

20 april 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 60

KFKS 2018/870

Detaljplan för Sarvträsk, fastigheterna Orminge 60:1 m.fl. i Boo

Beslut

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

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt bostadskvarter i Orminge centrum. Vidare ska en attraktiv och levande stadsmiljö utvecklas samtidigt som områdets naturvärden och skyddsvärda bestånd av fåglar och groddjur beaktas. Planområdet är cirka 1,8 hektar och omfattar en tidigare infartsparkering samt naturmark med en sumpskog.

Detaljplanen medger att ett kvarter om fem-sju våningar kan uppföras som rymmer cirka 185 bostäder varav cirka 70 kan utgöra vårdbostäder – särskilt boende för äldre. Vidare möjliggörs en mindre lokal i bottenplan för att aktivera stråk och liv i stadsrummet. Parkering föreslås att ske under mark och på innergården kommer åtgärder för att minimera dagvatten utföras till exempel planteringar. Gestaltungsprogram har tagits fram i planarbetet och säkrar en kvalitativ gestaltning genom planbestämmelser och exploateringsavtal. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och intentioner planprogrammet.

Plansamråd skedde under 2018. Länsstyrelsen hade bland annat synpunkter på skäl för upphävande av strandskydd och brist på geotekniskt underlag. De mest förekommande synpunkterna i övrigt berörde intrånget i sumpskogsområdet samt påverkan på befintliga bostäder i närområdet. Efter samrådet delades planområdet upp i två planområden som hanterats i två separata planprocesser. Planområdet som omfattade Ormingehus med mera har hanterats genom detaljplan för Ormingehus, som har vunnit laga kraft. Kvarter norra Sarvträsk samt norrliggande naturmark har hanterats inom detaljplan för Sarvträsk. Planarbetet för Sarvträsk har inväntat domslut om vattenverksamhet vilket innebar att planarbetet återupptogs under 2021. Planförslaget kompletterades bland annat med ett gestaltungsprogram för ny bebyggelse och en uppdaterad dagvattenutredning. Skälen för upphävande av strandskyddet motiverades tydligare i planbeskrivningen

Planförslaget var utsänt på granskning mellan den 30 september och 4 november 2021. Under granskningsperioden inkom totalt 20 skrivelser med synpunkter. Länsstyrelsen framförde bland annat att föreslagna dagvattenlösningar och stabilitetshöjande åtgärder tydligare skulle redovisas i planförslaget. Vidare har synpunkter framförts från tre

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

20 april 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

föreningar och några närboende på detaljplanens negativa konsekvenser avseende naturvärden i sumpskogen invid Sarvträsk.

Inför antagande har planförslaget justerats. Plankartan har uppdaterats med en ny grundkarta och mer detaljerade utformningsbestämmelser. Planförslaget har även kompletterats med en mer utförlig beskrivning av dagvattenlösningar, stabilitetshöjande åtgärder och fastighetskonsekvenser i planbeskrivningen. Planförslaget har i sin helhet justerats och redaktionella ändringar har utförts.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Planförslaget medger att centrummiljön i Orminge kan utvecklas med ett nytt stadsdelskvarter som både möjliggör fler bostäder och bidrar till en mer orienterbar struktur i centrum. Planförslaget i sin helhet bedöms bidra till en ökad trygghet i området och sammantaget vara positivt utifrån barnperspektivet.

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen över tid, eftersom kommunen avser att upplåta mark genom tomträtt.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 25 mars 2022

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Granskningsutlåtande

Bilaga 4. Gestaltningsprogram

Yrkanden

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

Rolf Wasteson (V) yrkade att ärendet skulle återremitteras för att minska eller ta bort bostadsdelar och garage inom kvarteret. Detta till förmån för mer grönyta och ökade recipienter för att bättre ta hand om områdets dagvatten samt att lämna grönytor med höga naturvärden orörda.

Christina Ståldal (NL) yrkade avslag på ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden ställde Rolf Wastesons återremissyrkande mot avslag och fann att nämnden beslutat avslå detsamma.

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

20 april 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Votering begärdes och verkställdes.

För Peter Zethraeus bifallsyrkande röstade Johan Krogh (C), Thomas Josefsson (S), Johan Hiller (M), Magnus Sjöqvist (M), Tim Sundberg (M), Martin Sääf (L), Anders Tiger (KD), Helena Westerling (S), Åsa Nyberg (SD) och Peter Zethraeus (M).

För Christina Ståldals avlagsyrkande röstade Christina Ståldal (NL), och Johan Westerlund (MP) och Rolf Wasteson (V).

Med 10 röster mot 3 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden i enlighet med Peter Zethraeus yrkande att bifalla enhetens förslag till beslut.

Reservation

Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot beslutet till förmån för eget yrkande med följande motivering:

”Vid Nackalistas förslag till votering röstade följande partier emot exploateringen av Sarvträsk sumpskogs- och våtmarksområde – NL, V och MP. Övriga röstade i princip för bebyggelse. Att exploatera denna del av en mycket värdefull våtmark är inget annat än hialöst. Man frågar sig om övriga partier ännu inte har lärt sig något om klimatkrisen och att även i Nacka behöver vi skydda natur och inte bebygga detta rika växtområde som också på ett naturligt sätt renar dagvatten för den ökande ytan av hårdgjord mark. Nacka behöver inte göra så. Det är redan nu en betydligt större mängd bostäder som planeras för än i den ursprungliga planen för centrala Orminge. Det behövs inte heller som ett krav från avtalet i tunnelbanebygget eftersom det inte omfattar denna del av Nacka. Det man gör är att krama ur allt man kan för att tjäna ännu mer, även på värdefull naturmark, för att sänka skatten. Då väger naturvärden och våtmarker lätt. Nackalistan motsätter sig denna exploatering som hade kunnat räcka med den andra exploateringsdelen i sydligt läge på ianspråktagen mark. Vi reserverar oss därför mot förslag till beslut och delar slutsatser från de många kunniga experter som avråder från exploatering här. De skyddande åtgärder som kommer att göras i detta område kan aldrig ersätta den naturliga mångfald som nu råder. Den ökande mängd förorenat dagvatten som kommer att bli resultat av bebyggelsen i Orminge kommer nu inte att renas på det naturliga sätt som tidigare. Mer förorenat vatten kommer då att rinna ut i Sarvträsk och sedan vidare till den förorenade Myrsjön som sedan länge har dålig vattenstatus och nu får ytterligare en försämring.”

Rolf Wasteson (V) reserverade sig mot beslutet till förmån för eget yrkande med följande motivering:

”Det aktuella planområdet naggar det värdefulla naturområdet Sarvträsk i kanten. Samtidigt saknar det tilltänkta vårdboendet inom planen någon grön utemiljö för de boende. Därför borde planen ha minskats något i omfattning genom att dra den bebyggda ytan något åt söder samtidigt som byggnadernas placering ändrats så att vårdboendet ges en grön utemiljö. Närheten till kollektivtrafiken gör också att omfattningen på de tilltänkta

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

20 april 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

parkeringsplatserna bör minskas, med tanke på närheten till våtmarken är det rimligt att nedgrävda garage utgår eller i varje fall dras bort maximalt från våtmarken.”

Protokollsanteckningar

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

”Redan på ett tidigt stadium i denna plan var det viktigt att säkra upp en del av våtmarken och dess värden i anslutning till helhetsmiljön Sarvträsk.

Många utredningar har gjorts, man har erhållit tillstånd för vattenverksamhet och detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan, en bedömning som även Länsstyrelsen delar.

Det vidtas skyddsåtgärder för att säkerställa att exploateringen totalt sett inte påverkar bevarandestatusen för skyddade arter. Biotophöjande åtgärder genomförs, övervintringsplatser för groddjur säkras, fladdermusholkar sätts upp, reglering av belysning i bostadskvarteret som vätter mot Sarvträsk mm.

Man har även anlagt två nya lekdammar för groddjur, groddjurspassager med ledarmar har anlagts under Mensåtravägen, Skarpövägen och Ornövägen.

Den sumpskog som försvinner kommer också att kompenseras för på annat håll genom anläggning av motsvarande yta.

För oss i Alliansen är det viktigt att kunna ta ansvar både för bostadsbyggande och för natur och miljö.”

Helena Westerling lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

”Såväl naturen, miljön och kommande boende i området skulle tjäna på att minska bebyggelsen inom detaljplanen. Inför granskning av planen yrkade vi tillsammans med Miljöpartiet och Vänsterpartiet på återremiss för att minska något på byggvolymen till förmån för miljö- och naturvärden. Detta var inget som vann gehör hos den styrande majoritetens Allianspartier.

Vi Socialdemokrater vill markera att vårdboendet i planförslaget saknar reell möjlighet till att i markplan anlägga en angelägen, avgränsad, tillgänglig och anpassad trädgård.

Tillgång till solljus och möjlighet att välja mellan sol och skugga, vilket är viktigt för en god boendemiljö, tillgodoses inte enligt planförslaget. För vårdboendet som är placerat i nord-sydlig axel innebär det en stunds solljus endast längs vårdboendets gårdssida när solen står i söder och en stund på kvällen vid vårdboendets norrgavel när solen står i väster.

Trädgård är bevisligen mycket viktig, har en lugnande och hälsosam effekt och minskar behov av medicinering. Att skapa hela lösningen med uteliv på tak ska vi nog lämna till storstädernas redan tätbebyggda område. Nacka har helt andra möjligheter. Boende på vårdboende har rätt att få njuta – att leva hela livet! De behöver en trädgård!”

Johan Westerlund lät anteckna följande för Miljöpartiet:

”Miljöpartiet skulle hellre placera en del av bostäderna i denna plan på bättre plats än sumpmark med höga naturvärden och vill inte att garage sprängs ner eftersom det är

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

20 april 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

olämpligt både ur miljö- och klimatsynpunkt. Vi behöver ta höjd för kommande extremväder och värna våtmarkerna. Bebyggelsen här ligger också nära lokalcentrum och kollektivtrafik varför ett mer flexibelt och lägre parkeringstal borde vara möjligt. Det är i städerna den största klimatpåverkan sker och vi behöver ställa om vårt resande. Miljöpartiet välkomnar en förtätning i Orminge centrum som i sig blir en ny knutpunkt med goda kommunikationer, service, handel och mötesplatser, men vi ser att vi behöver se området i ett större sammanhang, kompensera och stärka biologisk mångfald, spridningssamband och naturvärden när sådana påverkas negativt. Det kan ske inom eller utom detaljplan men måste grundas i ett system där det antingen är kommunen eller exploatörer som har ansvar för detta.

Kring Sarvträsk finns ett levande djurliv och vi anser att det måste tas fram en tydlig plan för hur den kvarvarande naturmarken med sin sumpskog ska iordningställas och förvaltas över tid och kommunen måste tydligt reglera hur skötseln ska utföras, vad den ska ha för syften och vem som ska ansvara för detta.”

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