

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-01-07 rev. 2022-01-24

## TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2016/97-214

Projekt 9256

Utökat förfarande

# Detaljplan för del av Ryssbergen, del av Sicklaön 13:3 och del av 134:21, på västra Sicklaön

## Förslag till beslut

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

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

## Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för 400-600 bostäder i sex till tio våningar, en större verksamhetsbyggnad och en förskola om fyra avdelningar inom mark som idag utgörs av skogsmark. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en ny gatustruktur, som skapar möjligheter för en genomgående gata. Planförslaget bedöms vara förenligt med aktuell översiktsplan för Nacka kommun och detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka.

Planområdet utgörs av del av fastigheten Sicklaön 13:3, som ägs av en exploatör, och del av Sicklaön 134:21, som ägs av Trafikverket. Planområdet omfattar 5,6 hektar och är beläget i den västra delen av Centrala Nacka. Ett gestaltungsprogram har tagits fram för all bebyggelse och säkerställs i exploateringsavtal. Ny bebyggelse ska gestaltas med genomtänkt variation och omsorg i material och färgsättning.

Granskning av planförslaget genomfördes i januari-februari 2021. Parallellt genomfördes samråd för bildande av naturreservat för angränsande del av naturområdet Ryssbergen. Under granskningen yttrade sig cirka 250 privatpersoner och merparten anser att Ryssbergen bör bevaras som det är och att planarbetet bör avbrytas. Länsstyrelsen bedömde att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, frågor som rör säkerhet och risk för olyckor med hänsyn till transporter med farligt gods,

drivmedelsförsäljning och översvämning. Länsstyrelsen hade synpunkter på planens lämplighet avseende riksintresse för kommunikationer, väg 222. Länsstyrelsen lämnade även rådgivande synpunkter rörande naturvärden och artskydd, fornlämningar samt övriga upplysningar. Trafikverket hade synpunkter på hur planområdet närmast Värmdöleden utformas, dagvatten, skyfall, buller och luftkvalitet.

Naturskyddsföreningen anser att planarbetet bör avbrytas och att naturreservat inte är någon kompensation för detaljplanen. Miljökonsekvensbeskrivningen bör underkännas och planen medför oåterkalleliga förluster av ovärderliga naturvärden, stor negativ påverkan på rekreativvärden, landskapsbild och riksintresset Kust och skärgård och innebär en förlust av ekosystemtjänster, strider mot miljö kvalitetsnormerna för luft och mot flera nationella och kommunala miljömål.

Efter granskningen har bland annat ytterligare utredningar kring hydrogeologi och grundvatten utförts. Flera utredningar har uppdaterats, bland annat kring skyfall. Justeringar har gjorts för att hantera risk kring drivmedelshandling och åtgärder för skyfall har säkerställts. Flera åtgärder för att kompensera minskade naturvärden avses att utföras, vilka regleras i exploateringsavtal. I avtalet säkerställs även kompensationsåtgärder för dagvatten.

Samråd genomfördes juni till augusti 2018. Drygt 100 yttranden inkom från myndigheter, föreningar, privatpersoner och övriga. De främsta synpunkterna från privatpersoner och föreningar rörde påverkan på natur- och rekreativvärden. Länsstyrelsen ansåg att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram och ingått i granskningen.

Exploatören ska bekosta planarbetet, utbyggnaden av allmänna anläggningar i planområdet, erlagga exploateringsersättning för utbyggnad av yttre allmänna anläggningar och medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan. Nacka kommun står för ökade framtida drift- och underhållskostnader för gata och naturmark samt kapitaltjänstkostnader för den allmänna platsen.

Sammantaget bedöms att en rimlig avvägning gjorts mellan enskilda och allmänna intressen samt mellan motstående allmänna intressen och kommunen bedömer att detaljplanen bör kunna antas.

## **Ärendet**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för 400-600 bostäder i sex till tio våningar, verksamheter och förskola i enlighet med planprogrammet för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en ny gatustruktur. Planen skapar förutsättningar för en framtida möjlig

sammankoppling av gatustrukturen i enlighet med planprogram för Centrala Nacka, men genomförandet kräver förändringar utanför planområdet.

Planområdet omfattar 5,6 hektar och är beläget i den västra delen av Centrala Nacka. Planområdet gränsar västerut och norrut mot naturområden som planeras bli naturreservat, österut mot trafikplats Kvarnholmen och söderut mot Värmdöleden, väg 222. Planområdet utgörs av del av fastigheten Sicklaön 13:3 och del av fastigheten Sicklaön 134:21. Fastigheten Sicklaön 13:3 är privatägd och ägs av Nackamark Exploatering KB, ett bolag som ägs av HSB och Skanska. Trafikverket äger fastigheten Sicklaön 134:21 där Värmdöleden är belägen.

### **Tidigare beslut**

I aktuell översiktsplan för Nacka kommun, antagen i maj 2018, har planområdet utpekats för tät stadsbebyggelse. Delar av naturområdet Ryssbergen pekas ut som lämpligt för ny bebyggelse i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka, antaget 2015. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och detaljplaneprogrammet.

Planchef och exploateringschef beslutade den 11 februari 2016 att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet på delegation. Samråd genomfördes juni till augusti 2018. Drygt 100 yttranden inkom från myndigheter, föreningar, privatpersoner och övriga. De främsta synpunkterna från privatpersoner och föreningar rörde påverkan på natur- och rekreativvärden. Länsstyrelsen ansåg att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Efter samrådet togs en miljökonsekvensbeskrivning fram och ytterligare naturinventeringar och analyser utfördes. Arbetet med främst ytterligare inventeringar av naturvärden innebar en förskjuten tidplan mellan samråd och granskning.

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2020. Granskningstiden varade mellan 15 januari 2021 och 1 mars 2021, sammanlagt 6 veckor. Detaljplaneförslaget med miljökonsekvensbeskrivning fanns tillgängligt för granskning i Nacka kommuns utställningshall samt på kommunens hemsida. Parallellt genomfördes samråd för bildande av naturreservat för angränsande del av naturområdet Ryssbergen.

Cirka 250 privatpersoner yttrade sig under granskningen och merparten ansåg att Ryssbergen borde bevaras som det är och att planarbetet borde avbrytas. De ansåg att byggnader över huvud taget inte skulle uppföras och ett stort antal av privatpersonerna ansåg att marken istället borde bli naturreservat. Merparten hänvisade till höga naturvärden samt att Ryssbergen nyttjas för rekreation.

Länsstyrelsen bedömde att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, säkerhet och risk för olyckor med hänsyn till transporter med farligt gods, drivmedelsförsäljning och översvämning. Länsstyrelsen hade synpunkter på planens lämplighet avseende riksintresse för kommunikationer, väg 222.

Länsstyrelsen lämnade även rådgivande synpunkter rörande naturvärden, artskydd och fornlämningar.

Trafikverket önskade granska och godkänna handlingar som visar hur anläggningar och markarbeten inom kvartersmark närmast ramp och i vägporten ska konstrueras och underhållas. Trafikverket hade även synpunkter på dagvatten, skyfall, buller och luftkvalitet.

Naturskyddsföreningen ansåg att planarbetet borde avbrytas och att naturreservat inte är någon kompensation för detaljplanen. De ansåg vidare att miljökonsekvensbeskrivningen borde underkännas och att planen medför oåterkalleliga förluster av ovärderliga naturvärden, stor negativ påverkan på rekreationsvärden, landskapsbild och riksintresset Kust och skärgård och innebär en förlust av ekosystemtjänster, strider mot miljökvalitetsnormerna för luft och mot flera nationella och kommunala miljömål.

Yttranden har även inkommit från Natur- och trafiknämnden, Lantmäterimyndigheten, Trafikförvaltningen Region Stockholm, Nacka energi, Nacka vatten och avfall AB, Järila orientering och STF.

Efter granskningen har bland annat ytterligare utredningar kring hydrogeologi och grundvatten utförts. Flera utredningar har uppdaterats, bland annat kring skyfall. Justeringar har gjorts för att hantera risk kring drivmedelshantering och åtgärder för skyfall har säkerställts. Flera åtgärder för att kompensera minskade naturvärden avses att utföras, vilket regleras i exploateringsavtal och planbeskrivningen har kompletterats. Kompensationsåtgärder för dagvatten säkerställs genom avtal och beslut innan planen antas.

