

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2025-08-08

Dnr: MSN 2025-00023

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Pylonen, del av fastigheten Orminge 60:I i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder utmed Skarpövägen. Planen syftar till att skapa förutsättningar för flerbostadsbebyggelse som är lätt att nå med buss, bil, cykel och till fots. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring men samtidigt vara en välintegrerad del i den befintliga bebyggelsestrukturen i Västra Orminge. Detaljplanen syftar även till att värna gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband.

Inom planförslaget ryms cirka 200 nya bostäder i fem punkthus i sju våningar. Mot bakgrund av omgivande befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde är föreslagna nya byggnaders orientering och placering anpassad till befintlig bebyggelsestruktur. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett naturområde som idag delvis används som kraftledningsstråk tas i anspråk till förmån för bostäder.

Detaljplanen var utsänd på granskning 2 under mars- april 2025. Under granskning 2 har synpunkter inkommit från ett flertal remissinstanser, bland annat länsstyrelsen. Synpunkter har även inkommit från kommunala nämnder, intresseföreningar och boende i närområdet.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande lyft att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör geotekniska risker. De mest förekommande synpunkterna från övriga remissinstanser berör planförslagets konsekvenser för naturvärden och spridningssamband. Synpunkterna från närboende berör främst störningar från byggproduktion, trafiksituation, gestaltning, natur och miljö.

Efter granskning 2 har planförslaget justerats i ett fåtal avseenden.

I planbeskrivningen har det förtydligats att tidigare parkmark mellan planerna Agaten och Pylonen har i plankartorna bekräftats som natur. Bestämmelsen samt att strandskyddet träder i kraft stärker skyddet för naturen och spridningskorridoren för båda detaljplanerna.

Planbeskrivningen har förtydligats i beskrivningen angående en möjlig lösning för att åstadkomma fördröjning och rening av dagvatten utifrån reviderade placeringar av grönytor på kvartersmark. Planbeskrivningen har också förtydligats med beskrivning av sophantering och fraktioner.

Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller genomförande av planen utifrån yttrande från lantmäteriet.

Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning om hur stabiliteten kan säkerställas och hur risk för blocknedfall kan reduceras och beskriver vidare hur åtgärder fastställs utifrån geoteknisk projektering i byggskedet samt att säkerhetsåtgärder följs upp av geoteknisk kontroll och dokumentation innan byggstart.

En övergripande trafikanalys för samtliga projekt i Orminge är under framtagande. Detta innebär att svaga länkar i trafikanätet kan identifieras och att kommunen kan planera för eller genomföra åtgärder som underlättar trafikflödet för området som helhet.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder utmed Skarpövägen. Planen syftar till att skapa förutsättningar för flerbostadsbebyggelse som är lätt att nå med buss, bil, cykel och till fots. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring men samtidigt vara en välintegrerad del i den befintliga bebyggelsestrukturen i Västra Orminge. Detaljplanen syftar även till att värna gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband.

Planförslaget medger att området utvecklas med cirka 200 nya bostäder i fem punkthus i sju våningar. Mot bakgrund av omgivande bebyggelses kulturhistoriska värde är föreslagna byggnaders orientering och placering anpassad till befintlig bebyggelsestruktur.

På plankartan föreslås utformningsbestämmelser där bland annat byggnadernas fasader och tak regleras. Ett gestaltningsprogram har tagits fram som förtydligar intentionen med plankartan. Områdets angöringsgata mellan de nya bostadshusen föreslås att bli k-kvartersmark. Infartsgata

och gång- och cykelvägar föreslås bli allmän platsmark. Det regionala spridningssambandet mellan skogarna i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas negativt av ett genomförande av planen. Påverkan på spridningssambandet bedöms dock bli liten eftersom delar av naturmarken kan bevaras och åtgärder som exempelvis plantering av träd föreslås inom kvartersmark och kvarvarande naturmark. Inom kvarvarande naturmark föreslås även utökad skötsel för att öka naturvärden. Bedömningen är också att konnektiviteten (sambandet) i denna gröna kil och spridningssamband bibehålls. Påverkan på områdets naturvärden bedöms bli liten eftersom en stor del av bebyggelsen föreslås placeras på befintliga infartsparkeringar och i det tidigare kraftledningsstråket. Planförslaget innebär att utblickar mot Myrsjön från befintlig bebyggelse på fastigheten Orminge 38:2 påverkas.

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

Bakgrund

Förslaget till detaljplan var under perioden den 19 augusti 2020 till och med den 30 september 2020 ute på samråd. En första granskning skedde under perioden den 25 november 2021 till och med den 22 december 2021.

Beslut om att ställa ut detaljplanen för en andra granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 mars 2025, detta med anledning av att angöringsgata ändrats till kvartersgata samt för att möjliggöra en 3D- fastighetsbildning av garage inom fastigheterna. Samrådstiden varade mellan den 25 mars 2025 till och med 24 april 2025, sammanlagt 4 veckor.

Detaljplaneförslaget har varit tillgängligt för granskning på kommunens webb och i Nacka kommuns utställningshall i Nacka stadshus, Granitvägen 15, Nacka. Planhandlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Orminge centrum och Nacka Forum.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Trafikförvaltningen, Region Stockholm
- Södertörns brandförsvarsförbund (SBFF)
- Swedavia

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun (KLM)
- Natur- och trafiknämnden (NTN)
- Boo Energi
- HLS Fastighetsägaravdelning
- Nacka Vatten och Avfall AB (NVOA)
- Nacka Miljövårdsråd

- Boo Miljö- och naturvänner
- Myrsjö vägklubb
- Brf Skarpöhöjden

Synpunkter har även inkommit från sex boende utanför planområdet.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer. Länsstyrelsens yttrande är redovisat i sin helhet.

Återkommande synpunkter

De boende har synpunkter på att utblickar och vyer kommer att förändras. Byggnationen anses påverka natur och miljö. Synpunkterna berör en avsaknad av helhetssyn och de boende anser att trafiksituationen kommer att påverkas men även att utbyggnad i området och i kringliggande närområden innebär störningar i form av buller och byggtrafik. Nedan bemöts de återkommande synpunkterna.

Utblickar och vyer

Under framtagandet av detaljplanen har olika lösningar med olika antal nya byggnader, höjd och placering utretts. På grund av den branta topografin i området har det bedömts vara lämpligt att samla bebyggelsen inom områdets östra del. Genom att koncentrera bebyggelsen inom ett mindre område, och inte glesa ut placeringen av byggnaderna, blir även påverkan på omkringliggande naturmark och spridningssamband mindre. Höjden på ny bebyggelse är högre än befintliga hus på Skarpöhöjden, men i och med att planförslaget ligger i en sluttning ligger takfoten på ny bebyggelse cirka 2–3 meter lägre än taken på befintliga byggnader. I plankartan möjliggörs för flackt lutande tak vilket betyder att taknocken, den högsta punkten på huset, kommer kunna placeras i motsvarande höjd som befintlig bebyggelse. Avstånden mellan befintlig och ny bebyggelse är över 30 meter räknat mellan byggnadernas hörn, och över 50 meter fasad till fasad. Ett par siktlinjer mot vattnet bevaras i släpp mellan de nya byggnaderna, men dessa är relativt smala och en stor del av den visuella kontakten med Myrsjön försvinner, främst från byggnaderna inom östra delen av fastigheten Orminge 38:2. Befintlig bebyggelse inom västra delen av fastigheten Orminge 39:1 är också påverkad men i mindre grad då byggnaderna behåller sin utblick rakt norrut mot sjön och omkringliggande skogsmiljö.

I avvägningen mellan den olägenhet som ny bebyggelse innebär för befintliga bostäder och det allmänna intresset av att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Natur och miljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett naturområde som tidigare delvis används som kraftledningsstråk tas i anspråk till förmån för bostäder. Det regionala spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas negativt av ett genomförande av planen. Påverkan på områdets naturvärden bedöms dock bli liten, eftersom en stor del av bebyggelsen föreslås placeras på befintliga infartsparkeringar och inom kraftledningsstråket. Påverkan bedöms även bli relativt begränsad till följd av de åtgärder som redovisas i planhandlingarna och bedömningen är att konnektiviteten i spridningssambandet bibehålls.

Kommunens sammanvägda bedömning är att påverkan är av sådan art att de varken för sig eller tillsammans innebär en sådan betydande påverkan som avses i miljöbalkens sjätte kapitel. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget förväntas bidra positivt till uppfyllnad av de tre hållbarhetsmålen *"Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet"*, *"Hållbart resande"* och *"En god ljudmiljö"* samt förväntas även bidra positivt till den upplevda tryggheten i närområdet.

