

**PLANBESTÄMMLER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- — — Användningsgräns
- — — Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

- L-GATA Gata som ingår i lokalsystemet
- PARK Anlagd park
- GC Gång- och cykelväg

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder och vård

**UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**MARKENS ANORDNANDE**

- n Träd och naturmark ska bevaras
- plantering Plantering ska finnas
- ⊙ Körbar utfart får inte anordnas

**UTFORMNING OCH UTFÖRANDE**

Utformning och utförande ska följa gestaltningsprogrammet

- 0.0 Högsta byggnadshöjd
- 0.00 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- II Högsta antal våningar, utöver angivet våningsantal får ej vind inredas
- s Slutningsvåning får anordnas utöver angivet våningsantal

**STÖRNINGSSKYDD**

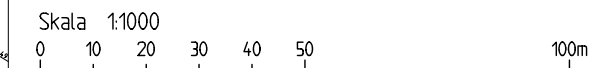
Bostadslägenhet ska ha en tyst sida för minst hälften av boningsrummen samt tillgång till uteplats med en ljudnivå om högst 55 dB(A) ekvivalent och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER**

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationelinje



Gnr 13/2004 Grundkartan upprättad 2004-05-25

**Beteckningar GRUNDKARTA**

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— Traktgräns</li> <li>— Fastighetsgräns</li> <li>— Gällande användningsgräns</li> <li>— Gällande egenskapsgräns</li> <li>— Gräns för servitut, ledningsrätt mm</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Bostadshus med trappa, uthus</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Bostadshus resp. uthus karterad efter takkonturen</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Annan byggnad</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Transformator, skärmtak</li> <li>— Staket, grind, häck</li> <li>— Stödmur</li> <li>— Elkabel alt under markytan</li> <li>— Telekabel alt under markytan</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Väg</li> <li>— Dike, vattendrag</li> <li>— Slänt</li> <li>— Ledningsstolpar</li> <li>— Nivåkurvor</li> <li>073165 Polygonpunkt med nummer</li> <li>+ Rutnätspunkt</li> <li>1:102 Fastighetsbeteckning</li> <li>sv Servitut</li> <li>Lr Ledningsrätt</li> <li>+0.0 Gällande väghöjd</li> <li>0.00 Avvägd nivå</li> </ul> |
|---|--|

Detaljplan för del av Orminge, fastigheterna Orminge 1:18, 1:57 m.fl.  
**Seniorbostäder i Centrala Boo**  
 Nacka kommun  
 Planenheten februari 2005

Micaela Lavonius  
 Planchef

Tord Runnäs  
 Planarkitekt

Till planen hör:  
 Planbeskrivning  
 Genomförandebeskrivning  
 Miljökonsekvensbeskrivning  
 Gestaltningsprogram med illustrationer  
 Illustrationsplan

Antagen av ONB 2005-06-15 § 113  
 Laga kraft 2005-07-15

KFKS 429/2002 214  
 Projektnr 9321

**DP 355**

## BESKRIVNING

### **Detaljplan för del av Orminge, fastigheterna Orminge 1:18, 1:57 m fl, Seniorbostäder i Centrala Boo, Nacka kommun** Upprättad på Planenheten i Nacka i februari 2005

#### **Handlingar**

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Illustrationsplan
5. Perspektivskisser
6. Gestaltningssprogram
7. Miljökonsekvensbeskrivning
8. Fastighetsförteckning

#### **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplaneförslagets syfte är att möjliggöra en förnyelse av området vid Boo kommunalhus dels genom att medge bostadslägenheter i flerbostadshus på fastigheterna Orminge 1:57, 60:1 och 62:1, dels genom att möjliggöra en om- och tillbyggnad av det gamla kommunalhuset och dess annex för att användas som äldreboende och servicecentrum för SeniorForum Boo Kooperativ hyresrättsförening. Vidare förbättras trafiksituationen inom planområdet, parkeringen tydliggörs och ett centralt sammanhängande torgrum bildas.

Bebyggelsen bildar två kvarter med varierad utformning och höjd med ett våningsantal från två upp till fem våningar. Väster om den befintliga gång- och cykelvägen mellan Ormingeringen och Värmdövägen bildar tre nya flerbostadshus en husgrupp tillsammans med befintlig byggnad. Öster om denna bildas en husgrupp bestående av ett nytt flerbostadshus i vinkel och det gamla kommunalhuset med dess annex och en tvåvåningars tillbyggnad.

Sammantaget beräknas planområdet kunna omfatta cirka 120 nya lägenheter, varav cirka 50 är så kallade seniorbostäder och cirka 35 är vårdlägenheter. Resterande del, cirka 30 lägenheter, planeras få hyresrätt. Verksamhetslokaler och äldreboende planeras i det om- och tillbyggda före detta kommunalhuset med annexbyggnad.

## Bakgrund

Ett planarbete i syfte att pröva en anläggning för äldreboende, vård och service på fastigheten Björknäs 1:861 påbörjades i september 2002. Förslaget bemöttes med starka reaktioner från närboende, vilka bland annat ansåg att exploateringen var för kraftig och att de planerade byggnaderna påverkade miljön för angränsande fastigheter negativt.

För området vid Boo kommunalhus påbörjades i början av 2004, på uppdrag av kommunstyrelsen, ett programarbete i syfte att utreda områdets framtida markanvändning och fördelning mellan bostäder, kontor, förskolor och andra verksamheter. En etappvis detaljplaneläggning och utbyggnad har redovisats som möjlig.

Mot denna bakgrund och de motsättningar som framfördes mot den planerade bebyggelsen i Björknäs beslutade kommunstyrelsen i april 2004 att äldreboendet och äldreomsorgen skulle förläggas till området vid Boo kommunalhus. Vidare godkände kommunstyrelsen ett samarbetsavtal mellan SeniorForum Björknäs Kooperativ hyresgästförening och Byggmästare U J Johansson AB.

## Plandata

### Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i centrala Boo, söder om Orminge Centrum. Planområdet ligger i anslutning till Värmdövägen, Kanholmsvägen och Ormingeringen.

### Areal

Planområdets areal är cirka 2 ha.

### Ägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Nacka kommun och Byggmästaren UJ Johansson AB, som också innehar fastigheten Orminge 1:57 med tomträtt. En överenskommelse finns mellan bolaget och SeniorForum Boo kooperativ hyresrättsförening om att denna tomträtt skall överlåtas till föreningen.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Enligt markanvändningskartan i Nacka Översiktsplan 2002 utgör området kring Boo kommunalhus ett område för verksamheter och service/bostäder.

### Detaljplaner

Området berörs av flera detaljplaner. Större delen av området omfattas av detaljplaner från 1996, dp 147, och från 1989, dp 24. Dessa detaljplaner innehåller bland annat mark för bostäder, skola och naturmark samt kontor för kommunal

verksamhet. Byggnadsplan, bpl 77, gäller inom mindre delar av planområdet och reglerar här i huvudsak allmän platsmark.

## Förutsättningar och förändringar

### Stads- och landskapsbild

Planområdet utgjorde en gång centrum av tidigare Boo kommun. Med åren har centrumfunktionen flyttats norrut till Orminge Centrum och Boo kommunalhus med närliggande bebyggelse har blivit allt mer kringskuret av trafikleder, kraftledningar m.m. Delar av bebyggelsen inom planområdet har underhållsbehov liksom grön-, kommunikations- och parkeringsytor inom kvarteret. Planområdet innehåller en del för stadsbilden värdefulla träd – främst äldre tallar.

Området gränsar i väster till Vattenfalls transformatoranläggning. Transformatorområdet är inhägnad med ett högt nätstängsel. Som ett visuellt skydd föreslås här en tät vegetationsbarriär.

En provisorisk grusbelagd parkering avsedd för angränsande frikyrka ingår i planområdet. Parkeringen föreslås flyttas till en plats väster om kyrkan alternativt inom kyrkans tomt.

Centralt inom planområdet finns ett höjdparti, som i sin östra del gränsar till ett befintligt vinkelbyggt flerbostadshus. Höjdpartiet är värdefullt som rekreations- och friyta för de boende i kvarteret.

I områdets nordöstra del, mot Kanholmsvägen och Ormingeringen, finns ett markant bergsparti, som till viss del är bevuxet med tallar. Detta naturmarksområde är viktigt att spara med hänsyn till närmiljön och stadsbilden.

Söder om kommunalhuset finns en parkeringsplats samt mellan denna och Värmdövägen ett med träd, buskar och blommor planterat parkområde. Denna inramning av kommunalhusets entré är viktig för att minna om kommunens tidigare historia.

Tillkommande bebyggelse utgör en utveckling och förnyelse för denna del av centrala Boo. Bebyggelsekvarteren tillsammans med de angränsande byggnaderna ska ges en skalriktig och mer stadsmässig karaktär, där detaljutformningen av gatu- och torgrum är viktig.

### Rekreation

Planområdet är beläget på cirka en kilometers avstånd från ett större sammanhängande rekreationsområde vid Glasbrukssjön med bad och motionsspår samt knappt 1,5 km från Myrsjö idrottsplats.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av J&W 1990 över ett område som i stora drag överensstämmer med planområdet. Denna visar att området till större delen består av berg på ett djup om 0 – 2 meter. Inom den före detta skoltomten, norr om Boo kommunalhus, påträffades block i fyllnadsmassor, varför det förelåg svårigheter att bestämma avståndet till fast botten. Den geotekniska utredningen kommer att kompletteras i samband med projektering av bebyggelsen. Eventuella föroreningar i fyllnadsmassorna ska undersökas. Särskilda grundläggningsskrav ställs vid byggande i anslutning kommunens huvudvattenledning i områdets östra del.

### Bebyggelseområden

#### *Befintlig bebyggelse*

Befintlig bebyggelse utgörs av det tidigare Boo kommunalhus från 1959 med annexbyggnad från 1990. Dessutom finns en skolbyggnad som inte längre används för sitt ändamål samt ett flerbostadshus i två våningar som tillkommit 1990.

#### *Kulturhistorisk värdefull bebyggelse*

Inga byggnader inom området är kulturhistoriskt klassade. Mot bakgrund av kommundelens historia är det dock angeläget att bevara Boo kommunalhus exteriör liksom marken med planteringar söder om byggnaden.

#### *Tillkommande bebyggelse*

Planområdet kompletteras med bostadsbebyggelse som i skala och utformning skall anpassas till omkringliggande bebyggelse. I områdets nordvästra del byggs två flerbostadshus i två våningar med souterrängvåning. Husen innehåller 15 lägenheter. Söder om slutningshusen byggs ett flerbostadshus i vinkel med 16 lägenheter. Mot gården är huset i en våning och mot syd och väst i en våning jämte souterräng.

Slutningshusen och vinkelhuset bildar tillsammans med det befintliga östliga vinkelhuset ett eget kvarter.

Parkeringen mellan transformatorrtomten och det planerade vinkelbyggda huset ligger lägre än vinkelhusets entréplan. Därför föreslås en stödmur för att ta upp höjdskillnaden. Stödmuren kompletteras med ett lägre plank alternativt en häck. På samma sätt ligger husen utmed ravinen aningen högre än den passerande gång- och cykelvägen, varför bostadshusen får en upphöjd terrasserad gemensam förgård mot norr som nås från gång- och cykelvägen via ramp alternativt trappa. Terrassen utformas som stenvägg med staket eller häck.

I anslutning till parkeringen byggs två förråd för sopor.

På f.d. skoltomten vid planområdets nordöstra del, byggs ett flerbostadshus i vinkel i tre till fem våningar. Detta hus är avsett för seniorboende. Huset uppförs mellan parkeringen närmast Ormingeringen och f.d. kommunalhusets annex. Det beräknas innehålla cirka 50 lägenheter. Under delar av vinkelhuset byggs en källarvåning för lägenhetsförråd, tekniska utrymmen m.m. Sophus uppförs i anslutning till parkeringen i norr.

På bergknallen i öster får ett litet lusthus uppföras.

Kommunalhusets annex byggs till med en vinkel i två våningar. Här planeras äldrebostäder i form av gruppboende om 35-40 lägenheter. Gården mellan kommunalhuset och dess annex föreslås inglasas och användas som vinterträdgård och för rekreation av de boende i äldreboendet. Hit förläggs också anläggningens entré.

Det tidigare kommunalhuset skall byggas om och utnyttjas av SeniorForum för föreningsändamål och verksamheter med anknytning till äldreservice.

