

SARVTRÄSK OCH ORMINGEHUS

DETALJPLAN FÖR SARVTRÄSK OCH ORMINGEHUS, FASTIGHETERNA ORMINGE 46:1 M.FL. I BOO SAMRÅDSTID 28 MAJ - 2 JULI 2018



Så här långt har planarbetet kommit



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

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 500 tillkommande bostäder, cirka 2200 kvadratmeter BTA tillkommande handel, cirka 120 tillkommande förskoleplatser och ett serviceboende. 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 7 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 (ägd av Nacka kommun), del av Orminge 59:1 och Orminge 46:2 (ägd 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.

Natur och växtlighet

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 byggor/spångar för att tillgängliggöra området och samtidigt göra det möjligt för besökare att undvika att skada områdets känsliga ekologiska värden.

Lek och utevistelse

Lekplatser planeras inom kvartersmark för varje bostadskvarter. Röda torget utvecklas som rekreativ yta med lekmöjligheter 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.

SAMRÅD OCH ÖPPET HUS

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 samrådet den 28 maj - 2 juli 2018 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/sarvtrask

Samrådsmöte i form av öppet hus kommer att hållas i *Meeting point Nacka*, Betsövägen 2B (entré mot Röda torget) den 12 juni 2018 kl. 17.30-19.30. Då kommer representanter för kommunen och byggaktörer finnas på plats för att berätta om projektet och svara på frågor. Välkomna!

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast inkomma den 2 juli 2018.

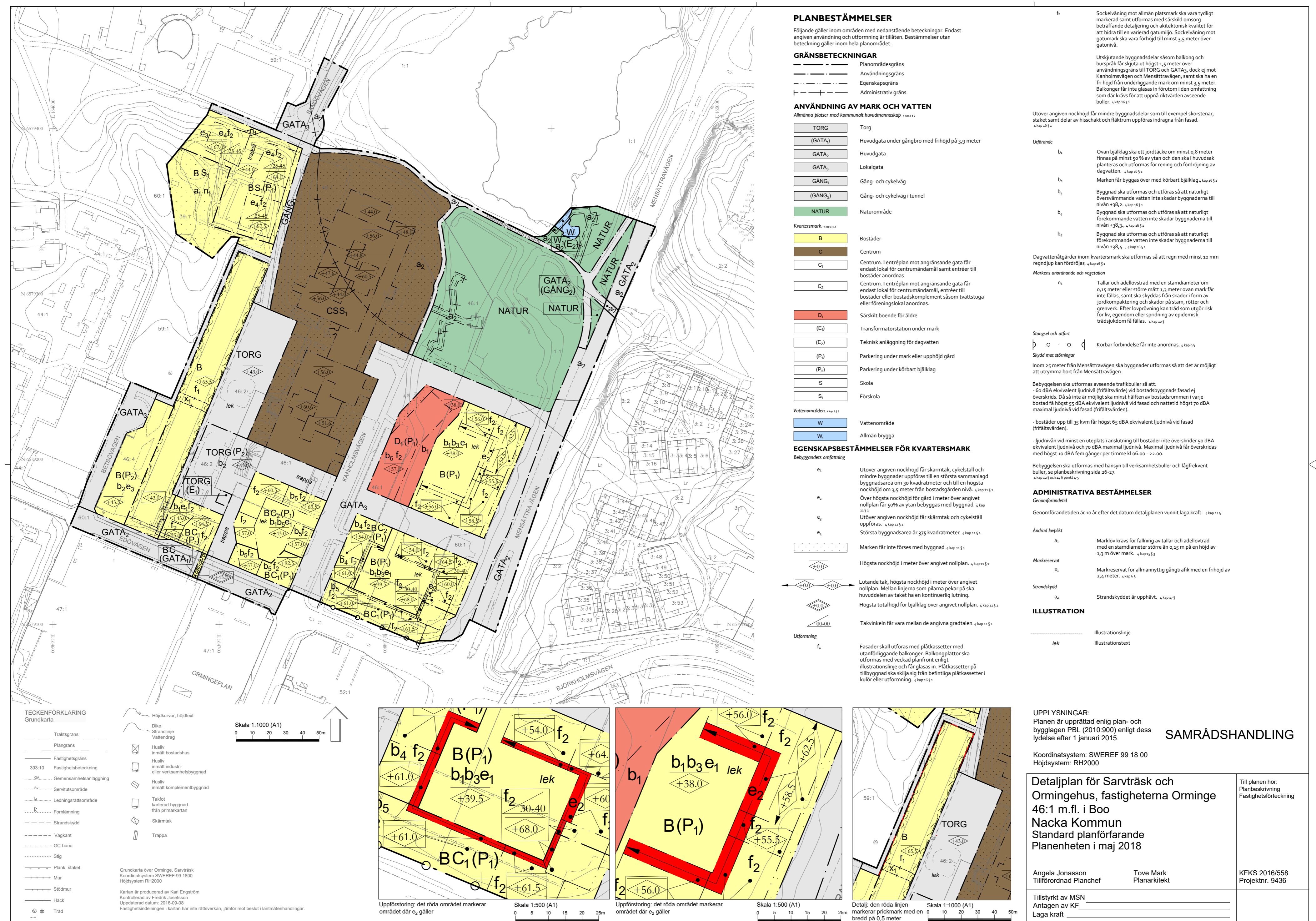
Ange Dnr 2016/558 i ämnesraden.

