

19 februari 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 32

KFKS 2018/871

## Detaljplan för Ormingehus, fastigheterna Orminge 46:1 med flera i Boo

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker det ändrade planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

### Ärendet



Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015. Detaljplanen Ormingehus ingår i detaljplaneprogrammets första detaljplaneetapp. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter, förskolor samt en attraktiv och levande miljö.

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Planförslaget medger totalt cirka 320 tillkommande bostäder, cirka 4200 kvadratmeter tillkommande bruttoarea handel och 12 nya särskilda bostäder enligt LSS. Utöver detta medger planförslaget att de befintliga byggnaderna Röda längan och större delen av Ormingehus bevaras. Befintlig förskoleverksamhet inom Ormingehus kan därmed fortsätta sin verksamhet och ytterligare förskoleplatser kan inrymmas.

Planförslaget bidrar till ökade flöden av människor som rör sig i området, vilket kan leda till ökad upplevd trygghet, även för barn. Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

Under granskningen inkom synpunkter från ett antal boende samt 9 remissinstanser. Synpunkterna berörde främst påverkan på områdets kulturhistoriska intressen, gröna inslag i området, torgets utformning samt påverkan på befintliga bostäder i närområdet. Efter granskningen har mindre justeringar och administrativa ändringar gjorts. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget i beslut den 26 juni 2019. Därefter har planförslaget ändrats så att föreslagen bebyggelse norr om Röda längan, Myrankvarteret, med bostäder och förskola utgår ur förslaget på fastighetsägarens initiativ. Det ändrade planförslaget tas därför upp för nytt beslut om tillstyrkan. Beslutet om tillstyrkan av det ändrade planförslaget ersätter det tidigare beslutet om tillstyrkan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

19 februari 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 11 februari 2020

Bilaga 1. Granskningsutlåtande

Bilaga 2. Plankarta

Bilaga 3. Planbeskrivning

- Bilaga: Fastighetskonsekvenstabell

Bilaga 4. Gestaltningprogram

## Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade i första hand att ärendet skulle återremitteras för att omarbetas till att maxhöjden ska vara 6 våningar för kvartershusen och för höghuset max 12 våningar. I andra hand yrkade Christina Ståldal avslag på förslag till beslut.

Johan Krogh (C) yrkade, med instämmande av Cathrin Bergenstråhle (M) och Johan Hiller (M), att miljö- och stadsbyggnadsnämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

## Beslutsgång

Ordföranden ställde först Christina Ståldals återremissyrkande mot avslag och fann att nämnden beslutat avslå detsamma.

Därefter ställde ordföranden Johan Kroghs yrkande mot Christina Ståldals avslagsyrkande och fann att nämnden beslutat i enlighet med Johan Kroghs bifallsyrkande.

## Reservation



**Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:**

”Planen för Ormingehus är nu förändrad beroende på svackan i konjunkturen för byggande som nu också drabbar omfattningen av kommande bebyggelse i Orminges norra centrumdel. Fortfarande är det problematiskt med trenden att bygga relativt höga, mörka och trånga gårdar där solstrålarna har svårt att leta sig in. Det innebär att de boende får en mörk innemiljö och att man inte är så benägen att vara ute på gården i skugga eller halvskugga i ett redan mörkt och skuggigt land. Det innebär mindre utelek för barnen och risken för att framtida generationer ska klandra denna generation för klantighet i likhet med miljonprogrammets avigsidor. Det vore bättre att lära av Orminges omgivande bebyggelse som var mycket framsynt med ljusa gårdar, bra med öppna naturplatser, lekplatser, gång- och cykelstråk, idrottsplatser och verksamhetslokaler samt mindre naturmark. Nackalistan reserverar sig mot detaljplanen men ser också positivt på att det allmänt byggs i och vid Orminge centrum och på delar av planeringen där.”

## Protokollsanteckningar

**Åsa Nyberg lät för Sverigedemokraterna anteckna följande:**

”Sverigedemokraterna motsäger sig byggandet av ett högt hus, samt ser helst att det i möjligaste mån byggs i trä.”

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande
---	---	--------------------

**Desha Svenneborg (MP) lät anteckna följande:**



”I denna detaljplan utgår bland annat en förskola. Miljöpartiet noterar att det i underlaget konstateras att om det blir fler barn på den förskola som finns kvar så blir friytan, dvs barnens lekyta, än mindre än den planerade. Tyvärr ser vi ofta hur gårdar blir små även utanför centrala Nacka. Det blir ju inte på barnens (lek)villkor när förskolorna blir större och gårdarna mindre. När Nacka förtätas blir mark dyrbar och med det har vi ett stort ansvar att se till så att barn och unga har ytor för att leka och röra sig på. Nackas barn har betydligt mindre gårdar och ytor per barn än vad Boverket rekommenderar, samtidigt som vi vet hur viktigt både lek och rörelse är. Idag ser vi dels stora förskolor med fler barn men mindre gårdar, dels mindre förskolor där egen gård kanske saknas eller är väldigt liten. Det blir en ohållbar miljö, framförallt för barnen. Vi måste arbeta mycket mer med barnens plats i Nacka. Lekvärdesfaktor är ett sätt att konkret se vad det är för ytor som barnen faktiskt får i sin vardag och hur de ser ut. Miljöpartiet tycker det är viktigt att ha riktlinjer och verktyg för mer utrymme och bättre gårdar för barnen, inte helt överlåta till marknaden att bestämma hur liten yta det blir.

Vi noterar också att vi pratar om varandra vad gäller att ta fram detaljplaner på lika villkor för alla, oavsett byggnadsmaterial. Massivträhus har t.ex. tjockare bjälklag och om vi enbart sätter en maxhöjd på byggnaderna så förfördelas trähus då det på samma maxhöjd till följd av tjockare bjälklager blir färre våningar som kan byggas. Färre våningar betyder färre lägenheter och lägre intäkter. Särskilt stor skillnad lär det bli vid högre hus, som det som planeras här. Det är glädjande att vi på denna nämnd fick igång frågan och vi fick gehör för och förståelse för den, så vi tillsammans kan diskutera hur och på vilket sätt det har inverkan i de detaljplaner som tas fram så att ingen missgynnas.

I denna detaljplan föreslås en del kompenserade åtgärder till följd av minskad naturmark. Planeringar ska kompensera för detta samtidigt som de är en del av dagvattenlösningen. Skelettjordar nämns men utan att några indikationer på storlek på dessa finns med. Miljöpartiet tycker att sådana borde finnas med så att de inte blir hur små som helst eftersom dels den dagvattenrenande, dels den naturvärdeskompensatoriska effekten är beroende av skelettjordens storlek. Särskilt där kommunen är ansvarig för planeringar ser vi också att biokol behöver vara en del av skelettjorden då den har både klimat- och miljöviktiga egenskaper.”

**Helena Westerling för Socialdemokraterna lät anteckna följande:**

”Positivt med denna detaljplan är att centrala delar av Orminge utvecklas såväl med bostäder, skolor och olika verksamheter. I planprogrammet som togs fram utpekades platsen som lämplig för ett högt hus. Vi kan hålla med om det, men placeringen och utformningen i samverkan med övrig bebyggelse är inte den ultimata lösningen. Med tanke på den minimala och schaktliknande gård som planeras för kvarteret med höghuset och skuggningen från detta hus, så borde man överväga att placera höghuset i kvarterets norra hörn istället för dess södra. Ett alternativ skulle kunna vara att minska ner antalet våningar vilket då innebär färre bostäder vilket vi inte ser som en bra lösning. Förhoppningsvis kan

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

19 februari 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

utformningen av husen bli något bättre än vad illustrationerna visar så att det höga huset utformas mer i samklang med övriga byggnader.”

**Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande:**

”Det är bra att Orminge som område ges nya årsringar och att bostäder byggs. Särskilt bra är det att delar av byggandet, så även i detta projekt, kommer att bli i form av hyresbostäder. Tyvärr är dock det samlade byggandet av hyresbostäder alldeles för liten andel av det totala bostadsbyggandet. Detta är dock något som inte kan styras av planen men är ändå värt att påpekas.

Mot bakgrund av de globala klimatförändringarna så måste Nacka ta sin del av ansvaret för att förhindra utsläpp av klimatgaser, bl.a. CO<sup>2</sup>. Därför vill vi att byggandet i varje aktuell plan till så stor del det är praktiskt möjligt ska ske med trä i stommar och beklädnader samt att byggnaderna ska vara så isolerade att de har en energieffektivitet minst som nollenergihus. Tyvärr är detta saker som inte går att styra i detaljplaner, i viss utsträckning dock i avtal med exploatörer, något som dock inte står under MSNs påverkan och ansvar. Men det finns ändå möjligheter att inom detaljplaner sätta regelverk som medger och kanske även styr mot sådant byggande. T.ex. gäller det höjd- och ytangivelser på byggnader där träbjälklag gör högre byggnader jämfört med dito i betong med samma antal våningar samt att ökad vägg tjocklek påverkar boytan om bebyggelseytan är fix. I det aktuella fallet anges att exploatören avser att delvis bygga i trä, då bör det också finnas en möjlighet för kommunstyrelsen att i exploateringsavtalet kunna skriva in detta.

Utformningen av detaljplanen har definitiva problem. Byggandet kommer att göras i slutna kvarter och i och med att dessa är relativt små samtidigt som byggnaderna inte är särskilt låga så kommer ljusförhållandena mot innergårdarna att vara usla. Placering av det höga huset bidrar också till de dåliga ljusförhållandena, placering av höghuset i en annan del av kvarteret skulle kunna förbättra det.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
