

2023-12-11

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2023-01270

Detaljplan 5 Västra Nacka Strand, Berget

Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljöutskott antar förslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden, enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad 11 december 2023.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fyra flerbostadshus med totalt cirka 100 bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en utbyggnad av Fabrikörvägen för ett kommunalt övertagande av denna. Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Detaljplanen medför att ny bebyggelse tillåts på ett idag orört naturområde vilket innebär negativa konsekvenser för ekologiska värden i området samtidigt som en del naturmark som tidigare varit planlagt som kvartermark skyddas genom användningsbestämmelsen allmän plats, PARK.

Planområdet är förorenat och en sanering av marken utanför den tänkta bebyggelsen medför stora ingrepp på omgivande natur. Behovet av att spara vegetation till förmån för naturvärden är därför till viss del i strid med målet att säkra marken från föroreningar.

Bostäderna planeras inte ha några parkeringsplatser inom planområdet (med undantag för parkeringsplatser för rörelsehindrade på Fabrikörvägen) vilket medför ett minskat behov av sprängning och ökad möjlighet att bevara naturmark. Bakre delen av de mellersta huskropparna placeras på berget för att minimera sprängning. Avsikten är att vid genomförandet verka för minimal påverkan på naturvärden, exempelvis genom försiktig sprängning, samt återställande av naturvärden där så är möjligt.

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

Ärendet

Kommunstyrelsens miljöutskott har fått detaljplan för Västra Nacka Strand, Berget på remiss under samrådstiden 28 november 2023 till och med 23 januari 2024. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsens miljöutskott har ett särskilt ansvar för, det vill säga de klimat- och miljöfrågor planförslaget påverkar.

Planförslagets syfte och omfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fyra flerbostadshus med totalt cirka 100 bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en utbyggnad av Fabrikörvägen samt vändplan och ett kommunalt övertagande av denna. Planområdet är beläget vid Fabrikörvägen i västra Nacka strand och utgörs av orörd naturmark med höga naturvärden. Detaljplanen ligger inom riksintresset för kulturmiljövården. Den föreslagna bostadsbebyggelsen utgörs av fyra byggnader i 3-7 våningar, varav två i souterräng, placerade mitt emot punkthusen på norra sidan Fabrikörsvägen. Avsikten med placeringen är att, med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården, minska byggnadernas synlighet från farleden och i stället synliggöra naturmarken som sparas mellan de mittersta husen.

Ett ytterligare syfte är att tillgängliggöra värdefull natur och att ge skydd åt den natur som inte påverkas av bebyggelsen genom att en del naturmark som tidigare varit planlagt som kvartersmark skyddas genom användningsbestämmelsen allmän plats, PARK.

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

Detaljplanens påverkan på Nacka kommuns klimat- och miljömål

Detaljplanen bidrar till att uppfylla de intentioner om utbyggnad och utveckling som finns i detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Detaljplanen bidrar också till att uppfylla Nacka kommuns del av Stockholmsförhandlingen, ett avtal som ingicks 2014 mellan staten och fyra kommuner, bland andra Nacka, och som reglerar villkoren för utbyggnaden av den nya tunnelbanan. Planområdet är utpekad som tät stadsbebyggelse i Nacka kommuns översiktsplan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Riktlinjerna för trafikbuller vid bostadsbyggande bedöms uppfyllas och är i linje med Nackas lokala miljömål *God bebyggd miljö* samt översiktsplanens mål om *en så bra ljudnivå som möjligt ska alltid eftersträvas*.

Eftersom orörd natur med högt naturvärde planeras att tas i anspråk uppfylls inte Nackas lokala miljömål *ett rikt växt- och djurliv* trots föreslagna åtgärder för att stärka de ekologiska sambanden och den biologiska mångfalden i området.

Berg ska sprängas och transporterats bort och byggnader ska anläggas vilket medför utsläpp av växthusgaser. Även en mindre torvmark riskerar att torrläggas. Detta innebär att planen inte uppfyller Nacka kommuns mål om en *Begränsad klimatpåverkan*.

Detaljplanen strävar mot målet *giftfri miljö* genom följande. Planområdet är förorenat och jord inom tre meter från huskropparna kommer avlägsnas. Rörelse inom området ska

främjas genom att till exempel spänger eller liknande anläggs i gångstråk. Detta ska minska och förhindra slitage av naturmark, eftersom slitage kan lösgöra och exponera föroreningar som finns under vegetationsskiktet. Den riskbedömning som utförts visar att de befintliga föroreningar som lämnas kvar medför acceptabel risk vid daglig aktivitet i området. Behovet av att spara vegetation till förmån för naturvärden är till viss del i strid med önskemålet att säkra marken från föroreningar.

Ambitionen är att sunda materialval ska användas i byggnaderna med en önskan att byggnaderna certifieras.

