

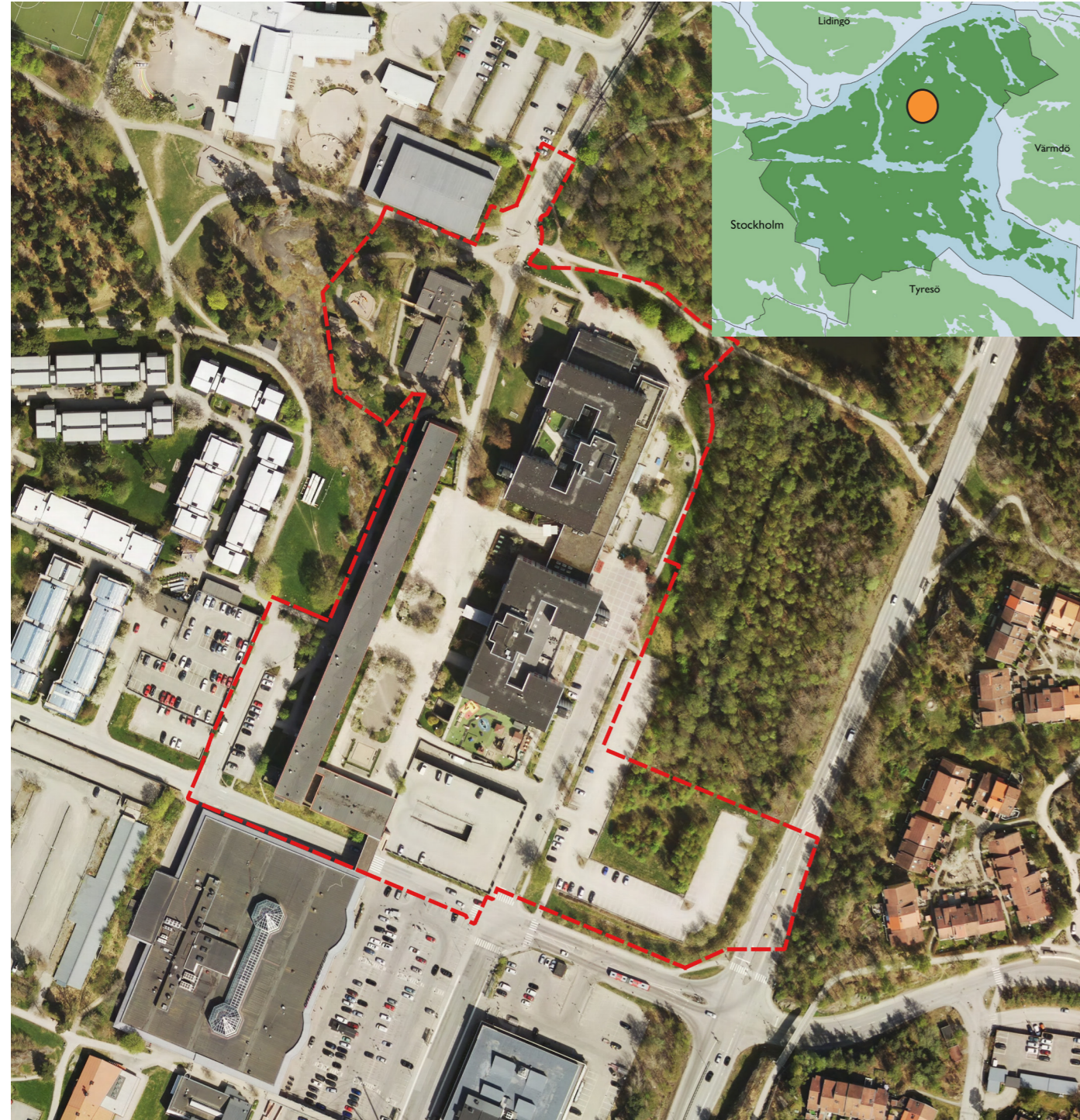
# ORMINGEHUS

## DETALJPLAN FÖR SARVTRÄSK OCH ORMINGEHUS, FASTIGHETERNA ORMINGE 46:1 M.FL. I BOO

GRANSKNINGSTID 19 DECEMBER 2018 - 28 JANUARI 2019



Så här långt har planarbetet kommit



Planområdets läge i Nacka kommun. Röd streckad linje motsvarar föreslagen plangräns.