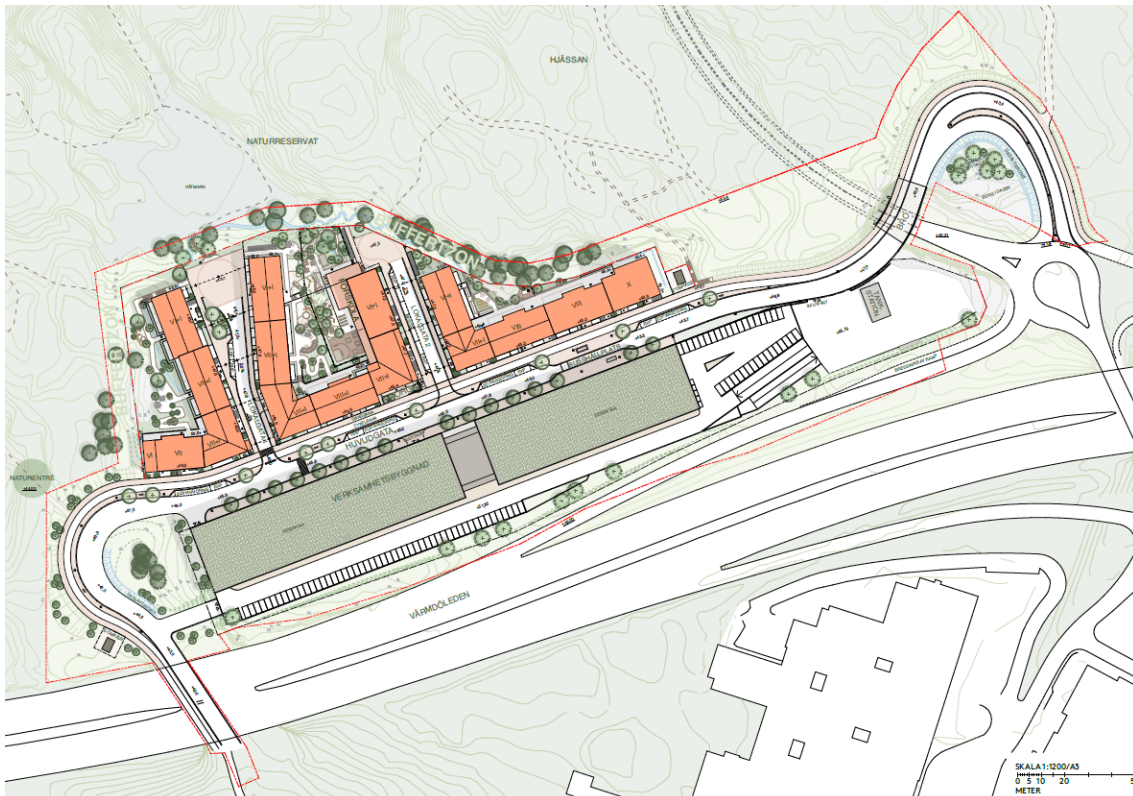
Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram och ingått i granskningen.

### **Planförslaget**

Närmast Värmdöleden föreslås en verksamhetsbyggnad placeras som kommer att fungera som bullerskärm för resten av planområdet. Längre in i området föreslås bostadskvarter byggas med direkt närhet till naturen som en stor kvalitet. Bostadshusen placeras i tre kvarter, som öppnar sig mot skogen i norr. Mellan kvarteren leder gator som ger utblickar mot naturen. En förskola med fyra avdelningar möjliggörs i bottenplan i ett av bostadskvarteren. En buffertzona avgränsar bebyggelsen från skogsområdet, som avses avsättas som naturreservat. Genom området kommer en ny huvudgata att anläggas, som ansluts till Kvarnholmens trafikplats i öster. Gatan planläggs för att i framtiden kunna ansluta till Birkavägen i väster.

Höjden på bostadshusen varierar från sex till tio våningar. Den volym bostäder som detaljplanen medger är cirka 40 000 kvadratmeter bruttoarea, vilket motsvarar 400-600 bostäder beroende på vilka lägenhetsstorlekar som byggs.

Detaljplanen medger olika typer av verksamheter i verksamhetsbyggnaden, såsom bilförsäljning, kontor, idrottshall med mera. Parkering för bostädernas behov planeras i verksamhetsbyggnaden. Verksamhetsbyggnaden planeras bli cirka 250 meter lång och 6 våningar hög plus inskjuten övre våning för att säkra lämpliga buller- och risknivåer för bakomliggande bostäder. I östra delen av verksamhetstomten möjliggörs drivmedelsförsäljning.