Planens konsekvenser och anpassning till klimat- och miljö

Konsekvenser för klimat- och miljö

Ett genomförande av planförslaget kommer att medföra en negativ påverkan på naturmiljön. Detta då delar av planområdet omfattar tidigare icke exploaterad naturmark med höga naturvärden (naturvärdesklass 2). Ett genomförande kommer även att medföra negativa konsekvenser för spridningssambanden för organismer knutna till ädellövträdsmiljöer samt spridningssambanden för arter knutna till barrskogsmiljöer.

En naturvärdesinventering har genomförts och de största och mest framträdande naturvärdena är, liksom på många andra platser på Sicklaön, knutna till förekomst av äldre tall och ek. Tre rödlistade arter som är beroende av gammal tall har noterats i området. Utförd fågelinventering visar att sex rödlistade arter finns inom området. Området bedöms också ha ett betydande värde för födosökande fladdermöss och tre arter av fladdermöss har påträffats i inventeringsområdet.

I slutet av Fabrikörvägen föreslås en vändplan anläggas på naturmark. En utökning av vägen innebär utfyllnad eller schakt i naturmark. Förslaget att placera en vändplan i detta område bedöms innebära stora ingrepp på platsen.

Miljön i planområdet som redan idag är torr, förväntas efter exploatering bli torrare. Detta bedöms påverka främst flora och fauna lokalt. Beroende på hur byggnader och bergschakt placeras finns en risk för att en mindre torvmark i området försvinner.

Naturvärden har säkrats i plankartan genom planbestämmelse **PARK**. Detta medför att ytterligare naturmark blir tillgänglig för allmänheten. Bostäderna planeras inte ha några parkeringsplatser inom planområdet (med undantag för parkeringsplatser för rörelsehindrade på Fabrikörvägen) vilket medför ett minskat behov av sprängning och ökad möjlighet att bevara naturmark. Planbestämmelserna anger dessutom skydd för naturvärden och förhindrar fällning av träd på kvartersmark samt ett förbud mot att jorden sprängs, schaktas, kompakteras och hårdgörs. Bakre delen av de mellersta

huskropparna placeras på berget för att minimera sprängning. Avsikten är att vid genomförandet verka för minimal påverkan på naturvärden, exempelvis genom försiktig sprängning, samt återställande av naturvärden där så är möjligt.

Nackas klimat- och miljöambitioner i stadsutvecklingen (MKA)

Genomförandet av Nacka kommuns miljö- och klimatambitioner i stadsbyggnadsprojekten ska ses som en metod för att säkerställa att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten. Nackas klimat- och miljöambitioner består av sex inriktningar. Nedan presenteras hur detaljplanen är tänkt att uppnå dessa inriktningar.

För inriktningen **"Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden"** är ambitionen att påverkan på naturområdet från planerad husbyggnation och infrastruktur ska vara så liten som möjligt samtidigt som antalet bostäder i enlighet med start-PM tillses. Spridningssamband, biologisk mångfald och ekosystemtjänster ska säkras och en grönytefaktor på 0,6 ska uppnås.

Naturmark har säkrats under planarbetet genom planbestämmelse **PARK**. Detta medför att ytterligare naturmark blir tillgänglig för allmänheten. Bostäderna planeras inte ha några parkeringsplatser inom planområdet (med undantag för parkeringsplatser för rörelsehindrade på Fabrikörvägen) vilket medför ett minskat behov av sprängning och ökad möjlighet att bevara naturmark.

Bakre delen av de mellersta huskropparna placeras på berget för att minimera sprängning. Avsikten är att vid genomförandet verka för minimal påverkan på naturvärden, exempelvis genom försiktig sprängning, samt återställande av naturvärden där så är möjligt.

För inriktningen **"Hållbart resande och mobilitet"** är ambitionen att området ska ha goda förutsättningar för hållbart resande genom närhet till kollektivtrafikförsörjning bestående av flera trafikslag. Tillgängligheten till befintlig kollektivtrafik ska förbättras genom utveckling av gångstråk inom projektet.

Möjlighet att ha ytor för delning av cyklar och cykelservice ska utredas i projektet. Projektet kan förbättra tillgängligheten till befintlig kollektivtrafikförsörjning genom att stärka och koppla samman befintliga gång- och cykelstråk.

För inriktningen **"Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande"** är ambitionerna för projektet att använda byggnaderna som testbädd för nya energilösningar och utveckling av ny teknik genom möjliggörandet av olika stomlösningar. Projektet eftersträvar resurseffektiv byggnation med låg klimatpåverkan. Sunda materialval ska säkerställas genom att

byggnaderna certifieras enligt Svanen eller likvärdig miljöklassning. Energiförbruket strävar till att vara 25% under dagens BBR-krav.

För inriktningen **"Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen"** är ambitionen att växlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden. Ytor för hantering av snö ska finnas i möjligaste mån för att minska mängden transporter.

Regntunnor föreslås för lokal bevattning och gatuträd med skelettjordar ska studeras inom kommande projektering vilket gynnar dagvattenhanteringen.

För inriktningen **"Hållbar avfallshantering och återbruk"** utreds utrymme för fastighetsnära insamling och komplett källsortering vilket ska säkerställa kommunens ansvar för insamling av förpackningsavfall. Lösningar för att uppmuntra till delning av redskap, verktyg, leksaker med mera ska utredas inom projektet. Även utrymme för trädgårdskompostering ska tillses.

För inriktningen **"Anpassning till framtida klimat"** ska effekterna av skyfall, värmeböljor och hård vind minimeras. Detaljplanen medför att skuggande träd sparas och att nya träd planteras.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för planarbetet beräknas till cirka 7,0 miljoner kronor och ska i sin helhet täckas av intäkter från exploatören. Planarbetet belastar därmed inte kommunens ekonomi.

I planförslaget ingår en utbyggnad av Fabrikörvägen som avses bli allmän plats. Kostnaden för utbyggnad, projektering och avtalsuppföljning av allmänna anläggningar uppskattas till cirka 45 miljoner kronor varav cirka 20 miljoner kronor för ledningar. Driftkostnader för allmänna anläggningar uppskattas till cirka 150 000 kronor per år.

Projektet får intäkter från exploateringsersättning för lokala, sekundära och primära anläggningar och för brygga i Nacka strand samt tunnelbaneersättning. Projektet i sin helhet förväntas generera ett positivt netto till kommunen om cirka 30 miljoner kronor genom att erhålla cirka 23 miljoner kronor i exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar utanför planområdet samt cirka 7 miljoner kronor i medfinansiering av tunnelbana.

Konsekvenser för barn

En enkät av mindre omfattning skickades ut till 5 skolor och 3 förskolor i Nacka strand. Enkäten gällde om och i så fall hur planområdet används av skolorna och förskolorna idag. Tre skolor svarade, men ingen förskola. Av svaren framkom att två skolor använder området under idrottslektioner men även för rastutflykter i skogen. Ingen av skolorna

anslöt via Fabrikörvägen. Att större delen av naturmarken inom planområdet försvinner får negativa konsekvenser för de skolelever och de närboende barn som använder området. Det är dock positivt att en del kvartersmark överförs till kommunen för att bli en del av den framtida Västra Hällmarksparken. Bostadsgårdarna är små och möjligheterna till lek på gårdarna begränsad men den direkta närheten till naturmark och lekplats utanför planområdet kompenserar till viss del. Generellt är tillgången till rekreation och friluftsliv god i området. Utbyggnaden av Fabrikörvägen får positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv då trafiksäkerheten ökar, men också negativa då den medför minskad naturmark samt att vändplan för dagligvarutransporter bidrar till fler trafikrörelser.

Kommunstyrelsens miljöutskotts synpunkter på föreslagen detaljplan

Kommunstyrelsens miljöutskott ställer sig positiva till de åtgärder som planerats genom utformningen av huskroppar i souterräng för att minimera sprängning. För att minska klimatpåverkan från den sprängning som ändå sker med tillhörande transport av massor bör krav på byggherren ställas på fossilfria drivmedel och fossilfria transporter. En masshanteringsplan för bergschaktmassor bör även tas fram i dialog med byggherren för att hushålla med naturresurser och minska transporter.

Kommunstyrelsens miljöutskott ställer sig positiva till resurseffektiv byggnation med låg klimatpåverkan samt kravställan på miljöcertifiering för sunda materialval i byggnaden. Projektet bör undersöka om det finns möjlighet att bygga med återbrukat material som ett led i att minimera klimatpåverkan. Om byggherren väljer att bygga i trä bör möjligheten att välja trä från hållbart skogsbruk undersökas, exempelvis inom ramen för arbetet med klimat- och miljöambitioner i stadsutvecklingen.

För att kompensera för de naturvärden som går förlorade bör det avtalas med byggherren om biotoptak samt gröna väggar på fasaderna med samma typ av flora som funnits på platsen innan exploatering. Kompensationsåtgärder vid förlust av värdefulla träd och annan natur bör genomföras genom att exempelvis undersöka om det går att flytta de mest skyddsvärda träden som planerar att avverkas till andra platser inom kommunen eller i närområdet, alternativt genom andra åtgärder som projektet bedömer vara lämpliga som kompensation.

En artskyddsutredning bör i enlighet med utförd fågelinventering tas fram inför granskningskedet. Under byggnadsfasen bör belysning inte användas mer än nödvändigt och stängas av när det inte behövs för att minimera störning på fladdermössen i området.

Projektet bör undersöka om vändplanen för lastbilar går att undvika för att på så vis minska utbyggnad och påverkan på naturmarken.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 18 december 2023

Bilaga 1 Förslag till beslut

Bilaga 2 Miljöredovisning

Bilaga 3 Planebeskrivning

Bilaga 4 Plankarta

Emma Östlund

Enhetschef

Strategiskt klimat- och miljöarbete

Oskar Niemi

Miljöstrateg

Strategiskt klimat- och miljöarbete