

## **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

### **Detaljplan för Ormingehus, fastigheterna Orminge 46:I med flera i Boo, Nacka kommun**

#### **Sammanfattning**

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

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Utöver detta medger planförslaget att de befintliga byggnaderna Röda längan och större delen av Ormingehus bevaras.

Under granskningen har 13 yttranden inkommit från remissinstanser, varav 9 hade synpunkter på förslaget. Därutöver har flera yttranden från boende utanför planområdet inkommit. Länsstyrelsen hade inget att erinra. De mest förekommande synpunkterna i övrigt berör påverkan på områdets kulturhistoriska intressen, gröna inslag i området, torgets utformning samt påverkan på befintliga bostäder i närområdet.

Efter granskningen har en yta för transformatorstation tillkommit utefter Kanholmsvägen och den del av det tidigare planområdet där Myrans heldagsskola ligger ingår inte längre i detaljplanen. I övrigt har mindre justeringar och administrativa ändringar gjorts. Se redovisning av ändringar sist i detta dokument.

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

## Planförslagets syfte och innehåll

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

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Planförslaget medger totalt cirka 320 tillkommande bostäder, cirka 4200 kvadratmeter tillkommande bruttoarea handel och 12 nya särskilda bostäder enligt LSS. Utöver detta medger planförslaget att de befintliga byggnaderna Röda längan och större delen av Ormingehus bevaras. Befintlig förskoleverksamhet inom Ormingehus kan därmed fortsätta sin verksamhet samt ytterligare förskoleplatser kan inrymmas. Föreslagen bebyggelse utgörs av en varierad bebyggelse som till sin struktur utgår från befintlig bebyggelse i området och kompletteras med två tydliga kvarter längs med Kanholmsvägen och Edövägen. Trafikåtgärder föreslås inom planområdet för att förbättra framkomligheten för alla trafikslag. Gator planeras och gestaltas för att bidra till en trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister.

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

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 december 2018. Granskningstiden varade mellan den 19 december 2018 och 28 januari 2019, sammanlagt 6 veckor. Under granskningen har 13 yttranden inkommit från remissinstanser, varav 9 hade synpunkter på förslaget. Därutöver har flera yttranden från boende utanför planområdet inkommit.

Samråd om planförslaget hölls under februari och mars 2018. En samrådsredogörelse har upprättats den 23 november 2018. I samrådsredogörelsen sammanfattas och bemöts inkomna samrådssynpunkter.

Efter genomfört samråd delades planförslaget i två delar, som drivits vidare som två separata detaljplaner. De områden som omfattar sumpskogsområde ingår efter delningen i *detaljplan Sarvträsk*, där domslut om vattenverksamhet avses inväntas innan planförslaget ställs ut för granskning. Detaljplan Sarvträsk omfattar kvarter norra Sarvträsk samt sumpskogsområdet vid Sarvträsk.

## Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Naturvårdsverket (avstår från att yttra sig)
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Vattenfall Eldistribution AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Boo Energi
- Boo Miljö- och Naturvänner
- Enheten för fastighetsförvaltning
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka Miljövårdsråd
- Nacka Vatten och Avfall AB
- Natur- och trafiknämnden
- Stockholm Exergi
- Trafikverket

Därutöver har synpunkter inkommit från:

- Boende utanför planområdet

## Inkomna synpunkter

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

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Natur- och trafiknämnden** lämnar följande yttrande:

#### *Natur*

I samrådsyttrande för Ormingeplanen/Sarvträsk skrev natur- och trafiknämnden att de föreslagna kompensationsåtgärderna i naturområdet är bra men troligen inte kommer att räcka till för att uppnå målet om att arternas bevarandestatus inte ska påverkas. Natur- och trafiknämnden skrev också att en ny inventering av fladdermöss och mindre hackspett bör ske så fort som möjligt. Planenheten har valt att bemöta nämndens yttrande i samrådsredogörelsen (trots att naturmarken kring Sarvträsk inte längre ingår i planområdet) och skriver att de anser att skyddsåtgärderna är tillräckliga och att det har skett en inventering av fladdermöss sommaren 2018. Ingen inventering av mindre hackspett är planerad.

Natur- och trafiknämnden anser att den inventering som skett av fladdermöss är bra men vill fortsatt att det även utförs en övergripande inventering av mindre hackspett under våren för att säkerställa att det underlaget finns när detaljplanearbete för Sarvträsk återupptas. Dessa underlag är viktiga i kommunens framtida förvaltning av naturområdena för att säkerställa att de arter som skyddas av artskyddsförordningen kan fortleva i området. Natur- och trafiknämnden vill också framhålla vikten av att de delar som kommer ingå i Sarvträskplanen utreds vidare. Detta gäller framför allt utredningar kring artskydd, kontinuerlig ekologisk funktion och bevarandestatus.

I granskningshandlingarna framgår det även att en del träd kommer skyddas inom planområdet och att gatuträd planeras in. Natur- och trafiknämnden ställer sig positivt till att träd som sparas inom planområdet n-markeras och därigenom

omfattas av skyddsbestämmelser. Det är viktigt att de gatuträd som föreslås i planhandlingarna placeras så att de understödjer de spridningsfunktioner som beskrivs i planbeskrivningen. För att gynna spridningsfunktioner och arter knutna till träden är det även viktigt att inhemska trädarter väljs.

#### *Grönytefaktor*

I samrådsyttrandet föreslog natur- och trafiknämnden att metodiken för grönytefaktor ska användas i planområdet. I samrådsredogörelsen framgår att grönytefaktor inte kommer att tillämpas och istället finns en planbestämmelse om att 50 % av bostadsgårdarnas yta ska planteras samt att reglering i exploateringsavtal ska säkerställa krav på att takterrasser och utemiljöer ska vara vegetationsklädda.

Natur- och trafiknämnden ställer sig positiv till att det kommer ställas krav på att minst 50% av totala ytan av gårdar ska planteras. Det är även positivt att det i samband med anvisning av kommunal mark och i exploateringsavtal ska ställas krav på att takterrasser och utemiljöer ska vara vegetationsklädda. Natur- och trafiknämnden vill ändå understryka att grönytefaktor är en del i arbetet med att bli en miljösmart kommun. Genom att arbeta med grönytefaktor kan kommunen på ett aktivt sätt beakta gröna värden och ekosystemtjänster i detaljplanearbetet. Natur- och trafiknämnden vill därför fortsatt framhålla att metodiken för grönytefaktor bör tillämpas.

#### *Torget utformning*

I samrådsyttrandet skrev natur- och trafiknämnden att det finns oro över att torget kan upplevas om ogästvänligt då det kommer ligga i slagskugga delar av dagen. Planenheten instämmer i denna bedömning men hänvisar till att torget ändå kan få ett stort värde för området om det programmeras med attraktiva aktiviteter och funktioner. Detta ska bland annat ske (utifrån text i gestaltningsprogrammet) med boendeinflytande. Natur- och trafiknämnden ställer sig positiva till att platsen utformas i samråd med de boende så att de blir delaktiga i sin framtida gemensamma utemiljö. Nämnden anser samtidigt att det är viktigt att platsen också utformas efter de målgrupper som troligen kommer att flytta in i området. Nämnden är fortfarande oroad över att torget, som kommer vara den centrala samlingspunkten i området, kommer att ligga i slagskugga från både befintlig bebyggelse och kommande högre byggnader och att de attraktiva aktiviteterna och funktionerna inte kommer räcka till. I samrådet skrev natur- och trafiknämnden även att det riskerar att bli mörkt på bostadsgårdarna. Planenheten har motiverat det med skydd för buller och att kvarterstaden möjliggör detaljplanens syfte om ett levande och attraktivt centrum. Det södra kvarteret har utökats något i storlek för att ge gård med något bättre solförhållanden.

#### *Skötsel torget*

Efter samrådet har handlingen "Gestaltningsprogram för Orminge centrum" tillkommit. I den föreslås en sömlös övergång mellan allmän platsmark och mark som tillhör fastigheten Orminge 46:1. Risken med att ansvaret för skötseln av ett torg delas mellan två fastighetsägare, är att medborgarna kan uppleva att det finns skillnader i ambitionsnivå för skötseln av olika ytor och sannolikt också kommer att tro att kommunen är ansvarig för underhållet av hela torget. För att säkerställa en

hållbar och långsiktig skötsel av området behöver detta regleras med avtal eller planbestämmelse.

#### *Tillgänglighet*

I samrådet påpekade natur- och trafiknämnden att det är dålig tillgänglighet till torget vilket har resulterat i en ändring av detaljplanen. Natur- och trafiknämnden ställer sig positiv till att tillgängligheten har åtgärdats genom att trappan från Edövägen har kompletterats med en tillgänglig ramp.

#### *Konstruktionsbyggnader*

I planhandlingarna framgår att två allmänna trappor föreslås underbyggas av parkeringsgarage och en ”överenskommelse om drift och underhåll ska tas fram mellan kommunen och fastighetsägaren”. För att säkerställa tydliga ansvarsförhållande över tid anser nämnden att överenskommelsen bör vara ett servitut. Nämnden ställer sig också frågande till att gångbron över Edövägen ska bli allmän plats och övergå i kommunens ägo då bron leder till en privatägd byggnad. Om kommunen ska äga och sköta en sådan bro bör ansvarsförhållandena vid brofästet regleras då bron sannolikt bärs upp av byggnaden. Dessutom bör en tillståndsbedömning göras så att kommunen har klart för sig vilka kostnader det framtida underhållet av bron kommer medföra.

### ***Planenhetens kommentar:***

#### *Natur*

Planenheten noterar natur- och trafiknämndens synpunkt vad gäller övergripande inventering av mindre hackspett. Ytterligare inventeringar av ekologisk kontinuitet och fåglar utfördes under 2019 som underlag för detaljplan Sarvträsk. Dock ska det noteras att de åtgärder som görs i denna detaljplan inte bedöms påverka befintliga värden mer än marginellt.

Vad gäller natur- och trafiknämndens synpunkt om detaljplan Sarvträsk och utredningar som omfattar artskydd, kontinuerlig ekologisk funktion och bevarande, så hänvisar planenheten till separat detaljplaneprocess.

#### *Grönytefaktor*

Planenheten noterar natur- och trafiknämndens synpunkt vad gäller att 50 % av bostadsgårdarnas yta ska planteras. Som tidigare nämnts i samrådsredogörelsen kommer det att ställas krav på att minst hälften av gård, takterrass 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.

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 grönytafaktor avses därför inte att skrivas in i kommande exploateringsavtal.

### *Torget utformning*

Planenheten noterar natur- och trafiknämndens synpunkt vad gäller torgets utformning samt att området utformas i samråd med de boende. Vad gäller natur- och trafiknämndens fortsatta oro för att torget eventuellt upplevs som ogästvänligt då det kommer ligga i slagskugga delar av dagen instämmer planenheten i att 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, samt för de intilliggande förskolorna och skolorna, om den programmeras med attraktiva aktiviteter och funktioner. Därutöver har torget en viktig funktion som gångstråk mellan Ormingeskolan och centrum. Det är av vikt att torget utformas utifrån de boendes behov, samt andra som kommer ha sin vardag i området. Medborgardialog kan vara ett bra sätt att fånga upp de funktioner som efterfrågas av olika målgrupper i området.

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, sett till den bullerproblematik som finns i området. Föreslagen planstruktur är en förutsättning för att tillskapa en god boendemiljö för tillkommande bostäder.

### *Skötsel torget*

Planenheten noterar natur- och trafiknämndens synpunkt vad gäller skötsel av torget. Det stämmer att ansvaret för skötseln av den yta som upplevs som torg delas mellan kommunen, som är ansvarig för skötseln den allmänna platsen, och en privat fastighetsägare, som är ansvarig för de delar som blir kvartersmark, men iordningställs som torg. Kommunen kan inte styra hur den privata fastighetsägaren väljer att förvalta sin del av ytan varken genom planbestämmelser eller avtal.

### *Tillgänglighet*

Planenheten noterar natur- och trafiknämndens synpunkt vad gäller tillgänglighet.

### *Konstruktionsbyggnader*

Vad gäller natur- och trafiknämndens synpunkt om de allmänna trapporna som föreslås underbyggas av parkeringsgarage så kommer kommunen äga dessa trappor, samt förvalta dem medan parkeringsgaraget kommer ägas och förvaltas privat. Föreslagen lösning är en 3D-fastighetsbildning.

Gångbron över Edövägen kommer bli privat, så kommunen kommer inte äga eller sköta bron.

2. **Enheten för fastighetsförvaltning** har frågor gällande en illustration i planbeskrivningen. Under kap. 6 "Konsekvenser för fastighetsägare och berörda på s. 54 i planbeskrivningen finns en illustration över mark som ska ändras från kvartersmark till allmän platsmark och tvärtom. Rödströkat område på den illustrationen är redan allmän platsmark enligt gällande stadsplan och enheten för fastighetsförvaltning undrar därför om illustrationen är korrekt.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar enheten för fastighetsförvaltnings synpunkt om illustrationen som visar överföringen mellan kvartersmark och allmän platsmark. Denna illustration har justerats till antagandeskedet så det framgår tydligt vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som gäller för planområdet.

### Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

3. **Länsstyrelsen** har mottagit rubricerad detaljplan för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

**Planenhetens kommentar:** Noterat.

4. **Trafikverket** har i samrådsskedet yttrat sig över föreliggande detaljplan. Synpunkterna kvarstår och Trafikverket vill gärna fortsätta dialogen med Nacka kommun om den regionala kopplingen mot väg 222 samt den Åtgärdsvalstudie (ÅVS) som arbetats med under flertalet år.

Eftersom detaljplanen innehåller byggnader över 20 meter ska Luftfartsverket (LFV) samt Swedavia kontaktas. Swedavia är ägare av riksintresseflygplatserna Bromma och Arlanda och ska i egenskap av detta underrättats om pågående detaljplanarbete.

**Planenhetens kommentar:** Under samrådsskedet yttrade sig Trafikverket om att det i planhandlingarna 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.

Kommunen bemötte yttrandet i samrådsredogörelsen med att skriva att kommunen, 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.

Planenheten tolkar Trafikverkets yttrande som att de efterlyser ett bredare resonemang kring vad den samlade exploateringen innebär på vägnätet, inte bara den enskilda detaljplanen. Kommunen har tidigare redovisat genom en uppdaterad trafikanalys den totala belastningen på det lokala vägnätet samt på trafikplats Orminge. Trafikanalysen visar att belastningen ökar på trafikplats Orminge om inte trafikplats Boo byggs ut med minst västgående ramper, en så kallad halv trafikplats. Nacka kommuns intention är att trafikplatsen ska byggas och vid färdigställande av trafikplats Boo kommer belastningen på trafikplats Orminge att minska. Luftfartsverket och Swedavia Bromma och Arlanda har underrättats.

5. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** har haft ett antal redaktionella synpunkter på planbeskrivningen. Dessa gäller rättelser i markägoförhållanden, förtydliganden och rättelse i avsnittet ”konsekvenser för fastighetsägare och berörda”, rättelse under avsnittet ”konsekvenser för fastighetsägare och berörda – inlösen av allmän platsmark” samt förtydligande under avsnittet ”konsekvenser för fastighetsägare och berörda – gränsjustering av föreslagen kvartersmark”.

