

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2018-01-12

Dnr KFKS 2015/755-214

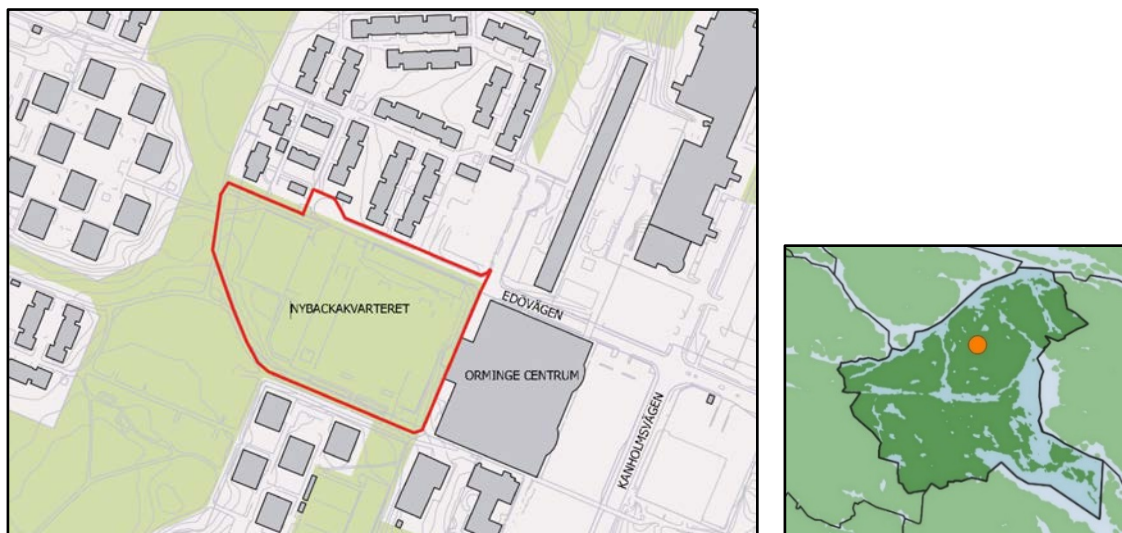
Projekt 9435

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Detaljplan för Nybackakvarteret i Orminge, fastigheten Orminge 45:1 i Boo, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

### Sammanfattning

Det övergripande syftet 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, plats för verksamhetslokaler och ett skyddsrum.

Under granskningstiden, 27 oktober till och med 20 november 2017, har synpunkter framförts angående trafiksäkerheten för varutransporter till förskolan, ersättning av befintlig infartsparkering, vatten, avlopp och avfallshantering samt att planbeskrivningens genomförandedel bör förtydligas för olika fastighetsrättsliga åtgärder. Vidare har synpunkter framförts på markbehandling, vikten av lämplig dagvattenhantering, trafiksäkerhet, trafikbuller, trygg boendemiljö m.m.

Framförda synpunkter har inneburit att plankartan rättats och planbeskrivningens genomförandedel har förtydligats, vilka bedömts utgöra smärre ändringar av redaktionell art. Planförslaget påverkas inte. Flertalet framförda synpunkter har reglerats i exploateringsavtalet med respektive byggherre.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Planförslagets syfte och innehåll**

Det övergripande syftet 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.

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, plats för verksamhetslokaler och ett skyddsrum. Integrerat i ett av bostadshusen ska förskolan inrymmas med plats för cirka 70 barn.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Bakgrund**

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 28 juni 2017. Granskningstiden varade mellan den 27 oktober till och med den 20 november 2017, sammanlagt drygt 4 veckor. En samrådsredogörelse har upprättats den 9 juni 2017.

### **Yttranden under granskning**

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Luftfartsverket
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Följande remissinstanser har ingen erinran, men med kommentar

- Lantmäterimyndigheten

- AB Fortum Värme
- Södertörns brandförsvär
- Stockholms läns landstings trafikförvaltning

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden
- Nacka vatten och avfall
- Nacka Miljövårdsråd

## Inkomna synpunkter

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

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Natur- och trafiknämnden** påpekar att varutransporter till förskolan via entrétorget inte är optimalt från trafiksäkerhetssynpunkt.

*Planenhetens kommentar.* Varutransporter med vändning på entrétorget kan inte anordnas på annat sätt. En detaljerad studie för att detta ska ske på så trafiksäkert sätt som möjligt kommer att detaljstuderas i samband med projekteringen av bebyggelsen.

### Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** har ingen erinran, men har kommentarer och synpunkter beträffande planbeskrivningens genomförandeavsnitt för de delar som behandlar fastighetsrättsliga åtgärder.

*Planenhetens kommentar.* Planbeskrivningens genomförandeavsnitt har tydliggjorts enligt lantmäterimyndighetens synpunkter. Flertalet av synpunkterna har reglerats i exploateringsavtalet med respektive byggherre.

3. **Nacka vatten och avfall AB** påpekar att förslag för att minska risken för inläckande vatten/översvämning till lågpunkten vid förskolan saknas. Dagvatten förutsätts renas och fördröjas enligt dagvattenutredningen. Av planbeskrivningen framgår inte vilka tre fraktioner som samlas in i markbehållarna. Av plankartan framgår ej placeringen av markbehållarna. Markbehållarna ska ligga högst 50 meter från entré.

*Planenhetens kommentar.* Mur kommer att anläggas vid lågpunkten mot förskolan. Detta har reglerats i exploateringsavtalet med byggherren.

På situationsplanen har markbehållarna för avfall redovisats. Dessa ligger inom 50 meter från entré. De tre fraktionerna som kommer att samlas in är hushållssopor, restavfall och tidningspapper.

### Inkomna synpunkter från föreningar

4. **Nacka Miljövårdsråd** anser det är bra att redan exploaterad mark med närhet till service och kommunikationer bebyggs. Karaktären av ”hus park” bör bibehållas. Trygg och säker boendemiljö är en viktig förutsättning. Skyddet för värdefulla träd ska säkerställas.

Lokalt omhändertagande av dagvatten måste genomföras för att uppnå miljö kvalitetsnormer. Föroreningsmängden till recipienten Skurusundet får inte öka. Förskolans planerade takgård kan skuggas på morgonen. Barnens lekyta utomhus uppfyller inte Boverkets krav om storlek.

Höga hus kan ge blåsig miljö.

Boende norr om Edövägen kan avskuggas från nybebyggelsen och buller från trafiken på Edövägen.

Bilangöring till bostadshus via gång- och cykelvägar innebär stor risk för oskyddade trafikanter.

Vidare tar föreningen upp klimatsmart byggande, fasadutformning, färgval, äldre- och studentboende, solpaneler, dimensionering av elektricitet för laddningsmöjligheter till elbilar samt infartsparkering för cyklar.

**Planenhetens kommentar:** 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 den centrala parken.

Bebyggelseutformningen samt placeringen av punkthusen koncentrerade runt gemensamma gårdar och befolkade stråk ger goda förutsättningar för en trygg och säker boendemiljö.

En ek i områdets västra del har utpekats som värdefull för landskapsbilden och får enligt planbestämmelserna inte fällas.

Dagvattenhanteringen har särskilt utretts med förutsättning att recipienterna inte får försämrad vattenkvalitet. Dessa förutsättningar har reglerats i exploateringsavtalen.

I förhållande till det tidigare samrådsförslaget har förskolans utegård utökats och bedöms, trots att Boverkets riktlinjer inte helt kan uppnås, ge acceptabla ytor för utevistelse.

Som underlag till planförslaget finns en solstudie som visar hur avskuggningen sker under året. Husens höjd har anpassats efter denna, men vissa tider är det ofrånkomligt att viss avskuggning sker. Sammantaget bedöms att området får goda ljusförhållanden.

I förhållande till befintlig situation kommer biltrafiken och även bullret att minska på Edövägen genom att infartsparkeringen försvinner.

Bilangöring till bostadshusen kommer inte att ske via allmänna gång- och cykelvägar.

Övriga synpunkter föreningen tar upp regleras inte i detaljplan.

## Justeringar efter granskning

Synpunkterna i granskningen har föranlett mindre justeringar av redaktionell art av planförslaget:

- Rättelser av plankarta
- Förtydliganden av planbeskrivningens genomförandedel
- Mindre justeringar av husbredder och garagets och skyddsrummets utbredning under mark

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt