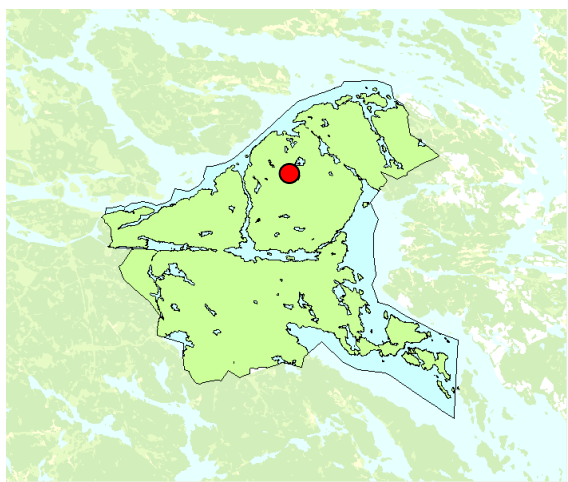


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Orminge 42:1 i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i augusti 2013



Bilden visar det geografiska läget i kommunen.

Planförslaget omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Planområdet är beläget inom Ormingeringen i västra Orminge. Planområdet omfattar Orminge 42:1 och är bebyggd med en låg envåningsbyggnad. Byggnaden har tidigare fungerat som förskola och inrymmer idag bostäder. Planförslaget syftar till att möjliggöra nya flerbostadshus inom fastigheten. I bottenplanet medges även förskoleverksamhet. Planområdet ligger i område med kulturhistoriska värden. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig terräng och hänsyn tas till omgivande kulturmiljövärden. Detta innebär att ny bebyggelse ska utformas som tydliga tillägg, nya årsringar, samtidigt som man eftersträvar en samverkan med den befintliga bebyggelsens karaktär och placering.



PLANPROCESS

Planuppdrag gavs och startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet godkändes av kommunstyrelsen den 24 oktober 2011. Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen (2010:900).

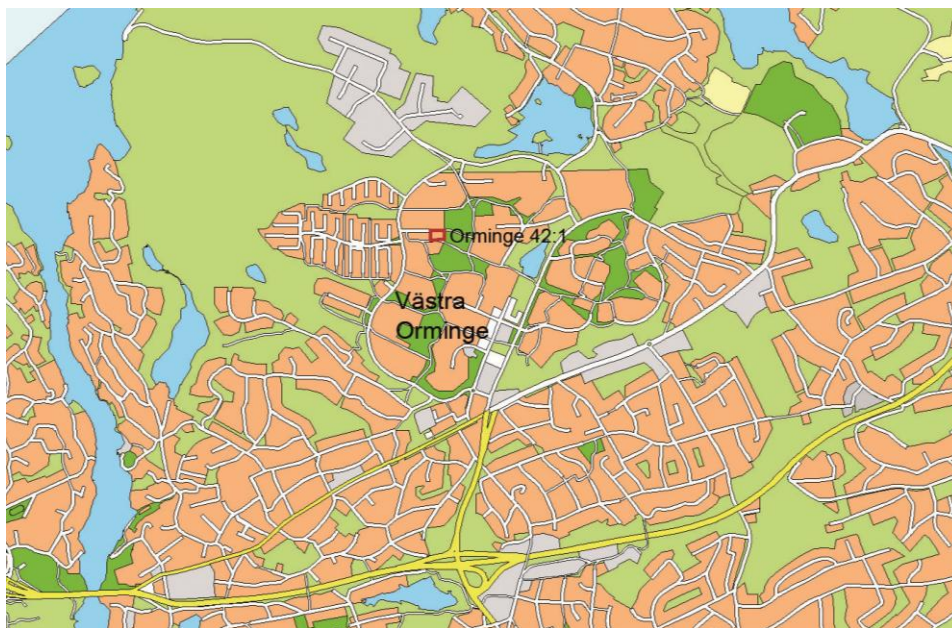
INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förutsättningar	2
Planförslaget	10
Konsekvenser	14
Genomförandefrågor	15

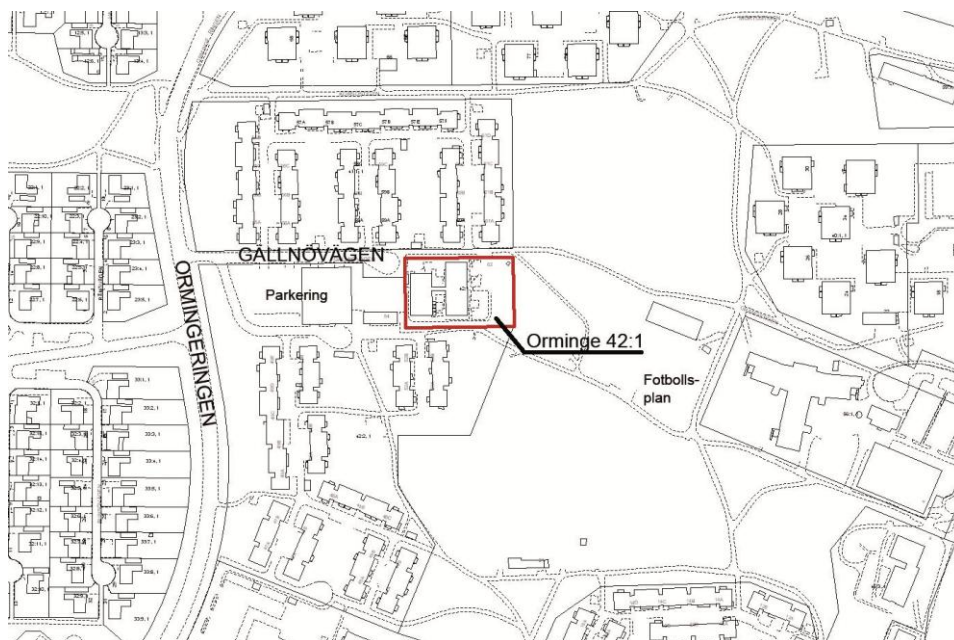
FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, areal & markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Orminge 42:1. Fastigheten ligger i västra Orminge i området Ormingeringen. Fastigheten omfattar ett markområde om cirka 3 500 m². Marken ägs av Bostads AB Ormingeringen 62.



Fastighetens läge i Nacka kommun.



Översiktlig planering

I översiktsplanen "Hållbar framtid i Nacka" ingår fastigheten i ett område för medeltät stadsbebyggelse. *Typiska funktioner i den blandade staden är – bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor, lokaler för kulturella ändamål, lokaler för vård, anläggningar för idrott och rekreation samt andra verksamheter som inte innebär betydande störning. Inriktningen är en bebyggelsehöjd på mellan två och sex våningar.* Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner. Ett planprogram har inte bedömts nödvändigt inför framtagande av planförslaget.

Kulturmiljöprogram

Orminge 42:1 ingår i kommunens kulturmiljöprogram från 2010 över västra Orminge. Här anges att grundstrukturen med tre olika funktionszoner behålls och förstärks. Den obebyggda inre grönzonen med öppna grönytor, träd och skogsdungar ska bevaras. Vidare anges att den låga skalan och den terränganpassade placeringen av bostadshusen i tydliga grupperingar är en viktig kvalitet som ny bebyggelse ska anpassas till. Större kompletteringar med ny bebyggelse ska helst ske i gränzonen mellan befintlig bebyggelse och trafik/parkering i områdets yttre delar. Ny bebyggelse ska utformas som tydliga årsringar samtidigt som en samverkan med den befintliga bebyggelsens karaktär och terränganpassade placering eftersträvas.



Kulturmiljöprogram – Västra Orminge

Grönstrukturprogram

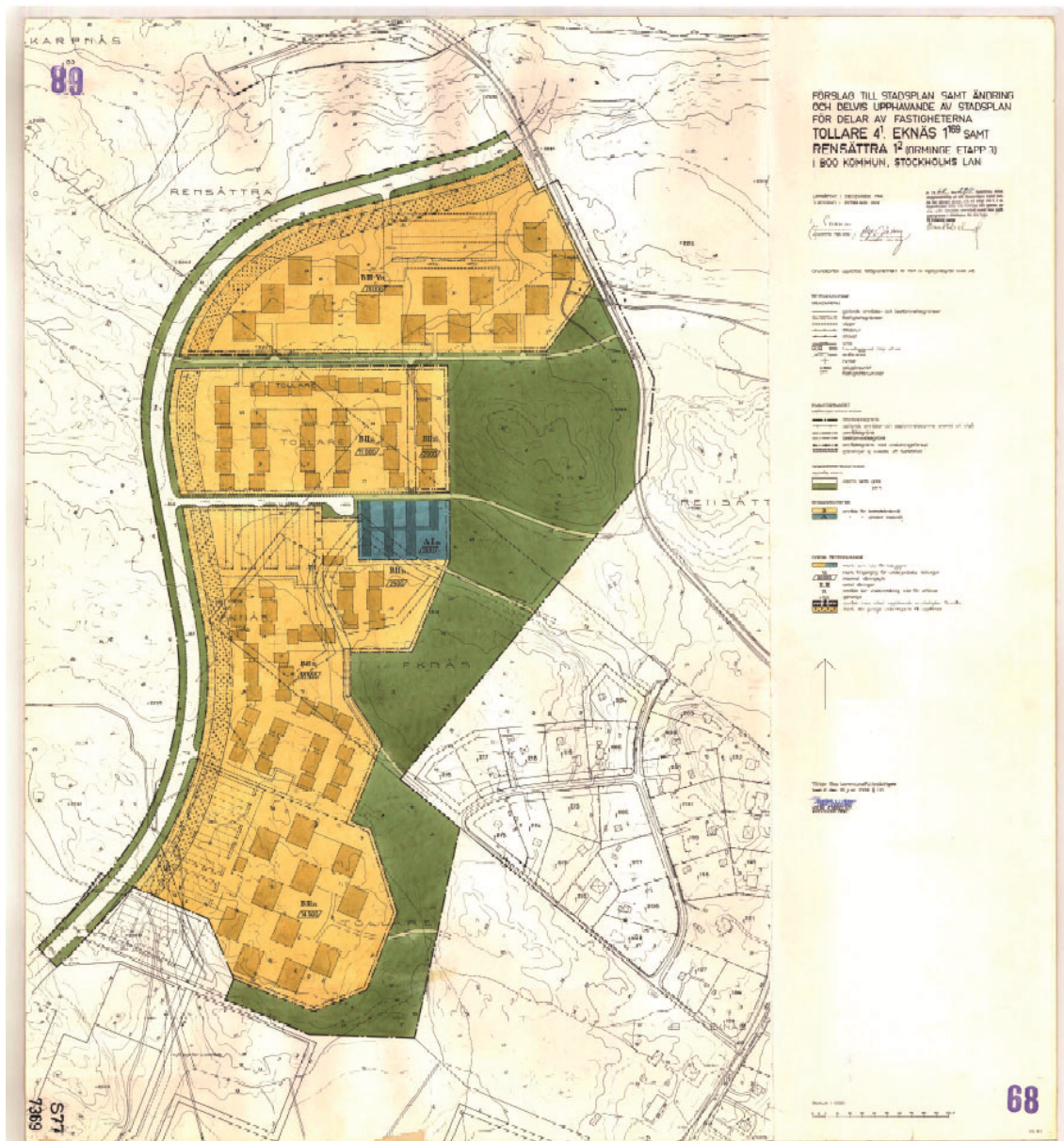
Kommunens grönstrukturprogram anger att tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.

Andra projekt som berör planen

Det pågår för närvarande ett programarbete för Orminge centrum.

Detalplaner

Fastigheten omfattas av stadsplan S77 från 1968. För fastigheten gäller markanvändningen allmänt ändamål. Vidare får bebyggelsens maximala våningsyta inte överstiga 1500 kvadratmeter och inte ha mer än en våning. Någon vindsinredning får inte utföras.



Befintlig detaljplan över området, stadsplan 77.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Bebyggelsemiljö

Orminge 42:1 ligger i västra Orminge i ett flerbostadsområde som uppfördes i slutet av 1960-talet. Totalt finns här 2 600 lägenheter, både bostadsrätter och hyresrätter. Området är mycket karaktäristiskt för sin tid med en uppdelning i olika zoner; en inre grönzon, en mellanzon med bostadsbebyggelse, en yttre trafikzon och ett centrum i ena kanten. Området karaktäriseras av den låga skalan och den terränganpassade bebyggelsen.

Ursprunglig gestaltungsambition var att landskapets karaktär skulle behållas och att den låga bebyggelsen skulle anpassas till den kringliggande villabebyggelsen. De enkla, neutrala volymerna grupperades på ett så rikt och varierat sätt som möjligt. Terräng och natur stod för en kvalitetshöjande effekt.



