kan gestaltas, kvarter norra Sarvträsket, vy från öst



Illustration Kjellander & Sjöberg: föreslagna byggnadsvolymer och exempel på hur fasader kan gestaltas, kvarter södra Sarvträsk, vy från sydväst



Illustration Wingårdhs: föreslagen tillbyggnad och exempel på hur fasader kan gestaltas, Röda längan, vy från nordväst