

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2018-11-23

Dnr KFKS 2018/871

Projekt 9436

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Ormingehus, fastigheterna Orminge 46:1 m.fl. i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015. Detaljplanen Ormingehus ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter, förskolor samt en attraktiv och levande miljö. Planområdet är cirka 4,5 hektar och omfattar norra delen av Orminge centrum som är lokalt centrum i Boo. Planområdet avgränsas av Edövägen i söder, Betsövägen i väst, Mensättravägen i öst och Sarvträsk i norr.

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, förskolor samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Planförslaget medger totalt cirka 370 tillkommande bostäder, cirka 4200 kvadratmeter bruttoarea handel, cirka 120 tillkommande förskoleplatser och bostäder enligt LSS. Utöver detta medger planförslaget att de befintliga byggnaderna Röda längan och större delen av Ormingehus bevaras. Befintlig skol- och förskoleverksamhet inom Ormingehus kan därmed fortsätta sin verksamhet med cirka 120 förskoleplatser och cirka 130 skolplatser.

Under samrådet har synpunkter inkommit från ett flertal remissinstanser, bland annat länsstyrelsen, trafikförvaltningen, lantmäterimyndigheten samt Nacka vatten och avfall AB. Synpunkter har även inkommit från kommunala nämnder och intresseföreningar samt från Grönskårets samfällighetsförening. Länsstyrelsen har synpunkter på bland annat skäl för upphävande av strandskydd, brist på geotekniskt underlag, att plankartan inte reglerar markhöjder för gator samt att Röda längan inte försetts med skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Kommunstyrelsen förordar att ett avtal angående ny lokalisering av Myrans heldagsskola tas fram inför antagande av planen. De mest förekommande synpunkterna i övrigt berör intrånget i sumpskogsområdet, påverkan på områdets kulturhistoriska intressen, gröna inslag i området samt påverkan på befintliga bostäder i närområdet.

Efter samrådet har planförslaget reviderats i ett antal avseenden. *Kvarter norra Sarvträsk* samt norrliggande naturmark har utgått ur planområdet och avses att hanteras i en separat planprocess, där domslut om vattenverksamhet avses inväntas innan planförslaget ställs ut för granskning. Gestaltungsprinciper har tagits fram som reglerar utformning av bebyggelsen med bestämmelse på plankartan. Ett gestaltungsprogram för allmän platsmark i Orminge centrum har även tagits fram som visar inriktning för utformning och gestaltning av gaturum och allmänna platser. Byggrätten har utökats för *kvarter södra Sarvträsk* för att möjliggöra för inrymmandet av en större livsmedelsbutik. Skydds- och varsamhetsbestämmelser har lagts till byggnaden Röda längan och utformningsbestämmelser för byggnaden har justerats. Plankartan har även kompletterats med markhöjder för gator. I övrigt har ett antal revideringar samt justeringar gjorts av planförslaget. Redaktionella ändringar har gjorts i samtliga planhandlingar.

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

Planförslagets syfte och innehåll

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015. Detaljplanen Ormingehus ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter, förskolor samt en attraktiv och levande miljö. Detaljplanen ska skapa förutsättningar för nya bostäder i flerbostadshus i kollektivtrafiknära läge med lokaler i bottenvåningarna utmed Kanholmsvägen och Edövägen.

Detaljplanen möjliggör för bebyggelse i 4-7 våningsplan samt ett nytt landmärke i form av ett höghus i 16 våningsplan. Detaljplanen ska vidare möjliggöra för fler förskoleplatser samt göra det möjligt att röra sig tryggt och säkert genom Orminge centrum.

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, förskolor samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Planförslaget medger totalt cirka 370 tillkommande bostäder, cirka 4200 kvadratmeter bruttoarea handel, cirka 120 tillkommande förskoleplatser och 12 bostäder enligt LSS. Bostäder enligt LSS är boenden för personer med funktionsnedsättning som är i nära anslutning till gemensamhets- och personalutrymmen. Utöver detta medger planförslaget att de befintliga byggnaderna Röda längan och större delen av Ormingehus bevaras. Befintlig skol- och förskoleverksamhet inom Ormingehus kan därmed fortsätta sin verksamhet med cirka 120 förskoleplatser och cirka 130 skolplatser.

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

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 24 maj 2018. Samrådstiden varade mellan den 28 maj 2018 och den 2 juli 2018, sammanlagt 5 veckor. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 12 juni 2018. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt i Nacka stadshus, på biblioteken i Orminge centrum och Nacka Forum, samt på kommunens hemsida.

Efter genomfört samråd har planförslaget delats upp i två delar som drivs vidare som två separata detaljplaner. De områden som omfattar sumpskogsområde ingår i *detaljplan Sarvträsk*, där domslut om vattenverksamhet avses inväntas innan det planförslaget ställs ut för granskning. Detaljplan Sarvträsk omfattar kvarter norra Sarvträsk samt sumpskogsområdet vid Sarvträsk. Synpunkter inkomna under samrådet som berör dessa delar kommer att bemötas närmre i en separat samrådsredogörelse som utgör planhandling i samband med granskning av detaljplan Sarvträsk. Övriga delar inom det planområde som samrådsförslaget omfattade ingår i denna detaljplan, detaljplan Ormingehus, och synpunkter som berör planområdet kommenteras i denna samrådsredogörelse.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Försvarsmakten
- Luftfartsverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Boo Miljö- och Naturvänner
- Enheten för fastighetsförvaltning
- Kommunstyrelsen
- Kulturnämnden
- Käppalaförbundet
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Länsstyrelsen
- Nacka Miljövårdsråd
- Nacka Vatten och Avfall AB
- Natur- och trafiknämnden
- Naturskyddsföreningen i Nacka
- Skanova
- SLL Trafikförvaltningen
- Stockholm Exergi
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Utbildningsnämnden

Synpunkter har även inkommit från Grönskärets samfällighetsförening, vars medlemmar äger fastigheter och allmänning öster om planområdet.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Kommunstyrelsen** tillstyrker samrådsförslaget som utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka kommun och programmet för Orminge centrum. Kommunstyrelsen anser att förslaget uppfyller bostads- och arbetsplatsmålet för området samt bidrar till att uppfylla behovet av serviceboenden och särskilda

boenden för äldre, samt innehåller hyresrätter i enlighet med kommunens mål för blandade upplåtelseformer.

Kommunstyrelsen menar på att de förskoleplatser som tillkommer genom planen kommer att tillgodose behoven av platser även för närliggande stadsbyggnadsprojekt. De konstaterar dock att antalet bostäder har ökat i planen jämfört med projektdirektivet, samtidigt som antalet förskoleplatser minskat. Därför anses det viktigt att bostads- och förskoleplanering synkroniseras.

Kommunstyrelsen bedömer att samordningsprojektet för Orminge ska göra en översyn av det totala behovet av förskoleplatser samt säkerställa att behovet kommer att tillgodoses.

Samrådsförslaget anses uppfylla projektets mål med tillskapandet av ett bryggssystem vid Sarvträsk och stråk som bidrar till ökad attraktivitet för cyklister och fotgängare. Kommunstyrelsen bedömer att det behövs en utförligare redovisning av projektets ekonomi, med intäkter och kostnader och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Denna bör även behandla framtida drift- och underhållskostnader av de allmänna anläggningarna, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi.

Slutligen förordar kommunstyrelsen att ett avtal angående ny lokalisering av Myrans heldagsskola tas fram inför antagande av planen.

Planenhetens kommentar. Efter samrådet har en del av planområdet utgått för att hanteras i en separat detaljplan, vilket föranleder att granskningsförslaget innehåller ett färre antal bostäder och inte något särskilt boende för äldre. Projektets mål om tillskapande av ett bryggssystem i anslutning till sjön Sarvträsk tillgodoses inte heller inom aktuell detaljplan då berört område utgår ur planområdets omfattning, se vidare *Bakgrund*, sida 3.

Behovet av skol- och förskoleplatser är samordnat för planerade bostäder inom Orminge centrum samt planerade bostäder längs med Ormingeringen. En översyn av behovet av förskoleplatser har gjorts efter samrådet. Behovet av skol- och förskoleplatser bedöms tillgodoses under förutsättning att planerade förskolor inom aktuell detaljplan genomförs liksom planerad förskola inom *detaljplan Volten*. Behovet av skolplatser tillgodoses under förutsättning att Orminge skola byggs ut i enlighet med planprogrammet för Orminge centrum.

Den ekonomiska redovisningen i planbeskrivningen har efter samråd kompletterats i enlighet med kommunstyrelsens synpunkter.

Detaljplanens antagande kommer att invänta beslut om en ny lokalisering av Myrans heldagsskola.

2. **Kulturnämnden** anser att planförslaget innebär att Orminge centrum utvecklas med en helt ny typ av stadsplaneideal. Additionen av ny bebyggelse i olika höjder skapar en ny årsring av bostäder och förtätning, vilket kommer skapa en mer attraktiv boendemiljö och ge förutsättningar för ett bättre utbud av butiker och verksamheter. Nämnden framför att finns ett fortsatt intresse från nämnden att följa

utredning av husens fasadmateriäl samt utformning av det offentliga rummet. Nämnden anser att Röda längans karaktär bör bevaras, men att byggnadens karakteristiska fasad kommer vara synlig samt att varsamhetskraven beaktas enligt planförslaget. Nämnden påpekar att offentliga miljöer ska vara trygga och attraktivt utformade med offentlig konst. Det är viktigt att konstnärlig gestaltning finns med från början i planeringen i enighet med riktlinjer i Öppna konsten samt att metoder framtagna inom ramen för Konsten att skapa stad tillämpas för att addera tillfälliga konstinstallationer under byggtiden.

Slutligen vill nämnden påpeka vikten av att fastighetsägare i området blir informerade om hur kommunens kundval fungerar för att marknaden ska kunna bygga lämpliga lokaler och möta det utökade behovet av lokaler för musik- och kulturskola som en växande befolkning innebär.

Planenhetens kommentar: Planenheten instämmer i att Röda längans karaktär ska bevaras, då byggnaden bedöms vara särskilt värdefull. Planenheten ser dock ett behov av att tillföra byggnaden kvalitét utifrån ett socialt perspektiv, en ny och positivt laddad årsring. Av den anledningen finns ett stort kommunalt intresse att tillskapa påbyggnaden samt det yttre höljiet med balkonger, även om detta till viss del förvanskar byggnadens arkitektur. Tillägget ska dock göras så varsamt som möjligt. Efter samrådet har planförslaget reviderats så att *Röda längan* förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser för att tydliggöra byggnadens skydd och säkerställa att föreslaget tillägg utförs varsamt.

Planenheten instämmer med kulturnämndens synpunkt om att offentliga miljöer ska upplevas trygga och attraktivt utformade. Efter samrådet har det tagits fram ett gestaltningsprogram för offentliga rum inom Orminge centrum som visar inriktning för utformning och gestaltning av gaturum och allmänna platser. Gestaltningsprogrammet utgör ett underlag till planhandlingarna. Konstnärlig utformning ingår i detta program och inom planområdet avser kommunen att arbeta med processer inom konsten att skapa stad för att tillskapa permanent konst. Det finns bland annat möjlighet att tillskapa konst genom medskapande på Röda torget. Dessa processer regleras dock inte i detaljplanen.

Planenheten har informerat byggaktörerna inom planområdet om det utökade kundvalet i enlighet med nämndens synpunkt.

3. **Natur- och trafiknämnden** anser att de kompensationsåtgärder för exploatering av naturområdet som föreslås är bra men att de troligen inte kommer räcka till för att uppnå målet om att arternas bevarandestatus inte ska påverkas. Nämnden anser att förberedelser för kompletterande åtgärder vid utbyggnad bör planeras. Stor hänsyn bör tas vid utbyggnad av spänger och anläggningar, och vid rätt tidpunkt för att inte påverka områdets ekologiska status negativt. Konsekvenser anses annars vara ett minskat antal fridlysta arter i Orminge, och därmed mindre attraktivitet. Nämnden önskar vidare att det utförs nya inventeringar av fladdermöss och mindre hackspett så fort som möjligt. I det fortsatta arbetet anser de även att metodiken för grönytefaktor bör tillämpas.

Gällande Röda torget anser nämnden att läget kan bli ogästvänligt med hänsyn till att det ligger i slagskugga på eftermiddagar under vår och höst, då behovet av ljus är

som stort, och torget anses då inte bli den mötesplats som det är tänkt. Nämnden anser vidare att behovet av ljus inte heller tillgodoses på gårdarna, vilket kan få konsekvenser för de boendes välbefinnande om det inte finns alternativa allmänna platser som kan kompensera. Nämnden anser vidare att tillgänglighetskraven inte uppnås på flera allmänna passager. Röda torget framförs endast nås på ett tillgängligt sätt från Edövägen via privat fastighet och bro. Säkerhetsställande av bra tillgänglighet anses vara väsentligt för torget.

Nämnden framför vidare att illustrationerna på sida 14 i planbeskrivningen är missvisande och överensstämmer inte med plankarta och beskrivning.

Planenhetens kommentar. Föreslagna skyddsåtgärder bedöms som tillräckliga för att inte försvåra upprätthållandet av bevarandestatusen för vanlig groda, vanlig padda, mindre vattensalamander, snok, sävsparv och mindre hackspett. Därmed görs också bedömningen att förbudet i artskyddsförordningen inte kommer att utlösas. Utgångspunkten för skyddsåtgärderna är att mindre hackspett bedöms häcka i området. En inventering av fladdermöss har utförts under sommaren 2018, under vilken åtta olika arter registrerades. Ingen av arterna är rödlistade, men däremot fridlysta. Planområdet har betydelse för fladdermusfaunan kring Sarvträsk och skyddsåtgärder såsom bibehållande av en fuktig miljö, dammar samt uppsättning av fladdermusholkar kommer att genomföras. Artskyddet kommer att prövas i samband med ansökan om vattenverksamhet. Efter samrådet har den del av planområdet som omfattar sumpskogsområdet utgått för att hanteras i en separat detaljplan, se vidare *Bakgrund*, sida 2.

Kommunens grönytefaktor tillämpas inte utanför Nacka stad enligt tidigare beslut av kommunstyrelsen. Tillämpandet av grönytefaktor anges inte heller i tidigare beslut och dokument inom detta projekt, exempelvis i start-PM, projektdirektiv eller markanvisningsinbjudningar och grönytefaktor avses därför inte att skrivas in i kommande exploateringsavtal. Däremot kommer det ställas krav på att minst hälften av gård, takterass eller utemiljö ska vara vegetationsklädd i samband med anvisning av kommunal mark. Enligt bestämmelser på plankarta ska 50 % av bostadsgårdarnas yta planteras och delvis möjliggöra för plantering av träd. Gården ska vidare utformas med växtbäddar för dagvattenhantering.

Planenheten instämmer i att Röda torget kommer att ligga i slagskugga under höst och vår på för- och eftermiddagar, på grund av höjden på omgivande byggnader. Planenheten bedömer dock ändå att platsen har ett stort värde för området som lekplats och allmän yta för utevistelse för boende i området om den programmeras med attraktiva aktiviteter och funktioner. Efter samråd har Röda torget studerats vidare och förslag till utformning redovisas i underlaget *Gestaltningssystem för allmän platsmark*.

Föreslagen kvartersutformning med slutna kvarter och en bebyggelse utformad i huvudsak med 4-7 våningar resulterar i att merparten av innergårdarna kommer ligga i slagskugga under stor del av året. Planområdet är utsatt från flera betydande bullerkällor och planenheten bedömer att planstrukturen är en förutsättning för att tillskapa en god boendemiljö för tillkommande bostäder. Planenheten gör vidare avvägningen att slutna kvarter och föreslagna byggnadshöjder med relativt skuggiga innergårdar som konsekvens är motiverat för att möjliggöra detaljplanens syfte om ett levande och attraktivt centrum.

Efter samrådet så har kvarter södra Ormingehus utökats något i storlek för att möjliggöra gård med något bättre solförhållanden.

Ny bebyggelse blir fullt tillgänglig från omkringliggande gatumark med undantaget Edövägen, som väster om Kanholmsvägen, likt i dagsläget, får en lutning på upp till 8 % på en delsträcka på grund av områdets topografiska förutsättningar. För tillgängligheten upp till Röda torget från omkringliggande gator så föreslås en trappa med tillgänglig ramp mellan torget och Edövägen, vilken tillgodoser tillgänglighetskrav under de tider då Centrumhuset är stängt.

Illustrationen nämnden hänvisar till har efter samrådet tagits bort ur planbeskrivningen.

4. **Utbildningsnämnden** uppmärksammar på att det i planförslaget finns 120 förskoleplatser, men inga skolplatser. I detaljplaneprogrammet för Orminge centrum anges en utbyggnad av Orminge skola för att täcka behovet av skolplatser, och nämnden vill understryka behovet av ytterligare skolplatser i området.

Planenhetens kommentar: Behovet av skol- och förskoleplatser är samordnat för planerade bostäder inom Orminge centrum samt längs med Ormingeringen. Det behov av skolplatser planförslaget genererar avses tillgodoses genom en utbyggnad av Orminge skola samt inom befintlig skolverksamhet i Ormingehus. Planbeskrivningen har efter samråd förtydligats med detta.

5. **Enheten för fastighetsförvaltning** framför att områden för GA inte kan utläsas på plankartan, bestämmelsen saknas eller anses vara otydlig. Planbeskrivningen omnämner ett antal avtal (tomträttsavtal, sidoavtal, servitut, med mera) som är av den typ som enheten vanligtvis hanterar och enheten framför att det är önskvärt att enheten är delaktig i processen kring framtagande av dessa avtal. Enheten framför vidare att det står under rubriken Ansvarsfördelning, Kommunal handläggning att Enheten för fastighetsförvaltning handlägger markfrågor. Ett förtydligande eller preciserande av vilka markfrågor enheten förväntas hantera är önskvärt för resursplanering.

Planenhetens kommentar: Avtalen som omnämns kommer att tas fram enligt Nacka kommuns gällande rutiner. Resursplanering sker enligt Nacka kommuns gällande rutiner. Planbeskrivningen har reviderats för att förtydliga enhetens ansvarsområde. På plankartan finns ingen bestämmelse för GA, planenheten ser inget behov av att reglera detta på plankartan.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

6. **Länsstyrelsen** har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Strandskydd

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap 18c § miljöbalken (MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset enligt 4 kap 17 § PBL. Ett stort antal domar ger stöd för att strandskyddsreglerna ska tolkas ytterst restriktivt.

Kommunen nämner att sumpskogen ska tillgängliggöras med spänger och bryggor. Länsstyrelsen är tveksam till om fördelarna för friluftslivet verkligen är av sådant allmänt intresse att det utgör ett särskilt skäl för upphävande av strandskyddet. En sumpskog mår generellt sett allra bäst av att få utvecklas och lämnas orörd varför en exploatering här troligen bidrar till ett ökat förlorande av naturvärden, utöver kommunens intrång i sumpskogens södra del.

Länsstyrelsen är vidare tveksam till att anläggandet av spänger och brygga inom strandskyddat område är av sådant angeläget allmänt intresse som 5:e skälet i 7 kap. 18 c § miljöbalken avser. Aktuell sumpskog är inte av sådant regionalt intresse att det finns ett angeläget allmänt behov av att göra området tillgängligt. Vad gäller behovet av anläggningar i vatten (brygga) bedömer Länsstyrelsen behovet inte vara sådant att 3:e särskilda skälet i 7 kap. 18 c § miljöbalken är tillämpligt. Även om det är positivt att sumpskogen tillgängliggörs så medför det troligen en sådan väsentlig förändring av livsvillkoren för växt- och djurarter att det strider mot strandskyddets syften, vilket bland annat är att hålla områden inom strandskyddat område oexploaterade. Vidare är det bästa för sumpskogars naturvärden att de lämnas orörda och får utvecklas fritt.

Även åtgärder som har en naturvårdande effekt kan strida mot strandskyddet om de väsentligen förändrar livsvillkoren. Det räcker alltså inte att bara argumentera med att en åtgärd är positiv ur naturvårdssynpunkt om åtgärden medför en väsentlig förändring av naturmiljön.

Det bör påpekas att både sumpskogen och sjön Sarvträsk redan idag är fullt allemansrättsligt tillgängliga varför Länsstyrelsen ställer sig tveksam till att det finns ett behov eller ett angeläget allmänt intresse av att tillgängliggöra dessa områden då de inte bedöms vara av sådant regionalt intresse ur ett besöksperspektiv.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Planbeskrivningen innehåller en bra genomgång av berörda miljö kvalitetsnormer och vattenförekomster. Eftersom sumpskogen och Sarvträsk idag ingår som naturliga renings- och fördröjningsåtgärder för dagvattnet från planområdet saknas en realistisk bedömning av effekten av att sumpskogen kommer att fyllas igen på vattenflöden nedströms. Jämförelsen av planens påverkan på vattenkvalitet nedströms antar att dagens dagvattensituation är tillfredsställande, vilket den troligen inte är. Under programsområdet efterlyste Länsstyrelsen mätningar av pågående utsläpp till vatten. Ingen mätdata finns redovisad i underlaget. Det är bra att kommunen ställer 10 millimeter lokalt fördröjningskrav, men kommunen behöver även visa att det räcker med den åtgärdsnivån för att undvika problem nedströms. Det saknas en sammanfattande beskrivning av de olika dagvattenutredningarnas förslag till åtgärder i planbeskrivningen och en beräkning

av vad förlusten av sumpskogen innebär för halter av olika förorenande ämnen i vattenförekomsten nedströms.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Länsstyrelsen anser att det är positivt att utrymningsväg bort från Mensättravägen är reglerat i plankartan inom 25 meter från vägen. Med tanke på det korta avståndet mellan bostäder och väg där det transporteras farligt gods (cirka 15 meter) och att transport av brännbara vätskor sker rekommenderar Länsstyrelsen kommunen att genom planbestämmelse reglera att fasader utförs med obrännbart material mot Mensättravägen.

Översvämningssrisk

Kommunen har gjort en skyfallskartering av 100-års regn med klimatfaktor. För att säkerställa att vatten avrinner såsom beskrivs i planbeskrivning och skyfallsutredning behöver höjdsättningen regleras i plankartan. Flera garage planeras under byggnader samt en transformatorstation. Översvämningsskydd för byggnader regleras med b2-b4 i plankartan (Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt förekommande vatten inte skadar byggnaderna till nivån +38,2: +38,3: +38,4 meter). Innan mark och vägar är höjdsatta är det svårt att bedöma om regleringen är tillräcklig.