Trafiksituationen

En övergripande trafikanalys för samtliga projekt i Orminge är under framtagande av kommunen. Detta innebär att eventuella svagheter kan identifieras i trafikinätet. Därefter kan kommunen gå vidare och undersöka eventuella åtgärder. Utredningen sker utanför ramen för detaljplanen Pylonen.

Avsaknad av helhetsbild

I Orminge centrum finns goda kommunikationer och väl utbyggd service. Trots de goda kommunikationerna till centrala Stockholm, ligger Orminge på ett sådant avstånd från staden att den är en viktig tätort i sin egen rätt. I Orminge ska cirka 1 500 bostäder och 500–1 000 arbetsplatser kunna tillkomma till år 2030. I översiktsplanen redovisas också alternativ för en utbyggd tunnelbana till Orminge. Vidare understryker översiktsplanen behovet av att utveckla lokala centra. Detta ligger till grund för att planförslaget tas fram.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. Natur- och trafikinämnden har följande synpunkter på planförslaget:

Natur- och trafikinämnden anser bland annat att sektionerna av muren i gestaltningsprogrammet behöver uppdateras så att de stämmer med plankartan. Naturmarken får inte påverkas av utbyggnad på kvartersmark. Detaljplanens kvartersmark ska därför utformas på ett sådant sätt att byggnation samt sprängning och markberedning kan ske inom kvartersmarken. Natur- och trafikinämnden föreslår att lokalvägen planläggas som

kvartersmark i sin helhet då den saknar allmänintresse och där nuvarande utformning i plankartan kan försvåra i driftskede.

Nacka kommuns cykelprogram bör beaktas och möjliggöras längs med Skarpövägen.

Det finns ingen ficka för sopkassunerna längs Skarpövägen vid parkeringen, detta bör stämmas av med NVOA för sophantering.

E-området är för litet och bör inrymma plats för servicebil.

Det saknas måttavstånd till kollektivtrafiken mellan bebyggelsen och närliggande busshållplatser.

- I figur 12 i planbeskrivningen finns tecken för busshållplats i legenden, men markeringen saknas i kartan. Tecken som finns på legenden ska också finnas på kartan och vice versa.
- I figur 12 i planbeskrivningen syns den blå prickiga linjen knappt. Linjen kan förslagsvis slås ihop med linjen för cykelväg då det primärt är kombinerade gång- och cykelvägar i området.
- I planbeskrivningen finns flera nummerangivelser bland annat för parkeringsplatser som anges som "cirka" men de är exakta och nämnden föreslår därför att de antingen avrundas eller tas bort.
- Stomlinje M nämns men det finns inga beslut om denna och den bör därför inte nämnas som en kommande förutsättning för kollektivtrafiken.

Planenhetens kommentar:

Tvärsektioner genom bostadsområdet där mur har redovisats stämmer med höjdkurvor. Tvärsektionens syfte är i första hand att redovisa placering och höjdskillnader. Gestaltning av mur och räcken och/eller fallskydd alternativt plank i delar har inte redovisats i detalj. Murens slutgiltiga gestaltning, faktiska höjd, murkrön alternativt plank eller räcke/fallskydd är inte i detta skede inte fastställt.

Beskrivning av murens placering, dess uppförande och driftyta återfinns under rubriken gestaltning.

Att genomföra hela gatan som kvartersmark är inte aktuellt då den även försörjer annan bostadsrättsförening, parkeringsplatser och är en koppling till en ny del av en gång- och cykelbana.

Inom ramen för detta projekt hanteras inte utbyggnad av cykelprogrammet utefter Skarpövägen, dock möjliggörs en förlängning av befintligt cykel- och gångstråk söder om parkeringsytan inom planområdet.

Angående sopkassuner se yttrande NVOA

Yta för E-område har diskuterats och är avstämt med Boo energi.

Avstånd till busshållplats är tillagd i planbeskrivningen.

Illustration har justerats vad gäller gång- och cykelvägar samt markerad busshållplats

Då antalet lägenheter eller storlek på dessa inte är fastställt i nuläget har beskrivningen med cirka lagts till efter diskussioner som förts i projektet angående parkeringstal och möjligheten att förändra dessa utefter faktiskt behov vid genomförandet.

Beskrivning av stomlinje M har tagits bort

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör geotekniska risker.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Säkerhet

Geoteknik

Kommunen har tagit fram en bergteknisk undersökningsrapport (Geosigma, 2022) till Granskning 2. Enligt rapporten finns inga instabilitetsproblem för de observerade, befintliga bergsslänterna. Utredningen visar dock att det kan behövas viss förstärkning för att säkerställa stabiliteten för nya bergsslänter. Vissa slänter och block kan behöva säkras med bult. Detta ska ske efter avtäckning och i samband med detaljprojektering av bergschakt och grundläggning av nybyggnad på berg. Kommunen behöver förtydliga i planbeskrivningen hur risken för blocknedfall kommer hanteras vidare.

Nacka kommun önskar att samråda undersökning om betydande miljöpåverkan i detaljplanen för Pylonen (kommunens dnr: KFKS-2018-0244). Kommunen önskar att Länsstyrelsen gör en ny bedömning då kommunen kompletterat underlaget utifrån 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning om hur man kan säkerställa stabiliteten och minimera risk för blocknedfall och beskriver vidare hur åtgärder fastställs utifrån geoteknisk projektering i byggskedet samt att säkerhetsåtgärder följs upp av geoteknisk kontroll och dokumentation innan byggstart.

3. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun (KLM)

Plankartan:

Påtar att egenskapsbestämmelser ligger över bestämmelsegränser vilket gör det svårt att förstå inom vilka områden bestämmelserna gäller. Plankartan ska följa tydlighetskravet enligt 4 kap. 32 § 2 stycket PBL. KLM avråder från att använda illustrationstexter i plankartan.

Planbeskrivning:

KLM bedömer att beskrivningen förtydligas och konkretiseras gällande:

- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

KLM noterar att det står om gemensamhetsanläggningar, men det tycks inte föreslås några. En redogörelse för ekonomiska konsekvenser avseende genomförande av E-område och u-område behövs beskrivas.

Information om hur angöring ska ske till E-området eftersom åtkomst till allmän plats, gata saknas. När E-området avstyckas enligt föreslagen fastighetsbildning behöver rätt till utfart säkras. Den rättigheten hamnar i så fall inom kvartersmark för bostadsändamål. Det kan strida mot detaljplanen att bilda servitut till förmån för E-fastigheten inom enskild kvartersmark.

Planenhetens kommentar.

Plankartan anses läsbar då symboler och text tangerar bestämmelsegränser men inte ligger över dem. Egenskapsbestämmelser har därmed inte flyttats.

Illustrationstexten stöder förståelsen för och tolkningen av detaljplanen in detta fall och får därför kvarstå.

De fysiska anläggningar som ska genomföras av exploatör framgår av planbeskrivningen och ska utföras enligt standard.

Texter gällande kostnader och åtaganden gällande utbyggnation och eventuell säkerhet beskrivs i genomförandedelen av planbeskrivningen och har uppdaterats till vad som anses vara en lämplig nivå med tanke på att exploateringen är tänkt att genomföras av en enskild exploatör som kommer ha rådighet över området. Kommunens åtagande kring utbyggnation är begränsat till upprustning av infarten och byggnation av gång- och cykelväg i anslutning till parkeringsytan.

Tidplan för utbyggnad av anläggningar styrs av utsedd exploatör och kan inte närmare preciseras utöver genomförandetiden för detaljplanen.

Den felaktiga texten kring gemensamhetsanläggning är borttagen. Dock ska en gemensamhetsanläggning bildas för att hantera VA-anläggningar om så befinns nödvändigt.

Angöring till E-område ska ske via kvartersgata. Beskrivning av detta är tillagt i löpande text i planbeskrivningen samt finns under rubriken fastighetsbeskrivning.

4. Swedavia

Rubricerat planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Bromma Stockholm- eller Stockholm Arlanda Airport. Swedavia har inga övriga synpunkter och därmed inget att erinra i denna granskning.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

5. Trafikförvaltningen, Region Stockholm

Region Stockholm inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

6. Södertörns brandförsvarsförbund (SBFF)

Södertörns brandförsvarsförbund har inget ytterligare att tillägga eller kommentera ur risk och säkerhetssynpunkt i granskningsskedet för aktuellt ärende.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

7. Boo Energi

Boo Energi har följande kommentarer:

E- området är bra placerat för att Boo Energi ska kunna ansluta fastigheterna med hushållsel. Dimensioneringen baseras på att fastigheterna kommer att förses med fjärrvärme.

Värmecentralens placering och dimensionering ska harmoniera med Boo Energis nätstation och läge.

Garageplatser och utomhusparkeringar ska dimensioneras för framtida elbilsladdare enligt Boverkets regler och anläggningen ska lastbalanseras för att säkerställa en effektiv och hållbar elanvändning.

En prefabricerad standardstation monteras av Boo Energi. Vid önskemål om alternering av gestaltning ska samråd ske med Boo energi, merkostnad bekostas av exploatör. Tillträde till allmänna vägar följer enligt gällande markavtal mellan Boo Energi och Nacka kommun.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

8. Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har följande synpunkter på planförslaget:

VA

En gemensamhetsanläggning behöver bildas av exploatör för VA-anläggningar inom kvartersmark som avleds till VA-huvudmannens upprättade förbindelsepunkt för VA. Utbyggnad av serviser behöver samordnas med utbyggnaden av VA för närliggande detaljplaneområde Agaten.

Växtbäddar för fördröjning och rening märkt n₂ på plankartan överensstämmer inte med dagvattenutredningens förslag. Ingen motsvarande yta finns med på plankartan eller i planbeskrivning för allmän plats, som också har behov av att rena och fördröja dagvatten innan vattnet avleds från planområdet.

Avfallshantering

Efterfrågar en avfallsutredning och en redovisning av kärl samt var sopbilen ska angöra.

Avfallsutrymmen ska följa föreskrifter som träder i kraft 1 juli 2025 (BFS 2024:8).

Planenhetens kommentar: En gemensamhetsanläggning ska bildas för att hantera VA-anläggningar om så befinns nödvändigt.

Till granskning 2 har planbeskrivningen uppdaterats gällande planerad dagvattenhantering avseende ytavrinning och gemensamma ytor (för fördröjning och rening) inom kvartersmark. I plankartan har yta lagts till för infiltration och fördröjning av dagvatten (n₂).

Allmän plats inom plankartan består av naturmark samt yta för E- område samt befintlig infartsväg. E- området planeras så att ytavrinning sker mot kringliggande kvartersmark. Befintlig allmän väg avrinner mot intilliggande kvartersmark och mot Skarpövägen utan förändring.

Avfallskärl har två placeringar inom planområdet. Vid vändplanen finns utrymme för cirka 4 kärl beroende på vilken modell man väljer samt placering. Vid parkeringsytan och infartsvägen finns utrymme för cirka 5 kärl även här beroende av vilken modell som väljs. Vändradie för sopbil, lutning på väg och yta för uppställning av fordon är avstämt med NVOA. Sopbil har utrymme att

vara uppställd på vändplanen vid tömning av kärl och på väg intill kärl vid infart till området. Redovisning av fraktioner har förtydligats i planbeskrivningen.

Vad gäller val av ledningsdraging med hänsyn till andra detaljplaner noteras synpunkten utan åtgärd i planbeskrivningen.

Föreskrifter för avfallsutrymmen ska följas men kräver ingen åtgärd i plankartan.

Inkomna synpunkter från föreningar

9. Naturskyddsföreningen i Nacka tillsammans med Boo Miljö- och naturvänner

Föreningarna har tidigare avstyrkt planförslaget med hänvisning till den negativa påverkan på gröna spridningssamband och vidhåller alla tidigare framförda synpunkter.

Föreningarna anser att det fortsatt är så att den aktuella planen ytterligare försvagar ett redan svagt grönt samband i Nacka-Värmdökilen mellan det blivande naturreservatet Skarpnäs och Rensättra naturreservat. Föreningarna menar att det gröna sambandet i stället borde stärkas genom både trädplanteringar och ängsmarksskötsel. Skydds- och kompensationsåtgärderna som föreslås genomföras i Rensättra eller Skarpnäs naturreservat för att delvis uppväga den förlust av livsmiljöer den planerade exploateringen är inte nog för att kompensera exploateringen och därför bör inte detaljplanen genomföras. Föreningarna instämmer i att om planförslaget genomförs bör Rensättra naturreservat utökas. Spridningssambanden gäller påverkan på fågelarterna men även andra organismgrupper som inte berörs av artskyddsförordningen.

Detaljplan Agaten nämns inte i planhandlingarna för Pylonen men betyder en negativ påverkan på spridningssambanden med huskroppar på kvarvarande smal grön remsa. Detaljplanen för Pylonen bör tydligare sättas in i sitt sammanhang med den totala utbygganden i Orminge-området som förutom Kraftledningsstråkets tre detaljplaner och detaljplan Agaten inkluderar Orminge centrums alla detaljplaner, förtätningen och utvidgningen av Kummelbergets verksamhetsområde samt Telegrafbergets utbyggnad. Detta för att man ska kunna få en samlad bild av den miljöpåverkan som samtliga dessa planer medför.

Föreningarna påtalar en ökad trafikallstring, behov av utökade parkeringsplatser för boende, arbetande och verksamheter. Föreningarna saknar en övergripande utredning av antalet infartsparkeringar och lyfter att i varje detaljplan hänvisas till parkeringsgarage i Orminge centrum.

Det är bra att en klimatberäkning gjorts, men det behöver framgå vilka åtgärder som vidtas och hur utsläppen ska begränsas. I miljöredovisningens klimatavsnitt nämns den inte.

Föreningen skriver att kommunen i sin alternativutredning (Alternativutredning, PM Upphävande av strandskydd) har avfärdat att bygga på privat mark och att det inte framgår varför det utesluts.

Föreningen påtalar formaliafel i miljöredovisningen samt att miljöredovisningen har saknats under del av remisstiden och lades ut först efter att föreningen påtalat att den saknades.

Planenhetens kommentar:

Samordning med projekt i närområdet, gröna värden, biologisk mångfald och spridningssamband.

I plankartorna för Pylonen och i Agaten finns bestämmelser som skyddar större värdefulla träd. Den tidigare parkmarken mellan Agaten och Pylonen bekräftas i de nya detaljplanerna som natur och här återinträder strandskyddet vilket ger ett långsiktigt skydd för naturvärden och spridningssamband. Beskrivning av detta har lagts till i planbeskrivningen. Utefter Skarpövägen har ett stråk av vegetation sparats och bestämmelser har lagts in i plankartan för att skydda träd på kvartersmark såväl träd på allmän platsmark (natur). Ytterligare ett skydd av träd på naturmark har lagts in i plankartan. Skyddet ligger på kvartersmark och innebär att ingrepp i mark och höjdsättning ska anpassas så att skyddade träd på angränsande allmän platsmark (natur) inte skadas i rotsystem eller trädkronor.

Klimatberäkningen är genomförd som en del av kommunens nya rutin kopplad till att reducera koldioxidutsläpp i byggprojekt i kommunen. Uppföljningen visar att projektet ligger i linje med översiktsplanens riktlinjer och pekar på vad i detaljplanen som genererar störst utsläpp. Detta innebär att kommunen har större möjlighet att följa upp projektet i bygglovs-kedje och jobba vidare tillsammans med exploatör för att reducera koldioxid i byggskedet.

Kommunen har gjort bedömningen att det inte är lämpligt att sprida ut bostäderna ur ett resursperspektiv, projektet är sammanhållet med 200 bostäder samlat inom en detaljplan. Vid ett upphävande av strandskydd behöver det aktuella läget för den aktuella tidpunkten utvärderas. Vid den aktuella tidpunkten fanns inget jämförbart alternativ på privat mark att tillgå. Då kommunen inte kan garantera genomförandet inom privatägd mark på samma sätt som inom kommunägd mark har detta utesluts.

För bemötande av övriga synpunkter hänvisas till rubriken Återkommande synpunkter.

10. HLS fastighetsägarförening äger och förvaltar festplats/ badplats vid Myrsjön.

Platsen används för rekreation och evenemang och har stor betydelse för allmänhet och boende. Utsikten på platsen har i stort sett varit oförändrad sedan 100 år och föreningen menar att förändringen med höghus och deras karaktär inte passar in i miljön.

Föreningen påtalar att Myrsjön är förorenad och anser att Nacka kommun borde satsa på en fullständig sanering av Myrsjöns miljögifter.

Föreningen framför att Pylonen tillsammans med annan exploatering i närområdet innebär en stor exploatering som inte redovisas i en större helhet.

Föreningen anser att den planerade bebyggelsen strider mot bestämmelserna i 2 kap PBL, om en utformning och placering som är lämplig utifrån stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt en god helhetsverkan.

Föreningen invänder mot kommunens bedömning att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan och vill att en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram.

I första hand vill föreningen att exploateringen av Myrsjöns södra strand upphävs helt så att grönområdet fredas. I andra hand vill föreningen att husen anpassas till höjden på omgivande bebyggelse och att behovet av en spridningskorridor för djur och växter säkras.

Planenhetens kommentar:

Befintliga föroreningar i Myrsjön är inget som hanteras inom ramen för denna detaljplan. För bemötande av övriga synpunkter hänvisas till rubriken Återkommande synpunkter.

11. Nacka Miljövårdsråd ställer sig kritiska till att ny föreslagen bebyggelse är placerad på naturmark. De instämmer i beskrivningen att det regionala spridningssambandet mellan skogarna i Rensättra och Skarpnäs bedöms påverkas negativt av ett genomförande av planen och lyfter fram att området genomvandras av bland annat rådjur. Befintliga äldre tallar där spår av reliktböck (rödlistad) har funnits kommer att fällas som följd av ny bebyggelse.

Föreningen menar att detaljplanen inte syftar till att värna gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation. Området är en viktig observationsplats för fladdermöss. Ljus- och ljudstörningar från bostäderna kan skada deras livsmiljö.

Föreningen ställer sig kritisk till att strandskyddet mot Myrsjön upphävs. De planerade 7-våningshusen riskerar att skymma sjöutsikt för befintlig bebyggelse och kan påverka både människor och djurliv negativt. Föreningen instämmer inte i att planen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar: Gällande förekomsten av fladdermöss så är bedömningen att planområdet inte utgör en attraktiv fladdermusmiljö. Inga observationer finns inrapporterade i Artportalen, och bedömningen är att attraktiva miljöer finns närmare sjön, på andra sidan Skarpövägen, samt inom planerade naturreservatet Skarpnäs. Det går inte att utesluta att den planerade bebyggelsen kan påverka vissa fladdermusarter negativt genom ökad belysning/ljusbild i området. Planområdet utgör dock inte någon attraktiv boplats- eller jaktmiljö.

För bemötande av övriga synpunkter hänvisas till rubriken Återkommande synpunkter.

- 12. Boo hembygdsförening** anser att våningsantalet ej bör överstiga fem då det avviker från den rådande karaktären av låghusområde som präglar Västra Orminge. Föreningen anser också att bebyggelse som läggs intill redan befintlig bebyggelse bör hålla samma färgton.

Planenhetens kommentar: För bemötande av synpunkterna hänvisas till rubriken Återkommande synpunkter.

- 13. Myrsjöns vägklubb** ställer sig bakom HLS fastighetsägarförenings yttrande och säger nej till planen.

Planenhetens kommentar: För bemötande se HLS Fastighetsförening yttrande. För bemötande av övriga synpunkter hänvisas till rubriken Återkommande synpunkter.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare och boende utanför planområdet

- 14. Boende 1** motsätter sig utbyggnaden av Pylonen och uttrycker oro inför den utveckling som sker i Boo då det innebär störningar från byggnationer, påverkan på trafik, miljö, skola och vård. Den boende framför att en helhetsplanering saknas samt uttrycker oro för Myrsjöns naturområde hur denna påverkas. Den boende efterfrågar att de folkvalda lyssnar på boende i området och uttrycker att den inte vill ha mer förtätning och fulhet i området.

Planenhetens kommentar: För bemötande av synpunkterna hänvisas till rubriken Återkommande synpunkter.

- 15. Boende 2** säger nej till förslaget som helhet och påtalar värdet av Myrsjön och dess omgivningar som en värdefull plats både som natur- och samlingsområde. Boende anser att kommunen inte lyssnat på tidigare lämnade synpunkter utan går i motsatt riktning genom att ersätta grönska med höghus vilket påverkar både natur och livskvalitet negativt. Kommunen föreslås i stället satsa på en sanering av Myrsjön och dess avrinningsområden samt göra området till park eller grönområde till boende i Orminge

Planenhetens kommentar: För bemötande av synpunkterna hänvisas till rubriken Återkommande synpunkter.

- 16. Boende 3** motsätter sig byggnation av 7-våningshus vid Myrsjön Anser at miljön kring Myrsjön kommer att förstöras permanent och innebära en absurd kontrast till omgivande villaområden. Boende uttrycker en oro för att barns uppväxtmiljöer blir påverkade av byggkaos. Boende ifrågasätter kommunens förmåga att genomföra ett byggprojekt effektivt.

Planenhetens kommentar: För bemötande av synpunkterna hänvisas till rubriken Återkommande synpunkter.

- 17. Boende 4** delar samma yttrande som HLS och Myrsjöns vägklubb.

Planenhetens kommentar: För bemötande av synpunkterna hänvisas till HLS Fastighetsförening yttrande

- 18. Boende 5** motsätter sig att Pylonen bebyggs men om det ska bebyggas ska det göras i lägre skala, max trevåningshus. Boende uttrycker oro inför utbyggnad i närområdet som påverkar trafik, miljö och tillgång till samhällsservice och anser att det inte verkar finnas en samordnad planering. Den boende framför att byggprojekten påverkar de boende med sprängningar, borringar och lyftkranar som är stressande och störande.

Planenhetens kommentar: För bemötande av synpunkterna hänvisas till rubriken Återkommande synpunkter.

- 19. Boende 6** framför synpunkter på att utsikt och visuell kontakt med Myrsjön försvinner med den nya bebyggelsen. Boende undrar hur kommunen kompenserar den värdeminskning som den förlorade utsikten innebär och uttrycker en förståelse för att man kommunen vill få nya invånare till kommunen men att hoppas att kommunen även tänkt stötta den boende som redan är bosatt i Nacka.

Planenhetens kommentar:

Ny bebyggelse kommer att innebära viss påverkan av utsikt för den boende, denna påverkan bedömer kommunen inte vara så stor att den innebär betydande olägenhet för den boende. I avvägningen mellan enskilt och allmänt intresse har kommunen gjort bedömningen att den olägenhet som ny bebyggelse innebär för befintliga bostäder är underordnad det allmänna intresset för ny bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge.

Kommunen bedömer att en förtätning av Orminge tätort med detaljplan för Pylonens cirka 200 bostäder inom fem stycken 7 våningar höga punkthus i ett kollektivtrafiknära läge skapar ett underlag som behövs för bland annat service, skolor, kulturliv och en eventuell kommande tunnelbaneförlängning och att den därför utgör ett angeläget allmänt intresse som långsiktigt ger fördelar för samhället. På platsen finns också redan den infrastruktur som behövs för ny bebyggelse.

Justeringar efter granskning 2

- Avstånd till busshållplats är tillagd i planbeskrivningen.
- Illustration i planbeskrivning har justerats vad gäller gång- och cykelvägar samt markerad busshållplats
- Beskrivning av stomlinje M har tagits bort
- I planbeskrivningen har det förtydligats att tidigare parkmark mellan planerna Agaten och Pylonen har i plankartorna bekräftats som natur.
- Planbeskrivningen har förtydligats med en beskrivning av möjlig lösning för att åstadkomma fördröjning och rening av dagvatten utifrån reviderade placeringar av grönytor på kvartersmark.
- Planbeskrivningen har också förtydligats med beskrivning av sophantering och fraktioner.
- Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller genomförande av planen utifrån yttrande från lantmäteriet.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning om hur stabiliteten kan säkerställas och hur risk för blocknedfall kan reduceras och beskriver vidare hur åtgärder fastställs utifrån geoteknisk projektering i byggskedet samt att säkerhetsåtgärder följs upp av geoteknisk kontroll och dokumentation innan byggstart.
- Texter gällande kostnader och åtaganden gällande utbyggnation och eventuell säkerhet beskrivs i genomförandedelen av planbeskrivningen och har uppdaterats till vad som anses vara en lämplig nivå med tanke på att exploateringen är tänkt att genomföras av en enskild exploatör som kommer ha rådighet över området. Kommunens åtagande kring utbyggnation är begränsat till upprustning av infarten och byggnation av gång- och cykelväg i anslutning till parkeringsytan.
- Den felaktiga texten kring gemensamhetsanläggning är borttagen.
- Angöring till E-område ska ske via kvartersgata. Beskrivning av detta är tillagt i löpande text i planbeskrivningen samt finns under rubriken fastighetsbeskrivning.
- I plankartans norra del har yta närmast Natur ändrats från korsad till prickad mark. Ytan är främst avsedd för stödmur, trappa samt yta för drift och underhåll av mur.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef

Kristina Nitsch
Planarkitekt