Områdets lamellhus i två våningar brukar kallas för "tågagnar" efter sina bågformade tak och sammankopplade bostadsvolymer. Punkthusen i området kallas för "sockerbitar" efter husens kubformer.

På fastigheten finns sedan tidigare en byggnad som använts som förskola (Förskolan Rubinen). År 2005, flera år efter det att förskoleverksamheten lades ner, omvandlades husen till flerfamiljshus. Byggnaden som är i en våning består av två sammankopplade huskroppar med totalt omkring 20 lägenheter. De flesta lägenheterna i byggnaden är enkelsidiga och består i princip av antingen ett eller två rum och kök. Eftersom huset är ganska brett, 15 meter, blir de inre utrymmena relativt mörka. Taklanterniner ger ljus till dessa. Till varje lägenhet hör en liten uteplats. Husens fasader är klädda med liggande träpanel målad i ljusgul kulör och det platta taket är belagt med plåt.



Befintlig byggnad inom Orminge 42:1 – Den tidigare förskolan har gjorts om till bostäder med tillfälligt bygglov.

Mark och vegetation

Fastigheten utgör ett relativt plant område i direkt anslutning till Ormingerings inre grönzon. Obebyggd mark är sedan tidigare hårdgjord och till stor del asfalterad. Den flacka marken gör tillgängligheten till byggnaden god. Marken består i huvudsak av morän. Markradon förekommer inte inom området.



Jordartskarta över området – där blå är morän och röd är berg.

Natur och landskapsbild

Planområdet ligger mellan två husgrupperingar. Platsen ger ett grönt intryck trots att flera flerbostadshus ligger i fastighetens direkta närhet. Väster om Orminge 42:1 ligger en liten park och bakom den, närmast vägen, ett parkeringsdäck i betong. Direkt i anslutning till parken ligger ett mindre hus i souterräng som innehåller tvättstuga och gemensamhetslokaler för området. Söder om fastigheten ligger två lamellhus, ”tågagnar”. Dessa hus är belägna högre än bebyggelsen inom planområdet eftersom marken sluttar. I övrigt gränsar fastigheten i söder till skogsmark. Öster och nordost om fastigheten ligger parken med fotbollsplan, gräsmattor, längdhoppsgröp och en asfalterad bollyta. Norr om fastigheten ligger flera ”tågagnar”.

Service

Planområdet är beläget ca 500 meter från Orminge centrum med dagligvaruhandel, bibliotek, bank, systembolag och flera butiker. I närområdet finns även vårdcentral och tandläkare. Flera skolor och förskolor finns även i området. Orminge skola är en grundskola från årskurs 0 till 9. Skolan rymmer ungefär 400 elever och ligger cirka 200 meter från planområdet. Till Vittraskolan är det lite längre, ungefär 400 meter. Vittraskolan rymmer både förskola och grundskola och har ungefär 300 elever. Alldeles intill planområdet finns även en förskola med två avdelningar i bottenplanet på en av tågagnarna. Förskolan drivs som ett föräldrakooperativ. Förskoleverksamheten har tidigare

beviljats bygglov för tillfällig byggnadsåtgärd att gälla t.o.m. 30 april 2010. Det tillfälliga lovet för verksamheten har förfallit. Den 2 maj 2011 fick Sverige en ny plan- och bygglag. Den nya plan- och bygglagen innebär att ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst fem år och den sammanlagda tiden får inte överstiga tio år.

Friytor och rekreation

Mellan planområdet och Orminge skola finns flera idrottsplaner för bollsporter och friidrott. Här finns också flera lekplatser och stora gräsytor för lek. Ormingeringens inre parkområde är allmänt tillgängligt och ägs av kommunen. Väster om planområdet, på andra sidan Ormingeringen, ligger småhusbebyggelsen Krokhöjden och ett steg längre bort finns stora naturområden att tillgå. Här ligger även Boo-leden, en anlagd promenadslänga i skogen. Det finns därför möjlighet att röra sig både på anlagda promenadvägar i natur eller bebyggelse och direkt i naturen.

Gator och trafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till Gällnövägen som i sin tur ansluter till Ormingeringen och motorleden in mot Stockholm. Till Stockholm är det ungefär en mil. De flesta vägarna i området är i kommunal ägo. Gällnövägen är en kommunal lokalgata.



Rosa = cykelvägar. Ljust blå = stigar. Mörkt blå = kollektivtrafik. Röda bussar = busshållplatser.

Tre busshållplatser ligger i närheten av planområdet. Närmaste busshållplats är belägen i korsningen Ormingeringen/Korsöstigen med ett avstånd om ca 350 meter. De andra närliggande busshållplatserna finns i korsningen Ormingeringen/Husaröstigen och vid

Orminge centrum. Fyra busslinjer trafikerar området. Tre av dessa är daglinjer och en natt. Daglinjerna går i rusningstrafik ungefär var femtonde minut. Alla busslinjer har Slussen som slutdestination antingen direkt via motorvägen eller via Ektorp centrum och Nacka forum. Bussresan till tar mellan 20-35 minuter beroende på vilken väg bussen tar.

Det finns få allmänna parkeringsplatser i området. En infartsparkering finns vid Orminge centrum.

Flera cykelvägar finns i anslutning till planområdet, bland annat en som går på östra sidan om Ormingeringens inre parkområde.

Buller

Riksdagen fastställde i samband med infrastrukturpropositionen 1996 riktvärden för trafikbuller gällande nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid väsentlig ombyggnad av trafikinfrastrukturen. För vägtrafiken är det oftast den ekvivalenta ljudnivån (en slags genomsnittlig ljudnivå) som bäst visar om det finns risk för bullerstörningar.

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (får överskridas högst fem gånger per natt, klockan 22-06)
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad (får överskridas högst fem gånger per timme, dagtid)

Av nedanstående bullerkarta framgår att ekvivalentnivån ligger kring 35 dB(A). Planområdet bedöms därmed inte vara bullerstört.



Bullerkartan visar att bullernivån i planområdet är låg med en ekvivalentnivå kring 35 dB(A).

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA, dagvatten, fjärrvärme och elnät. Avfallshämtning från befintliga bostäder (inom Orminge 42:1 och för del av omkringliggande bebyggelse) och närbelägen förskola sker från befintlig vändplan på Gällnövägen. Entreprenörer sköter olika delar av den avfallshantering som kommunen är ansvarig för, bland annat insamling av hushållsavfall. Nya regler för avfallshantering anger att sopbilar inte får backvända vilket idag är nödvändigt vid avfallshämtning från aktuell vändplan. När de nya reglerna aktualiseras kommer det att påverka hela bebyggelseområdet eftersom befintlig vändplan isåfall behöver byggas om. Detta innebär att vändplanen bör dimensioneras för vändning med ett 9,4 meter långt fordon vilket innebär en vändyta om 19,5 meter. Närmaste återvinningsstation finns vid Sarvträsk och Lidl.

PLANFÖRSLAG

Nya bebyggelse

Planförslaget medger att befintlig byggnad rivs och att nya flerbostadshus kan uppföras. Planförslaget medger att bostadshusen kan uppföras med högst fyra våningsplan. Taknockshöjden har begränsats. Planförslaget medger högst 50 nya bostadslägenheter. För planförslaget har illustrationer tagits fram för hur den nya bebyggelsen kan utformas, se nedan. Solstudier har tidigare tagits fram under samrådsskedet som visar att en negativ skuggeffekt inte uppkommer för de närboende under vår och sommar. Under hösten mellan kl 12-15 påverkas gavelfasaderna på två huslängor (Ormingeringen 60A och 61A) strax norr om planområdet av skuggeffekt. Under vintern påverkas huslängorna (Ormingeringen 59A, 60 A och 61A) av skuggeffekt. Efter samråd har bebyggelsen sänkts med ett plan. Skuggeffekten bedöms därför bli mer begränsad än ovan redovisat. Planförslaget medger även möjligheten att inrymma förskoleverksamhet i del av flerbostadshusens bottenplan.



Illustration – Fasadskiss mot väster, Archus Arkitekter

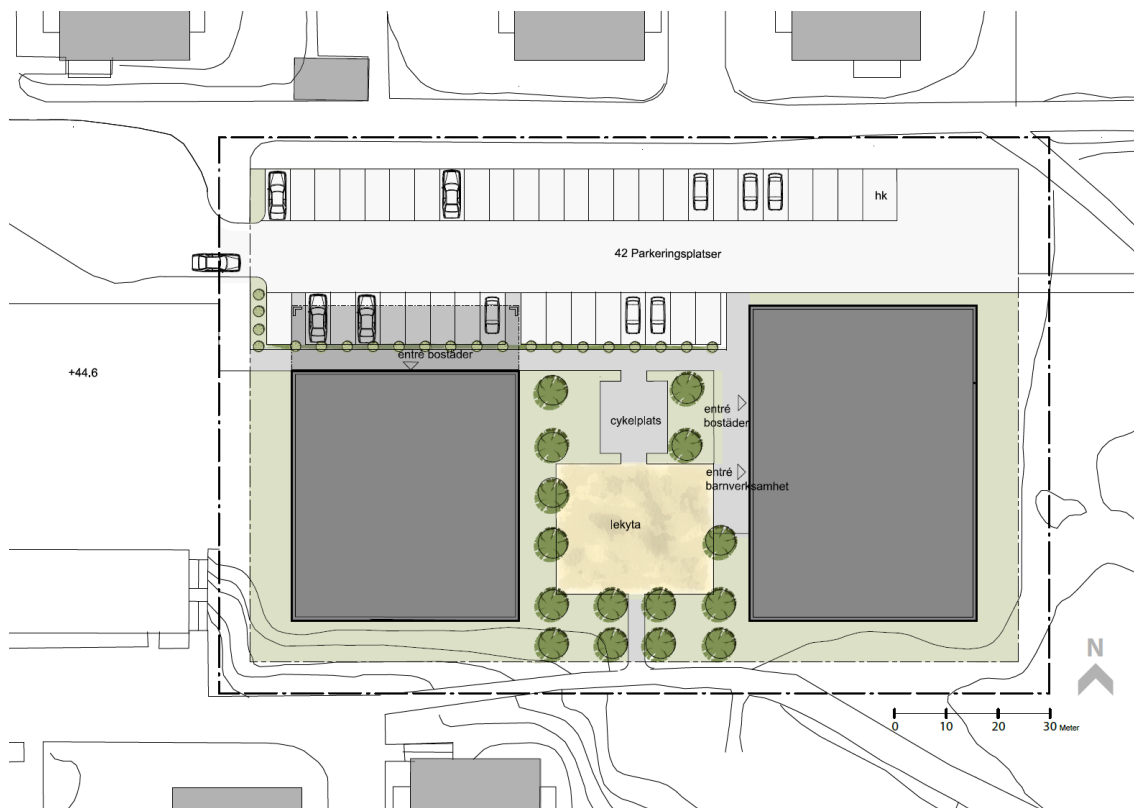


Illustration – Situationsplan Archus Arkitekter

Gestaltning

För planområdet anger kulturmiljöprogrammet att bebyggelse ska utformas som tydliga årsringar samtidigt som en samverkan med den befintliga bebyggelsens karaktär och terränganpassade placering eftersträvas. Den nya exploateringen ska skapa en god sammanhållen bebyggelsemiljö tillsammans med den befintliga bebyggelsen i västra Orminge. Ny bebyggelse ska anpassas och förhålla sig till omgivande kulturmiljövärden. Karaktärsdrag för stadsbilden har preciserats och nedan anges gestaltungsriktlinjer som bör vara vägledande för ny bebyggelse:

Karaktär

- Rationell och sparsmakad.
- Lågmålt och naturnära.

Form

- Geometriska volymer.
- Skarpskuret - Låga tak och begränsade takutsprång.

Material

- Betong, glas, trä, metall t ex Cortenplåt.

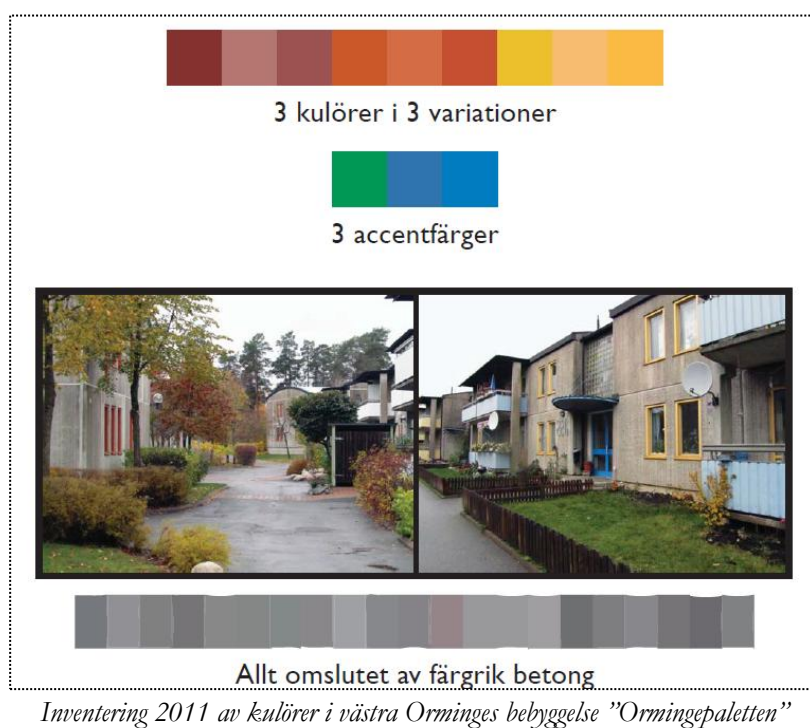
- Puts och fibercement bör undvikas.

Ytstruktur

- Slät betong alt med ytstruktur som avviker från ”tågagnarnas” krattade fasader.
- Lackad plåt.

Kulör

- Ofärgad betong alternativt kulörer som harmonierar med ”Ormingepaletten”.
- Vita kulörer bör undvikas.





Mark och växtlighet

Inom planområdet finns ingen natur med höga naturvärden. Bebyggelsen anordnas på redan ianspråktagen mark. Topografin kommer inte att förändras.

Lek och utevistelse

Planförslaget medger en plats för lek mellan de båda huskropparna. Därutöver finns det god tillgång till lekplatser och grönområden i närområdet.

Gator och trafik

Tillfart sker från Gällnövägen i planområdets västra del. För ny bebyggelse kommer parkeringsplatser för bilar och cyklar tillgodoses inom kvartersmark. Parkeringsstalet för bilar bör vara ca 0,8 parkeringsplatser per bostadslägenhet. Parkeringsstalet för cykel bör vara 2,0 cykelplatser per bostadslägenhet, varav hälften bör placeras väderskyddade och andra hälften placeras i direkt eller nära anslutning till entréer. Planförslaget medger förskoleverksamhet om max 700 kvm BTA i byggnadernas bottenplan. Parkeringsstal för förskoleverksamhet med denna omfattning bör vara ca 5-7 parkeringsplatser.

Dagvatten

Planförslaget medger att parkeringsplatser kommer att anordnas för nya bostäder. Dagvatten från planområdet hanteras enligt kommunens policy med tillhörande anvisningar för dagvatten. Anvisningarna anger bl a att parkeringsplatser för mer än 20 bilar ska anslutas till slam- och oljeavskiljare som uppfyller krav från SS-EN 858-.

Avfallshantering

Avfallshämtning för de tillkommande bostäderna och för eventuell förskoleverksamhet bedöms kunna ske från befintlig vändplan på Gällnövägen enligt rådande förhållanden.

Tillgänglighet

Planområdet är plant med hårdgjorda ytor. Ny bebyggelse ska utformas så att en god tillgänglighet för rörelsehindrade uppnås.

Trygghet och säkerhet

Ny bebyggelse bör utformas så att ingen stegutrymning (maskin- eller bärbara stegar) ska behöva genomföras för de boende. Detta kan innebära att tekniska lösningar bör tillföras trapphuset (Tr 2-trapphus enligt BBR kap 5:313) så att det även vid nödlägen alltid finns en säker väg ut.



KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Sociala konsekvenser

Planförslaget medger bostäder med möjligheten att bygga mindre lägenheter. Denna boendekategori är gynnsam för unga och studenter. Planförslaget medger även förskola i bottenplan. Detta kan medföra rörelse och liv inom och genom planområdet.

Tillgänglighet

Planförslaget kan medföra att tillgängligheten inom planområdet förbättras då ny bebyggelse kan utformas mer anpassat utifrån gällande tillgänglighetskrav.

Trygghet och säkerhet

Planförslaget kommer medföra att fler bostäder kan byggas på platsen. Detta kommer medföra ett positivt tillskott då fler människor rör sig genom området. Detta skapar trygghet. Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser trygghet och säkerhet inom eller i anslutning till området.

Buller

Enligt kommunens bullerkarta framgår att ekvivalentnivån ligger kring 35 dB(A). Detta innebär god tillgänglighet till tysta utemiljöer.

Kulturmiljö

För västra Orminge anger kulturmiljöprogrammet att den låga skalan och den terränganpassade placeringen av bostadshusen i tydliga grupperingar är en viktig kvalitet som ny bebyggelse ska anpassas till. Planförslaget medger att ny bebyggelse får uppföras i fyra våningar på en plats där omgivande bebyggelse företrädesvis är utformad i två våningar. Planförslaget kommer att bryta bebyggelsestrukturen avseende den låga skalan. Planförslaget att preciserat karaktärsdrag för stadsbilden som ny bebyggelse ska anpassas och förhålla sig till. Den nya bebyggelsen har förutsättningar att genom en god gestaltning samspela med omgivningen och skapar en ny årsring på platsen.

Landskapsbild

Planområdet ligger mellan två husgrupperingar. Den nya bebyggelsen är högre än befintlig envåningsbyggnad och kommer att ge upphov till en viss omgivningspåverkan.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten påverkas inte.



Dagvatten

Fastigheten är ansluten till kommunalt dagvattennät.

Konsekvenser för fastighetsägare

Planförslaget medför inga rättsliga konsekvenser för fastighetsägare.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Preliminär Tidplan

Plansamråd	Kvartal 3 2012
Granskning	Kvartal 2 2013
Kommunfullmäktiges antagande	Kvartal 3 2013

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2013 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Nacka kommun är huvudman för allmänna platser. Fastighetsägaren är huvudman för samtliga anläggningar på kvartersmarken.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av miljö och stadsbyggnad, exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Bygglov och anmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till miljö- och stadsbyggnadsnämnden. I samband med bygglovsprövning kommer ärendet att prövas enligt gällande plan- och bygglag. Tekniskt samråd i bygglovfrågor kan ske med miljö- och stadsbyggnadsnämnden, bygglovenheten. Nybyggnadskarta kan beställas hos lantmäterienheten på miljö och stadsbyggnad.

El

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



Fastighetsrättsliga frågor

Allmän platsmark

Enbart fastigheten Orminge 42:1 omfattas av detaljplanen och hela fastigheten planläggs som kvartersmark. Ingen mark planläggs som allmän plats och därmed är det inte aktuellt att fastighetsreglera allmänplats till eller från någon fastighet.

Tekniska åtgärder för att möjliggöra planförslaget

Fastigheten är bebyggd med 2 huskroppar (f.d. Förskolan Rubinen) med totalt 20 lägenheter. Fastigheten är ansluten till kommunalt VA, dagvatten, fjärrvärme och elnät. Vid exploatering ska hänsyn tas till befintlig fjärrvärmeledning. Behov av eventuell flytt ska utredas och regleras genom avtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad. Strax norr om fastighetsgränsen löper en markförlagd kanalisation samt en kabelbrunn som utgör tele in till befintlig byggnad. Ledningen/kabelbrunnen ägs av TeliaSonera Skanova Access AB. Om framtida exploatering medför en eventuell ombyggnad av telenätet ska den part som initierar åtgärden även bekosta den. Fastigheten är till stora delar hårdgjord och markytan är plan varför det troligtvis inte kommer vara nödvändigt att schakta eller spränga. Befintliga anslutningsvägar finns också vilket betyder att inga trafikanläggningar utanför kvartersmark behöver byggas.

Ekonomiska frågor

Allmänna gator, park m m

Enligt planförslaget byggs inga nya allmänna anläggningar och därför bör inga kostnader för detta uppkomma. Eventuell kostnad för flytt av befintliga ledningar för fjärrvärme och tele vid exploatering ska belasta exploitören.

Vatten och avlopp

Tillkommande VA-avgifter debiteras enligt gällande VA-taxa.

Bygglov

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Ett plankostnadsavtal har upprättats och planavgift kommer därför inte tas ut i samband med bygglovsprövning.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Terese Karlqvist
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-16, § 305. Laga kraft 2014-05-14.
Thérèse Widmark, projektstöd