Angöring till äldreboendet sker från torget vid Kommunalvägen medan angöring till äldrecentret sker från nuvarande huvudentré i kommunalhuset. I anslutning till entrén föreslås en mindre förändring i anslutning till husets fasad, för att åstadkomma en uteservering i söderläge.

### **Gator, torg och trafik**

#### *Angöring, biltrafik och parkering*

Seniorbostäderna angörs från Ormingeringen enkelriktat med infart i väster och utfart i öster. All övrig trafik till området sker från infarten vid Kanholmsvägen. Denna infart utformas aningen nordligare och närmare f.d. kommunalhuset än den idag befintliga. Anledningen till detta är att dels att få ett längre korsningsavstånd till Värmdövägen, dels minska Kommunalvägens bredd och dels bereda plats åt fler parkeringsplatser närmast Värmdövägen.

I planområdets centrala del i anslutning till äldreboendets entré föreslås ett torg. Den södra delen av torget ska utformas så att vändning av bil är möjlig. Den norra delen av torget ska vara bilfri.

All parkering och angöring, undantaget nordvästra delen av planområdet, nås direkt från Kommunalvägen.

Planförslagets tillkommande bostäder och verksamheter genererar ett parkeringsbehov enligt följande:



Planområdets nordvästra del.

De två sluttningshusen och det sydvästra vinkelhuset med totalt 31 lägenheter samt det befintliga flerostadshuset om 14 lägenheter erfordrar cirka 40 p-platser. Resterande antal p-platser, cirka 20, kan utnyttjas för angöring och kortare parkering i första hand för angränsande förskola.

Planområdets nordöstra del.

Vinkelhuset med 50 lägenheter för seniorboende erfordrar 25 p-platser.

SeniorForum

Gruppbestädernas, verksamhetslokalernas och de befintliga husen väster om Kommunalvägens p-behov bedöms täckas av den befintliga parkeringen söder om f.d. kommunalhuset med cirka 20 platser.

Torg samt gång- och cykeltrafik

I planområdets centrala del anläggs ett torg bestående av två sammanhängande torgrum. Det nordliga är inramat av det befintliga vinkelbyggda flerbostadshuset och den planerade tillbyggnaden av f.d. kommunalhusets annex. Torget är i överensstämmelse med det som finns redovisat i gällande detaljplan. Torgrummet utformas i huvudsak för vistelse med parkbänkar och konstnärlig utsmyckning. Med sitt läge kan det också användas som en vilplats för den passerande nord-sydliga gångtrafiken.

Det södra torgrummet med körfältsmarkeringar i markbehandlingen kommer att i huvudsak fungera som angöringsplats till SeniorForum och befintlig Montessoriskola samt som vändplats för trafiken därifrån.

Genom planområdet passerar en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning och förbinder Värmdövägen och dess kollektivtrafik med Orminge Centrum.

Den befintliga gång- och cykelvägen utmed Ormingeringen flyttas närmare körbanan för att skapa utrymme för parkering och angöring till seniorbostäderna.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik från såväl Värmdövägen som Orminge.

## Immissioner

Trafikbuller

Ingemanssons Technology AB har utfört en trafikbullerutredning för området. De planerade byggnaderna utsätts för trafikbuller från de omgivande vägarna. De högsta nivåerna kommer från Kanholmsvägen. Med lämplig planlösning kan de avstegsfall som lillämpas inom centralt belägna områden tillämpas. Med

föreslagen placering av byggnaderna bildas tysta gårdar. Uteplatser med högst 55 dB(A) är möjliga att anordna i anslutning till bostäderna.

#### *Kraftledning*

Väster om området finns Vattenfalls transformatoranläggning och högspänningsledningar, som påverkar bebyggelseförutsättningarna. Arbetarskyddsstyrelsen, Boverket, Statens strålskyddsinstitut, Elsäkerhetsverket och Socialstyrelsen har rekommenderat en försiktighetsprincip vid byggande där människor stadigvarande vistas. Försiktighetsprincipen baseras främst på att risken för cancer inte kan uteslutas. Enligt rättsfall från Miljödomstolen i Växjö från 2002 bör magnetfältstyrkan inte överstiga 0,4 mikrotesla.

En magnetfältsundersökning från Vattenfalls anläggningar har utförts. Föreslagen bebyggelse har lokaliserats till områden som ligger utanför värdet 0,2 microtesla.

#### *Luft*

Gällande miljö kvalitetsnormer för luft kommer ej att överskridas.

#### *Radon*

I kommunens radonundersökning har marken bedömts som normalriskområde. Om ingen ytterligare radonundersökning görs bör bebyggelsen grundläggas radonsäkert.

## Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

Bebyggelsen ska anslutas till kommunens VA- och dagvattenledningsnät, som finns utbyggda i anslutning till området. Ledningarnas status och kapacitet undersöks i samband med detaljprojekteringen. En dagvattenledning i områdets norra del behöver flyttas något och ett dagvattendike ska kulverteras.

Lokalt omhändertagande av dagvatten skall eftersträvas.

#### *Eldistribution*

Boo Energi svarar för områdets elnät.

## Administrativa frågor

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden föreslås till 10 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

#### *Ansvarsfördelning*

Kommunen har ansvaret för utbyggnad av allmän plats medan exploatörerna, Byggmästaren UJ Johansson AB och SeniorForum Boo kooperativ hyresrättsförening, har ansvaret för utbyggnad inom kvartersmark för respektive område.



*Markupplåtelse*

Mark för bebyggelse avses upplåtas med tomträtt till respektive exploatör.

*Fastighetsrättsliga frågor*

Viss mark som idag ägs av Byggmästaren UJ Johansson måste överföras till kommunen innan tomträttsupplåtelse kan ske. Denna marköverföring förutsättes genomföras genom fastighetsreglering.

Nuvarande skolfastighet föreslås sammanläggas med kommunalhusfastigheten.

Kommunen ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

**Samråd**

Under planarbetet har samråd skett med fastighetsägare, hyresgäster, berörda föreningar som kan ha intresse av planförslaget, länsstyrelsen, vägverket, lantmäterimyndigheten i Nacka samt berörda kommunala nämnder och styrelser m. fl.

**Illustrationer**

Illustrationsmaterial och gestaltungsprogram har utarbetats av Grappa Arkitektur & Form AB och 3dO Arkitekter AB.

Planenheten

Micaela Lavonius  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Boo  
2005-06-15 § 113

Viveca Bremmer  
Planassistent

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## Detaljplan för Centrala Boo fastigheterna Orminge 1:57 m.fl., Boo, Nacka kommun Upprättad februari 2005

### ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

### DETALJPLANEN

Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar för utbyggnad av dels en anläggning för äldreomsorg och boende avsedd för SeniorForum Boo kooperativ hyresrättsförening och dels hyresbostäder i flerbostadshus. Avsikten är att befintliga byggnader som tidigare nyttjats som Boo kommunalhus skall byggas om och nyttjas för gruppboende och verksamheter med anknytning till äldreomsorg och äldreomsorg.

Inom planområdet bedöms kunna tillkomma cirka 120 nya lägenheter.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Plansamråd	nov - dec 2004
Utställning av detaljplan	april 2005
Godkännande av tomträttsavtal och antagande av detaljplan	juni 2005
Färdigställande av allmänna anläggningar	juni 2006
Utbyggnaden av bostäder	sept 2005 – sept 2006

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

#### Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Områdesnämnden i Boo vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga samtlig gatu- och park/naturmark inom planområdet.

Tomträttshavarna till fastigheterna Orminge 1:57 och 1:18, nybildad tomträtt öster om Orminge 62:1 samt ägare till Orminge 62:1 ska vara huvudmän för kvartersmarken. Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna va-nätet och Boo Energi för det allmänna el-nätet.

Kommunen och exploatörerna svarar drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

## Genomföranderganisation

### Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten.

### Fastighetsbildning mm

Fastighetskontoret ansöker om fastighetsbildning. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

### Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till områdesnämnden i Boo. Till områdesnämnden lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor kan ske med bygglovenheten. Nybyggnadskarta kan beställas hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

### Allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för att allmänna anläggningar byggs ut. Ansvarig inom organisationen är Exploateringsenheten.

### El/energi

Boo Energi svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Tomträtter

Fastigheten Orminge 1:57 innehas idag med tomträtt av Byggmästaren UJ Johansson AB. Mellan bolaget och SeniorForum Boo kooperativ hyresrättsförening har träffats ett avtal om att ifrågavarande tomträtt skall överlåtas till föreningen. Avsikten är att denna fastighet skall sammanläggas med Orminge 1:18 varefter ett nytt tomträttsavtal skall upprättas mellan kommunen och föreningen. Den mark där Byggmästaren UJ Johansson avser bygga flerbostadshus ägs av kommunen och skall upplåtas med tomträtt.

### Ledningsrätt

Ledningsrätter för kommunala ledningar ska bildas.

## Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig.

## Arrenden

Orminge 1:17 har en markupplåtelse för parkeringsändamål. Upplåtelsen måste sägas upp om planen vinner laga kraft. Ny parkeringslösning bör tas fram.

Fastigheten Orminge 1:58 kan få sitt parkeringsbehov tillgodosett genom att hyra platser på kvartersmarken inom den nya planen.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är den befintliga Ormingeringen samt upprustad lokalgata från Kanholmsvägen genom området.

Lokalgatan kommer att vidgas till ett torg centralt i området.

Ut- och infarterna mot Ormingeringen skall vara enkelriktade för att erhålla en trafiksäker lösning.

Som huvudman för anläggningarna utför kommunen dessa och svarar sedan för drift och underhåll av trafikanläggningarna.

### GC-vägar och parkanläggningar

Gång- och cykelvägen utmed Ormingeringen flyttas närmare gatan. Gång- och cykelstråket som i nordsydlig riktning passerar genom området, förbättras och kompletteras. En mindre togbildning byggs ut.

### Parkarbeten

Kommunen svarar som huvudman för drift och underhåll av parkmarken med anläggningar. Parken framför kommunalhuset bevaras.

### Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas på kvartersmark för tomträttshavarnas fastigheter.

Parkering för fastigheten Orminge 1:58 vilken ligger utanför planområdet kan rymmas inom planens kvartersmark.

### Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala va-nätet. Förlängningar, flyttning av ledningar och nya förbindelspunkter kan bli aktuella.

### Dagvatten

Dagvattnet inom området skall så långt som möjligt omhändertas lokalt. Överskottsvatten ansluts till befintligt ledningssystem / diken. Omsorg bör läggas på markprojekteringen för att hantera lågpunkter mm.

### Avfallshantering

Förutsättningar för källsortering skall finnas. Även under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

### Bullerskydd

Vattenfalls anläggning behöver bullerdämpas.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen bekostar utbyggnad av lokalgata och gångvägar m m.

Kommunen bekostar fastighetsbildning.

Kommunens åtaganden finansieras genom tomträttsavgäld och försäljning av byggnader. Finansiering via tomträttsavgäld ger kommunen sämre likviditet än om marken såldes.

Anslutningsavgifter för va, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploatörerna bekostar ledningsomläggning och kulvertering till följd av exploateringen.

Exploatören närmast Vattenfalls anläggning bekostar bullerskydd för anläggningen.

Orminge 1:58 bör hyra parkeringsplatser med samma kostnad som övriga hyresgäster inom planområdet.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg  
Exploateringschef

Per Andersson  
Exploateringsingenjör

Antagen av områdesnämnden Boo 2005-06-15 § 113

## GESTALTNINGSPROGRAM

### Detaljplan för C Boo 1, fastigheterna Orminge 1:57 m. fl. i Nacka kommun, upprättad i februari 2005

#### Inledning

Detta program upprättas som ett komplement till planhandlingarna. Detaljplanen reglerar de överordnade planmotiven som markanvändning, kvartersstruktur, hushöjder o s v medan gestaltningsprogrammet formulerar de arkitektoniska principerna för byggnaders utformning med material, färgsättning m.m. samt markens anordnande och växtlighet på rekreationsytor, platser och vägar.

Gestaltningssystemet innehåller en genomgång av områdets olika delar för att definiera de detaljer till karaktär och kvalitet som är speciellt viktiga för den eftersträvade miljön. Målet är att säkerställa att avsedda egenskaper verkligen kommer till stånd i genomförandet.

#### Kort beskrivning

Planområdet exploateras med kompletterande småskalig bostadsbebyggelse. Vid områdets nordvästliga sträckning, utmed ravinen och den öst- västliga gång- och cykelvägen, byggs två stycken flerbostadshus om två våningar plus souterräng. Söder om sluttningshusen, och omgivande den centrala kullen, byggs ett flerbostadshus i vinkel i en våning mot kullen och en våning plus souterräng åt syd och väst. Detta vinkelhus och det befintliga bostadshuset bildar tillsammans en gemensam gård mot vilken också lägenhetsentréerna på det övre planet vetter

Sluttningshusen vid ravinen och vinkelhuset vid kullen bildar tillsammans med det befintliga östliga vinkelhuset en självständig bostadsgrupp. De nya byggnaderna ansluter därför till det befintliga vinkelhuset i skala och arkitektoniskt uttryck.

På f.d. skoltomten vid planområdets nordöstra del, byggs ett flerbostadshus i vinkel om 3 till 5 våningar. På bergknallens höjd byggs ett enplans te- eller lusthus

En tvåvåningars tillbyggnad i vinkel med f.d. kommunalhusets annex, bildar en gård med vinkelhuset närmst Ormingevägen. Sammanbyggnaden av denna med de befintliga husen avser att bilda ett äldrecentrum med gruppboende och verksamhetslokaler för äldre-service.

#### Avsikter

Detaljplaneförslaget syftar till en stadsmässig utveckling av de centralaste delarna av Boo. Bildandet av husgrupper, öster respektive väster om den centrala gång och cykelvägen, avser att tillsammans med de angränsande byggnaderna i sydväst, utgöra en skalriktig och stadsmässig avslutad helhet där detaljutformningen av gatu- och torgrum är särskilt viktig.

- Bostadshusen ska i skala och utformning förhålla sig till omkringliggande bebyggelse så att en harmonisk och sammansatt helhet uppnås.
- Seniorforums vård- och verksamhetslokaler kommer att tillsammans med vinkelhuset i planområdets nordöstra del utgöra en sammanhängande bebyggelse och vara besläktade så till vida att vinkelhuset kommer att inrymma bostäder för äldre i Seniorforums regi. En känslig avvägning krävs vid utformningen av dessa byggnader så att släktskapet kan upplevas utan att man får en påträngande storskalig institutionell karaktär för helheten. Samma problem kan uppstå vid Seniorforums angöring och huvudentré som får en framskjuten exponering vid torget.
- Topografin ska utnyttjas för att skapa variation och användbara rum.
- Bostadshusen ska ha god tillgänglighet för rörelsehindrade.

### **Naturmark**

Den enda kvarvarande naturmarken inom planområdet återfinns vid ravinens västligaste sträckning samt bergknallen öster om Seniorforum.

Ravinen skall dräneras och kulverteras. I möjligaste mån bör här sparas ett antal fullvuxna lövträd. Det samma gäller vid den nyanlagda parkeringen utmed ravinens. Bergknallen i öst behåller sin naturmarkskaraktär och den befästa fullvuxen vegetation sparas.

Stor vikt skall läggas på utformningen av gångar, vägar och uterum. Plank, pergolor och växtlighet skall samverka och bilda användbara och attraktiva uterum. Plank och pergolor görs i trä och markbeläggning görs med marksten, grus och asfalt.

Med utgångspunkt från den föreslagna plandispositionen kommer alla värdefulla träd där det är möjligt, att sparas ända intill fasader.

### **Gator, gångvägar, parkeringsplatser och torg.**

Kommunalvägen ges en stadsmässigare utformning med ett proportionerligare gaturum i förhållande till omgivande hus. 5 meter bred gata och 2,5 meter trottoar. Kantsten av granit. Trottoarer beläggs med betongplattor.

I planområdets centrala del anläggs ett torg bestående av två sammanhängande torgrum; ett nordligt inramat av den befintliga vinkelbyggnaden och den tilltänkta tillbyggnaden till f.d. kommunalhusets annex. Och ett sydligt mellan Montessoriskolan och f.d. kommunalhuset.

Det norra torgrummet utformas i huvudsak för vistelse, och förses med skulpturen ”Sopluig” av Xicu Cabanyes \* i dess nordvästra hörn. Ett vuxet vårdträd planteras vid det sydöstra hörnet i skydd av vårdhemmets fasad och exponerat mot söder och väster. Torgrummet utgör även en pausplats för den passerande nord- sydliga gångtrafiken. Torgrummets norra, västliga och sydliga gränser markeras med en ca 40 cm hög stenmur krönt med sittytter utformade med grova stavar av halvädeltträ (t.ex. iroko) Temat med låg stenmur finns redan intill f.d. kommunalhuset.

Det nord-sydliga gångstråket som leds över torget ges en annan markbehandling och ”skär igenom” den låga ”sittmuren”



Det södra torgrummet med körfältsmarkeringar i markbehandlingen kommer att i huvudsak fungera som angöringsplats till Seniorforum och Montessoriskolan samt som vändplats/rondell för trafiken därifrån. Den nord- sydliga gångtrafiken leds här centralt över torgrummet. Det är markbehandlingen som definierar de olika användningarna av torgrummets ytor (angöring, cirkulation och korsande gångtrafik). En central superellips med buskar och tre, fyra träd, utgör torgrummets nav och markerar cirkulationsplatsen.

P-platserna söder om f.d. kommunalhuset markeras med en annan markyta än gatans asfalt, gärna infärgade i varm terrakottaljusröd kulör.

Belysningen vid torgrummen, det nordsydliga gångstråket samt parkeringen söder om f.d. kommunalhuset utgörs av låga pollare.

- *Skulpturens namn "Sopluig" betyder refug eller skydd och alluderar till nuvarande användning av befintligt bostadshus och föreslaget nyttjande av kommunalhus och skoltomt. Xicu Cabanyes är en idag verksam katalansk skulptör.*

## **Buller**

Samtliga bostäder uppfyller genom sina lägenhetslösningar gällande ljudkrav för trafikbuller.

## **Gestaltning och färger**

Den planerade bebyggelsen kommer att bilda två husgrupper där befintliga byggnader ingår i de nya helheterna. I den västra bostadsgruppen har de tillkommande husen att förhålla sig till det befintliga tvåvåningars vinkelhus som är nästan vitt, har flackt sadeltak och fasad av skivor.

Den östra bebyggelsegruppen kommer att bestå av ett nybyggt vinkelhus med bostäder, en tillbyggnad av f.d. kommunalhusets annex samt f.d. kommunalhuset. Här är de befintliga husens tema tegelfasader med flacka sadeltak.

Ett gemensamt tema för de nya husen blir därför att de utförs huvudsakligen i puts och att de får mycket flacka sadeltak (8 grader) med markerade taksprång och taktäckningar av falsad plåt eller papp.

Komplementbyggnaderna byggs i trä och slammålas i ljusa nyanser.

### ***Västra och östra sluttningshusen:***

Husen föreslås putsade mustiga och varma röda terrakottafärger med vissa inslag av betsade träytor och ljust målade fönster och grafitgråmålade balkongräcken av stål.

Förutom att förhålla sig till den blivande bebyggelsegruppen kommer sluttningshusen att samverka med det östra vinkelhusets nordfasad sett från Ormingeringen.

### ***Sydöstra vinkelhuset:***

Husen föreslås putsat i ljus färg med omfattande inslag av betsade träytor. Gråmålade fönster och grafitgråmålade balkongräcken av stål.

*Seniorforum och det nordöstra vinkelhuset:*

Gemensamt för husgruppen är att de har att förhålla sig till de befintliga tegelhusen. Fasadmaterialet blir putsade ytor med inslag av träskivor, träfönster och glaspartier av trä, borstad aluminium eller rostfritt stål. Genomgående naturmaterial. Tak med varierande lutningar och utföranden utförs av zink, falsad plåt eller takpapp. Burspråk för vådrummen utföres med lekfulla inslag av oregelbundna träspröjsar.

Balkongräcken utföres av betsat trä.

De putsade ytorna infärgas i varma mustiga jordfärger som ockra, umbra och terrakotta som fungerar i samspel med tegelfasader samt brytfärger som t.ex. aubergine eller senap. En lekfull och avmätt variation i färgsättningarna utan att riskera grälla toner.

Antagen av områdesnämnden Boo  
2005-06-15 § 113

Viveca Bremmer  
Planassistent

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplan för del av Orminge 1:18; 1:57 m.fl. seniorboende,  
Centrala Boo, Nacka kommun  
Upprättad på planenheten i februari 2005

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

#### SAMMANFATTNING

#### BAKGRUND

#### MILJÖKONSEKVENSER OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

- BULLER
- LUFTFÖRORENINGAR
- STRÅLNING
- RADON
- KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD
- NATUR OCH REKREATION
- DAGVATTEN
- VÄGAR OCH TRAFIK

#### SAMMANFATTNING

Miljökonsekvensbeskrivningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**.

Planbestämmelser införs för att i möjligaste mån minska negativ påverkan på landskapsbilden bl.a. har bestämmelser om dagvattenhantering och skydd för träd införts.

Bullervärden inom planområdet kommer att överstiga de i översiktsplanen angivna riktvärdena för buller. Föreslagen bebyggelse kommer att utsättas för ekvivalenta bullernivåer upp till 65 dB(A) vid fasad samt maxnivåer upp till 80 dB(A). Uteplatser med högst 55 dB(A) är möjliga att anordna i anslutning till bostäderna.

Luftkvaliteten i området är godtagbar, då beräkningar visar att halterna av föroreningar som är skadliga för hälsan understiger de värden som anges i miljökvalitetsnormerna.

Enligt kommunens tolkning och tidigare tillämpning av ”försiktighetsprincipen” (rekommendationer från Arbetarskyddsstyrelsen, Boverket, Elsäkerhetsverket,

Socialstyrelsen och Statens strålskyddsinstitut), placeras närmaste bebyggelse på betryggande avstånd. Vattenfall återkommer ang. avstånd mellan bebyggelse och befintlig kraftlednings centrum.

Miljökonsekvensbeskrivningen visar att möjligheterna att styra utvecklingen i riktning mot uthållighet är begränsad. Planförslaget lägger dock inga hinder för en uthållig utveckling.

Fastighetsägarnas möjlighet och vilja i bygg- och brukarskedet till miljöanpassning blir avgörande för slutresultatet.

## BAKGRUND

Planen bedöms inte ge en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten eller andra resurser. Denna MKB är därmed inte upprättad enligt Plan- och bygglagens formella krav utan följer det beslut som Nacka kommunfullmäktige beslutat 1990 om att miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) ska tas fram vid planläggning.

Miljökonsekvensbeskrivningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**. Enligt utbyggnadsalternativet föreslås området utnyttjas huvudsakligen för bostäder.

Arbetet med MKBn pågår parallellt med framtagandet av planförslaget och syftet är att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag och att öka förståelsen för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål. Enligt översiktsplanen anges markanvändning för service/bostäder.

Miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram av biolog Birgitta Held-Paulie, kommunekolog Elisabeth Rosell och ingenjör Per Johnsson.

## MILJÖKONSEKVENSER OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

### BULLER

#### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik

*Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.*

---

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
<b>Inomhus</b>	30	45 (nattetid)
<b>Utomhus</b> (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

---

*Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53*

#### Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

För att få en uppfattning om vid vilka ljudnivåer boende upplever sig som störda av buller anges i forskningsprogrammet "Ljudlandskap för bättre hälsa" där det anges att 20 % av de boende uppger att de störs av trafikbullernivåer på 55 dB(A). Vid samma bullernivå men med tillgång till tyst sida uppger 10 % av de boende att de är störda.

#### *Utbyggnadsförslaget*

Området utsätts för trafikbuller från främst Kanholmsvägen, Värmdövägen, Ormingeringen men även Ormingeleden.

En trafikbullerutredning har utförts av Ingemansson Technology AB 2004-06-07. Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån uppgår till 65dB(A) vid fasader närmast Kanholmsvägen med dagens trafiksituation. Övriga fasader mot vägarna får nivåer mellan 56-60dB(A). För det östra av de två mindre byggnaderna mot Ormingeringen är

det endast plan 2 (och uppåt) som får nivåer över 55dB(A). Övriga fasader får 55dB(A) ekvivalentnivå eller lägre.

Vid fasaderna närmast Kanholmsvägen blir den maximala ljudnivån mellan 76-80 dB(A). För övriga exponerade fasader blir nivån upp mot 75 dB(A).

För att klara högst 55dB(A) vid alla fasader krävs åtgärder i form av bullerskärmar. Detta har bedömts som icke realistiskt med hänsyn till den omfattning som krävs, samt den förändring av stadsbilden det innebär.