Synpunkter kan lämnas:

- Via e-post registrator.plan@nacka.se
- Via brev Nacka kommun, Planenheten, 131 81 Nacka

Frågor om planförslaget ställs till planarkitekt

Tove Mark 08-718 93 54, e-post tove.mark@nacka.se



PLANBESTÄMMELSER		
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och reformering är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.		
GRÄNSBETECKNINGAR		
—	Planområdesgräns	
—	Användningsgräns	
—	Egenskapsgräns	
—	Administrativ gräns	
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN		
Allmänna platser med kommunalt huvudsammanhang		
TORG	Torg	
(GATA)	Huvudgata under gångbro med frihöjd på 3,9 meter	
GATA ₁	Huvudgata	
GATA ₂	Lokaligata	
GÅNG	Gång- och cykelväg	
(GÅNG)	Gång- och cykelväg i tunnel	
NATUR	Naturområde	
Kvartersmark		
B	Bostäder	
C	Centrum	
C ₁	Centrum, i entréplan mot angränsande gata får endast lokal för centrumändamål samt entré till bostäder anordnas.	
C ₂	Centrum, i entréplan mot angränsande gata får endast lokal för centrumändamål, entré till bostäder eller bostadskomplex samt trättunga eller föreningskåkal anordnas.	
D ₁	Särskilt boende för äldre	
(E)	Transformatorstation under mark	
(E ₂)	Teknisk anläggning för dagvatten	
(P)	Parkering under mark eller upphöjd gård	
(P ₁)	Parkering under körtorr bjaklag	
S	Skola	
S ₁	Förskola	
Vattenområde		
W	Vattenområde	
W ₁	Allmän brygga	
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK		
Betyggszonen omfattning		
e ₁	Utöver angiven nockhöjd får skärmak, cykelställ och mindre byggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 30 kvadratmeter och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter från bostadsgårdens nivå.	
e ₂	Över högsta nockhöjd för gård i meter över angivet nollplan får 50% av ytan bebyggas med byggnad.	
e ₃	Utöver angiven nockhöjd får skärmak och cykelställ uppföras.	
e ₄	Största byggnadsarea är 375 kvadratmeter.	
Marken får inte förses med byggnad.		
e ₅	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.	
Lutande tak, högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Mellan linjerna som pilarna pekar på ska huvuddelen av taket ha en kontinuerlig lutning.		
e ₆	Högsta totalhöjd för bjaklag över angivet nollplan.	
Taknivån får vara mellan de angivna gradtalen.		
Upphöjning		
f ₁	Fasader skall utföras med plåtkassetter med utanförhängande balkonger. Balkongplattor ska utföras med veckad planfront enligt illustrationerna och får glasins. Plåtkassetter på tillbyggnad ska skilja sig från befintliga plåtkassetter i kulör eller utformning.	
f ₂		Sockelinsättning mot allmän platsmark ska vara tydligt markerad samt utföras med särskild omringning omfattande detaljering och akustisk kvalitet för att bidra till en varierad gatumiljö. Sockelinsättning mot gaturum ska vara förtöjt till minst 3,5 meter över gaturum.
Utskjutande byggnadsdelar såsom balkong och burspråk får skjuta ut högst 2,5 meter över användningsgräns till TORG och GATA, dock 0,9 meter över Mensättrastråvan och Mensättrastråvan, samt ska ha en fri höjd från underliggande mark om minst 3,5 meter. Balkonger får inte glass in i försvaret den omfattning som är krävt för att uppnå riktskärns avseende buller.		
Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar som till exempel skulpturer, statyer samt delar av hiss och räknrum uppföras indragna från fasad.		
Upphöjning		
b ₁	Ovan bjaklag ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter finnas på minst 50 % av ytan och den ska huvudsakligen planteras och utföras för rening och förtöjning av dagvattnet.	
b ₂	Marken får byggas över med körtorr bjaklag.	
