

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2017-06-09

Dnr MSN/KFKS 2015/755-214

Projekt 9435

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Orminge 45:I, Nybackakvarteret, i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Ett övergripande syfte är att möjliggöra en utveckling av centrala Orminge i enlighet med det av kommunstyrelsens under hösten 2015 antagna detaljplaneprogram, med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för en ny flerbostadshusbebyggelse i 4 till 7 våningar, där den övre våningen är indragen på samtliga hus. Den nya bebyggelsen ska möta omgivningen, parken och de angränsande för kulturmiljön värdefulla flerbostadshusen på ett varsamt sätt. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 330 lägenheter, en förskola och plats för verksamhetslokaler. Integrerat i ett av bostadshusen ska en förskola inrymmas med plats för cirka 70 barn.

Under samrådtiden har 15 yttranden inkommit.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget samt delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Trafikverket ser positivt på ny bostadsbebyggelse i nära anknytning till väl utbyggd kollektivtrafik samt att parkeringstalet hålls på en låg nivå.

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget, men önskar bland annat en mer utförlig redovisning av projektekonomi och framtida drifts- och underhållskostnader.

Övriga remissinstanser framför synpunkter beträffande avfallshantering, vatten- och avloppsförsörjning, dagvattenhantering, trafiksituationen vid planerad förskola, parkering, förskolans utemiljö, klimatsmart byggande, elektriska laddningsurtag för bilar, åtgärder av bullerkällor, utökad vegetationsskydd, trafiksäkerhetsfrågor samt fördelningen mellan hyres- och bostadsrätter.

Framförda synpunkter föranleder att vegetationsskyddet för befintlig större ek förstärks. En mindre justering av kvartersgränsen görs. I övrigt föreslås inga ändringar av

detaljplanekartan. Situationsplan och planbeskrivning har förtydligats. Ett flertal synpunkter regleras inte i detaljplan utan är genomförande- och avtalsfrågor.

Planförslagets syfte och innehåll

Nybackakvarteret är inplacerat mellan det centrala gröna stadsrummet, Orminges centrumbyggnad samt den glesare bostadsbebyggelsen bestående av punkthus och låga lamellhus. Den nya bebyggelsen föreslås samspela med nuvarande unika och karaktäristiska bebyggelsestruktur genom att punkthusens regelbundna plansymmetri med mellanliggande gårdsrum bildar en stadsmässig plan, som i sin västliga del öppnar sig mot parken. Samtidigt ska nybebyggelsen utgöra en tydlig ny årsring i sin gestaltning.

Bebyggelsen följer inriktningen i detaljplaneprogrammet för Orminge centrum, projektdirektiv och förutsättningarna i anbudsunderlagen vid markanvisningstävlingen. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för en ny flerbostadshusbebyggelse i 4 till 7 våningar, där den övre våningen är indragen på samtliga hus. Den nya bebyggelsen ska möta omgivningen, parken och de angränsande för kulturmiljön värdefulla flerbostadshusen på ett varsamt sätt. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 330 lägenheter, en förskola och plats för verksamhetslokaler. Integrerat i ett av bostadshusen ska förskolan inrymmas med plats för cirka 70 barn.

Planens genomförande har av kommunen bedömts inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen 2015-09-28, § 234. Kommunens mark, fastigheten Orminge 45:1, markanvisades under sommaren 2016. Kommunstyrelsen beslutade 2016-08-29, § 242 och § 243, om tilldelning av markanvisningen.

Beslut att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 4 april 2017. Samrådstiden varade mellan den 5 april och den 9 maj 2017, sammanlagt 5 veckor. Samrådshandlingarna har tillställts sakägare, berörda föreningar, remissinstanser samt länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten. Under samrådstiden hölls ett samrådsmöte den 27 april i form av s.k. öppet hus.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

Utbildningsnämnden

Länsstyrelsen

Trafikverket

Luftfartsverket

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap avstår från att yttra sig

Boo Hembygdsföreningen.

Följande remissinstanser tillstyrker eller har ingen erinran med kommentar:

Kommunstyrelsen
Landstingets trafikförvaltning
Fortum Värme
Skanova

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

Natur- och trafiknämnden
Fritidsnämnden
Nacka vatten och avfall AB
Södertörns brandförsvarsförbund
Nacka Miljövårdsråd
Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget, som upprättats enligt detaljplaneprogram och projektdirektiv.

Kommunstyrelsen anser att det behövs en utförligare redovisning av projektets ekonomi beträffande intäkter och kostnader samt framtida drifts- och underhållskostnader.

Redovisningen kan ske separat eller i form av en komplettering av planbeskrivningen.

En översyn av det totala behovet av förskoleplatser i Orminge är nödvändig inom ramen för samordningsprojektet.

Kommunstyrelsen påpekar att det är av stor vikt att planen antas i början av 2018.

Planenhetens kommentar:

En mer utförlig redovisning av projektets ekonomi beträffande intäkter och kostnader samt framtida drifts- och underhållskostnader kommer att tas fram inför planens granskningsskede.

Utbildningsnämnden konstaterar att förskoleplatser planerats i den omfattning som behövs samt att behovet av skolplatser bör tillgodoses genom att öka kapaciteten i Orminge skola.

Natur- och trafiknämnden anser att redovisning av leveranser till förskolan är från trafiksäkerhetssynpunkt bristfällig.

Moloken illustrerad vid förskolans parkering innebär en ökad risk för oskyddade trafikanter som passerar parkeringen.

Det är oklart hur angöring och handikapparkering ska kunna ordnas för förskolan och angränsande bostadshus. Eventuellt måste gångvägen ersättas med gata för att kunna användas för angöring eller alternativt vändmöjlighet på kvartersmark.

Planbeskrivningen bör förtydligas hur bilplatsbehovet och cykelparkeringen beräknats.

Kvartersgränser har lagts i direkt anslutning till gång- och cykelstråket Nämndöstigen och några av bostadshusens entrétrappor hamnar delvis på allmän plats vid Nybackastigen,

vilket försvårar skötsel och underhåll. Trappor till bostadshusen bör ligga på kvartersmark, då dessa inte är av allmänt intresse.

Skyddet av befintliga träd, som avses bevaras, behöver förstärkas genom en planbestämmelse "Värdefullt träd ska bevaras" samt om värdefullt träd måste tas bort ska detta ersättas med likvärdigt träd. Område med träd i sydvästra delen bör säkerställas genom skyddsbestämmelse, vilket även gäller alléträden, om dessa ska sparas.

På situationsplanen redovisade träd längs Edövägen mellan parkeringsfickor bör undvikas eller ges större trafikfritt utrymme.

Förskolans utemiljö är bristfällig. Större delen av förskolegården har placerats på byggnadens tak (380 m² för 100 barn). Boverkets rekommendation är 40 m² / barn.

Förskolebarnen vars avdelningar är i sluttningsplanet når gården via trappa, vilket är olämpligt. Mot denna bakgrund kommer skolans uteaktiviteter att förläggas på allmän plats (parkmark). Förskolan riskerar att privatisera sitt närområde. Parkmarken är inte planerad att fungera som ersättning för en förskolegård, varför delar av parkmarken måste byggas om för att klara ökat slitage, säkerhet och tillgång till lekredskap. Detta medför ökade kostnader för investeringar, drift och underhåll.

Planenhetens kommentar:

Leveranser till förskolan och vändmöjlighet föreslås ske på entrétorget till förskolan på kvartersmark.

Planbeskrivningen förtydligas med hur bilplatsbehovet och cykelparkeringen beräknats. En översyn av molokernas placering kommer att göras i samråd med Nacka vatten och avfall.

Vatten och avloppsledningar i anslutning till Nämndöstigen och Nybackastigen planeras läggas om och flyttas, vilket innebär att gång- och cykelvägarnas sträckning justeras och placeras längre från kvartersgräns.

Kvartersgränsen vid Nybackastigen är redan ändrad på plankartan. Entrétrapporna ligger inom kvartersmark. Situationsplanen tydliggörs här.

Förskolan planeras för fyra avdelningar, vilket motsvarar cirka 70 barn, planbeskrivningen justeras med denna uppgift. Tillgänglig fri yta för lek är enligt planförslaget drygt 1250 m² inklusive lekgården på taket till sluttningsvåningen. Planenheten är medveten om att fri yta inte uppnår Boverkets riktlinjer. Mot denna bakgrund kommer sannolikt dagliga utflykter att ske i angränsande parkmark.

Förskolan ligger till stor del i sluttningsvåningen och får en hissförbindelse från det övre gårdsplanet. Leggården väster om byggnaden kommer att nås direkt, utan trappor, från sluttningsvåningen.

Illustrerade träd utmed Edövägen är angelägna för att erhålla en trevlig gatumiljö där kommunen är huvudman och ansvarar för utformningen av gatusektionen. Befintlig större ek ska ges skyddsbestämmelse innebärande att trädet ska bevaras. Innan projekteringen är klar är det inte möjligt att i detaljplanen införa skyddsbestämmelser för övriga träd. I kommande markgenomförandeavtal ska skydd och villkor regleras för befintliga och tillkommande träd.

Fritidsnämnden Bostäder som byggs på kommunal mark kan i markanvisningsavtal styras för att skapa lokaler för förenings- och fritidsverksamhet.

Planenhetens kommentar:

Markanvisningsavtal har beslutats av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2017-04-11, § 72. Avtalet reglerar inte lokaler för förenings- och fritidsverksamheter.

Nacka vatten och avfall AB redovisar förutsättningarna för utbyggnad av vatten, spillvatten och dagvatten.

Valet av avfallssystem med botten tömmande behållare är ett bra val, som förordas av Nacka vatten och avfall. Föreslagna lägen för stationerna behöver studeras, för att säkerställa att tömning kan ske. Avfallshanteringen bör kompletteras och studeras vidare för att uppfylla tillgänglighet och kommunens renhållningsförordning samt redovisa alternativ för hur grovavfall kan omhändertas. Principritning med mått har bifogats.

Planenhetens kommentar:

Projektering av vatten, spillavlopp och dagvattenhantering samt molukernas placering kommer att ske i samråd med Nacka vatten och avfall.

Planering av en sekundär station för omhändertagande av grovavfall med placering i närmare anslutning till Mensättravägen pågår. Innan den är klar hänvisas till befintlig station vid korsningen Mensättravägen – Värmdövägen.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget samt delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Luffatsverket framför att berörda flygplatser ska tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter. Berörd är flygplats inom 60 kilometers avstånd.

Planenhetens kommentar:

Flyghinderanalys för utbyggnaden inom Orminge har gjorts av Luftfartsverket 2017-04-04. Swedavia Arlanda och Bromma har meddelat att Orminge ligger utanför flygplatsernas influensområde.

Trafikverket anser det positivt med ny med ny bostadsbebyggelse i nära anknytning till väl utbyggd kollektivtrafik.

Det är även positivt om parkeringstalen hålls på en låg nivå. Detta är nödvändigt för att minska bilanvändningen och även trafikbelastningen på det övergripande vägnätet.

Landstingets trafikförvaltning påpekar att i stomnätplanen, antagen 2014, finns en stomlinje föreslagen att förbinda Orminge - Nacka centrum – Sickla – Gullmarsplan – Älvsjö – Fruängen - Kungens kurva/Skärholmen – Flemingsberg, som bör beskrivas i planbeskrivningen.

Planenhetens kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med den föreslagna stomlinjen för bussar.

Södertörns brandförsvarsförbund anser, med avseende på risker som identifierats och dess avstånd till planområdet, att en vidare utredning av riskerna inte är nödvändig.

Avstånd mellan brandposter ska vara högst 150 meter och inte längre från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon än 75 meter. Mot bakgrund av hus högre än 11 meter förordas utrymningslösning via s.k. Tr2-trapphus. Förutsättningarna av räddningstjänstens framkomlighet och alternativa utrymningsvägar bör beskrivas.

Planenhetens kommentar:

Brandposters lägen, uppställningsplatser, framkomlighet och utrymningsvägar kommer att behandlas i samband med den fortsatta projekteringen och i samråd med brandförsvarsförbundet.

Fortum Värme har befintliga fjärrvärmeledningar till planområdet östra del. Fortum kan erbjuda fjärrvärme till kommande byggnation. Genomförandeavtal med respektive byggherre måste tecknas.

Planenhetens kommentar:

Skrivelsen överlämnas till respektive byggherre.

Skanova har teleanläggningar inom planområdet, som kan behövas flyttas. Markförlagda teleanläggningar finns i Edövägen, som kan användas för att fiberansluta planerad byggnation. Digital karta över befintliga ledningar har bifogats.

Planenhetens kommentar:

Skrivelsen överlämnas till respektive byggherre.

Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö är positiva till planförslaget, men skulle gärna sett fler hyresrätter. I övrigt instämmer föreningen i Nacka Miljövårdsråds remissvar.

Planenhetens kommentar:

Andelen hyresrätter överensstämmer i huvudsak med politiskt beslutat detaljplaneprogram och markanvisningsavtal.

Boo Hembygdsförening har ingen erinran. Föreningen saknar uppgift på hur nuvarande infartsparkering ska kunna ersättas.

Planenhetens kommentar:

Infartsparkeringen kommer att ersättas av provisorisk parkering utmed Ormingeringen och Skarpövägen i avvaktan på en mer permanent lösning inom centrala Orminge. Se planenhetens kommentar av Nacka Miljövårdsråd skrivelse nedan.

Nacka Miljövårdsråd anser det bra att redan exploaterad mark tas i anspråk där service och kommunikationer redan finns.

Mjuka övergångar mellan hårdgjorda och gröna ytor behöver säkras för att bibehålla området karaktär.

Skyddet av värdefulla träd säkras inte. För att skydda en utpekad ek, som eventuellt inte kan vara kvar, bör förslaget ändras.

Föreslagna åtgärder för omhändertagande av dagvattnet måste genomföras. Viktigt att föroreningsmängden i dagvattnet inte ökar.

Störande verksamhetsbuller från centrumhuset måste åtgärdas för att klara Boverkets riktvärden. Trafiken öster om området är bulleralstrande och försämrar luftkvaliteten, vilket bör åtgärdas.

Angöring till bostadshus via gång- och cykelväg innebär stor risk för oskyddade trafikanter. Förskolans utemiljö måste beaktas med hänsyn till solljus, skugga och blåst.

Val av byggnadsmaterial är viktigt, till exempel att bygga klimatsmart med koldioxidneutrala material. Variation i färg och form är viktigt i stadsmiljön. Gröna tak bör användas för att öka resiliensen mot nederbörd. Möjligheten av solpaneler bör undersökas.

Hälften av parkeringsplatserna bör förses med laddningsmöjligheter för elbilar.

För verksamheter som affärer och caféer längs Edövägen måste miljön vara trygg och säker. Biltrafiken bör separeras från annan trafik.

Planenhetens kommentar:

Befintlig större ek ska ges skyddsbestämmelse innebärande att trädet ska bevaras.

Dagvattenhanteringen kommer att följa förutsättningarna i dagvattenutredningen.

Störande fläktljud från centrumhuset ska åtgärdas innan inflyttning av bostäderna.

Angöringstrafik via allmänna gång- och cykelvägar är inte aktuellt.

Förskolans utemiljö kommer att studeras i samband med den fortsatta projekteringen.

Frågan regleras inte i detaljplan.

Val av byggmaterial, uppvärmningssätt och gröna tak regleras inte i detaljplanen. Fasaders färgsättning och närmare utformning prövas i samband med bygglovet.

Områdets uppvärmning kommer att ske via befintlig fjärrvärme.

Det är endast ett av bostadshusens bottenvåning som medger verksamhet. Typ av verksamhet är ej reglerad i planen.

Ett flertal av parkeringsplatserna kommer att förses med elektriska laddningsuttag för bilar.

I samband med genomförande av planerad bostadsbebyggelse utmed Mensättravägen kan trafikbullret minska.

Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av detaljplanen, dess bestämmelser, situationsplanen och planbeskrivningen:

- Illustrerade lägen för molokerna justeras för att säkerställa en trygg och säker tömning.
- Illustrerade trädslagen som föreslås nyplanteras justeras.
- Skyddsbestämmelse för den större eken införs. I kommande exploateringsavtal ska skydd och villkor regleras för befintliga och tillkommande träd.
- Projektets ekonomi kompletteras med intäkter och kostnader samt framtida drifts- och underhållskostnader.
- Förskolans parkering och angöring av varutransporter tydliggörs.
- Planbeskrivningen förtydligas med hur bilplatsbehovet och cykelparkeringen beräknats.
- Vatten och avloppsledningar i anslutning till Nämndöstigen och Nybackastigen planeras läggas om och flyttas, vilket innebär att gång- och cykelvägarnas sträckning justeras och placeras längre från kvartergräns.
- Kvartergränsen vid Nybackastigen är redan ändrad på detaljplanekartan. Entrétrapporna ligger inom kvartermark. Situationsplanen tydliggörs här.



- Planbeskrivningen kompletteras med den föreslagna stomlinjen för bussar mellan Orminge och Flemingsberg.
- Utöver detta har smärre justeringar av redaktionell art gjorts i planhandlingarna.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt