

Information inför samråd

Detaljplan för Pylonen, del av fastigheten Orminge 60:I, i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder utmed Skarpövägen. Planen syftar till att skapa förutsättningar för flerbostadsbebyggelse som är lätt att nå med buss, bil, cykel och till fots. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring men samtidigt vara en välintegrerad del i den befintliga bebyggelsestrukturen i Västra Orminge. Detaljplanen syftar även till att värna gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation.

Planområdet är beläget på kommunägd mark norr om Orminge centrum och frigörs för exploatering med bostäder i samband med markförläggning av en befintlig luftburen kraftledning som i dag korsar området. Planförslaget medger att området utvecklas med cirka 200 nya bostäder i fem punkthus i sju våningar i suterräng. Föreslagna byggnaders orientering och placering är anpassad till befintlig bebyggelsestruktur och regleras med utformningsbestämmelser som bland annat anger fasader i skiffer. Byggnaderna möjliggörs ha valmade eller platta tak. Angöringen föreslås lösas genom en ny lokalgata med separat gångbana. I planområdets västra del föreslås naturmark, och ett antal tallar och ädellövträd inom kvartersmark ges skyddsbestämmelser.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att naturmark tas i anspråk till förmån för bostäder. Det regionala spridningssambandet mellan Rensättra och Skarpnäs bedöms påverkas negativt, vilket kan minskas genom bevarande och återplantering av träd, samt skötsel för att öka naturvärdena i kvarvarande naturmark. Planförslaget förväntas bidra

positivt till hållbarhetsmål gällande närhet till grön- och vattenområden, hållbart resande och en god ljudmiljö, samt förväntas bidra positivt till den upplevda tryggheten i området. Viss påverkan sker även på intilliggande fastighet Orminge 38:2 som får delvis skymd sikt mot Myrsjön. I och med närheten till Myrsjön i norr kommer strandskydd återinträda då marken planläggs. Kommunen föreslår att detta strandskydd upphävs.

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen i och med försäljning av kommunmark. Kommunen står för plan-, projekterings-, och utredningskostnader och exploatören står för bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark och anslutning till omgivande mark.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under augusti och september 2020.

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

Ärendet

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder utmed Skarpövägen. Planen syftar till att skapa förutsättningar för flerbostadsbebyggelse som är lätt att nå med buss, bil, cykel och till fots. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring men samtidigt vara en välintegrerad del i den befintliga bebyggelsestrukturen i Västra Orminge. Detaljplanen syftar även till att värna gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation.

Planområdet är beläget cirka 800 meter norr om Orminge centrum. Skarpövägen löper längs hela planområdets norra gräns mot vilken området sluttar. I söder gränsar planområdet till privatägda fastigheter. Planområdet är cirka 1,6 hektar stort och utgör del av fastigheten Orminge 60:1, vilken ägs av Nacka kommun. Idag utgörs planområdet av naturmark, luftburen kraftledning och infartsparkering.

Planförslaget medger att området utvecklas med cirka 200 nya bostäder i fem punkthus i sju våningar varav fyra är helt eller delvis underbyggda med parkeringsgarage. I flera lägen ligger husen i suterräng och upplevs som sex våningar söderifrån. I ett läge mot Skarpövägen föreslås ett av husen få en fasad på åtta våningar. Föreslagna byggnaders orientering och placering är anpassad till befintlig bebyggelsestruktur i Västra Orminge och mellan byggnaderna planeras för en attraktiv gårdsmiljö genom bestämmelser som möjliggör planterbart bjälklag. Mot bakgrund av den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värde har omsorg lagts på gestaltning och utformning av fasader och detaljer. Gestaltningen regleras med utformningsbestämmelser som anger fasader i skiffer, klargul accentfärg på fasaddetaljer, rytmisk fönstersättning, dolda skarvar mellan fasadelement, och husnummer i stålprofiler som tydligt anknyter till befintlig bebyggelse i Västra Orminge.

Gestaltningsprogrammet anger ett skiffermaterial i varmt skiftande färger. Byggnaderna möjliggörs ha valmade tak genom en bestämmelse om att största takvinkel är 30 grader. Bestämmelsen omöjliggör dock inte platta tak.



Övergripande situationsplan för planområdet med föreslagna byggnader och föreslagna parkeringsgarage under gårdar mellan hus 1 och 2 samt mellan hus 3 och 4. Svarta linjer motsvarar gata, gångväg samt markparkeringsplatser.

Angöringen till bostäderna föreslås lösas genom en ny lokalgata genom området vilken utgör allmän plats. Längs lokalgatan planeras för en gångbana för att bidra till en trygg och tillgänglig miljö för gående. I planområdets västra del föreslås naturmark i syfte att minska planens påverkan på regionala spridningssamband. Detaljplanen innehåller även skyddsbestämmelser för ett antal tallar och ädellövträd inom delar av kvartersmark.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett naturområde och kraftledningsstråk tas i anspråk till förmån för bostäder. Den befintliga luftburna kraftledningen markförläggs utanför planområdet. Markförläggningen är i dagsläget under genomförande och nya ledningar planeras vara klart för drift under 2020. I och med detta frigörs mark för stadsbyggnadsprojektet "Kraftledningsstråket" som omfattar tre detaljplaner, Volten, Amperen och Pylonen.

Det regionala spridningssambandet mellan skogarna i Rensättra och Skarpnäs bedöms påverkas negativt av ett genomförande av planen. Påverkan på detta kan minskas genom återplantering av träd, bevarande av kvarvarande träd samt skötsel för att öka naturvärdena i kvarvarande naturmark. Planförslaget förväntas bidra positivt till uppfyllnad av de tre hållbarhetsmålen "Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet", "Hållbart resande" och "En god ljudmiljö" samt förväntas även bidra positivt till den upplevda tryggheten i närområdet.

Ett genomförande av planförslaget skulle innebära att utblickar mot Myrsjön från befintlig bebyggelse på fastigheten Orminge 38:2 påverkas. Störst påverkan får detta inom fastighetens östra del och från befintlig byggnad på Skarpövägen 49. Ett par siktlinjer mot vattnet bevaras i släpp mellan de nya byggnaderna, men dessa är relativt smala och en stor del av den visuella kontakten med Myrsjön försvinner. Befintlig bebyggelse inom västra delen av fastigheten Orminge 38:2 blir också påverkad men i mindre grad då byggnaderna behåller sin utblick rakt norrut mot sjön.

I och med närheten till Myrsjön i norr kommer strandskydd återinträda då marken planläggs. Kommunen föreslår att detta strandskydd upphävs.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under augusti och september 2020.

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

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Områdets karaktär kommer vid genomfört detaljplaneförslag delvis att förändras från naturområde till bebyggt område i och med att del av befintligt grönområde tas i anspråk till förmån för bostäder i kollektivtrafiknära läge. Genom att möjliggöra att de planerade byggnadernas fläktrum förläggs till vinden kan entrévåningarna innehålla en stor andel bostäder och på så sätt ge liv och trygghet till gatan och mellanrummen mellan husen. Invid Skarpövägen föreslås en större öppen yta för markparkering som riskerar upplevas som otrygg.

Tidplan

Samråd	augusti-september 2020
Granskning	kvartal 1 2021
Antagande	kvartal 3 2021

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen i och med försäljning av delar av fastigheten Orminge 60:1. Intäkterna kommunen får genom markanvisningen bekostar exploatörernas andel av kommunens plan-, projekterings- och utredningskostnader.

Exploatören ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten och anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen. Kostnaden för bygg- och anläggningskostnader inom allmän platsmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten står kommunen för.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte innebära några större negativa konsekvenser för barn. Befintlig naturmark och område för kraftledningsstråk bedöms inte hysa några större rekreativa värden, men planförslaget får en viss negativ påverkan på barn och ungdomars tillgång till naturmark utanför redan bebyggda områden i Västra Orminge.

En ambition för detaljplaneförslaget är att markparkering ska undvikas i den mån det är möjligt och att gröna gårdar med möjlighet till lekytor anläggs. Detta innebär att barn kan få en trygg tillgång till lekplatser, vilket bedöms utgöra en förbättring från nuläget, särskilt för yngre barn. I planområdets närhet finns både befintliga och planerade förskolor, en grundskola och idrottsanläggningar.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Gestaltungsprogram

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Viktor Wallström
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Pylonen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2018-05-07, §158	KS	
✓	Markanvisning genom anbudsförfarande	2018-12-03, §331	KS	
✓	Tilldelningsbeslut	2019-04-01 §128	KS	
✓	Detaljplaneavtal	2019-08-20	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Markanvisningsavtal	2020-03-30	Expl.chef & KSO	
✓	Detaljplan, samråd		MSN	Information inför samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Markgenomförandeavtal, 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	