Med lämplig planlösning kan Stockholmsmodellens avstegsfall B klaras för den tillkommande bebyggelsen. Avstegsfallet innebär att man accepterar att den ekvivalenta och maximala ljudnivån utomhus överstiger infrastrukturpropositionens riktvärden. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida på högst 55 dB(A).

Bullerfrågan kommer att studeras vidare under det fortsatta planarbetet.

**Slutsats:** Bullervärden inom planområdet kommer att överstiga de i översiktsplanen angivna riktvärdena för buller.

Värden inom planområdet kommer dock att uppfylla riktvärdena i Stockholmsmodellen avstegsfall B, och bostäderna kommer att erhålla en acceptabel ljudmiljö.

En bestämmelse avseende störningsskydd införs i planen.

## LUFTFÖROENINGAR

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmningen. Detta sker genom en markanvändningsplanering och trafikplanering som gynnar kollektivtrafik, en väl utbyggt gång- och cykeltrafiknät samt vägutbyggnader som minskar risker för köbildning. Utformning av bebyggelse ska ske så att gatuutrymmet får en god luftgenomströmning. Det sker också genom en markanvändningsplanering som gynnar energisystem (fjärrvärme) som inte behöver utnyttja fossila bränslen.

### Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på förbränningsrelaterade föroreningar, slitage från vägbanan och bromsar, utsläppens omfattning i tid och rum men också på utspädningsförhållanden. Även topografin har betydelse. Kvävedioxid ökar luftrörens känslighet och försämrar lungornas funktion. Friska personer reagerar först vid höga halter medan till exempel astmatiker, pollenallergiker och personer med bronkit är känsligare. Partikelhalten i luften påverkar luftvägarna och hjärt- och kärlsystemet. Undersökningar visar även på kopplingar till lungcancer. Effekten på hälsan verkar vara proportionell mot partikelhalten.

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter vilka har utarbetats i anslutning till miljöbalken. MKN är till för att skydda hälsan. Vid planering och planläggning skall kommuner och myndigheter ta hänsyn till MKN. I plan- och bygglagen PBL 2kap.2 § anges bl.a. att planläggning inte får medverka till att MKN överskrids. MKN anger den föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan olägenheter av betydelse, eller miljön kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

#### *Utbyggnadsförslaget*

Luftkvaliteten inom detaljplaneområdet påverkas av utsläpp från främst trafiken. Utsläppen av kväveoxider härrör framför allt från vägtrafik. Av de MKN för kvävedioxid som skall klaras efter 2005, är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde för åttonde värsta dygnet får inte överskrida 60 µg per kubikmeter luft. Inom området beräknas för 2006 dygnsmedelvärdet för kvävedioxid, åttonde värsta dygnet, till 12-24 µg per kubikmeter luft.

Även partiklar kommer huvudsakligen från trafiken ex. slitage från vägbeläggning, bromsar och däck men även från eldning med fastbränsle. Medelvärde för det 36:e värsta dygnet ( 90-percentil ) får för partiklar inte vara högre än 50 µg/m<sup>3</sup>. Från 2010 förväntas ett EG-gränsvärde på 39µg/m<sup>3</sup> gälla räknat som räknat som 90-percentil. För år 2010 beräknas dygnsmedelvärdet för PM 10 inom planområdet , 36:e värsta dygnet uppgå till 27-39 µg/m<sup>3</sup>.

MKN finns sedan 2003 även för bensen. Normen avser årsmedelvärde och skall klaras från och med 2010. Medelvärde får inte vara högre än 5 µg per kubikmeter luft. Inom området beräknas årsmedelvärdet för bensen för 2003 till 0,5-1 µg per kubikmeter luft.

Slutsats: Samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms att klars inom planområdet.
---

#### **ELEKTROMAGNETISKA FÄLT**



Väster och nordväst om planområdet passerar två 70kV kraftledning samt två 20 kV ledningar. Elektrisk ström i ledningar, transformatorer m.m. ger upphov till bl.a. magnetfält. Magnetfält mäts i Tesla (T). Forskning om eventuella hälsorisker p.g.a. påverkan av elektromagnetiska fält har pågått sedan slutet av 1970-talet. Fortfarande vet man lite om hur magnetfälten påverkar människans hälsa. De eventuella hälsorisker som magnetfälten kan orsaka är elöverkänslighet, leukemi och fosterskador.

För närvarande finns det inte några gränsvärden för magnetfält. Inga forskningsresultat motiverar gränsvärden. Arbetarskyddsstyrelsen, Boverket, Statens strålskyddsinstitut, Elsäkerhetsverket och Socialstyrelsen har dock enats om en försiktighetsprincip vid planering och byggande i närheten av kraftledningar. Försiktighetsprincipen baseras främst på att cancerrisker inte kan uteslutas. Myndigheterna rekommenderar gemensamt följande försiktighetsprincip: *Om åtgärder, som generellt minskar exponering, kan vidtas till rimliga kostnader och konsekvenser i övrigt bör man sträva efter att reducera fält som avviker starkt från vad som kan anses normalt i den aktuella miljön. När det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man redan vid planering sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas.*

I avvaktan på ytterligare forskningsresultat tillämpar bl.a. Stockholm, Solna, Sundbyberg och Danderyd 0,2 $\mu$ T (mikrotesla) som riktmärke vid nyplanering av bostäder och lokaler där människor stadigvarande vistas. Skolor, daghem, lekplatser och bostäder bör inte planeras så att magnetfälten från kraftledningen överskrider värdet 0,2 $\mu$ T.

I ett nyligen avgjort rättsfall från Växjö tingsrätt, Miljödomstolen, förordade Statens strålskyddsinstitut, Elsäkerhetsverket och Socialstyrelsen att den tidigare gränsen för försiktighetsprincipens tillämpning på 0,2 mikrotesla skulle höjas till 0,4 mikrotesla. Domen är överklagad och har av Svea hovrätt, miljööverdomstolen inte meddelats prövningstillstånd. Detta innebär att 0,4 mikrotesla bör tillämpas.

#### Utbyggnadsförslaget

En beräkning av magnetfältets styrka har utförts av Vattenfall. Beräkningarna grundas på uppskattad framtida belastning räknat som årsmedelvärde. Värdena är beräknade på 1,5 meters höjd över stolprotens plan vinkelrätt ut från ledningsgatans centrum. Vattenfall återkommer ang. avstånd mellan bebyggelse och befintlig kraftlednings centrum.

Slutsats: Enligt kommunens tolkning och tidigare tillämpning av "försiktighetsprincipen" (Rekommendationer från Arbetarskyddsstyrelsen, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Statens strålskyddsinstitut ) kommer planerad bebyggelse ligga på tillräckligt skyddsavstånd till kraftledningen.

#### **RADON**

Planområdet klassas i markradonundersökning som utfördes 1990 som normalriskområde. Detta innebär att området i huvudsak består av berggrund och moränmark med normal radioaktivitet.

#### Utbyggnadsförslaget

Risken för radonproblem i bostäder vid utbyggnad av området bedöms som liten. Vid nybyggnation bör dock markförhållandena besiktigas alternativt utförs grundläggning med radonsäkert utförande.

#### LANDSKAPSBILD/STADSBILD

Stadsbilden är idag mycket splittrad inom planområdet. Boo gamla kommunalhus har en tidstypisk och ”gedigen” arkitektur, som tillsammans med sin blomsterplantering sätter stark prägel på platsen. Ett annat påtagligt inslag i stadsbilden är den glest trädbevuxna bergsknallen i nordost.

I västra delen av planområdet finns ett annat naturparti bevuxet med framförallt tallar. I direkt anslutning till naturområdet ligger ett mindre flerfamiljshus av senare datum och med en arkitektur som avviker från övriga byggnader i närheten.

För övrigt präglas området av bitvis oordnade trafik- och parkeringsytor samt av bristande underhåll/omsorg. De barackliknande skollokalerna i norr, förstärker den splittrade stadsbilden.

#### *Utbyggnadsförslaget*

Planförslaget innebär att stadsbilden förändras påtagligt. De största förändringarna är dels att en förhållandevis hög byggnad uppförs i norra delen samt att naturpartiet i väster bebyggs. Områdets glesa karaktär kommer att försvinna och ersättas av ett mer kompakt bebyggelsekvarter. Förslaget innebär samtidigt att de karaktäristiska och för platsen värdefulla inslagen i form av f.d. kommunalhuset samt bergsknallen i nordost bevaras.

Det i dagsläget något udda inslaget – flerfamiljshuset i väster, kommer att få en förankring i området, då utbyggnadsförslaget innehåller en bebyggelse som arkitektoniskt samverkar med det befintliga flerfamiljshuset.

Det splittrade och något ovärdade intryck som platsen har idag kommer att ersättas av en mer ordnad och sammanhållen miljö.

Slutsats: Planförslaget innebär att stadsbilden förändras påtagligt. Områdets glesa karaktär kommer att försvinna och ersättas av ett mer kompakt bebyggelsekvarter. Förslaget innebär samtidigt att de karaktäristiska och för platsen värdefulla inslagen i form av f.d. kommunalhuset samt bergsknallen i nordost bevaras.

#### NATUR OCH REKREATION

Planområdet innehåller två partier av naturmark, dels bergsknallen i nordost ut mot korsningen Kanholmsvägen- Ormingeringen dels det med i huvudsak tallbevuxna

berget i nordväst. Inget av dessa naturpartier innehåller några av kommunen kända hotade växt- eller djurarter. Större träd har mätts in.

Området är delvis bullerstört och innehåller inga rekreationsanläggningar. Naturmarken i nordväst, nyttjas för spontan lek av närboende/verksamheter i närheten.

#### *Utbyggnadsförslaget*

Ingen av kommunen känd lokal för hotade växt- eller djurarter påverkas av förslaget. Ett mindre naturområde i nordväst exploateras medan bergsknallen i nordost bevaras. Några för närmiljön betydelsefulla solitärträd har i planförslaget säkerställts med särskild bestämmelse.

Förslaget innehåller en utbyggnad av lekyta i det västra flerfamiljshuskvarteret. För boende i den tillkommande bebyggelsen, är närheten till det blivande naturreservatet Skarpnäs en tillgång, med möjligheter till bad och motion/strövande på någon dryg kilometers avstånd. Idrottsanläggning finns bl.a. vid Myrsjöskolan ca två kilometer från planområdet.

Seniorbostädernas och äldrecentrats närmiljö, kommer att utformas utifrån målgruppens särskilda behov.

Slutsats: Ingen av kommunen känd lokal för hotade växt- eller djurarter påverkas av förslaget. Ett mindre naturområde i nordväst exploateras medan bergsknallen i nordost bevaras. Förslaget innehåller en utbyggnad av lekyta i det västra flerfamiljshuskvarteret. För boende i den tillkommande bebyggelsen är närheten till det blivande naturreservatet Skarpnäs en tillgång.

## **DAGVATTEN**

### **Politiska mål – Översiktsplanen 2002**

Tillförsel av vattenburet fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet. Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras. Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.

#### *Utbyggnadsförslaget*

Planområdet ligger till huvudsakligen inom Kocktorpssjöns tillrinningsområde. Området sydväst om planområdet har tidigare varit vattensjukt. På kommunens hemsida går att läsa ”Porsmossen, som tidigare låg ungefär där Boos före detta kommunalhus nu ligger, hade under ett par århundraden en viktig roll som vattenproducent. Genom

fördämningar och utdikningar har mossen under olika perioder haft utflöden i olika riktning, exempelvis till Sågsjön, till Svartpotten-Glasbrukssjön, till Skurusundet och till Kocktorpssjön. Det är rester av denna gamla Porsmossen som ger sig till känna när Värmdövägen ibland drabbas av översvämning strax före Telegramvägen.”

Övervägande andel yta som ska bebyggas är redan idag ianspråktagen varför avrinningen av dagvatten från området sannolikt kommer att bli ungefär densamma även efter planens genomförande. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör eftersträvas. I det fortsatta planarbetet bör dagvattenfrågan studeras vidare speciellt med avseende på dimensionering av ledningsnätet nedströms planområdet. Samordning av dagvattenhanteringen bör även ske med angränsande områdens exploateringsförslag.

Slutsats: Under det fortsatta planarbetet ska dagvattenfrågan studeras vidare.
--

Planenheten

Micaela Lavonius  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Boo  
2005-06-15 § 113

Viveca Bremmer  
Planassisten