Geoteknik

En begränsad geoteknisk utredning är utförd där provtagningen visar att det bland annat förekommer torv och gyttjelera. Uppförande av fler våningsplan på redan befintliga byggnader planeras. Belastningen på marken kommer då att öka.

Länsstyrelsen anser att kompletterande geotekniska undersökningar behöver tas fram som klargör att marken blir lämplig för all planerad bebyggelse. Till nästa skede behöver markens stabilitet utredas, också med beaktande av hur stabiliteten kan påverkas av ett framtida klimat med varmare temperatur och mer nederbörd.

Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen kring 2 kap. PBL. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

Skyddade arter/Naturmiljö

Enligt handlingarna finns det risk för att genomförandet av planförslaget utlöser förbuden i artskyddsförordningen om inte föreslagna försiktighets- och skyddsåtgärder följs. Eftersom flertalet av försiktighets- och skyddsåtgärderna föreslås utföras utanför planområdet krävs att kommunen inkommer med en anmälan om samråd till Länsstyrelsen där artskyddet hanteras separat. I samrådet ska kommunen beskriva de försiktighets- och skyddsåtgärder som avses att vidtas för respektive art för att inte förbuden i artskyddsförordningen ska utlösas av den planerade exploateringen. Det är positivt om kompensationsåtgärder även lyfts i

samrådet. Det bör påtalas att kompensationsåtgärder är de åtgärder som sker utöver vad som krävs för att inte utlösa förbudet i artskyddsförordningen och är alltså inte beslutsgrundande. I tillståndsprövningen för vattenverksamhet bör kommunen begära att artskyddet ska prövas inom ramen för tillståndsansökan. För dessa delar krävs då inget separat samråd vad gäller artskyddet.

Enligt Artportalen har observationer av flera fladdermusarter gjorts kring Sarvträsk. Planhandlingarna bör kompletteras med en bedömning gällande detaljplanens påverkan på respektive arts bevarandestatus i området.

Av planhandlingarna framgår att tillgänglighetsanpassningen till Sarvträsk kan komma att påverka sävsparvens bevarandestatus, varför samråd med Länsstyrelsen ska ske inför eventuell framtida utbyggnad av spänger med mera kring Sarvträsk.

Död ved som förekommer inom sumpskogsområdets södra del bör flyttas till norra delen alternativt till i direkt anslutning till Sarvträsk.

Så många äldre tallar och ekar samt övriga skyddsvärda träd som möjligt bör sparas inom planområdet. De som dock är nödvändiga att fälla bör läggas upp i faunadepå på naturmark i första hand inom planområdet i andra hand i närheten av planområdet.

Om allén längst med Mensättravägen och Edövägen är en ersättning av en tidigare befintlig allé som omfattats av det generella biotopskyddet, omfattas även dagens befintliga allé av det generella biotopskyddet, även om ålder och/eller storlek inte uppfyller gällande riktlinjer.

Kulturmiljö

Västra Orminge har i kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, pekats ut som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Den Röda längan har pekats ut som kulturminne. I kulturmiljöprogrammet sägs vidare att kulturhistorisk bebyggelse bör skyddas i detaljplan. Trots att planområdet således har utpekade värden har den kulturhistoriska värdefulla bebyggelsen inte försetts med skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Enligt planprogrammet för Orminge centrum som denna plan tar sin utgångspunkt i skulle kulturhistorisk bebyggelse bevaras och skyddas. I programmets konsekvensbeskrivning angavs att kulturhistoriskt värdefulla miljöer skulle bevaras och skyddas. Länsstyrelsen anser inte att planen lever upp till dessa intentioner utan delar de synpunkter gällande negativ påverkan på kulturmiljön som förs fram i planbeskrivningens konsekvensanalys. Både gällande planstrukturen och förändringen av den så kallade Röda längan.

Frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Markavvattning/ vattenverksamhet

Sumpskogen är dikad och utfylld i vissa delar sedan tidigare. Sumpskogen står i förbindelse med Sarvträsk genom en trumma som passerar GC-vägen Brannhällsstigen. Vattenområdet som ska fyllas ut uppgår till cirka 5800

kvadratmeter. Då ytan överstiger 3000 kvadratmeter är åtgärder tillståndspliktiga enligt 11 kap. miljöbalken. Av handlingarna framgår att det även kan finnas behov av grundvattenbortledning, som också är en tillståndspliktig vattenverksamhet. Omfattningen av grundvattenbortledningen samt en hydrogeologisk utredning behövs för att bedöma hur kvarvarande sumpskog/våtmarksområde och Sarvträsk påverkas av planerade åtgärder. Åtgärder för att avvattna mark för ett visst ändamål är att betrakta som markavvattning (11 kap. 2 § miljöbalken). Markavvattning är förbjudet i Stockholms län och kräver dispens. Även anläggande av brygganordningar och groddammar är vattenverksamhet enligt 11 kap. I den specifika utredning om vattenverksamhet som kommunen låtit göra framgår tydligt vilka åtgärder som är vattenverksamhet enligt 11 kap. samt provningsnivå för dessa.

Av handlingarna framgår att både sumpskogen och Sarvträsk är våtmarksområden som är viktiga för groddjur, fåglar och kräldjur och används för lek- och födosök. Planens genomförande medför att drygt hälften av sumpskogen söder om Sarvträsk fylls ut. För att inte påverka arternas bevarandestatus föreslår kommunen skydds- och kompensationsåtgärder såsom grodtunnlar under Mensättravägen och övervintringsplatser för grodor och groddammar. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att kommunen kompenserar för bortfallet av våtmarksareal.

Av naturvärdesinventeringen framgår att den östra delen av sumpskogen har påtagligt naturvärde (klass 3) och den västra höga naturvärden (klass 2). Kommunen får gärna motivera varför man valt att spara det våtmarksområde som har lägre naturvärden och exploatera den västra delen som har högre värden. Länsstyrelsen anser att kommunen bör göra en konsekvensutredning om bevarandet av den östra kontra den västra delen av sumpskogen ur ett naturvärdesperspektiv. Naturvärdesinventeringen visar på högre naturvärden i den norra delen av sumpskogen än den södra eftersom den inte är lika påverkad av dikning. Av den anledningen är det positivt att kommunen valt att utveckla våtmarksområdet närmast Sarvträsk.

Norr om Sarvträsk finns ett aktivt markavvattningsföretag Mensättra tf 1961. Om kommunen ändrar på regleringen av Sarvträsk eller gör andra åtgärder som påverkar markavvattningsföretaget behöver man möjligen ompröva eller avveckla företaget.

Planenhetens kommentar:

Strandskydd

I det generella fallet är det bäst för sumpskogen att lämnas orörd så som länsstyrelsen resonerar vad gäller spängerna. I detta fall är dock naturvärdena inventerade och de föreslagna åtgärderna hade delvis syftet att kanalisera allmänheten till en viss del av våtmarken för att minska störningen. Det särskilda skälet som åberopas bedöms vara tillämpligt för sådana anläggningar som uppenbart är till för allmänhetens intressen. I och med att påverkan minimerats och delvis har en naturvårdande funktion enligt ovan bedöms de inte motverka strandskyddets syften.

De områden som omfattar sumpskogsområde och föreslagna spänger och bryggor har efter samrådet utgått ur aktuell detaljplan och avses att hanteras vidare i en separat detaljplan där

domslut om vattenverksamhet inväntas innan planförslaget ställs ut för granskning, se vidare *Bakgrund*, sida 2.

Miljö kvalitetsnormer

Sumpskogens reningseffekt ingår i de beräkningar som gjorts av påverkan på dagvattnet enligt de värden för våtmarker som finns i beräkningsprogrammet Stormtac. Beräkningar har skett inför plansområdet, vilket är det vedertagna och mest tillförlitliga sättet att bedöma flöden och föroreningsbelastning för dagsläget, även om det finns en felmarginal. Mätningar sker i de respektive sjöarna för att kunna se utvecklingen för näringsbelastning och siktdjup. Mätning av utgående dagvatten från avrinningsområdet skulle behöva ske under mycket lång tid för att få ett medelvärde, eftersom föroreningsbelastning och halter kan skifta under året och mellan år. Utförda beräkningar bedöms därför ge ett säkrare värde att utgå ifrån för bedömningen av om dagens situation förbättras eller försämras.

Enligt de dagvattenutredningar som har gjorts ökar inte flöden eller föroreningsbelastning totalt sett inom planområdet, eller för det avrinningsområde till sjön Sarvträsk som föreslagna kvarter ligger inom, när fördröjningskrav om 10 millimeter används.

Dagvattenåtgärderna beskrivs i sammanfattande ordalag i miljöredovisningen som är ett underlag till planbeskrivningen.

Farligt gods

Med hänsyn till den låga frekvens av farligt gods transporter som är aktuell i detta fall bedömer planenheten det inte vara försvarbart och motiverat att reglera att fasader utförs med obrännbart material mot Mensättravägen i enlighet med länsstyrelsens rekommendation. Frekvensen av FG transporter är synnerligen låg, gasolen som går till KW Karlbergs rosteri sker 3-4 gånger årligen. Övriga transporter är till och från CIJA tanks depå i Kummelberget och består av restavfall och i första hand miljöskadligt blandavfall, dock brandklassat. Enligt framtagen projektering gällande utformning av Mensättravägen samt den lokalgata som föreslås mellan Mensättravägen och föreslagen bebyggelse kommer brandfarlig vätska inte att kunna nå fasaden vid eventuellt olycka eller utsläpp på grund av föreslagna lutningar samt anläggandet av kantsten. Planenhetens bedömning är att det inte är nödvändigt att reglera obrännbar fasad i planbestämmelserna och denna bedömning stöds av Södertörns brandförsvarsförbund samt framtagen riskutredning.

Översvämningsrisk

Efter samråd har planförslaget kompletterats med markhöjder på gator i enlighet med utförd projektering av allmän platsmark.

Geoteknik

Underlaget till detaljplanen har kompletterats med en geoteknisk undersökning av området närmast Sarvträsk från 2003. Det geotekniska underlaget från 2003 har kompletterats med en markteknisk undersökningsrapport samt ett PM för geoteknik från 2017 avseende de gator och allmänna anläggningar som planeras inom planområdets östra del. Förstärkningsåtgärder planeras för de allmänna anläggningar som ska byggas ut. Området väster om Kanholmsvägen består till stor del av berg och är idag utbyggd med byggnader, torg och annan hårdgjord yta. Under planskedet har geotekniska utlåtanden kring

markförhållandena för föreslagen bebyggelse för kvarter södra Sarvträsk och kvarter södra Ormingehus samt Röda längan tagits fram, vilka bedömer marken som lämplig att bebygga. Ett PM gällande hydrogeologi och grundläggning har även tagits fram för kvarter södra Sarvträsk. Planenhetens sammantagna bedömning är att marken inom planområdet är lämplig att bebygga. Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av de geotekniska underlagen.

Skyddade arter/Naturmiljö

Kommunen har efter samrådet beslutat att pröva artskyddet för samtliga arter tillsammans med ansökan om vattenverksamhet. Dessa delar har efter samrådet utgått från planförslaget. Processerna bedrivs parallellt med planprocessen. Skyddsåtgärderna lyfts därför i samråd och MKB inför ansökan om vattenverksamhet till miljödomstolen.

En inventering av fladdermöss har utförts under sommaren 2018 och planhandlingarna för de delar som utgått ur aktuell detaljplan för att hanteras i en separat planprocess, *detaljplan Sarvträsk*, avses att kompletteras med resultatet av denna, samt föreslagna skyddsåtgärder i form av dammar, uppsättning av fladdermusholkar samt bibehållande av en fuktig miljö. Fladdermössen kommer också att inkluderas i ansökan om vattenverksamhet tillsammans med övriga artskyddsfrågor.

Cirka ett tiotal skyddsvärda träd kommer att behöva fällas i samband med genomförandet av aktuellt planförslag. Dessa placeras i faunadepåer eller som enstaka stockar inom planområdet. Död ved som idag förekommer inom det område som ska exploateras flyttas till den del av sumpskogen som bevaras.

Det är inte helt klarlagt när alléerna längs med Mensättravägen, Edövägen och Kanholmsvägen planterades och då ett flertal träd överstiger 0,2 meter i diameter utgår kommunen från att träden omfattas av biotopskyddet. En ansökan om dispens har skickats in till länsstyrelsen under september 2018.

Kulturmiljö

Planbeskrivningen har efter samrådet reviderats gällande konsekvenserna för kulturmiljön i enlighet med uppdaterade gestaltungsprinciper, samt med ett tydligare resonemang kring hur planförslaget förhåller sig kulturhistoriska värden.

I syfte att stärka Orminges arkitekturhistoriska identitet, har ett genomtänkt gestaltungsprogram för bebyggelse tagits fram efter samråd. Gestaltning av fasader har utretts vidare och i granskningshandlingarna föreslås gestaltungsprinciper för bebyggelsen inom planområdet, vilket regleras med planbestämmelse. Bestämmelserna syftar till att genom Orminges historiska färgpalett koppla samman de nya volymerna med den historiska bebyggelsens tydliga karaktär. Utöver aktiva färgval som ska stärka Ormingepaletten så ska byggnadernas nummerskyltar följa det historiska typsnittet. På så sätt kommer den nya bebyggelsen utgöra en ny och tydlig årsring, som ändå förhåller sig till platsens identitet.

För att uppnå detaljplanens syfte och möjliggöra fler bostäder på platsen gör planenheten avvägningen att en höjdförskjutning mot Orminges kulturhistoriskt intressanta bebyggelse är motiverad. Planenheten gör även avvägningen att det är lämpat att gå ifrån planstrukturen inom västra Orminge och föreslå ett annat typ av planeringsideal i centrum.

Planområdet är utsatt från flera bullerkällor och planenheten bedömer att planstrukturen är en förutsättning för att tillskapa en god boendemiljö för föreslagna bostäder. En större del av planområdet omfattar ytor som i idag är plansprängda och redan i anspråkstagna. Planenheten bedömer att föreslagen planstruktur är lämpad på platsen och gör avvägningen att de negativa konsekvenserna för kulturmiljön som planförslaget innebär är motiverade för att uppnå detaljplanens syfte att möjliggöra nya bostäder och en levande miljö.

Nacka kommun bedömer Röda längan som en särskilt värdefull byggnad. Planförslaget har efter samrådet revideras så att Röda längan förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Planenheten ser dock ett behov av att tillföra byggnaden kvalitét utifrån ett socialt perspektiv, en ny och positivt laddad årsring. Av den anledningen finns ett stort kommunalt intresse att tillskapa påbyggnaden samt det yttre höljet med balkonger, även om detta till viss del förvanskar byggnadens arkitektur. Tillägget ska dock göras så varsamt som möjligt.

Markavvattning/ vattenverksamhet

Den del av planområdet som utgör sumpskogsområde har utgått ur planområdet, se kommentar ovan. Kommunen avser att kompensera för de värden som försvinner inom sumpskogsområdet genom föreslagna skyddsåtgärder. Ingen ytterligare våtmarksyta kommer att avsättas i närområdet. Frågor hanteras inom det parallellt pågående planarbetet för *detaljplan Sarvträsk*. Kommunen bedömer att markavvattningsföretaget inte kommer att påverkas av exploateringen, men frågan bevakas vidare under den parallellt pågående tillståndsprocessen för vattenverksamhet. Föreslagna spängers placering inom sumpskogsområdet har till granskning utgått ur detaljplan Ormingehus omfattning och avses att studeras vidare till granskning av detaljplan Sarvträsk.

- 7. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att det behöver förtydligas att kostnader för ny gångbro betalas av fastighetsägaren under planbeskrivningens kapitel *Konsekvenser för fastighetsägare och berörda*. Vidare bör det utfartsförbud som finns i södra delen av plankartan även finnas med i planbeskrivningen. Lantmäterienheten menar också på att rättighet för väg till transformatorstation under Röda torget behöver bildas utfall att angoring till denna ska ske via kvartersmark. Under rubriken *Gränsjustering av föreslagen kvartersmark* bör sista meningen lyda ”Ersättning för föreslagen överföring av mark bestäms i lantmäteriförrättning eller enligt överenskommelse”.

Myndigheten framför att där det är möjligt att 3D-fastighetsbilda för TORG (P₂) och TORG (E₁) bör det framgå var gränsen går mellan allmän plats och kvartersmark i höjddled. Myndigheten vill vidare uppmärksamma på att det inom a₂-områden i plankartans naturområden finns en tunn streckad linje som inte är användningsgräns, egenskapsgräns eller administrativ gräns. Det finns vidare inte några u-områden för ledningsrätter i plankartan, vilket behövs om ledningar ska gå i kvartersmark.

Slutligen menar Lantmäterimyndigheten att de nya plangränserna för Orminge Sarvträsk och Ormingehus inte stämmer överens med varandra, utan lämnar en liten remsa mellan planerna. Grundkartan anses också behöva uppdateras då den nuvarande är från 2016-09-08.

Planenhetens kommentar. Planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med lantmäterimyndighetens synpunkter. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning för körtrafik, se planbestämmelse g_1 , har lagts till plankartan för att säkerställa rättighet för väg till transformatorstation. Plankartan har även kompletterats med planbestämmelse u_1 för ledningar till planerad transformatorstation som går i kvartersmark.

Gällande användningsbestämmelser i olika plan mellan allmän platsmark och kvartersmark håller planenheten fast vid att inte ange exakta höjder för de i höjdded avgränsade användningsområdena på plankartan, detta för att inte skapa onödiga konflikter vid projektering och utbyggnad. Trappor upp till torgytan samt underliggande garagekonstruktion är i dagsläget inte färdigprojekterade. Principerna förtydligas dock i planbeskrivningen i text samt i principsektioner.

Den sträckade linjen inom två a_2 -områden i samrådshandlingarna är en illustrationslinje som visar på föreslagna spängers och bryggors utbredning. Dessa spänger och bryggor ligger dock inom det markområde som efter samråd utgått ur aktuell detaljplans avgränsning, se vidare *Bakgrund*, sida 2.

Gränsdragning mellan aktuell detaljplan och söderliggande *detaljplan Knutpunkten*, vilken är under pågående planprocess, har justerats till granskningskedet för båda detaljplanerna. Gränsdragningarna överensstämmer och lämnar ingen remsa mellan planerna. Grundkartan har uppdaterats efter samrådet.

- 8. Boo Miljö- och Naturvänner och Naturskyddsföreningen i Nacka** har inkommit med ett gemensamt yttrande. Föreningarna anser att kommunen i planhandlingarna saknar resonemang kring valet av planförfarande. Detaljplanen har enligt föreningarna ett betydande allmänintresse och borde därför hanteras med utökat planförfarande. Föreningarna hänvisar till Regeringens proposition 2013/14:126 gällande uttrycket ”av betydande intresse för allmänheten” och menar på att planen är av stor betydelse på grund av att den berör ett stort område i ett välbesökt centrum, innefattar ny bebyggelse som förändrar betydelsefulla kulturmiljövärden och områdets karaktär i grunden, innebär negativa konsekvenser för den redan svaga Nacka-Värmdökilen och innebär ökande trafikmängder samt buller.

Föreningarna anser att detaljplaneprogrammet arbetades fram för snabbt och inte var tillräckligt utrett och underbyggt, och hade gärna sett att programmet istället hanterats som en fördjupad översiktsplan med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. De konstaterar även att flera nya beslut tagits i detaljplanen som skiljer sig från det antagna programmet.

Vidare anser föreningarna att det fortfarande finns frågetecken rörande kollektivtrafiken. Huruvida tunnelbanan kommer förlängas till Orminge, placering av entréer till denna samt ny bussterminals placering framhåvs som viktiga frågor och föreningarna anser att planförslaget måste föregås av ett beslut om eventuell tunnelbana till Orminge.

Föreningarna ser inte att det förloras några naturvärden genom placeringen av kvarter södra Sarvträsk, med hänvisning till att marken redan är ianspråktagen av parkering, men anser att kvarter norra Sarvträsk inte bör byggas. Föreningarna menar på att hela sumpskogen i Sarvträsk södra del kommer att försvinna i och med föreslagen placering av kvarteret. Vidare ställer föreningarna sig kritiska till att den förslagna dagvattenparken är placerad på den del av naturmarken som i naturvärdesbedömningen fått högst naturvärde. Istället menar föreningarna på att Sarvträsk behöver en helhetsplan, samt att ett eventuellt biotopskydd bör utredas. Sarvträsk ingår idag i åtta olika detaljplaner och föreningarna anser att det är en stor risk att helheten missas och att grönområdet försvinner bit för bit. Nuvarande inventeringar av Sarvträsk anses vara fragmentariska och behöver kompletteras, både på grund av att endast cirka 50 % av Sarvträsk yta inventerats i planförslaget, samt att den naturvärdesinventering som utfördes i slutet av november 2017 skulle behöva kompletteras och fördjupas under annan säsong. En heltäckande naturvärdesinventering för hela Ormingeområdet efterlyses också, och föreningarna anser att detta är underlag som skulle arbetats fram redan i programskedet för att lättare utreda detaljplanernas kumulativa effekter. Föreningarna anser vidare att åtgärdsförslagen i den groddjursinventering som gjordes år 2014 över området måste realiseras, då inga av dessa åtgärder anses vara vidtagna i planförslaget. Föreningarna anser även att kompensationsåtgärderna i den aktuella planen inte kompenserar i tillräcklig omfattning och att detaljplanen istället bör ritas om så att naturmarken kan bevaras.

Föreningarna är inte emot att tillgängliggöra naturområden men det får inte ske till priset av att naturvärdena minskar. De menar på att formuleringen i detaljplanens syfte, att ”naturvärden och skyddsvärda artbestånd ska beaktas” är för svag och behöver formuleras om för att göra det tydligt att tillgängliggörandet av naturmarken inte får ge negativa effekter på naturvärden och skyddsvärda arter.

Vidare framför föreningarna att det är mycket anmärkningsvärt att planförslaget inte lever upp till Boverkets rekommendationer för friitor för barns lek och utevistelse.

När det kommer till Orminges karaktär och identitet hänvisar föreningarna till Stockholms läns museums kulturmiljöplan för området Orminge från år 2007, vilken föreslår att skydds- och varsamhetsbestämmelser bör införas i detaljplaner inom västra Orminge samt att Röda längas ursprungliga utformning, karakteristiska detaljer och material bör skyddas genom q-märkning i detaljplan. Föreningarna anser att dessa åtgärder ska följas och anser att påbyggnad av Röda längan inte är lämplig. I programmet beskrivs ”ett stadsdelscentrum som bygger på och utvecklar Orminges karaktär och identitet”, vilket föreningarna inte anser att aktuell plan gör. Föreningarna menar på att planförslaget går emot Orminges öppna, luftiga, låga bebyggelse och att det karaktäristiska inslaget av naturmark med tallar och berghällar försvinner. Den illustrerade arkitekturen anses inte heller vara en utveckling av den betongarkitektur som präglar Orminge idag. Föreningarna ställer sig positiva till att utveckla och bygga ut redan etablerade stadsdelscentrum men anser att exploateringsgraden och utbyggnadstakten i nuvarande förslag är för hög. De anser att alternativet till planförslaget skulle vara en måttlig exploatering med lägre byggnader i Orminge som tar tillvara naturmarken.

Föreningarna efterlyser även en diskussion om planens socioekonomiska konsekvenser, och ställer frågan om gentrifiering är en medveten och önskvärd effekt för Ormingeborna.

Föreningarna anser att samrådstiden varit för kort med hänsyn till planens komplexitet och att de på grund av tidsbrist inte kan ge synpunkter på dagvattenhanteringen, lokalklimatet med solstudier, vindförhållanden, buller och luftföroreningar eller hur planen förhåller sig till de lokala miljömålen.

Planenhetens kommentar: De områden som omfattar sumpskogsområde och föreslaget kvarter *kvarter norra Sarvträsk* har efter samråd utgått ur aktuell detaljplan och avses att hanteras vidare i en separat detaljplan, se vidare *Bakgrund*, sida 2.

Planheten instämmer med föreningarna i att detaljplanen har ett allmänt intresse, men bedömer att planförslaget inte har ett betydande intresse för allmänheten och därmed hanteras detaljplanen med standardförfarande. Röda längan är den enda del av planområdet som ligger inom område för lokalt intresse för kulturmiljövården. Även om området utgör en betydelsefull del av uttrycket av dåtidens ideal, så bedömer planenheten inte detta vara skäl till att planförslaget har ett betydande intresse för allmänheten. Planheten bedömer inte heller att de minskade ytor med naturmark, som planförslaget innebär, är i den omfattning att detaljplanen har ett betydande allmänintresse eller att konsekvenserna innebär en betydande miljöpåverkan. Planheten bedömer vidare att planförslaget inte utgör ett betydande allmänintresse på grund av att planförslaget omfattar del av ett lokalt centrum. Planheten bedömer inte heller att planförslaget genererar ökade trafikmängder med buller och luftföroreningar som konsekvens i den omfattning att detaljplanen innebär en betydande miljöpåverkan. Detaljplanens genomförande kommer att öka trafiken i området. Mensättravägen bedöms få störst ökning av trafiken. Busstrafiken bedöms öka vilket innebär fler fordonsrörelser. Buller- och luftutredningarna har tagit hänsyn till den ökade trafiken. Planheten vidhåller att detaljplanen ska bedrivas med standardförfarande.

Planheten instämmer inte i att planprogrammet för Orminge centrum arbetades fram för snabbt samt att programmet inte var tillräckligt utrett. Framtagandet av planprogrammet pågick mellan 2005 och 2015. Under tiden för framtagandet av planprogrammet utreddes ett flertal alternativ och planenheten bedömer omfattningen av underlag till planprogrammet som tillräckliga. Planheten bedömer att planförslaget inte innebär en stor avvikelse från det antagna planprogrammet för Orminge centrum. Markanvändningen och exploateringsgraden är i enlighet med planprogrammet. Samrådsförslaget skiljer sig från planprogrammet avseende kvartersstrukturen som är något justerad, förslag till förskola öster om Kanholmsvägen samt dagvattendamm och park vid Sarvträsk som har utgått.

Förslag till utvecklad bussterminal föreslås inom den parallella planprocessen detaljplan Knutpunkten söder om planområdet. Det finns i dagsläget inget nationellt eller regionalt beslut om en förlängning av tunnelbana till Orminge centrum. Enligt kommunens inriktning i översiktsplan så är en tunnelbana till Orminge lämplig på sikt. Planförslaget bedöms inte omöjliggöra en tunnelbanestation med entréer i anslutning till Orminge centrum. Inom aktuellt planarbete samt planarbete för detaljplan Knutpunkten har tunnelbaneentréer och stationslägen med mera dock inte studerats, då det inte finns något

beslut om tunnelbanan för kommunen att förhålla sig till. Vid ett eventuellt beslut i framtiden så kommer dessa frågor att behöva studeras ingående. Kommunen bedömer det vara av vikt att komma vidare med utveckling av Orminge centrum trots att inget beslut om tunnelbana ännu är fattat.

Det kvarter som i samrådsförslaget benämndes kvarter norra Sarvträsk samt föreslagna spänger i naturmarken har utgått ur planområdet för att hanteras i en separat planprocess, detaljplan Sarvträsk. Planförslaget har inte föregåtts av en naturvärdesinventering för hela Ormingeområdet. Planenheten bedömer att framtagna underlag är tillräckliga för att bedöma konsekvenserna av planförslaget. Frågor som berör sumpskogsområdet vid Sarvträsk samt förslag till spänger med mera studeras vidare inom planprocessen för detaljplan Sarvträsk.

Åtta groddjurstunnlar med ledarmar planeras att anläggas under Mensättravägen, Ornövägen, Norrholmsvägen och Skarpövägen. Arbetet med några av dessa avses att påbörjas redan under 2019 när Mensättravägen planeras att byggas om. För de fridlysta arter som påträffats inom området kommer artskyddet att prövas i samband med ansökan om vattenverksamhet.

Förslag till förskolegårdar uppfyller inte Boverkets rekommendationer för friytor. Planenheten har gjort avvägningen att 20 kvadratmeter per barn är motiverat i området med hänsyn till områdets medeltäta stadsbebyggelse och planerade förskolors närhet till ytor med natur- och parkmark. Planenheten har vägt intresset att tillskapa fler bostäder och utveckla Orminge centrum i enlighet med detaljplanens syfte mot intresset att tillskapa stora förskolegårdar för det tillkommande behovet av förskoleavdelningar. Planenheten gör avvägningen att intresset att tillskapa fler bostäder i Orminge centrum och det behov av förskoleplatser detta genererar väger tyngre än att uppfylla rekommendationen storlek på förskolegårdarna. Avvägningar har även gjorts mot bevarande av naturmark vid sumpskogsområdet samt behovet av breddade gång- och cykelvägar genom området. Planenheten bedömer vidare att förslag till ny förskolegård är väl placerad och att möjligheterna att tillskapa en kvalitativ förskolegård på platsen är goda med hänsyn till det naturnära läget, platsens topografi och befintlig vegetation.

Planförslaget har kompletterats med skydds- och varsamhetsbestämmelser avseende Röda längan. Samtidigt bedömer planenheten att det är lämpligt att byggnaden utifrån ett socialt perspektiv tillförs kvaliteter såsom balkonger. En påbyggnad tillskapar dessutom ytterligare bostäder. För att uppnå detaljplanens syfte och möjliggöra fler bostäder gör planenheten avvägningen att en höjdförskjutning mot Orminges kulturhistoriskt intressanta bebyggelse är motiverad. Efter samrådet har gestaltning av fasader vidare utretts och i granskningshandlingarna föreslås gestaltungsprinciper för bebyggelsen inom planområdet, vilket regleras med planbestämmelse. Se vidare planenhetens kommentarer på länsstyrelsens yttrande gällande kulturmiljö, sida 13.

Gällande frågan om gentrifiering så bedömer planenheten konsekvenserna av planförslaget vara svåra att utläsa då detaljplanen inte reglerar lägenhetsstorlekar, upplåtelseform eller hyresnivåer. Även om lägenhetsstorlekarna inte styrs i detaljplanen är det troligt med en spridning med både stora och små lägenheter, beroende på aktuellt utbud och bullerförutsättningar. Ett antal bostäder inom planområdet avses att upplåtas som LSS-

lägenheter samt servicebostad, vilket bidrar till en social mångfald. Den mark som kommunen markanvisar inom planområdet avses markanvisas för hyresrätter.

Planenheten beklagar att föreningarna upplever att samrådstiden varit för kort. Samrådstiden varade i sammanlagt cirka 5 veckor. Samrådstiden brukar inom kommunen utgöra 4–6 veckor och planenheten bedömer att denna samrådstid är tillräckligt lång för att berörda ska ges möjlighet att sätta sig in i detaljerna i planförslaget.

9. **Försvarsmakten** har inget att erinra i rubricerat ärende.

Planenhetens kommentar: Noteras.

10. **Käppalaförbundet** påpekar att planbeskrivningen inte innehåller någon beskrivning av hur länshållningsvatten som kan uppkomma i samband med bland annat schaktning och sprängning ska omhändertas. Käppalaförbundet har riktlinjer för hur länshållningsvatten bör hanteras och inget länshållningsvatten får avledas till Käppalaverket utan Käppalaförbundets skriftliga medgivande. Käppalaförbundet vill även förtydliga att om förorenad mark förekommer kan detta anses olämpligt.

Planenhetens kommentar: Området är så vitt är känt inte förorenat i någon högre grad. I vissa fyllnadsmassor kan föroreningar finnas men bedöms kunna hanteras under anläggningsskedet. Provtagning av grundvattnet har skett och visar inte på några allvarligare föroreningar. Kommunen har anvisningar för hur länshållet vatten ska tas omhand under byggskedet vilket bör kunna minska risken för att kontaminerat vatten släpps ut.

11. **Luftfartsverket** har som sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Planenhetens kommentar: Noteras.

12. **Nacka Miljövårdsråd** välkomnar en upprustning av området runt Orminge centrum och anser att intentionerna att förtäta runt befintliga centrum är bra. Miljövårdsrådet framför att det bör läggas vikt på att koordinera med angränsande planarbete för Knutpunkten för att få ett helhetsperspektiv och begränsa störningar för boende och besökare. Miljövårdsrådet ställer sig frågande till hur ordningsföljden mellan olika detaljplaner i området säkerställs och exemplifierar med att det parkeringshus som planeras inom detaljplan Knutpunkten bör vara färdigställt innan den stora infartsparkeringen inom aktuell detaljplan kan rivas.

Miljövårdsrådet anser att centrumet idag har en viktig funktion för de som nyttjar kollektivtrafik och ser en stor utvecklingspotential. Miljövårdsrådet önskar ett mer omfattande åtgärds paket för kollektivtrafiken, exempelvis genom tillskapandet av separata anslutningar till Mensättravägen för bussar. Dagens situation där bussar och bilar använder samma tillfarter och korsningar anses vara bristfällig och leda till trängsel. Miljövårdsrådet framför vidare att kommunen bör räkna med att fler väljer att resa kollektivt i framtiden och justera ner behovet av parkeringsplatser.

Miljövårdsrådet ställer sig också frågande till graden av förtätning i området i och med att det i dagsläget inte finns några beslut om tunnelbana till Orminge. Den omfattande förtätning som planeras uppfattas av miljövårdsrådet som en del av Nacka kommuns motprestation för att få tunnelbana till andra delar av kommunen. Miljövårdsrådet anser att det bör övervägas vilka delar av planförslaget som bör prioriteras och vilka som kan vara mer behovsstyrda av framtida beslut om integration med tunnelbana och därmed kan komma senare.

Vad det gäller de grönytor som finns runt Orminge centrum menar miljövårdsrådet att de idag inte används för rekreation utan snarare tjänar som en bas för djur- och växtliv samt trivselhöjande avskärmning. I planförslaget ersätts flera av dessa ytor med byggnader, med viss växtlighet på innergårdar som enbart blir till glädje för de boende. Miljövårdsrådet anser vidare att karaktären i Orminge bygger på mycket grönska mellan gårdarna där bebyggelsen följer naturens form och anser att den naturnära karaktären bör bibehållas i centrumområdet. Miljövårdsrådet anser dock att det är positivt att ytparkering generellt frångås till förmån för parkeringshus och garage i källarplan.

Miljövårdsrådet anser att utvecklingen av Röda torget till en mer inbjudande mötesplats är en bra idé, men ifrågasätter att Röda längan blir dubbelt så hög. Byggnaden är utpekad som särskilt värdefull i kommunens kulturmiljöprogram och en så stor förändring av dess storlek och estetiska uttryck ifrågasätts starkt. Miljövårdsrådet framför att underlaget pekar redan idag på att det är mörkt och blåsigt på torget vilket kommer att förvärras genom aktuellt planförslag. En bra åtgärd som föreslås i underlaget, men som inte syns i planförslaget framförs vara fler träd eller annan växtlighet på torget.

Miljövårdsrådet frågar på vilken plats Myrans heldagsskola kommer bedriva verksamhet då Myrankvarteret byggts och menar på att detta måste lösas innan nästa steg i processen tas. Det skogsparti som finns på kullen vid Myran anses utgöra ett område för rekreation och avskärmning som i planförslaget försvinner. Angöringen till kvarteret via Sandövägen anses också vara problematisk, då det innebär mer biltrafik förbi Orminge skola, Myrsjö skola och runt Sarvträsk. Det mest uppenbara alternativet anses vara att förlänga Betsövägen och angöra från baksidan.

Miljövårdsrådet anser att föreslagna kvarter vid Sarvträsk har en fin utformning men framför att dessa är belägna väldigt nära Mensättravägen. Miljövårdsrådet menar att rondeller kan sänka hastigheten och bullernivåerna. Att kommersiella lokaler placeras mot Mensättravägen ifrågasätts vidare. Miljövårdsrådet yrkar vidare på att det är mycket viktigt att dagvattenreningen införs enligt den utförda dagvattenutredningen samt att vattenkvaliteten följs upp under både byggskedet och drift. De anser även att en ny och större inventering av naturvärden i området bör göras inom ramen för detaljplanearbetet.

Miljövårdsrådet ser positivt på utvecklingen av kvarter Röda trappan, men ifrågasätter höjden på byggnaden och anser att denna inte relaterar till områdets karaktär. Höga byggnader anses bidra till starka vindar och turbulens, skuggor samt

blir dominanta i området. Förslaget innebär även att en förskola förlorar sina lokaler, och miljövårdsråd vill igen mena på vikten att utvecklingen sker i rätt ordning och att nya lokaler anvisas innan de gamla försvinner.

Miljövårdsrådet ifrågasätter att inga undersökningar gällande buller, ljus och vind visar hur befintlig bebyggelse påverkas. Området vid Mensättravägen mitt emot ny bebyggelse anses kunna få en förändrad bullermiljö, med reflekterande buller från nya fasader. Kompletterande bullerstudier efterlyses därför för att studera effekter på intilliggande områden.

Risken för förhöjda lokalhyror i Orminge centrum i och med föreslagen utveckling beskrivs av miljövårdsrådet som problematisk, och miljövårdsrådet framför att flera företagare riskerar att slås ut eller få en svårare ekonomisk situation. Antalet livsmedelsbutiker reduceras från en till två i och med rivningen av Hantverkshuset, och miljövårdsrådet anser att planeringen behöva säkerställa att det finns lokaler som ersätter den som försvinner i och med den förväntade ökningen av invånare i området.

Nacka Miljövårdsråd anser det vara problematiskt att Centrumhuset och den stora ytparkeringen framför denna inte är med, vilket försvårar skapandet av en helhet. Miljövårdsrådet beskriver en alternativ vision där bilarna står i ett parkeringshus istället och torget skulle kunna inrymma mer grönska, torghandel, med mera. Detta anser miljövårdsrådet borde prioriteras över liknande funktioner i mindre skala på Röda torget, där klimatförutsättningarna och kopplingarna till centrum är sämre.

I det stora hela anser miljövårdsrådet att planförslaget är väl genomarbetat, samt att det är positivt att ambitionen är att till skapa både stora och små lägenheter. Miljövårdsråd efterfrågar i det fortsatta arbetet mer gröna inslag (utöver innergårdarna), större insatser för kollektivtrafikens behov, bättre studier av miljöpåverkan på kringliggande områden samt en strävan efter att skapa en helhet genom att omvandla parkeringen framför köpcentrumet.

Planenhetens kommentar. Detaljplanen tas fram parallellt med detaljplan Knutpunkten. Samtliga detaljplaner inom Orminge centrum samordnas i planeringsskede såväl som genomförandeskede för att till skapa en bra helhet samt begränsa störningar under byggtiden. De infartsparkeringar som försvinner i och med genomförandet av detaljplanerna i Orminge centrum kommer i möjligaste mån att ersättas med tillfälliga infartsparkeringar i närområdet. Vissa tillfälliga åtgärder är utförda under år 2018. Planerad utbyggnad av allmän plats kommer att försöka beakta behovet av infartsparkeringar vid utförandet, dock är framkomligheten för kollektivtrafik, gående och cyklar prioriterade.

Trafiksituationen har utretts under planskedet med hänsyn till all kommande exploatering av Orminge. Utredningarna har identifierat de punkter som blir särskilt belastade och har föreslagit åtgärder för detta. Utifrån dessa slutsatser bedöms föreslagna åtgärder inom den parallellt pågående detaljplan Knutpunkten, såsom cirkulationsplatser och förlängning av Utövägen, vara tillräckliga för att ha en acceptabel trafiksituation under dimensionerande tid (år 2030). Kollektivtrafiken har prioriterats i centrumutvecklingen, dels genom generöst tilltagna cirkulationer, dels genom en utvecklad bussterminal. Kommunen har en antagen

parkeringsstrategi där exploatörer själva kan välja gröna parkeringstal förutsatt att de genomför motåtgärder för att främja en livsstil utan bil.

Den exploateringsgrad som planförslaget anger är inte utformad utefter krav inom en eventuell tunnelbanas influensområde. Det finns i dagsläget inget nationellt eller regionalt beslut om en förlängning av tunnelbana till Orminge centrum. Enligt kommunens inriktning i översiktsplan så är en tunnelbana till Orminge lämplig på sikt. Kommunen bedömer det vara av vikt att komma vidare med utveckling av Orminge centrum trots att inget beslut om tunnelbana ännu är fattat.

Planenheten gör avvägningen att det är lämpligt att gå ifrån planstrukturen inom västra Orminge och föreslå ett annat typ av planeringsideal i Orminge centrum. Planområdet är utsatt från flera bullerkällor och planenheten bedömer att planstrukturen är en förutsättning för att till skapa en god boendemiljö för föreslagna bostäder. En större del av planområdet omfattar ytor som i idag är plansprängda och redan i anspråkstagna. Planenheten bedömer att föreslagen planstruktur är lämpad på platsen och gör avvägningen att de negativa konsekvenserna för kulturmiljön som planförslaget innebär är motiverade för att uppnå detaljplanens syfte att möjliggöra nya bostäder och en levande miljö. Som tillägg till grönska på bostadsgårdar föreslås nya gatuträd planteras inom allmän platsmark gata samt på Röda torget. Planteringar med buskar och perenner avses även planteras längs några av gatorna samt på Röda torget, vilket hjälper till att skapa ett mer behagligt mikroklimat.

För synpunkt gällande förslag till påbyggnad av Röda längan hänvisas till planenhetens kommentar till yttrande från länsstyrelsen, se sida 13.

Planenheten instämmer i Röda torget kommer att ligga i slagskugga under höst och vår på för- och eftermiddagar på grund av höjden från omgivande byggnader. Planenheten bedömer dock ändå att platsen har ett stort värde för området som lekplats och allmän yta för utevistelse för boende i området om den programmeras med attraktiva aktiviteter och funktioner. Efter samrådet har en projektering av Röda torget tagits fram. Föreslagen utformning återfinns i planbeskrivningen. Ny växtlighet med träd, buskar, perenner och en upphöjd gräsyta föreslås på torget. Befintliga körsbärsträd på torget föreslås också bevaras.

En ny lokalisering av Myrans heldagsskola ska beslutas innan detaljplanen antas. Planenheten instämmer i att en stor del av den befintliga naturmarken försvinner på platsen där Myrans heldagsskola idag är belägen. Utanför det bebyggda området avses träd skyddas i enlighet med bestämmelse n₁ på plankartan. Ytan föreslås som förskolegård och kommer därmed inte vara tillgänglig för allmän rekreation. Planenheten bedömer att platsen är lämplig för förskoleverksamhet och gör avvägningen att detta intresse väger tyngre än intresset att bevara naturmarken som helhet.

Att angöra via Sandövägen istället för Betsövägen bedöms få mindre konsekvenser för befintlig naturmiljö. En förlängning av Betsövägen hade krävt fällning av skyddsvärda träd. Leveransstrafik via Betsövägen hade också bidragit till fler fordonsrörelser längs med Edövägen, som är viktig för framkomligheten för kollektivtrafiken. Totalt sett har det bedömts som mer lämpligt att angöra via Sandövägen. Leveranser kommer därmed behöva korsa befintlig gång- och cykelväg. Exakt hur denna plats ska utformas kommer att studeras vidare i kommande detaljprojektering.

Kvarter norra Sarvträsk har efter samråd utgått ur aktuell detaljplan och avses att hanteras vidare i en separat detaljplan, se vidare *Bakgrund*, sida 2. Kvarter södra sarvträsk är beläget 15 meter från yttersta körbanekant vid Mensättravägen. Med föreslagna skyddsåtgärder bedöms detta avstånd godtagbart ur risksynpunkt. Bullernivåer från vägen hanteras med föreslagen utformning av bebyggelsen med slutna kvarter som möjliggör en bulleravskärmad bostadsgård. Cirkulationsplatser anläggs vanligtvis inte för att få ner hastigheten på motorfordon, utan det är främst en framkomlighetsåtgärd för den motordrivna trafiken. Kommersiella ytor föreslås i bottenvåningen på kvarter södra Sarvträsk. Efter samrådet har planförslaget reviderats för att möjliggöra för en större livsmedelsbutik inom kvarteret.

Belastningen på våtmarken kommer att minska och bättre reningseffekt uppnås i och med genomförandet av detaljplanen i enlighet med framtagna dagvattenutredningars slutsatser samt framtagna projektering. Planförslaget har inte föregåtts av en naturvärdesinventering för hela Omringområdet. Planenheten bedömer att framtagna underlag är tillräckliga för att bedöma konsekvenserna av planförslaget.

Enligt framtagna vindstudie har den planerade nya bebyggelsen positiv inverkan på vindklimatet. Det kommer skapas fler gator och ytor som oftare befinner sig i lä vilket kommer gynna uteverksamheter. Då flera befintliga gator går i sydsydvästlig – nordnordostlig riktning utan specifika hinder är dessa gator mer vindutsatta än andra i förhärskande vindriktning från sydsydväst, något som kommer att bromsas upp med föreslagen bebyggelse. Generellt uppkommer dock turbulens kring hörn på höga byggnader, vilket gör att ur vindkomfortsynpunkt är dessa platser bra placeringar för buskar och träd. Träd planeras längs med Edövägen och Kanholmsvägen.

För den förskola som idag bedriver verksamhet i lokaler i södra delen av Ormingehus möjliggörs nya lokaler och förskolegård i den norra delen av byggnaden. Planenheten bedömer att denna placering är mer lämplig för ändamålet, då större ytor för förskolegård kan inrymmas på platsen i ett mer naturnära läge.

Gällande luftkvalitet så bedöms att det finns en marginal inför eventuell ökad påverkan på luftkvaliteten i framtiden inom planområdet samt för befintliga bostäder i närområdet. Efter samrådet har det studerats hur planförslaget påverkar bullersituationen för befintliga radhus på östra sidan om Mensättravägen. Även eventuell skuggverkan på grund av bebyggelsen längs med Mensättravägen har studerats. Resultaten visar att planförslaget inte har någon märkbar påverkan på bebyggelsen, vilket redovisas i den miljöredovisning som utgår underlag till planförslaget. Se vidare planenhetens kommentarer på synpunkter inkomna från Grönskärets samfällighetsförening, sida 27.

Efter samrådet har planförslaget reviderats för att möjliggöra för en större livsmedelsbutik inom kvarter södra Sarvträsk. Planenheten instämmer i att det finns en risk för högre hyror i området än i dagsläget i samband med fastighetsutveckling. Lokalhyror styrs dock inte i detaljplanen. Detaljplanen möjliggör ett ökat affärsutbud och service som även kommer befintliga boende till godo.

Föreslaget planområdet omfattar inte Centrumhuset samt tillhörande markparkering. Föreslagen plangräns utgår från planprogrammets etappindelning efter befintliga fastighetsgränser och behovet av en etappindelning i genomförandet. Kommunen äger inte marken för centumparkeringen och har därmed inte samma rådighet att tillskapa en plats för rekreation och möten som för Röda torget, då centumparkeringen idag fyller ett behov för handelsparkering.

13. **Nacka Vatten och Avfall AB** är positiva till att avfallet från Röda längan ska hämtas i bottentömmande behållare mellan byggnaden och Betsövägen. Nacka Vatten och Avfall anser att det bör framgå av detaljplanen att denna yta ska avsättas för insamling även av förpackningsavfall i alla fraktioner (papper, plast, glas och metall) samt för returpapper (tidningar) då detta anses kunna inrymmas på samma plats. Inom övriga kvarter där rest- och matavfall ska hämtas i speciella miljörum i bottenvåningarna av byggnaderna påpekar Nacka Vatten och Avfall att det innebär manuell hämtning av kärl. Av arbetsmiljöskäl förordas maskinella system framför manuella system, och Nacka Vatten och Avfall anser att det är olyckligt att platser inte har kunnat avsättas för att hämta avfallet i bottentömmande kärl. Om miljörum är det enda alternativet anser Nacka Vatten och Avfall att det i dessa rum även ska finnas utrymmen för insamling av förpackningsavfall i alla fraktioner, samt för returpapper. Nacka Vatten och Avfall hänvisar till regeringens förslag om stärkt producentansvar som innebär att förpackningsavfall och returpapper ska samlas in från alla bostadsfastigheter från och med 1 april år 2025. Vid dimensioneringen av soprummen gäller i övrigt att arbetsutrymmet för hämtpersonal framför avfallsbehållare är minst 1,5 meter.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att komplettera planbeskrivningen med att förpackningsavfall samt tidningar ska kunna hämtas vid Röda längan då kommunen eller Nacka Vatten och Avfall inte råder över insamling av dessa fraktioner. Frågan regleras inte i detaljplanen. Gällande avfallslösning så bedömer planenheten att det inom planområdet inte är lämpligt med bottentömmande behållare för rest- och matavfall på grund av trafikförhållandena och den slutna kvartersstrukturen. Bottentömmande kärl måste utföras på kvartersmark och för att möjliggöra för hämtning med kranbil måste ytor med kvartersmark planeras utanför de slutna kvarteren. För att ytorna ska inrymmas krävs även att kvarteren minskar i storlek så att berörda funktioner i gaturummet ska kunna inrymmas. Detta skulle även generera minskade gårdar som följd. Planenheten bedömer att bottentömmande kärl inte är lämpliga utefter platsens trafikförutsättningar samt föreslagna kvartersstruktur. Dimensionering av miljörum inom kvarteren regleras inte i detaljplanen.

14. **Skanova AB** uppmärksammar att de har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet. Skanova AB önskar att så långt som möjligt behålla befintliga anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. I det fall att Skanova behöver vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planenhetens kommentar. Befintliga och nya ledningar på kommunal mark samordnas i kommunens ledningssamordning där Skanovas ledningar ingår. Ett markavtal finns upprättat mellan kommunen och Skanova avseende Skanovas ledningar i kommunal mark. Inför genomförandeskedet kommer ett genomförandeavtal att tecknas som reglerar eventuell ersättning samt att markarbeten sker samordnat i samband med övriga planerade arbeten. Ledningsarbeten på privat kvartersmark och som följd av exploatering av kvartersmark sker enligt överenskommelse mellan Skanova och fastighetsägarna.

15. **SLL Trafikförvaltningen** ställer sig i stort positiva till förslaget då det ligger i linje med de förhållningssätt som anges i RUF 2050. Då större delen av befintlig naturmark inom planområdet exploateras anses det vara angeläget att ta fasta på de regionala förhållningssätten gällande gröna svaga samband beskrivna i RUF 2050, vilka poängterar vikten av att bibehålla sambandens funktion. Därför anses den lokala grönstrukturen på innergårdar och mellan husen vara av stor vikt att behålla eller utveckla. Detta för att skapa förutsättningar för arterns möjligheter till spridning och hållbar dagvattenhantering. Då flera ytor i planen beskrivs befinna sig i lä betonar Trafikförvaltningen även vikten av grönstrukturens funktion att sänka temperaturer. Gröna innergårdar anses också vara av stor betydelse för att skapa lektytor för barn.

Trafikförvaltningen framför att planförslaget anses ge ökat underlag för kollektivtrafiken och därmed behöver även utveckling av kollektivtrafiken medges i närliggande bebyggelsestruktur. Enligt trafikförvaltningens stomnätsplan ska framtidens stomlinje M vara ostsektorns koppling till söderort och trafikera Kungens kurva-Älvsjö-Gullmarsplan-Sickla-Nacka-Orminge. Trafikförvaltningen framför att detta bör beskrivas i planbeskrivningen. Trafikförvaltningen poängterar att det i dagsläget inte finns några planer på tunnelbana till Orminge, och deras bild av framtida kollektivtrafik till platsen finns i stomnätsplanen. Dagens stomlinje 471 anses också behöva beskrivas i planhandlingarna. Trafikförvaltningen vill även poängtera vikten av goda kopplingar för gående och cyklister till och från kollektivtrafiken samt att möjlighet för cykelparkering bereds i bytespunkten Orminge.

Planenhetens kommentar. Utformningen av innergårdar inom kvarter Södra Sarvträsk och Södra Ormingehus regleras på plankarta med planbestämmelse b₁ som reglerar att minst 50 % av gårdens yta ska planteras och delvis möjliggöra planering av träd. Gården ska även utformas med växtbäddar för dagvattenhantering. Planenheten bedömer att planbestämmelsen b₁ inte är nödvändig inom Myrankvarteret. Inom Myrankvarteret regleras på plankarta med planbestämmelsen n₁ som reglerar att befintliga tallar och lövträd skyddas från fällning samt skador på stam, grenverk och rötter.

Lek på gårdar föreslås för kvarteren. Som tillägg till grönska på bostadsgårdar föreslås nya gatuträd planteras inom allmän platsmark gata samt på Röda torget. Planteringar med buskar och perenner längs några av gatorna och på torget föreslås vidare. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av stomlinje M samt stomlinje 471.

Längs med bussgatan och den planerade bussterminalen, inom söderliggande pågående detaljplanearbete detaljplan Knutpunkten planeras det separata gång- och cykelvägar samt cykelparkering för att förenkla bytet mellan olika trafikslag.

16. **Stockholm Exergi** framför att de kan leverera fjärrvärme och önskar tidig information och samrådsmöten gällande detta. Stockholm Exergi betonar vikten av att genomförandeavtal tecknas snarast möjligt.

Planenhetens kommentar. Ett genomförandeavtal mellan Stockholm Exergi och Nacka kommun har ingåtts för Orminge centrum. Befintliga och nya ledningar på kommunal mark samordnas i kommunens ledningssamordning, där Stockholm Exergis ledningar ingår. Ledningsarbeten på privat kvartersmark och som följd av exploatering av kvartersmark sker enligt överenskommelse mellan Stockholms Exergi och berörd fastighetsägare.

17. **Södertörns brandförsvarsförbund** framför att förbundets riskbild för Mensättravägen överensstämmer med underlaget till detaljplanen, riskbedömningen daterad 2017-04-10.

Brandförsvarsförbundet påpekar att brandvattenförsörjningen ska ordnas med ett konventionellt system med tätt placerade brandposter, maximalt 150 meter emellan.

Om kvarter norra Sarvträsk ska vara ett behovsprövat särskilt boende upplyser brandförsvaret att det klassas det som verksamhetsklass 5B (Vk5B). Detta innebär att lokalerna ska förses med automatiskt släcksystem och diskussion bör ske med exploatör redan i detaljplaneskedet för att underlätta installation. Brandpostnätets möjlighet att försörja en sprinklerinstallation anses även det behöva beaktas i detaljplaneskedet.

Brandförsvaret framför vidare att för gårdsbebyggelse mellan 4–8 våningar behövs räddningstjänstens möjlighet till insats beaktas. Brandförsvaret förordar att tekniska lösningar med Tr2 trapphus tillförs trapphuset så att det även vid nödläge alltid är en säker väg ut oberoende av räddningstjänsten. Se Södertörns brandförsvarsförbunds PM 609 och PM 615 för vidare information. Brandförsvaret upplyser vidare om att ifall utrymning baseras på räddningstjänstens hjälp kan detta påverka gestaltningen av området och innebära anpassningar av innergårdar och liknande.

Södertörns brandförsvarsförbund önskar slutligen få ta del av handlingar inför tekniskt samråd och i övrigt beredas möjlighet att som kommunens bygglovenhets sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess.

Planenhetens kommentar. Placering av brandposter regleras inte i detaljplanen. Förslag till placering av nya brandposter har dock projekterats utmed planerade gatustråk i enlighet med brandförsvarets synpunkt. Kvarter norra Sarvträsk som omfattar särskilt boende för äldre har efter samråd utgått ur aktuell detaljplan och avses att hanteras vidare i en separat detaljplan, se vidare *Bakgrund*, sida 2. Planförslaget utgår från att Tr2 trapphus kan bli nödvändiga för planerad bebyggelse och planenheten noterar informationen. Nya byggnaders utformning och utrymningsvägar kommer att prövas i samband med

bygglovsprövningen och Södertörns brandförsvaret PM 609. Planenheten noterar att brandförsvaret ska få ta del av handlingarna inför kommande bygglovsprocesser.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

18. **Grönskärets samfällighetsförening** och dess medlemmar äger fastigheter och allmänning som angränsar till planområdet. Föreningen menar på att bullret från Mensättravägen redan idag är besvärande för de boende i föreningen och påverkar samtliga fastigheter såväl dag- som nattetid, speciellt för de med gräns mot vägen. Den tidiga bullermätning som utfördes gav nivåer strax under gränsvärdet för att kommunen skulle sätta upp bullerplank, och föreningen anser att trafikmängden och bullernivån har ökat kontinuerligt sedan dess. Vidare anser föreningen att fasader på föreslagen bebyggelse kommer att reflektera ljud och öka bullernivån kraftigt, tillsammans med ökad trafik i och med förtätning. Föreningen menar också på att bullernivån sannolikt kommer att vara extra hög under byggnationstiden. De anser att kommunen ska sätta upp bullerplank längs föreningens gräns redan innan byggstart för att motverka att medlemmarna belastas negativt av detaljplanens verkställande.

Föreningen menar vidare att planförslaget kommer att öka luftföroreningarna i området, både i form av avgaser samt nivåer av miljö- och hälsoskadliga partiklar i luften. Detta anses komma att leda till försämrad luftkvalitet för boende inom föreningen samt bidra till ökad nedsmutsning av fasader, tak och utemiljö. Föreningen anser att kommunen innan byggstart ska installera partikelfilter i samtliga utav medlemmarnas fastigheter. Vidare anser föreningen att kommunen bör utöka antalet träd längs Mensättravägen i syfte att motverka buller och nedsmutsning sommartid. Föreningen anser vidare att kommunen bör införa subventioner och bidrag för ägande av laddhybrid eller elbil samt skyndsamt installera laddstolpar i närområdet.

Föreningen menar också på att ett ökat antal boende i området kommer leda till mer trafik. De anser att kommunen måste invänta lösning av trafiksituationen på Värmdöleden, inklusive ny Skurubro, innan förtätning av centrala Orminge påbörjas. Vidare anser föreningen att trafikljuset vid korsningen Edövägen/Mensättravägen bör ersättas med en rondell för att minska köbildning längs de nya kvarteren mellan Edövägen och Sarvträsk.

Gällande närmiljön anser föreningen att detaljplanen berör ett grönområde som berikar miljön för föreningens medlemmar, både genom utsikt och allmänning. Föreningen anser att ny bebyggelse medför försämrad utsikt och skuggverkan. Föreningen anser vidare att kommunen bör ta detta i beaktande vid beslut om höjden på nya hus och att ekonomisk kompensation bör utgå för sänkt fastighetsvärde i den händelse att nya byggnaders höjd påverkar solinstrålningen mot samfällighetsföreningens fastigheter.

Planenhetens kommentar. Efter samrådet har det utretts på hur planförslaget påverkar befintlig bebyggelse. Bullerutredningen har kommit fram till att bullernivåerna med de reflexer som kan uppstå inte kommer att öka mer än 1 dB, vilket är en knapp hörbar

förändring. Inga åtgärder för denna bullerökning kommer göras inom projektets ramar. Om det finns bullerstörningar från trafik som är för höga är det kommunen som väghållare som ska utreda vilka åtgärder som är rimliga att utföra. Det buller som kommer uppstå under byggtiden hanteras inte i planskedet, utan kommer att hanteras i den kontrollplan som upprättas för buller under byggtiden.

Luftföroreningarna kommer att öka i och med att föreslagna bostäder och verksamheter genererar fordonsrörelser. I och med att söderliggande parallellt pågående planarbete detaljplan Knutpunkten föreslår en bussterminal med högre kapacitet än i dagsläget kommer dock behovet av att använda egen bil minska relativt sett. Planförslagets påverkan på luftkvaliteten i området utgår inte från en specifik utredning för exploateringen utan från de beräkningar som Östra Sveriges luftvårdsförbund tillhandahåller över området. Halterna vid Orminge centrum är idag relativt låga och luftväxlingen kommer fortsatt vara god. Halterna gällande partiklar och kvävedioxid bedöms inte överstiga miljö kvalitetsnormerna år 2030 när utbyggnaden är genomförd. Kommunens lokala miljömål *Frisk luft* är hårdare än miljö kvalitetsnormerna. Halten av partiklar kommer sannolikt att klara nivån för miljömålet även i framtiden (halten partiklar, PM10, ligger idag inom intervallet 18–25 mikrogram/m³ och dygn, gränsen är 30 mikrogram). För kvävedioxid gäller att i området ligger halterna idag mellan 5–20 mikrogram/m³ årsmedelvärde där högsta värdena är vid delar av Mensättravägen. Gränsen i kommunens miljömål är 20. Det innebär att miljömålet för kvävedioxid sannolikt kommer överskridas precis vid Mensättravägen, men att det finns marginal på övriga ytor i närheten av exploateringen och vid samhällighetsföreningens mark. Övriga ämnen som påverkar luftkvaliteten som till exempel bensen är låga i hela regionen. Sammantaget innebär detta att även om luftkvaliteten försämras något bedömer kommunen att halterna kommer att hamna på godtagbara nivåer vid samhällighetsföreningens bostäder, varför det inte finns behov av att installera partikelfilter av kommunen som väghållare. I och med att samhällighetens bostäder ligger på en höjd minskar också halterna av skadliga ämnen i luften vilket är positivt för luftkvaliteten.

Träd föreslås längs med Mensättravägens västra sida mellan vägen och föreslagen bebyggelse. Dessa bedöms dock inte påverka bullersituationen. Laddstolpar planeras inom föreslaget parkeringshus belägen inom söderliggande detaljplan Knutpunkten. Frågan om bidrag för ägande av laddhybrid hanteras inte inom planarbetet.

Trafiksituationen har utretts under planskedet för aktuell detaljplan samt för hela Orminge centrum med hänsyn till all kommande exploatering i enlighet med planprogrammet för Orminge centrum. Utredningarna har identifierat de punkter som blir särskilt belastade och har föreslagit trafikåtgärder för detta. Utifrån dessa slutsatser bedöms föreslagna trafikåtgärder inom söderliggande detaljplan Knutpunkten, såsom nya cirkulationsplatser och förlängning av Utövägen, vara tillräckliga för att ha en acceptabel trafiksituation i centrumområdet under dimensionerande tid (år 2030). Planenheten bedömer att det inte är motiverat att invänta trafikåtgärder i övriga delar av kommunen innan Orminge centrum utvecklas. Kommunen bedömer det vara av vikt att komma vidare med utveckling av Orminge centrum för att tillskapa nya bostäder, verksamheter, förskolor samt en mer attraktiv och levande miljö.

Det kvarter som i samrådshandlingarna benämns kvarter norra Sarvträsk har efter samråd utgått ur aktuell detaljplan och avses att hanteras vidare i en separat detaljplan, se vidare

Bakgrund, sida 3. Föreslagen bebyggelse kvarter södra Sarvträsk inom aktuell detaljplan kommer dock att påverka utsikten från samfällighetens mark. Planenheten bedömer att intresset av att utveckla centrum i enlighet med detaljplanens syfte är motiverat trots påverkan på utsikten från samfällighetens mark och radhusen på östra sidan om Mensättravägen. En solstudie av hur ny bebyggelse påverkar den befintliga bebyggelsen på den östra sidan om Mensättravägen har tagits fram efter samrådet. Studien visar att skuggning av befintliga radhus inte förekommer.

Synpunkter inkomna efter samrådstidens utgång

1. **Trafikverket** noterar att det i detaljplanen inte nämns något om hur området kopplas och trafikförsörjs från det regionala vägnätet. Nacka kommun har tillsammans med Trafikverket arbetat med en ÅVS för trafikplatserna vid Boo. Trafikverket efterfrågar att det till nästa skede vävs in ett resonemang i detaljplanen som omhändertar frågeställningarna rörande vilken kapacitet som finns i befintlig trafikplats och vad detaljplanen ger för ytterligare påverkan på nämnda trafikplats.

Planenhetens kommentar: Nacka kommun har tillsammans med Trafikverket arbetat med en ÅVS för trafikplats Boo. Under våren 2018 genomförde kommunen en uppdaterad trafikanalys för området, vilket även innefattade planerad befolkningsutveckling i Orminge. Trafikanalysen visade att en trafikplats Boo avlastar Orminge trafikplats och innebär lättnader i befintligt gatunät.

Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar samt justeringar av planförslaget:

- Plangränsen har reviderats. Delar av planområdet som omfattade kvarter norra Sarvträsk samt norrliggande naturmark har utgått ur planområdet och avses att hanteras i en separat planprocess. Plangräns mot Edövägen har även justerats för att inrymma befintlig gångbana längs med Edövägen samt anpassats till söderliggande detaljplan Knutpunkten.
- Planförslaget har kompletterats med en inventering av fladdermöss.
- Bullerutredningen som utgör underlag till planförslaget har kompletterats med utredning av eventuella bullerreflexer från föreslagen bebyggelse.
- Gestaltungsprinciper har tagits fram, som reglerar utformning av fasader med bestämmelse på plankarta. Gestaltningkoncept för föreslagen bebyggelse har uppdaterats utefter de framtagna riktlinjerna.
- Ett gestaltungsprogram för allmän platsmark i Orminge centrum har tagits fram som visar inriktning för utformning och gestaltning av gaturum och allmänna platser.
- Utformning av Röda torget har projekterats och framgår av gestaltungsprogrammet för allmän platsmark i Orminge.
- Underlag till planförslaget har kompletterats med solstudier som omfattar samtlig föreslagen bebyggelse.
- Byggrätten har utökats för kvarter södra Sarvträsk för att möjliggöra för inrymmandet av en större livsmedelsbutik.

- Byggrätten har justerats marginellt för kvarter södra Ormingehus genom att kvarteret har utökats norrut och byggrätten för Röda längan har ökat i höjdded med 0,5 meter.
- Planförslaget har kompletterats med markhöjder på gator, vilket regleras med bestämmelser på plankarta.
- Bredden på föreslagen prickmark, mark där byggnad inte får uppföras, mot Mensättravägen har justerats.
- Den riskutredning som utgör underlag till planförslaget har kompletterats.
- Bredder på gång- och cykelvägar i norra delen av planområdet har utökats med cirka 0,5 meter för att förbättra framkomligheten.
- Skyddsbestämmelser har lagts till byggnaden Röda längan och utformningsbestämmelser för byggnaden har justerats.
- Rättigheter för väg och ledningar till befintlig transformatorstation har lagts till plankarta, se planbestämmelse u₁ samt g₁.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med höjdsatta principsektioner för gräns mellan allmän platsmark och kvartersmark i höjdded vid Röda torget.
- I övrigt har justeringar gjorts av ett antal planbestämmelser på plankartan.
- Revideringar har även gjorts av detaljplanens miljöredovisning (underlag till planhandlingarna) samt planbeskrivning med anledning av ovanstående ändringar.
- Redaktionella justeringar har gjorts i samtliga planhandlingar.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tove Mark
Planarkitekt

Saba Carelli
Planarkitekt