Ett gestaltungsprogram har tagits fram för all bebyggelse och säkerställs i exploateringsavtal. En dynamik i bebyggelsen eftersträvas genom att huskropparna varierar i höjd, men också genom att de ges olika karaktärer och uttryck utmed de längre fasaderna. Inspirationen till materialpaletten är hämtad från omgivande skogsmarker. Gestaltungsbestämmelserna syftar till att säkra en god gestaltning med koppling till den närliggande naturen samt minska påverkan på landskapsbild, särskilt sett från riksintresset Stockholms farled och inlopp.

De delar i gestaltungs-konceptet för bostadskvarteren som regleras med bestämmelser i detaljplanen är:

- att bostadskvarteren ska utformas med varierande gatufasader.
- att bostadskvarteren ska ha en viss högsta nockhöjd som varierar.
- att bostadskvarteren ska ha en viss färgskala på fasader.

- att sockelvåning mot allmän plats ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad stadsmiljö.
- att utöver angiven högsta nockhöjd får mindre byggnadsdelar som till exempel skorstenar, mindre ventilationsutrymmen och mindre delar av hisschakt och liknande uppföras.



De delar i gestaltningskonceptet för verksamhetsbyggnaden som regleras med bestämmelser i detaljplanen är:

- att byggnaden ska utformas delvis med växttak.
- att fasader utöver gavlar ska indelas vertikalt där varje del skiljer sig i kulör och fasadmaterial från intilliggande del.

- att fasadfärgen ska vara enligt färgpalett i planbeskrivningen.
- att entrépartier mot huvudgatan ska utföras till största del i trä.
- att sockel ska utföras i sten eller matrisgjuten betong med hög detaljriktighet och kvalitet.
- att byggnaden måste vara av en viss höjd och längd för att utgöra skydd för främst trafikbuller från Värmdöleden för bakomliggande bostäder.

I planförslaget föreslås bebyggelse främst på platser som idag påverkas av trafikbuller. Bebyggelsen ska utformas för att minimera störningar i form av buller, olycksrisker och luftföroreningar från Värmdöleden. Både på kvartersmark och på allmän plats ska dagvatten renas för att uppnå en god rening av planområdets dagvatten. Ny bebyggelse ska gestaltas med genomtänkt variation och omsorg om material och färgsättning för att ge en god entrébild till Nacka stad utmed Värmdöleden och för att minska påverkan på riksintresset för kulturmiljövård, Stockholms farled och inlopp.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram och ingått i granskningen. Planförslaget bedöms i miljökonsekvensbeskrivningen sammantaget innebära stora negativa konsekvenser för naturmiljön. Påverkan på artskyddade arter bedöms inte vara så stor att bevarandestatus påverkas och risk för förbud enligt artskyddsförordningen bedöms således inte föreligga. Ingen påtaglig skada bedöms uppstå på riksintresset för Stockholms farled och inlopp. Sammantaget bedöms planförslaget inte ge någon påverkan på riksintresset för kommunikationer om skyddsåtgärder vidtas vid genomförandet.

På inrådan av länsstyrelsen har en anmälan för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken lämnats in till länsstyrelsen, för besked kring artskyddet. Länsstyrelsen beslutade 2021-11-05 om genomförandet av detaljplanen är förenligt med artskyddsförordningen. Länsstyrelsen förelade Nacka kommun att vidta ett antal försiktighetsåtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen. Genom att vidta dessa bedömer Länsstyrelsen att exploateringsföretaget inte kommer utlösa förbuden i artskyddsförordningen.

De avvägningar som har gjorts under planarbetet är främst avvägningen mellan bostadsbebyggelse kontra påverkan på naturvärden och rekreativevärden. Kommunen bedömer att en rimlig avvägning har gjorts mellan bostadsbebyggelse och naturvärden då en stor del av resterande Ryssbergen avsätts som naturreservat och förslaget utnyttjar marken effektivt och många bostäder och verksamheter inryms. Exploateringsnivån är hög, vilket bland annat innebär att planförslaget rymmer många bostäder på en liten yta. På så sätt kan mer naturmark bevaras i omgivningen. Ryssbergens lokalisering ligger i linje med den vision Nacka kommun har för Centrala Nacka. Sammantaget bedöms att en rimlig avvägning gjorts mellan enskilda och allmänna intressen samt mellan motstående allmänna intressen och kommunen bedömer att detaljplanen bör kunna antas.

## Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Vägar och gångvägar ska göras trygga och tillgängliga genom området mot målpunkter som skolor, bostäder och arbetsplatser. En belyst gång- och cykelväg anläggs genom området. Befintlig vägport under Värmdöleden görs tryggare och säkrare när den blir belyst, anlagd och befolkad. Delar av dagens Ryssbergen är tidvis nedskräpat och klottrat. I och med att Ryssbergen befolkas kommer de företelserna med största sannolikhet att minska och området upplevas mer tryggt både för boende och naturreservatsbesökare. Bostadsområdet i Marinstaden kommer få en tryggare och säkrare väg till tunnelbanan med stig upp till Ryssbergen och vidare ner genom tunneln till tunnelbanan vid Järsla station. Mörka hörn bör undvikas och utformas medvetet kring belysning, plantering och överblickbarhet.

## Tidplan

Samråd	juni-augusti 2018
Granskning	januari-februari 2021
Antagande	kvartal 1 2022

## Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar i planområdet. Ersättning till exploatören för markreglering av allmän plats utgår ej. Exploatören ska även erlagga exploateringsersättning för utbyggnad av yttre allmänna anläggningar inom Centrala Nacka, hänförliga till planområdet. Vidare ska exploatören medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan enligt politiskt antagna principer i beslut i kommunstyrelsen maj 2014.

Utbyggnaden av allmän plats utförs i privat regi och bekostas ej av kommunen, därför redovisas inte utbyggnadskostnaden. Vid fullt utbyggd allmän plats beräknas driftskostnaden till 0,4 mnkr per år och kapitaltjänstkostnaden till 5 mnkr (år 1).

Planarbetet bekostas av exploatören. Exploatören ska vidare ersätta Nacka kommun för de faktiska kostnader kommunen får i samband med projektets genomförande vilket innefattar kontroll, besiktning och interna administrationskostnader. Kostnadsansvar för planens genomförande regleras i detalj i kommande exploateringsavtal. Nacka kommun står för ökade framtida drift- och underhållskostnader för gata och naturmark samt kapitaltjänstkostnader för den allmänna platsen.

## Konsekvenser för barn

Området används idag både av förskolor och skolor för naturpedagogiska utflykter, naturlek och gymnastiklektioner. Området används också flitigt för promenader och en del av de stigar som leder ut i skogen kommer försvinna när planområdet bebyggs. Då planförslaget främst ligger i de låglänta områdena som är lättillgängliga, särskilt för barn, minskar kvarvarande område sin tillgänglighet för dem. Den nya gång- och cykelvägen som sammanbinder Birka med östra



Vikdalen kommer ge möjlighet till mer varierade promenadrundor inom Centrala Nacka och Finntorpsområdet längs tillgängliga och driftade gångvägar vilket är positivt. Lektyor av mer anlagt slag finns inte inplanerade för att bli allmänt tillgängliga inom planområdet. Det kommer finnas en förskolegård, som kommer ha lekytor, på en av gårdarna. De boende får nära till sportmöjligheter på Järlahöjden inom cirka 700 meters promenadväg vilket är positivt.

## Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Gestaltungsprogram för kvartersmark
- Gestaltungsprogram för allmän plats

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

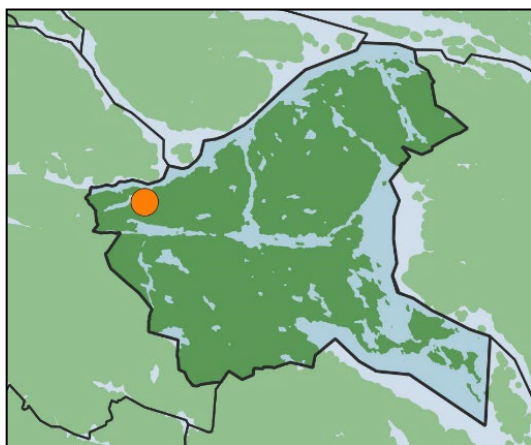
Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Emma Castberg  
Gruppchef Nacka stad  
Planenheten

Monika Stenberg  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt del av Ryssbergen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Program Centrala Nacka, antagande	2015-04-13	KS	§ 114
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2016-02-11	Planchef/ Expl. chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplaneavtal	2016-11-14	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Ramavtal	2018-04-23	KF	§ 95
✓	Detaljplan, samråd	2018-05-23	MSN	§ 117 Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd	2018-06-04	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2018-09-18	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	2020-12-09	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektet avslutas			



## Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader	8 160 000 kr
Utredningar och underlag	<p data-bbox="699 725 1369 761">2 750 000</p> <p data-bbox="699 806 1369 878">De utredningar som kommunen beställt inom detaljplanen (som sedan bekostas av byggaktören) är:</p> <ul data-bbox="746 887 1369 1594" style="list-style-type: none"> <li>- MKB</li> <li>- Arkeologiska utredningar</li> <li>- Luftkvalitetsutredning</li> <li>- Artskyddsutredning för fåglar</li> <li>- Förutsättningar för mindre hackspett</li> <li>- Grön infrastruktur och ekologiska samband för arter knutna till gammal ädellövskog och gammal barrskog</li> <li>- Fladdermusinventering</li> <li>- Naturvärdesinventeringar (NVI) och insektsinventering</li> <li>- Artskyddsutredning för kräldjur</li> <li>- Inventering av insekter på ett brandfält</li> <li>- Fågelinventering 2019</li> <li>- PM Ryssbergen – Värden-Känslighet-Potential-Ekosystemtjänster</li> <li>- Naturinventering med fokus på värdefulla träd</li> </ul> <p data-bbox="699 1639 1369 1756">Övriga utredningar beställs av byggaktören. Underlag som tagits fram för naturreservatsbildningen har i vissa fall utgjort underlag även för detaljplanen.</p> <p data-bbox="699 1800 1369 1953">Därutöver finns kostnader för tidigare nedlagt arbete med program, förstudier, övergripande utredningar och kostnader för samordningsprojekt, vilka ska bekostas av byggaktören.</p>
Grundkarta och fastighetsförteckning	210 000 kr

<b>Preliminär plankostnad fram till tillstyrkan av detaljplanen</b>	11 120 000 kr
Preliminär plankostnad per kvadratmeter för tillkommande bostäder och lokaler i bottenvåning	278 kr/kvm bostäder (bostäder, verksamheter i bottenvåning, förskola. Ej inräknat verksamhetstomten)
Preliminär plankostnad per kvadratmeter för tillkommande verksamheter exkl välfärdsfastigheter	232 kr/kvm verksamhet
Särskilda händelser som påverkat plankostnaden	För detaljplanen har en stor mängd utredningar behövt tas fram. Främst inventeringar och bedömningar av naturvärden. Merparten av utredningarna har beställts och bekostats direkt av exploatören. Detaljplanen är ett komplext projekt med många beroenden till omkringliggande stadsbyggnadsprojekt. Omarbetningar har gjorts efter samråd.

26 januari 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 5

KFKS 2016/97-214

## Detaljplan för del av Ryssbergen, del av Sicklaön 13:3 och del av 134:21, på västra Sicklaön

### Beslut

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

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

### Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för 400-600 bostäder i sex till tio våningar, en större verksamhetsbyggnad och en förskola om fyra avdelningar inom mark som idag utgörs av skogsmark. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en ny gatustruktur, som skapar möjligheter för en genomgående gata. Planförslaget bedöms vara förenligt med aktuell översiktsplan för Nacka kommun och detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka.

Planområdet utgörs av del av fastigheten Sicklaön 13:3, som ägs av en exploatör, och del av Sicklaön 134:21, som ägs av Trafikverket. Planområdet omfattar 5,6 hektar och är beläget i den västra delen av Centrala Nacka. Ett gestaltungsprogram har tagits fram för all bebyggelse och säkerställs i exploateringsavtal. Ny bebyggelse ska gestaltas med genomtänkt variation och omsorg i material och färgsättning.

Granskning av planförslaget genomfördes i januari-februari 2021. Parallellt genomfördes samråd för bildande av naturreservat för angränsande del av naturområdet Ryssbergen. Under granskningen yttrade sig cirka 250 privatpersoner och merparten anser att Ryssbergen bör bevaras som det är och att planarbetet bör avbrytas. Länsstyrelsen bedömde att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, frågor som rör säkerhet och risk för olyckor med hänsyn till transporter med farligt gods, drivmedelsförsäljning och översvämning. Länsstyrelsen hade synpunkter på planens lämplighet avseende riksintresse för kommunikationer, väg 222. Länsstyrelsen lämnade även rådgivande synpunkter rörande naturvärden och artskydd, fornlämningar samt övriga upplysningar. Trafikverket hade synpunkter på hur planområdet närmast Värmdöleden utformas, dagvatten, skyfall, buller och luftkvalitet.

Naturskyddsföreningen anser att planarbetet bör avbrytas och att naturreservat inte är någon kompensation för detaljplanen. Miljökonsekvensbeskrivningen bör underkännas och planen medför oåterkalleliga förluster av ovärderliga naturvärden, stor negativ påverkan på rekreativvärden, landskapsbild och riksintresset Kust och skärgård och innebär en förlust

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

26 januari 2022

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

av ekosystemtjänster, strider mot miljö kvalitetsnormerna för luft och mot flera nationella och kommunala miljömål.

Efter granskningen har bland annat ytterligare utredningar kring hydrogeologi och grundvatten utförts. Flera utredningar har uppdaterats, bland annat kring skyfall. Justeringar har gjorts för att hantera risk kring drivmedelshantering och åtgärder för skyfall har säkerställts. Flera åtgärder för att kompensera minskade naturvärden avses att utföras, vilka regleras i exploateringsavtal. I avtalet säkerställs även kompensationsåtgärder för dagvatten.

Samråd genomfördes juni till augusti 2018. Drygt 100 yttranden inkom från myndigheter, föreningar, privatpersoner och övriga. De främsta synpunkterna från privatpersoner och föreningar rörde påverkan på natur- och rekreationsvärden. Länsstyrelsen ansåg att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram och ingått i granskningen.

Exploatören ska bekosta planarbetet, utbyggnaden av allmänna anläggningar i planområdet, erlagga exploateringsersättning för utbyggnad av yttre allmänna anläggningar och medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan. Nacka kommun står för ökade framtida drift- och underhållskostnader för gata och naturmark samt kapitaltjänstkostnader för den allmänna platsen.

Sammantaget bedöms att en rimlig avvägning gjorts mellan enskilda och allmänna intressen samt mellan motstående allmänna intressen och kommunen bedömer att detaljplanen bör kunna antas.

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 24 januari 2022

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Miljökonsekvensbeskrivning

Bilaga 4. Samrådsredogörelse

Bilaga 5. Granskningsutlåtande

Bilaga 6. Gestaltningprogram för kvartersmark

Bilaga 7. Gestaltningprogram för allmän plats

## Yrkanden

Peter Zethraeus (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C) och Anders Tiger (KD), bifall till enhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

26 januari 2022

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Rolf Wasteson (V) yrkade att detaljplaneförslaget avslås, att planarbetet avseende området i Ryssbergen avslutas, att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uttalar att det är lämpligt att det tilltänkta planområdet inkluderas i det naturreservat som avses bildas i Ryssbergen.

I Rolf Wastesons yrkande instämde Christina Ståldal (NL), Stephan Andersson (SD) och Desha Svenneborg (MP).

## Beslutsgång

Ordföranden ställde sitt yrkande mot Rolf Wastesons yrkanden och fann att nämnden beslutat i enlighet med sitt yrkande om att bifalla enhetens förslag till beslut.

Caroline Westerståhl (C) anmälde jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet.

## Reservationer

### **Rolf Wasteson (V) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:**

”Ryssbergen är ett unikt område i den bemärkelsen att det är en urskog som ligger direkt på randen till storstaden. Området har stora naturvärden med månghundraåriga träd och är viktigt för artskyddet och som spridningskorridor. Det har dessutom stort värde för friluftslivet särskilt för närboende.

Nu ska där byggas några hundra bostäder i form av bostadsrätter och ett jättelikt hus för bilförsäljning mm. Absolut behöver vi bostäder i Nacka och Stockholmsregionen men dels framför allt i form av hyresbostäder med rimliga hyror som fler kan ha råd med. Men det betyder inte att vi får offra allt annat för det.

En exploatering av området innebär att natur- och friluftsvärden för alltid utplånas. Påståendet att det tilltänkta naturreservatet på den resterade delen av Ryssbergen är tillräckligt för att skydda ovan nämnda värden är så klart helt tagna ur luften. Alla miljökonsekvensbeskrivningar och utlåtanden från kunniga parter visar på att området är oersättligt.

Fastighetsägarens önskemål om att kunna exploatera och göra ekonomisk vinst på detta är inte ett rimligt motargument. Att vara ägare av en fastighet innebär inte en självklar rätt att exploatera området för att tjäna pengar på det. I själva verket är det ju så att om området inte exploateras, och det kan Nacka kommun genom sitt planmonopol förhindra, så är dess ekonomiska värde obefintligt.”

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

”Nackalistan har sedan före senaste valet 2018 motsatt sig tänkt byggnation och exploatering av det värdefulla Ryssbergsområdet. Den inställningen kvarstår och vi yrkar avslag mot planen på samma sätt som Vänsterpartiet gör, med 3 huvudinriktningar. Den förlust av artrikedom som exploateringen utgör kan inga åtgärder ersätta. Bristen på arter klassas i dagens DN som den tredje största risken för klimatet under en treårsperiod bland alla övriga risker. Nackalistan yrkar avslag och reserverar oss mot förslag till beslut.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

26 januari 2022

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

**Desha Svenneborg (MP) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:**

”Den här planen är både urdålig och förödande för den unika urskogen. Urskog blir alltmer sällsynt men här har vi förmånen att ha det mitt i centrala Nacka. Det är av stor vikt att ett så stort område som möjligt av Ryssbergen kan bli en del av naturreservatet. Naggandet i kanten för exploatering har blivit så mycket att det nu har beskurit området rejält. Detta är mycket sorgligt och helt onödigt. Skog är så mycket mer än bara träd och ger skydd mot hetta och översvämningar, renar vatten och luft och är just hem för ett rikt växt- och djurliv. Skogen hjälper oss i det nya klimat vi människor står inför. Här är skogen också extremt viktig som spridningskorridor för att arter ska kunna ta sig mellan områden. Våra pollinatörer kommer påverkas av att vi bygger här och de är ju nyckeln till hela vår existens. Det är vi som avgör hur morgondagens samhälle kommer bli. Det vi väljer att bygga påverkar våra barn och barnbarn. Här kommer det krävas oerhörda ingrepp i naturen och landskapet för att skapa bostäder i ett bullerstört område. Miljöpartiet har föreslagit flera andra ställen vi kan bygga på för att inte öka på vår klimatskuld och bygga ett hållbart Nacka. Vi vill att motorvägen byggs ’bort’ genom att dra den i tunnel och exploatera ovanpå, inte att vi bygger bostäder några meter ifrån den.”

**Protokollsanteckningar**

**Peter Zethraeus för Moderaterna, Johan Krogh för Centerpartiet, Martin Sääf för Liberalerna, Anders Tiger för Kristdemokraterna lät anteckna följande:**

”Detaljplanarbetet för Ryssbergen har pågått under en längre tid, och det har krävts många kompromisser för att landa i en väl avvägd lösning. Här tillkommer 4-600 bostäder med närhet både till kollektivtrafik och natur, skol-lokaler och bullerskyddande bebyggelse. Ur bullerhänseende är det en förutsättning att verksamhetsbyggnaden mot Värmdöleden uppförts innan bostäderna färdigställs för inflyttning.

Bostadsbebyggelsen är en del av Tunnelbaneavtalet, som både bidrar till ett hållbart resande och till att minska bostadsbristen i regionen.

Ryssbergen innehåller en av de sista citynära urskogarna och ägs sedan lång tid av privata fastighetsägare. Området är unikt både för sina höga naturvärden och för sin potential för stadsnära bebyggelse. Alliansens ambition är att halva Nacka ska vara grönt, och det har funnits en politisk vilja att göra området till naturreservat, medans markägarens intresse varit bostadsbebyggelse. Nu bebyggs ca 17% av området. Det är en svår men rimlig avvägning. För den del som bebyggs kommer kompensationsåtgärder genomföras för att kompensera för förlorade naturvärden.”

**Stephan Andersson lät anteckna följande för Sverigedemokraterna:**

”Sverigedemokraterna står fast vid sin tidigare uppfattning att området Ryssbergen i sin helhet bör göras till naturreservat. Västra Sicklaön är i huvudsak färdigbyggd och Ryssbergen behövs för sina natur- och rekreationsvärden för de boende i denna numera starkt urbaniserade kommundel.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande