

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Ormingehus, fastigheterna Orminge 46:1 m.fl. i Boo**

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

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. Planförslaget medger totalt cirka 370 tillkommande bostäder, cirka 4200 tillkommande kvadratmeter bruttoarea handel, cirka 120 tillkommande förskoleplatser och ett nytt äldreboende. Gaturum och torg utvecklas och gestaltas för ökad framkomlighet och tillgänglighet samt med tydligare funktionsuppdelning och trädplanteringar. 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. Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett överskott till Nacka kommun.

Under samrådet inkom synpunkter rörande bland annat brist på geotekniskt underlag, planförslagets påverkan på kulturhistoriska värden och naturvärden samt påverkan på befintliga bostäder i närområdet. Efter samrådet har planförslaget reviderats i ett antal avseenden. Ett kvarter inom befintligt våtmarksområde samt norrliggande naturmark har utgått ur planområdet och avses att hanteras i en separat planprocess. Gestaltungsprinciper har tagits fram som reglerar utformning av bebyggelsen. Byggrätten för ett kvarter har utökats för att möjliggöra för en större livsmedelsbutik. Planförslaget har även kompletterats med skydds- och varsamhetsbestämmelser för byggnaden Röda längan.

Planenheten har för avsikt att ställa ut detaljplanen för granskning under december 2018 – januari 2019.

## Ärendet

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och 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.

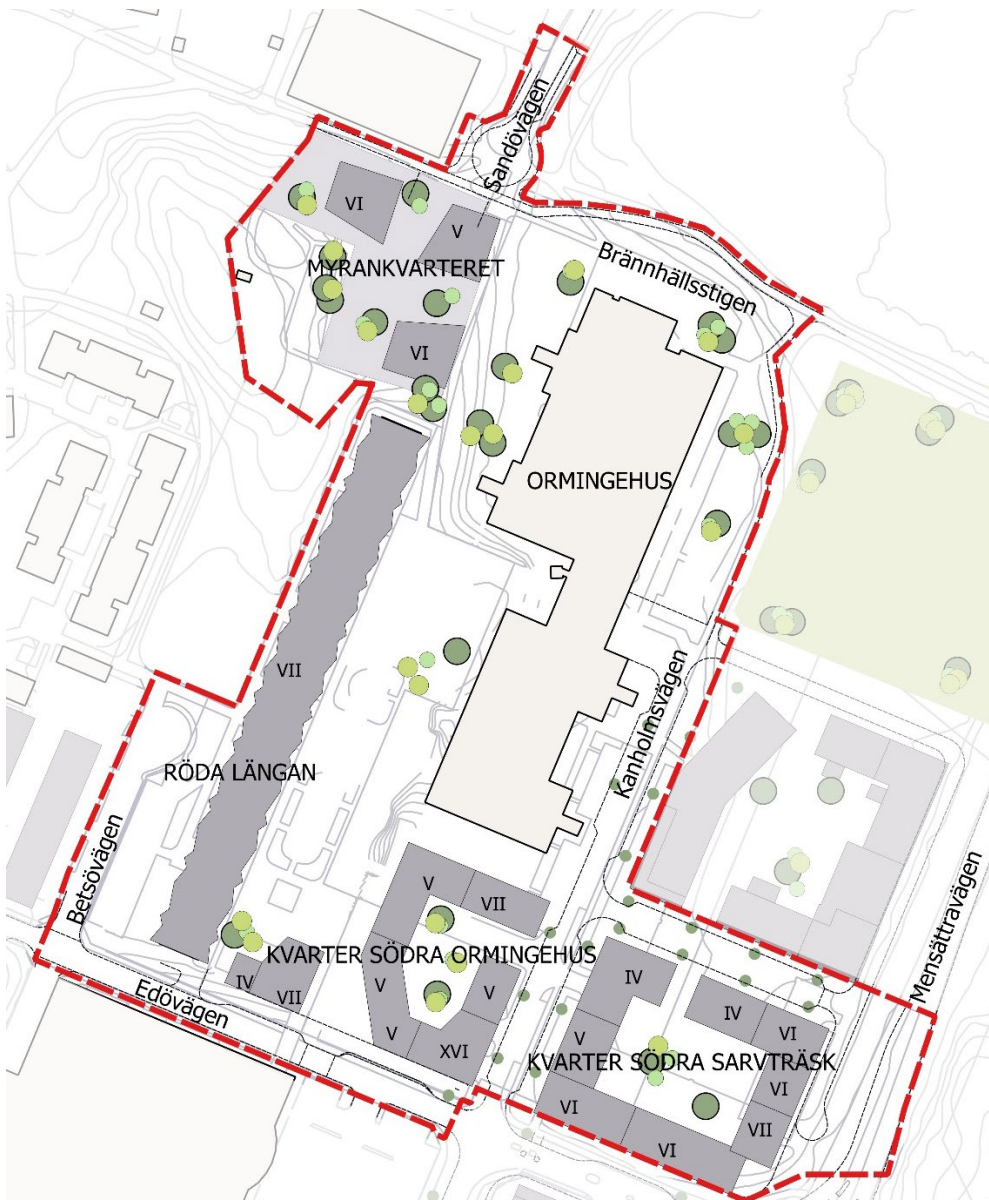
Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt centrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Detaljplanen Ormingehus ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner.