b ₃	Byggnad ska utföras och utföras så att naturligt övervattensvatten vatten inte skadar byggnaderna till nivå +38,2.	
b ₄	Byggnad ska utföras och utföras så att naturligt förekommande vatten inte skadar byggnaderna till nivå +38,3.	
b ₅	Byggnad ska utföras och utföras så att naturligt förekommande vatten inte skadar byggnaderna till nivå +38,4.	
Dagvattenläsare inom kvartersmark ska utföras så att regn med minst 30 mm regnintensitet kan försläpas.		
Markens användning och vegetation		
n ₁	Tallar och idellövsträd med en stamdiameter om 0,35 meter eller större mått 1,3 meter över mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter besöksperiod kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädjuktöm fällas.	
Stängsel och uter		
o	Körbår förbjudet för inte anordnas.	
Skydd mot stångrar		
Inom 25 meter från Mensättrastråvan ska byggnader utföras så att det är möjligt att utforma bostäder från Mensättrastråvan.		
Betyggszonen ska utföras avseende trafikbuller så att:		
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst tillfälligt bostadsbyggnaderna i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och riktad högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).		
- bostäder upp till 35 kv m får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).		
- ljudnivån vid minst en utgående i anslutning till bostäder inte överstiger 60 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överstigas med högst 20 dBA fem gånger per timme kl 06.00 - 22.00.		
Betyggszonen ska utföras med hänsyn till verksamhetsbuller och lågfrekvent buller, se planbeteckning s 26-27.		
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER		
Genomförandetiden är 20 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.		
Ändrad lagkraft		
a ₁	Marklov krävs för fällning av tallar och idellövsträd med en stamdiameter större än 0,35 m på en höjd av 1,3 m över mark.	
Marksvet		
k ₁	Marksvet för allmännyttig gångtrafik med en frihöjd av 2,4 meter.	
Strandskydd		
s ₁	Strandskyddet är upphävt.	
ILLUSTRATION		
i	Illustrationstext	
UPPLYSNINGAR: Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter 1 januari 2015.		
SAMRÅDSHANDLING		
Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00 Höjdsystem: RH2000		
Detaljplan för Sarvträsk och Ormingehus, fastigheterna Orminge 46:1 m.fl. i Boo Nacka Kommun Standard planförfarande Planenheten i maj 2018		
Angela Jonasson Tillförordnad Planchef		
Tove Mark Planarkitekt		
Tillstyrkt av MSN Antagen av KF Laga kraft		
KFKS 2016/558 Projektnr. 9436		

Plankarta, ej skalentig

SARVTRÄSK OCH ORMINGEHUS

Bebyggelse

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, rivs och ersätts med bebyggelse i 5-6 våningsplan plus vindsvåning (*Myrankvarteret*). Bostäder och förskoleverksamhet föreslås inom kvarteret. *Ormingehus* bevaras i sin helhet, förutom en byggnadsdel i ett våningsplan med ovanliggande förskolegård, vilken föreslås rivs. Intilliggande byggnad i ett våningsplan med entré ut mot Röda torget föreslås vidare rivs och ersätts med två nya byggnader för bostäder (*kvarter Röda trappan*). 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. Två nya tydliga kvarter föreslås även mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen, på mark som idag utgörs av markparkering och sumpskog. Det norra kvarteret (*kvarter norra Sarvträsk*) föreslås utföras i varierade höjder mellan 5-7 våningsplan och planeras för bostäder samt ett särskilt boende för äldre. Det södra kvarteret (*kvarter södra Sarvträsk*) föreslås utföras i varierade byggnadshöjder mellan 4-7 våningsplan och planeras för bostäder samt ett serviceboende.