### FÖRESLAGEN TIDPLAN

Granskning	4:e kvartalet 2018
Antagande	3:a kvartalet 2019
Laga kraft	4:e kvartalet 2019*

\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

### HUVUDDRAGEN I PLANFÖRSLAGET

#### Syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter, förskolor samt en attraktiv och levande miljö. Planförslaget innebär en förtätad miljö med ett rikare innehåll.

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 BTA tillkommande handel, cirka 120 tillkommande förskoleplatser och 12 bostäder enligt LSS. 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 för cirka 120 förskoleplatser och cirka 130 skolplatser.

#### Planområdet

Planområdet är cirka 4,5 hektar och ligger i norra delen av Orminge centrum, stadsdelscentrum i Boo. 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), Orminge 46:1 (ägd av KB Ormingehus), Orminge 46:4 (ägd av Brf Betsövågen) och del av Orminge 47:1 (ägd av Orminge handel AB).

Planområdet avgränsas av Edövägen i söder, Betsövågen i väst, Mensättravägen i öst och Sarvträsk i norr. Planområdet ligger i en del av ett område med svagt grönt samband i Nacka-Värmdökielen.

#### Natur och växtlighet

Planområdet gränsar till sumptmarksområdet vid sjön Sarvträsk som har höga naturvärden och flera skyddsvärda arter av groddjur, fåglar och fladdermöss. En mindre yta bevarad naturmark ligger inom planområdet i anslutning till befintlig parkeringsyta. Naturmarken inom planområdet är koncentrerat till norr om Röda längan. Inom ytan finns ett antal äldre tallar och ekar runt befintliga byggnader. Trädtrader bestående av lönn, körsbär, lind och en björk finns också utmed Edövägen och Kanholmsvägen.

## GRANSKNING

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. Sarvträsk och Ormingehus ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planen hanteras enligt reglerna om normalt planförfarande i plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Under **granskningen den 19 december 2018 - 28 januari 2019** kommer planförslaget vara uppsatt i Nacka stadshus, Granitvägen 15. Planförslaget finns även tillgängligt på biblioteken i Nacka Forum och Orminge centrum. Information om planförslaget finns även på Nacka kommuns hemsida [www.nacka.se/ormingehus](http://www.nacka.se/ormingehus)

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast inkomma **den 28 januari 2019**.

Ange Dnr 2018/871 i ämnesraden.

#### Synpunkter kan lämnas:

- Via e-post [registrator.plan@nacka.se](mailto:registrator.plan@nacka.se)
- Via brev Nacka kommun, Planenheten, 131 81 Nacka

Insända synpunkter blir offentliga handlingar och personuppgifter hanteras i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR). Läs mer om hantering av dina personuppgifter här: [www.nacka.se/personuppgifter-planering](http://www.nacka.se/personuppgifter-planering)

**Frågor om planförslaget** ställs till planarkitekt Saba Carelli 010 615 66 82, e-post [saba.carelli@nacka.se](mailto:saba.carelli@nacka.se) Amanda Sterner Nordin 08-718 99 86, e-post [amanda.sterner-nordin@nacka.se](mailto:amanda.sterner-nordin@nacka.se)



#### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning får tillämpas. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

#### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenkapsgräns
- Administrativ gräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna regler med kommunalt huvudsakligt innehåll

- TORG
- GATA
- GATA<sub>2</sub>
- GATA<sub>3</sub>
- GÅNG
- GÅNG- och cykelväg

#### Koordinatmark

- Bostäder
- Centrum
- C<sub>1</sub>
- C<sub>2</sub>

- (E)
- (P)
- (P<sub>1</sub>)
- (P<sub>2</sub>)
- S
- S<sub>1</sub>
- Förskola

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Betygsgrens: anslutning

Utöver angiven nöckhöjd får skärmtak, cykelstall och kompletteringsbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 30 kvadratmeter och till en högsta nöckhöjd om 3,5 meter från gatorbjälklag.

Högsta byggnadsarea är 375 kvadratmeter.

Marken får inte förses med byggnad.

Högsta nöckhöjd 1 meter över angivet nollplan.

Utöver angiven nöckhöjd får mindre byggnadsdelar som till exempel skorstenar, staket samt delar av häschaket och fästum uppföras inrägna från fasad.

Högsta torrlinje för bjälklag över angivet nollplan.

Talviken får vara mellan de angivna gränslinjer.

Byggnadsanvändning

Byggnadens vind ska inte invedas för bostadsändamål.

Uthyrning

Tillbyggnad ska bibehålla byggnadens horisontella vyer och skapa god helhetsintryck med den omgivande byggnaden. Tillbyggnad på tak ska ha fasader av plåskassetter som i sin kväll eller utformning ska tydliggöra att det är ett sekundärt tillägg. Fasader ska utföras med utanförhängande balkonger. Balkongplatser ska utformas med veckad plattform enligt illustrationer och får glasa. Balkongplatser skall ha en smäckert konstruktionsform eller originalbyggnadens form.

Fasader ska utformas enligt gestaltungsprinciper i planbeskrivning sida 18-19.

#### Uthyrning

b. Minst 50% av gårdens yta ska planteras och deklarerad för plantering av träd. Gården ska utformas med växtbäddar för dagvattenhantering.

b<sub>1</sub>. Marken får byggas över med körbart bjälklag.

b<sub>2</sub>. Byggnad ska utformas och uppföras så att naturligt övervägande sattes upp till läden i 0,8-1,0 över nollplanet inte ska byggas konstruktions.

Dagvattenledningen inom kvartersmark ska utformas så att regn med minst 30 mm regnhöjd kan fördröjas.

Markens användning och vegetation

f<sub>1</sub>. Tallar och lödbäverträd med en stamdiameter om 0,55 meter eller större enligt 3,3 meter svanmark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktning och skador på stam, rötter och grenverk. Efter besöksbesök ska träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epifytisk växtväxt fällas.

Sättelag och utfyll

b. Förberedelser för inte anordnas.

Skydd av kulturmånen

Byggnadens exteriör får inte förändras. Byggnadens modernistiska karaktär med fönsterbänksfönster, fönsterströmmar, fasadtryck och portal samt detaljer ska bevaras. Ändring och underhåll ska utföras varsamt. Balkonger och streppor i fasad ska göras så att fasaden kan återställas till ursprungligt utseende. Byggnadens plåskassetter ska bevaras vad gäller form, utförande och färg.

Rörelseförbud

f<sub>1</sub>. Byggnad får inte rivas.

Vansäkerhet

k. Kulturhistoriskt intressant byggnad. Ändring, tillägg och rörelse ska utföras varsamt och beakta byggnadens specifika karaktärsdrag.

Skydd mot stövregn

Inom 25 meter från Mensättravägen ska byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Mensättravägen.

Belysningen ska utformas avseende trafikbullen så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (från trafik) vid bostadsbyggnads fasad är överträdd. Då så inte är möjligt ska minst halften av bostadsrummen i fasad bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och nattetid högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad (från trafik).

- bostäder upp till 25 km för högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (från trafik).

- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överträdd 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå för övervakning med högst 20 dBA fem gånger per timme (06.00-22.00).

Belysningen ska utformas med hänsyn till verksamhetsbullen och lägnivåer i buller, se planbeskrivning sida 30.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeten är 30 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Andad toglätt

A. Marklov krävs för fällning av tallar och lödbäverträd med en stamdiameter större än 0,55 m på en höjd av 2,3 m över mark.

Markreservat

u. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

n. Markreservat för allmännyttiga gångvägar med en frihöjd av 2,4 meter.

Gemenskapsanläggning

(g) Markreservat för gemensamhetsanläggning för skräp under gatorbjälklag.

Sonnykydd

a. Strandskyddet är upphöjt.

#### ILLUSTRATION

Illustrationsbille

Illustrationstext

#### UPPLYSNINGAR:

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter 1 januari 2015.

Koordinatssystem: SWEREF 99 18 00 Höjdsystem: RH2000

#### GRANSKNINGSHANDLING

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

Nacka Kommun Standardförfarande Planenheten i november 2018

Angela Jonasson Biträdande Planchef

Tove Mark Planarkitekt

Laga kraft

KFS 2018/871 Projekt nr. 9436

Plankarta, ej skalning

# ORMINGEHUS

## Bebyggelse

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

## Röda längan

Röda längan föreslås bevaras och utvecklas genom tillbyggnad av balkonger och påbyggnad i 3 våningar.

## Myrankvarteret

Norr om Röda längan föreslås befintlig byggnad, där Myrans heldagsskola idag bedriver verksamhet, rivas och ersätts med bebyggelse i 5–6 våningsplan plus vindsvåning (Myrankvarteret).

## Ormingehus

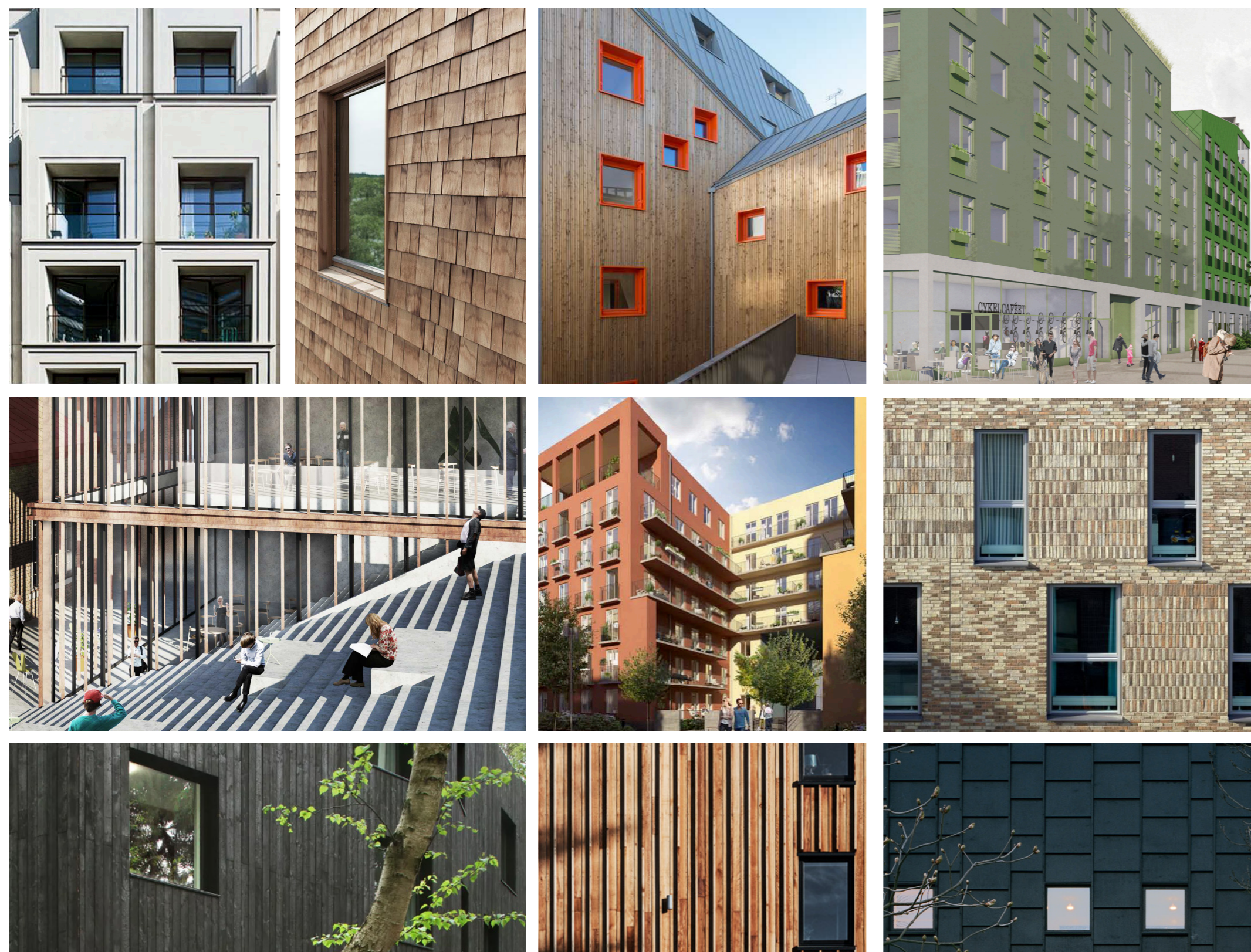
Bostäder och förskoleverksamhet föreslås inom kvarteret. Ormingehus bevaras i sin helhet, förutom en byggnadsdel i ett våningsplan med ovanliggande förskolegård, vilken föreslås rivas.



Översgripande illustrationsplan för planområdet, ny byggnader i grått, nytt vägnät i svart. Ljusgrå bebyggelse illustrerar bebyggelse utanför planområdet som planeras i enlighet med planprogram för Orminge centrum.



Illustration: föreslagna byggnadsvolymer och exempel på hur fasader kan gestaltas, kvarter södra Sarvträsk, vy från sydöst.



Referensbilder, exempel på hur fasader inom planområdet kan gestaltas: Vera arkitekter, Brunnberg & Forshed, Tham & Videgård arkitekter, Dinelljobansson, Vous etes ici architects, Huis aan 't laar, 51N4E, Wingårdh, Kjellander Sjöberg och Urban design

## Kvarter Södra Ormingehus

Intilliggande byggnad i ett våningsplan med entré ut mot Röda torget föreslås vidare rivas och ersättas med två nya byggnader för bostäder (kvarter Södra Ormingehus). Dessa byggnader utförs i varierade höjder mellan 4–7 våningsplan. Inom kvarteret föreslås även en högre byggnadsdel i 16 våningar som skapar ett nytt landmärke i området.

## Kvarter Södra Sarvträsk

Ett nytt kvarter föreslås även mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen. Kvarter södra Sarvträsk föreslås utföras i varierade byggnadshöjder mellan 4–7 våningsplan och planeras för bostäder samt 12 bostäder enligt LSS.

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

## Lek och utevistelse

Lekplatser planeras inom kvartersmark för varje bostadskvarter. Röda torget utvecklas som rekreativ yta med lek-möjligheter och nya trappor kopplar platsen till omkringliggande stråk.

## Gator

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.

## Parkering

Parkering för bostäder och handel planeras inom kvartersmark för respektive kvarter. Inom Myrankvarteret möjliggörs boendeparkering i garage i bebyggelsens markplan. Inom kvarter södra Sarvträsk möjliggörs parkeringsplatser i garage under bebyggelsen. Under kvarter södra Ormingehus samt en del av Röda torget föreslås parkeringsplatser i garage i två våningsplan. Röda längans befintliga markparkering kompletteras med parkering i garage med in- och utfart från Edövägen.



Illustration: föreslagna byggnadsvolymer och exempel på hur fasader kan gestaltas, kvarter Södra Ormingehus, vy från söder.



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