Planområdet är cirka 4,5 hektar och omfattar norra delen av Orminge centrum. Planområdet avgränsas av Edövägen i söder, Betsövägen i väst, Mensättravägen i öst och Sarvträsk i norr. Planområdet omfattar mark ägd av Nacka kommun, Rikshem skolfastigheter AB, KB Ormingehus, Brf Betsövägen samt en mindre del ägd av Orminge handel AB.

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 tillkommande bruttoarea handel, cirka 120 tillkommande förskoleplatser och ett nytt äldreboende. 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. Föreslagen bebyggelse utgörs av en varierad bebyggelse som till sin struktur utgår från befintlig bebyggelse i området och kompletteras med två tydliga kvarter längs med Kanholmsvägen och Edövägen, samt ett nytt kvarter vid Brannhällsstigen. Kvarterens byggnadsvolymer delas i mindre enheter för att uppnå variation i skala och utförs i 4-7 våningsplan. Ett nytt landmärke föreslås i form av ett höghus i 16 våningsplan. En ny tillgänglighetsanpassad trappförbindelse planeras upp till Röda torget för att skapa tydligare kopplingar mellan olika nivåer inom området samt förbättra tillgängligheten. Röda torget föreslås utvecklas till ett tydligare och mer attraktivt offentligt rum med trädplanteringar och grönska, olika typer av sittplatser samt en allmän lekplats. Gaturummen inom planområdet utvecklas för att förbättra framkomligheten för alla trafikslag, tydliggöra funktionsuppdelning samt inrymma trädplanteringar. Gaturum och offentliga platser i Orminge centrum avses att få en sammanhållen ny gestaltning.

Planförslaget 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. Planenheten bedömer att föreslagen planstruktur är lämpad på platsen och gör avvägningen att de negativa konsekvenserna för kulturmiljön som planförslaget innebär är

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.



Övergripande situationsplan för planområdet enligt planförslaget, nya byggnader i mörkgrått. Föreslagna våningsantal med romerska siffror.

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. Ett kvarter inom befintligt våtmarksområde samt norrliggande naturmark har utgått ur planområdet och avses att hanteras i en separat planprocess. För denna detaljplan avses domslut om vattenverksamhet 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 en större livsmedelsbutik. Planförslaget har kompletterats med skydds- och varsamhetsbestämmelser för 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.

Samrådstiden varade mellan den 28 maj 2018 och 2 juli 2018, sammanlagt 5 veckor. Planenheten har för avsikt att ställa ut detaljplanen för granskning under december 2018 – januari 2019.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Genomförande av detaljplanen förväntas på sikt generera ett överskott till Nacka kommun.

Planförslagets genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur. Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande 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 på sikt överstiga kommunens kostnader.

## Konsekvenser för barn

Behovet av förskolor som föreslagna bostäder medför 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. Planförslaget bidrar till fler bostäder, ökad rumslighet och ökade flöden av människor som rör sig i området. Detta leder förhoppningsvis till ökad upplevd trygghet, även bland barn.

## Tidplan

Granskning	december 2018 – januari 2019
Kommunfullmäktiges antagande	kvartal 3 2019
Laga kraft	kvartal 4 2019*
Utbyggnad	2019–2022*

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

## Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse  
Samrådsredogörelse  
Plankarta  
Planbeskrivning

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Tove Mark  
Planarkitekt

Saba Carelli  
Planarkitekt



## Översikt 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	2018-05-24	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2018-08-07	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	