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.



Övergripande 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.



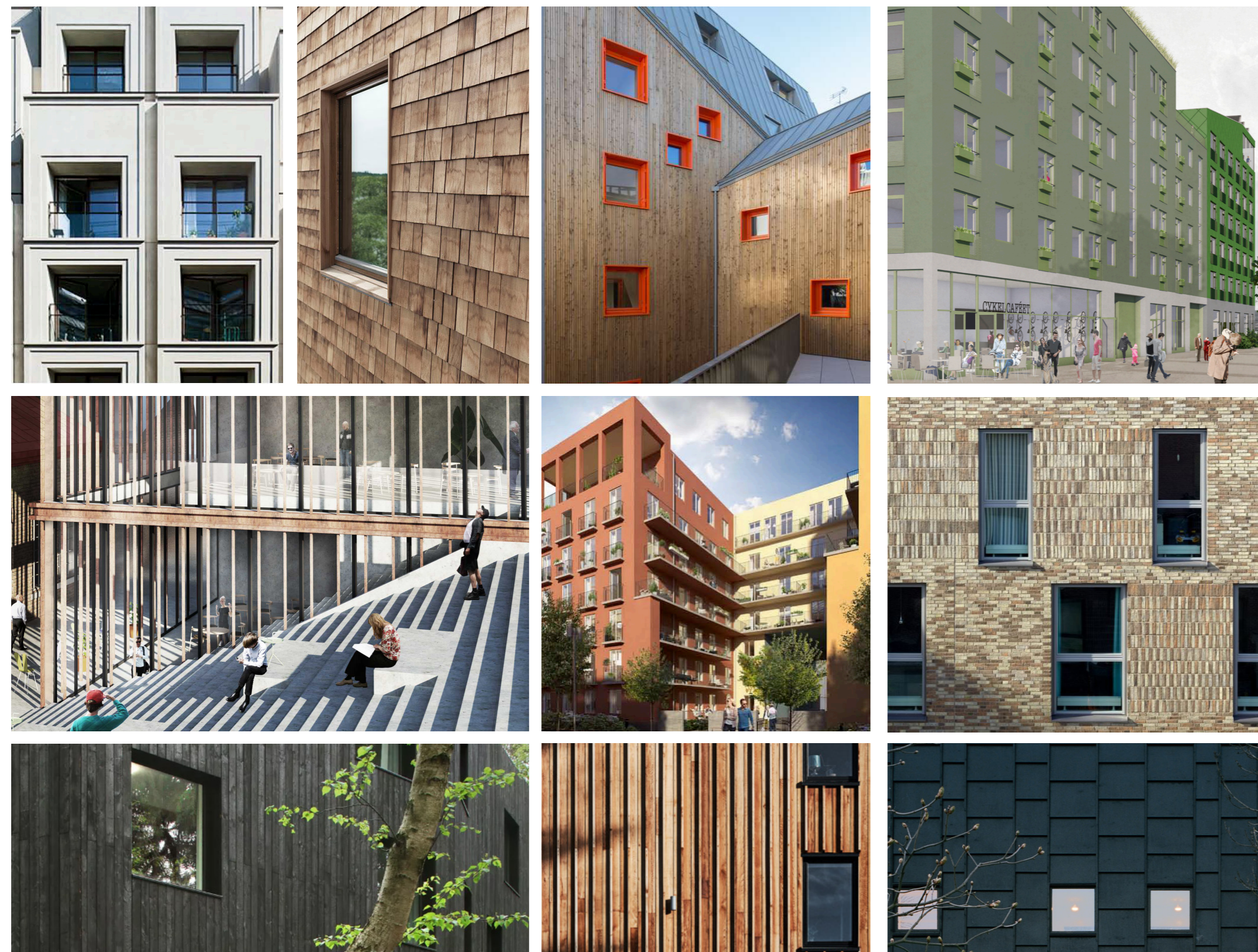
Illustration: föreslagen bebyggelsestruktur enligt planförslaget, snedbild från sydväst. Illustrerade fasader visar exempelutformning.



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



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



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



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

PLANENHETEN
SARVTRÄSK OCH ORMINGE

NACKA
KOMMUN

