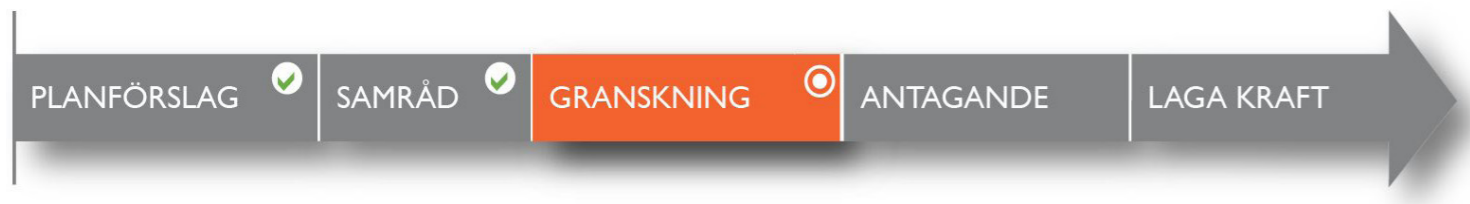


NYA BOSTÄDER VID SARVTRÄSK

En ny detaljplan tas nu fram för området invid Sarvträsk som omfattar fastigheterna Orminge 60:1 m.fl

GRANSKNINGSTID 30 SEPTEMBER - 11 NOVEMBER 2021



Så här långt har planarbetet kommit



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

Planområdet

Planområdet är cirka 1,8 hektar och ligger i norra delen av Orminge centrum som är lokalt centrum i Boo. Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015. Detaljplanen ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner, och planen följer i huvudsak programmets inriktning. Planområdet omfattar del av en infartsparkering samt naturmark med en sumpskog. Fastigheten Orminge 60:1, som omfattar området närmast Mensättravägen ägs av Nacka kommun. Orminge 46:1 ägs av Rikshem.

HUVUDDRAGEN I PLANFÖRSLAGET

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och ett vårdboende - särskilt boende för äldre. Vidare ska en attraktiv och levande stadsmiljö utvecklas samtidigt som områdets naturvärden och skyddsvärda bestånd av fåglar och groddjur beaktas. Planområdet är cirka 1,8 hektar och ligger i norra delen av Orminge centrum. Planområdet omfattar del av en infartsparkering samt naturmark med en sumpskog.

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med ett nytt bostadskvarter mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen, på mark som delvis är kommunal. Kvarteret består av två byggnadskroppar som tillsammans sluter sig kring en gård som öppnar upp sig mot naturmarken i norr och lokalgatan i söder. Bebyggelsen planeras att uppföras i fyra-sju våningar och omfattar totalt cirka 185 bostäder. Parkering läggs under mark i garage. Sumpskogen i planområdets norra del säkras som naturområde.

Planförslaget möjliggör att tillgänglighet, trygghet och säkerhet kan öka i centrumområdet.

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 Ormingehuset bevaras. Befintlig skol- och förskoleverksamhet inom Ormingehuset kan därmed fortsätta sin verksamhet för cirka 120 förskoleplatser och cirka 130 skolplatser.

Tidplan

Detaljplanering 2016-2021

Samråd kv 2 år 2018

Granskning kv 4 år 2021

Antagande kv 2 år 2022

GRANSKNING

Orminge 60:1 m.fl. Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och ett vårdboende - särskilt boende för äldre. Vidare ska en attraktiv och levande stadsmiljö utvecklas samtidigt som områdets naturvärden och skyddsvärda bestånd av fåglar och groddjur beaktas. Planområdet är cirka 1,8 hektar och ligger i norra delen av Orminge centrum. Planområdet omfattar del av en infartsparkering samt naturmark med en sumpskog.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Strandskyddsförordnandet enligt 7 kap 15 § MB föreslås bli upphävt inom kvartersmark 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 GRANSKNINGSSKEDET den 30 september - 11 november 2021 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

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast inkomma den 11 november 2021.

Ange Dnr 2018/870 i ämnesraden.

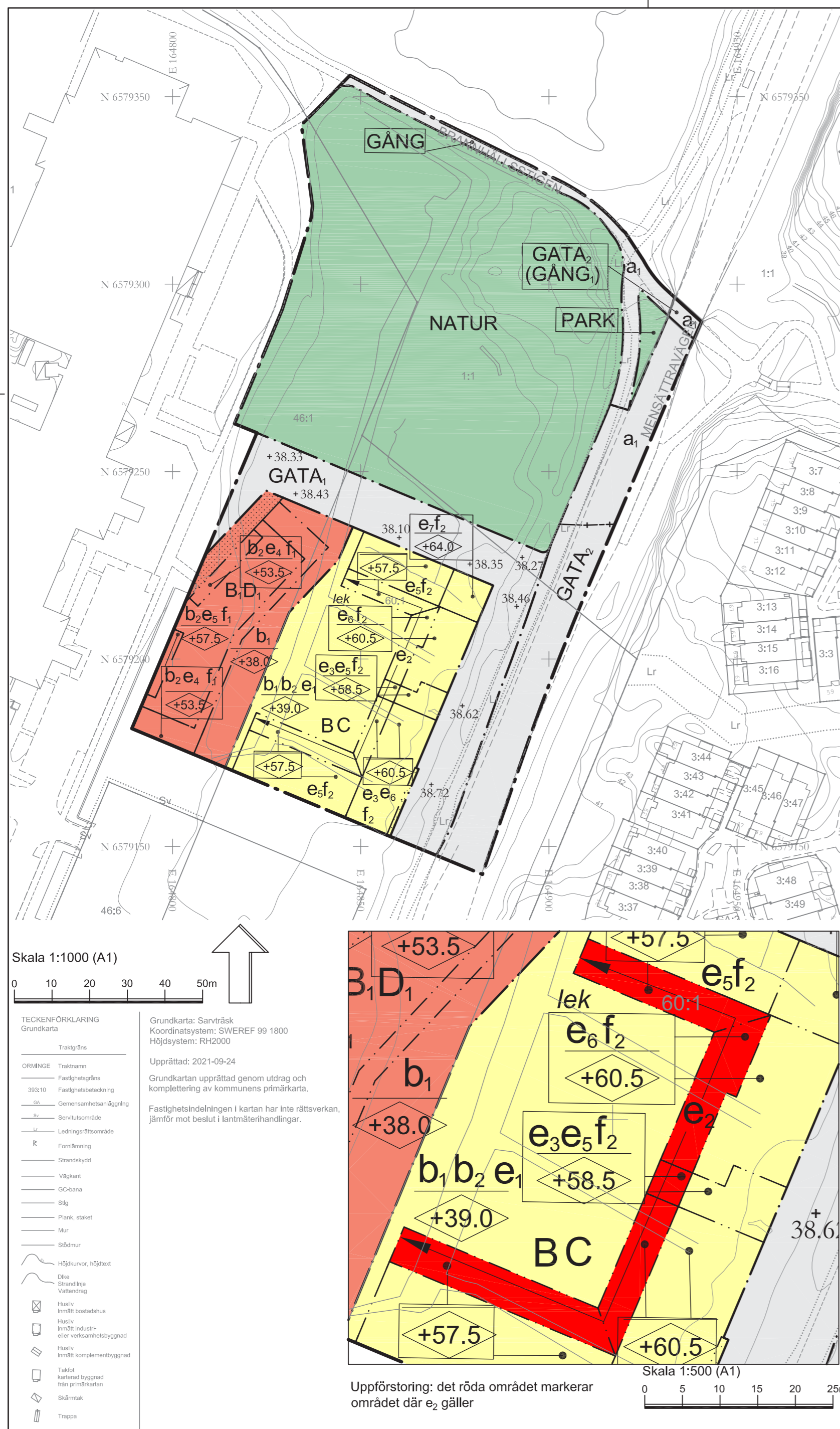
Synpunkter kan lämnas:

Via e-post registrator.plan@nacka.se

Via brev Nacka kommun, Planenheten, 131 81 Nacka

Frågor om planförslaget ställs till:

planarkitekt Terese Karlqvist, telefon 08-718 94 79, e-post: terese.karlqvist@nacka.se, exploateringsingenjör, Bastian Vreede, telefon 072 549 05 53, e-post: bastian.vreede@nacka.se



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- + + + + + Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats 4 kap 5 § 1 a 2

- GATA₁ Lokalgata
- GATA₂ Huvudgata
- GÅNG Gångväg
- (GÅNG₁) Gång- och cykelväg i tunnel
- PARK Park
- NATUR Naturområde

Kvartersmark 4 kap 5 § 1 a 2

- B Bostäder
- B₁ Särskilt boende för äldre
- C Centrum
- D₁ Vård- och omsorgsboende

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Mark och vegetation

- + 0,0 Markens höjd över angivet nollplan, 4 kap 5 § 1 a 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Utöver angiven nockhöjd får skärmtak, 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, 4 kap 15 § 1 a 2 p.
- e₂ Över högsta nockhöjd för gård i meter över angivet nollplan får 50% av ytan bebyggas med byggnad, 4 kap 15 § 1 a 2 p.
- e₃ I entréplan mot angränsande gata får endast lokal för centrumändamål, entréer till bostäder eller bostadskomplement såsom tvättstuga eller föreningslokal anordnas, 4 kap 15 § 1 a 2 p.
- e₄ Byggnad får uppföras med högst 4 våningar, 4 kap 15 § 1 a 2 p.
- e₅ Byggnad får uppföras med högst 5 våningar, 4 kap 15 § 1 a 2 p.
- e₆ Byggnad får uppföras med högst 6 våningar, 4 kap 15 § 1 a 2 p.
- e₇ Byggnad får uppföras med högst 7 våningar, 4 kap 15 § 1 a 2 p.
- f₁ Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 15 § 1 a 2 p.

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap 15 § 1 a 2 p.

Utformning

- f₁ Fasadmateriäl ska vara i tegel – en ljus och varm ton. För fasaders utformning och färgsättning, se gestaltungsprinciper i planbeskrivningen sid 17-19, 4 kap 16 § 1 a 2 p.
- f₂ Fasadmateriäl ska vara puts i varma kulörer. För fasaders utformning och färgsättning, se gestaltungsprinciper i planbeskrivningen sid 17-19, 4 kap 16 § 1 a 2 p.

Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara osynliga. Bostadsentréer ska utföras indragna från fasad mot gata. Sockelväning mot allmän platsmark ska vara markerad. Sockelväning, entrépartier, balkonger och fönster ska utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet samt utformas med en hög detaljningsgrad.

Sockelväningens våningshöjd ska vara minst 4,5 meter mot gata. Utskjutande byggnadsdelar såsom balkong och burspråk får skjutas ut högst 1,7 meter över gata, dock inte mot Kanholmsvägen och Mensättravägen, samt ska ha en fri höjd från underliggande mark om minst 3,5 meter, 4 kap 16 § 1 a 2 p.

Utförande

- b₁ Terrassbjälklag för underbyggd bostadsgård ska utföras planterbart och dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0,8 meter, 4 kap 16 § 1 a 2 p.
- b₂ Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +38,5 meter över nollplan inte skadar byggnadernas konstruktion, 4 kap 16 § 1 a 2 p.

Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor, 4 kap 16 § 1 a 2 p.

Skydd mot störningar

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden)
- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde)
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00 - 22.00.

Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:
- buller från verksamheter inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå vardagar kl. 06.00-18.00 och 45 dBA övrig tid vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärde)
- buller från verksamheter inte överstiger 55 dBA maximal ljudnivå kl. 22.00-06.00 vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärde)
- buller från yttre installationer såsom värmepumpar, fläktar, kompressorer, inte överstiger 40 dBA ekvivalent ljudnivå kl. 22.00-06.00 och 45 dBA ekvivalent ljudnivå övrig tid vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärden)

Bebyggelse ska kunna utrymmas i riktning bort från Mensättravägen, 4 kap 15 § 1 a 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, 4 kap 21 §

Strandskydd

a₁ Strandskyddet är upphävt, 4 kap 12 §

GRANSKNINGSHANDLING

UPPLYSNINGAR:

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

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00

Höjdsystem: RH2000

<p>Detaljplan för Sarvträsk, fastigheterna Orminge 60:1 m.fl. i Boo Nacka Kommun Standard planförfarande Planenheten i augusti 2021</p>		<p>Till planen hör: Planbeskrivning Fastighetsförteckning Gestaltungsprogram</p>
<p>Angela Jonasson Gruppchef Nacka</p>	<p>Terese Karlqvist Planarkitekt</p>	<p>KFKS 2018/870 Projektnr. 9436</p>
<p>Tillstyrkt av MSN Anlagen av KF Laga kraft</p>		

Plankarta, ej skalennig

NYA BOSTÄDER VID SARVTRÄSK



Konceptuell illustration – Fotomontage med föreslaget möjligt vårdboende i mitten av bilden. Fasader mot nordväst och sumpskogsområdet. Ormingehus i förgrunden. Fasader ska ha djupverkan/reliefverkan genom vinkelställda fönster och släta tegelomfattningar. Bottenvåningen ska markeras med en fördelsgång i tegel och huvudentré ska vara indragen. Balkonger ska vara vinkelställda. Dörrar, fönsterkarmar och fönsterbleck ska vara röda – en varm ton. Takbeklädnad ska vara sedum. Källa: a-sidan, 2021.



Konceptuell illustration – Fotomontage med föreslaget möjligt bostadshus med cykelcafé i markplan. Fasader mot sydost och Mensättravägen. Fasadmateriell ska vara puts i varma kulörer. Fasader ska ha reliefverkan/djupverkan genom inramade omfattningar av fönster och balkongpartier. Bottenvåningen ska i huvudsak vara uppglasad och utformad med träbeklädnad. Källa: URBAN DESIGN, 2021

Det nya bostadskvarteret

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med ett nytt bostadskvarter mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen. Kvarteret består av två byggnadskroppar som tillsammans sluter sig kring en gård som öppnar upp sig mot naturmarken i norr och lokalgatan i söder. Byggnadskroppen mot Kanholmsvägen består av en bruten lamellbyggnad i 5 våningar som möjliggör för ett särskilt boende för äldre och utgör cirka 4200 kvadratmeter BTA (cirka 70 bostäder). Den andra byggnadskroppen som vetter mot Mensättravägen föreslås utformas i 5–7 våningar. Byggnaden möjliggör cirka 115 bostäder och lokaler för handel om cirka 120 kvadratmeter BTA. Parkering möjliggörs under gården. Förslaget utgår från parkeringstal 0,9 som är det områdesbaserade parkeringstal som anges för områden med närhet till lokala centrum

Gestaltning

För att säkra en kvalitativ gestaltning har ett gestaltungsprogram tagits fram som ligger till grund för detaljplanens bestämmelser. Det nya bostadskvarteret ska utgöra en ny årsring i det utvecklade centrumområdet men samtidigt ha bäring på områdets karaktär och samspela med helheten. En kvalitativ utformning av bebyggelsens bottenvåningar är särskilt viktigt med hänsyn till upplevelsen för den gående i stadsmiljön. Plankartan anger utformningsbestämmelser som ska följas vid prövning av bygglov.

Gator och trafik

Planförslaget innebär nya lokalgator som möjliggör trafikförsörjning till det nya bostadskvarteret. Gång- och cykelvägen Brannhällsstigen, som leder mellan östra och västra Orminge, föreslås behållas till stor del i befintlig sträckning. Gång- och cykelvägen i nord-sydlig riktning som angränsar till planområdet i väst föreslås behållas till viss del i befintlig sträckning, men svänga av norrut mot sumpskogsområdet. Nya lokalgator inom planområdet planeras för trottoarer, belysning och trädplanteringar. Gator och korsningar dimensioneras efter trafiksituation och utifrån framkomlighet. Bil- och cykelparkering för det nya bostadskvarteret planeras inom kvartersmark.

Ett gestaltungsprogram för allmän plats, inklusive markbeläggning, belysning, växtmaterial och möblering finns framtaget för centrumområdet inom ramen för Orminge centrum samordningsprojekt. Dokumentet utgör planeringsunderlag i pågående projektering.

Mark och natur

Cirka hälften av sumpskogen söder om Sarvträsk föreslås exploateras. Resterande del bevaras som naturmark. Detta beror ett antal skyddsvärda arter och cirka 0,6 hektar av en livsmiljö för mindre hackspett liksom en livsmiljö av betydelse för grod- och kräldjur kommer att försvinna. För att det inte ska uppstå någon negativ effekt på förutsättningarna att upprätthålla arternas gynnsamma bevarandestatus kommer skyddsåtgärder att utföras inom och utanför planområdet. Utbyggnaden inom planområdet kommer också att anpassas för att minska påverkan på skyddade arter.

Dagvatten

Dagvatten leds via sumpskogen till sjön Sarvträsk. Vid extrema nederbördssituationer kommer avrinning att ske ytledes utefter områdets nya höjdsättning där utströmning sker mot Sarvträsk.

Det dagvatten som uppstår på allmän platsmark föreslås omhändertas i nedsänkta gallertäckta växtbäddar innan anslutning till ledningsnät. I de fall detta inte är möjligt föreslås dagvattnet istället omhändertas i makadammagasin. Dagvatten inom kvartersmark fördröjs och renas enligt Nackas riktlinjer för dagvattenhantering innan anslutning till allmänna dagvattennätet. Vid begränsad kapacitet beträffande infiltration och perkolation ska möjligheter till utjämning och fördröjning av dagvattenflöde eftersträvas. Detta kan göras genom exempelvis olika former av fördröjningsmagasin och gröna ytor (växtbäddar och gröna tak).

Planförslaget reglerar med planbestämmelser på kvartersmark i syfte att åstadkomma rening och fördröjning av dagvatten. Inom gårdsmark ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter finnas på minst halva gårdens yta och gården ska i huvudsak planteras. Dagvattenåtgärder ska utformas inom kvartersmark så att minst 10 millimeter regndjup ska renas.

Samråd

Plansamråd genomfördes mellan den 28 maj och den 2 juli 2018. Under samrådet inkom synpunkter från ett flertal remissinstanser. Synpunkter inkom även från kommunala nämnder och intresseföreningar samt från Grönskärets samfällighetsförening. Länsstyrelsen hade bland annat synpunkter på skäl för upphävande av strandskydd, brist på geotekniskt underlag och att plankartan inte reglerade markhöjder för gator. De mest förekommande synpunkterna i övrigt berörde intrånget i sumpskogsområdet, påverkan på områdets kulturhistoriska intressen, gröna inslag i området samt påverkan på befintliga bostäder i närområdet.

Efter genomfört samråd har planförslaget delats upp i två delar som hanterats som två separata detaljplaner för Ormingehus respektive Sarvträsk. De områden som berört sumpskogsområdet vid Sarvträsk ingår i detaljplan för Sarvträsk, där domslut om vattenverksamhet har inväntats. Efter domslutet återupptogs arbetet med framtagande av granskningshandlingarna. Bland annat har ett gestaltungsprogram med gestaltungsprinciper tagits fram för ny bebyggelse inom kvartersmark.

Skälen för ett upphävande av strandskyddet har preciserats och motiverats tydligare i planbeskrivningen. En uppdaterad dagvattenutredning har även tagits fram, likaså har geotekniskt underlag kompletterats. Plankartan har kompletterats med markhöjder för gator. I övrigt har ett antal revideringar samt justeringar gjorts av planförslaget.

Genomförande

Den nya detaljplanen medför att kommunen och fastighetsägare ska ingå exploateringsavtal för att tydliggöra förutsättningar för kommande byggnation samt ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och fastighetsägare. Bygg- och anläggningsåtgärder samt vidare drift och underhåll inom kvartersmarken bekostas av fastighetsägare. Detaljplanen omfattar även allmän platsmark såsom natur, park och gatuumråde och tillgodoser allmänhetens intressen genom en förbättrad orienterbarhet och förbättrad gatustruktur i Orminge centrum.

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen över tid, eftersom kommunen avser att upplåta mark genom tomträtt.



Situationsplan som redovisar föreslagen möjlig bebyggelse inom planområdet. Källa: URBAN DESIGN, 2021.



Konceptuell illustration – Vy över det nya föreslagna kvarteret, fasader mot söder. Föreslaget vårdboende till vänster i bilden och bostadshuset till höger i bilden. Den underbyggda gården planeras för växtilighet och inslag av lektyr. Källa: URBAN DESIGN, 2021