Lantmäterimyndigheten framförde även en synpunkt på fastighetskonsekvenstabellen och förtydligande av vilka som ska stå för eventuella förrättningskostnader.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten har beaktat Lantmäterimyndighetens synpunkter och har justerat planbeskrivning. Principerna för fastighetsbildning i 3D har justerats i planbeskrivningen. Eftersom exakta utformningen av garage, trappor, torg med mera inte är färdigprojekterade så införs inte exakt höjd som bestämmelse i plankartan.

6. **Vattenfall Eldistribution AB** har inget att erinra i rubricerat ärende.

**Planenhetens kommentar.** Noterat.

7. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget att erinra.

**Planenhetens kommentar.** Noterat.

8. **Naturvårdsverket** avstår att yttra sig i rubricerat ärende

**Planenhetens kommentar.** Noterat.

9. **Stockholm Exergi** framförde synpunkter på ledningsdragningar och driftstörningar, samt buller och höjden på föreslagen bebyggelse. Inom planområdet finns befintliga värmeledningar, och för att planera eventuella ledningsomläggningar och nya ledningsdragningen samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Stockholm Exergi vill framföra synpunkter på den bullerutredning som tagits fram, där de menar att buller inte ska mätas vid bostadsfasad. Boverkets riktlinjer anger ett skyddsavstånd till fastbränsleeldande energianläggningar motsvarande 100 meter. Då föreslagen bebyggelse ligger placerad på avsevärt kortare avstånd så kan bostadsfasaden inte bli ny mätpunkt för buller från anläggningen. Stockholm Exergi hade även synpunkter på höjden på föreslagen bebyggelse, och att denna inte får överstiga höjden på skorstenen vid anläggningen. Det måste finnas en höjdskillnad mellan skorstenens utsläppspunkt och närliggande bebyggelse. Rökplymen från skorstenen kommer annars att skapa ett stort obehag för människor som bor eller vistas i samma höjd.

**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.

Angående Stockholm Exergis synpunkt gällande buller, så är anledningen till att buller beräknats vid fasad att planenheten vill veta om bullret överstiger nivåerna i riktlinjerna för verksamhetsbuller vid bostäder. Syftet är att se om det går att bygga bostäder på föreslagen plats, och vilka åtgärder som behöver utföras om det visar sig finnas buller på platsen. Således är det inte en beräkning som sker enligt miljötillståndet för panncentralen (där nivåerna ska klaras vid befintliga bostadsfasader).

Föreslagen bebyggelse håller sig underordnad skorstenen. Enligt framtagen luftkvalitetsutredning bedöms påverkan från panncentralen vara godtagbar både ur ett hälsoperspektiv och med tanke på olägenheter från rökgasen.

- 10. Nacka vatten och avfall AB** hade inga synpunkter kring vatten och avlopp. Nacka vatten och avfall framförde synpunkter på avfallshanteringen i detaljplanen. I planförslaget anges att mat- och restavfall ska samlas in fastighetsnära genom botten tömmande kärl mellan byggnaden och Betsövägen. För övriga kvarter ska detta avfall hämtas i speciella miljörum i botten våningarna av byggnaderna. Nacka vatten och avfall anser att planen bör ändras så att ytor även avsätts för insamling av förpackningsavfall och tidningar i anslutning till de planerade platserna för mat- och restavfall. Detta eftersom regeringen 2018 beslutade att förpackningar och tidningar ska samlas in fastighetsnära (eller kvartersnära). Enligt beslutet ska servicen höjas stegvis från 60 procent 2021 till att vara fullt utbyggt 2025. Det är producenterna av förpackningar och tidningarna som har ansvaret för denna insamling.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att komplettera planhandlingarna med att förpackningsavfall samt tidningar ska kunna hämtas vid utsatta platser då kommunen eller Nacka Vatten och Avfall inte råder över insamling av dessa fraktioner. Frågan regleras inte i detaljplan. Ytterligare kärl på kvartersmark kan kräva att byggnaderna behöver skjutas in med även minskade gårdar som följd. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt. Dimensionering av miljörum inom kvarteren regleras inte i detaljplanen. Planenheten avsätter inte yta för insamling av förpackningsavfall och tidningar i anslutning till de planerade platserna för mat- och restavfall.

- 11. Nacka Miljövårdsråd** inkom i samrådsskedet med ganska omfattande synpunkter och reflektioner kring det dåvarande förslaget. Sedan dess har ett kvarter lyfts ur förslaget, men i huvudsak kvarstår utformningen enligt tidigare förslag, som kompletterats med ett mer utförligt bakgrundsmaterial. Enligt Nacka Miljövårdsråd kommenterar planenheten de synpunkter som Nacka Miljövårds råd lämnat och lämnar svar som visar att kommunen antingen tagit till sig synpunkten eller redogör för vilka strategier som redan finns för att hantera de problemsituationer Nacka Miljövårdsråd förutser.

Kvarteret Södra Sarvträsk byggs på mark som tidigare visat sig svårt att bebygga då grundvattennivån är väldigt hög. Enligt uppgift blev den nuvarande infartsparkeringen mindre än planerat, då problematiken med grundvattennivån var större än väntat. Planenheten menar i samrådsredogörelsen att underlagen gällande

geotekniska förutsättningar samt hydrogeologi och grundläggning framför slutsatsen att det är lämpligt att bebygga denna mark. Nacka Miljövårdsråd menar att utredningarna snarare visar tydligt på de omfattande arrangemang som krävs för att det ska gå att bebygga marken. I den marktekniska utredningen redovisas till exempel två mätpunkter, RA66 och RA77, som ligger i anslutning till denna markyta. Bägge visar på att grundvattnet endast ligger 1–3 dm under ytan och Nacka Miljövårdsråd ser det därför som mycket viktigt att det i ett eventuellt byggskede säkerställs att de metoder som rekommenderas i utredningen av hydrologi och grundläggning används. Det måste även finnas en plan för uppföljning av resultatet och en åtgärdsplan i det fall resultatet inte är tillfyllest.

Nacka Miljövårdsråds främsta invändning vad gäller Röda Längan är den mycket kraftiga höjning av huskroppen som är föreslagen. Relativt dagens bebyggelse skulle förändringen ge ett negativt resultat med en total dominans för byggnaden i hela området. Förändringen måste emellertid visas i ett framtida scenario, då den kringliggande bebyggelsen är på plats. Underlaget bör därför kompletteras med en sammansatt projektion, där samtliga delar i planen är på plats, för att det tydligt ska framgå hur Röda Längan kommer att gestalta sig i det sammanhanget. Nacka Miljövårdsråd menar att det är först då går det att göra en rimlig bedömning.

Nacka Miljövårdsråd konstaterar att flera instanser, bland annat natur- och trafiknämnden samt länsstyrelsen, delar rådets oro för att artrikedomen runt Sarvträsk hotas av planen. Uppfattningen är att den typ av områden som berörs av planen helst ska lämnas orörda för att kunna leva vidare. Med detta i åtanke bör framförallt kvarteret Sarvträsk Norra, som lyfts ur planen, ej genomföras och Sarvträsk Södra kan ifrågasättas. Nacka Miljövårdsråd lämnar som förslag att istället behålla parkeringsytan och minska ner antalet p-platser framför Centrumhuset.

Nacka Miljövårdsråd invände mot att torgets utformning inte var genomtänkt och att effektmålen med planen riskerar att inte uppnås med liggande förslag. En detaljerad vision för hur torget ska utformas har nu tagits fram och det ser lovande ut. Kvarstår gör dock problemet med att stora delar av torget kommer att ligga i skugga av den planerade nya och högre omgivande bebyggelsen. Detta gör tyvärr inte en vistelse på torget mer attraktiv. Nacka Miljövårdsråd frågar om målsättningen med torget är rimlig eller om ett omtag ska göras. Ett delvis bilfritt torg framför centrumhuset är, tror Nacka Miljövårdsråd, fortfarande något som skulle ge bättre utväxling på trivsel, attraktivitet och säkerhet.

Nacka Miljövårdsråd menar att en fortsatt stor brist i sammanhanget är att Centrumhuset med dess parkering inte är en del av planarbetet. De pekar även på att det i materialet förekommer illustrationer där Centrumhuset ser helt annorlunda ut. Det vore av vikt om det till underlagsmaterialet fanns någonting om hur ägaren av centrumfastigheten avser att utveckla byggnaden och om det finns några gemensamma initiativ eller visioner som kommer att genomföras inom projekttiden.

Nacka Miljövårdsråd ställer sig ytterst tveksamma till de två till tre mycket höga byggnader som illustreras i olika delar av underlaget. Nacka Miljövårdsråd frågar sig om det finns det någon samordning mellan dem så att det blir en fungerande helhet

eller kommer de att uppföras av olika byggherrar med olika visuella uttryck. De ifrågasätter även behovet av landmärken på platsen. Nacka Miljövårdsråd frågar sig hur styrningen från kommunen säkerställs så det blir en fungerande helhet.

Nacka Miljövårdsråd invänder mot de klimatförändringar som den nya bebyggelsen medför. I underlaget finns tydliga studier som visar att antalet soltimmar minskar kraftigt i området på grund av de nya husen. Från ett minsta värde på cirka 2000 soltimmar per år blir det i princip en halvering i hela Orminge centrum-området. Det finns också en studie som visar vilka aktiviteter som är lämpliga inom olika områden, kopplat till soltimmar, varav resultatet endast visar med planerad utökning av bebyggelse. Nacka Miljövårdsråd menar att det hade varit intressant med några olika alternativ, till exempel olika höjd på en del hus kombinerat med befintlig bebyggelse. Resultatet visar att gatorna blir soldränkta och gångpassagerna och andra ytor blir i bästa fall lämpliga för växtlighet. Tyvärr är ytorna där många soltimmar och torg eller annan bilfri zon sammanfaller inte så många. Nacka Miljövårdsråd frågar sig vilka slutsatser som planenheten drar av dessa studier?

Generellt i planunderlaget saknas studier av konsekvens och påverkan på befintlig bebyggelse. Nacka Miljövårdsråd menar att detta är av minst lika stor vikt eftersom de boende i befintliga byggnader är de som tilldelas den största förändringen. De som flyttar in i nya hus kan inte göra någon jämförelse före/efter. Ett exempel är bullerpåverkan på de befintliga radhus i Östra Orminge som vetter mot Mensättravägen, på bägge sidor om Björkholmsvägen. Planenheten menar att det gjorts studier som visar att ljudnivån endast ökar 1dB, men Nacka Miljövårdsråd har inte kunnat hitta igen källan till den siffran. Den rapport som tagits fram omfattar inte befintlig bebyggelse. Konstateras kan att de nya husen kommer att vara uppåt 7 våningar höga, ligga cirka 15 meter in från vägen och därmed utgör fasaderna en utmärkt reflektor för allt väg ljud, vilket då kommer att studsas tillbaka mot husen i Östra Orminge med ganska kort tidsfördröjning och mycket liten dämpning från träd eller avstånd. Denna påverkan måste utredas tydligare och redovisas separat. Planenheten kan också styra fasadernas utformning så att de inte blir lika reflekterande, vilket skulle förbättra situationen.

Slutligen så menar Nacka Miljövårdsråd att underlaget är lite förvirrande vad det gäller hur busstationen ska utformas och vilka lokalgator som ska förlängas etcetera. I trafikutredningen för Orminge C så förekommer både en förlängning av Utövägen direkt mot Kanholmsvägen, alternativt en förbindelseväg mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen närmare Toyota. Det finns också olika alternativ vad det gäller bussterminalen, antingen en inbyggd sådan på nuvarande infartsparkering vid Toyota, eller en förlängning av nuvarande terminal med fler hållplatslägen. Denna fråga ingår av allt att döma inte i Projekt Ormingehus, men det är ändå en nyckelfråga i sammanhanget. En bussterminal bör placeras så att trafiken till och från kan ske med minimal påverkan från övrig trafik, det vill säga separata tillfartsvägar och prioritering i trafikflödet. Det ska vara enkelt som gående att säkert ta sig dit och därifrån och gå till affärerna, pendelparkeringen eller hem.

### ***Planenhetens kommentar:***

Under granskningskedet togs en kompletterande utredning fram, som såg över de hydrogeologiska och grundläggningsmässiga förhållandena för kvarter Södra Sarvträsk, för att försäkra sig om att kvarteret skulle kunna uppföras utan att grundvattennivån påverkas. Utifrån det underlag som tagits fram, är den sammantagna bedömningen att marken inom planområdet är lämplig att bebygga.

Planenheten bedömer Röda längan som en särskilt värdefull byggnad. Planförslaget reviderades inför granskningen så att Röda längan försågs med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Planenheten ser dock det som positivt att tillföra byggnaden kvaliteter utifrån ett socialt perspektiv, genom en ny årsring. Av den anledningen finns ett kommunalt intresse av att tillskapa påbyggnaden samt det yttre höljet med balkonger. En påbyggnad tillskapar dessutom ytterligare bostäder. För att uppnå detaljplanens syfte och möjliggöra fler bostäder gör planenheten avvägningen att en höjdförskjutning jämfört med Orminges kulturhistoriskt intressanta bebyggelse är motiverad. Planenheten har gjort bedömningen att den exploateringsgrad som föreslås i planhandlingarna kring Orminge centrum är lämpliga och att inga fler illustrationer ska tas fram.

Vad gäller Nacka Miljövårdsråds synpunkt rörande kvarteret Norra Sarvträsk, så hänvisar planenheten till separat detaljplanprocess (detaljplan Sarvträsk) då detta kvarter lyfts ut från denna detaljplan. Planenheten gör bedömningen, utifrån de utredningar som tagits fram och med hänvisning till länsstyrelsens yttrande under granskningskedet, att kvarter Södra Sarvträsk fortsatt ska vara en del av denna detaljplan.

Gällande Nacka Miljövårdsråds synpunkter som rör torget mellan Röda längan och Ormingehus så instämmer planenheten i att torget kommer 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 allmän yta för utevistelse för boende i området om den programmeras med attraktiva aktiviteter och funktioner. Som nämnts så omfattar inte förslaget planområde Centrumhuset samt tillhörande markparkering.

Planenheten har i det pågående planarbete utrett den nya stadsmiljöns konsekvensen i ett framtida scenario och anser att den utveckling som föreslås blir lämplig för Orminge centrum.

Vad gäller Nacka Miljövårdsråds synpunkter om konsekvens och påverkan på befintlig bebyggelse hänvisas till den bullerutredning som tagits fram. 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. Utifrån denna bullerutredning bedömer därför planenheten att planförslaget inte innebär någon påtaglig försämring för befintliga bostäder.

Angående bussterminal hänvisas till de projekt som berör den sydligare delen av Orminge centrum.

12. **Boo Energi** anser att elnåtsstationen i garaget behöver omfattande ombyggnation för att klara kommande belastningsökningar vid utbyggnad av bostäder och annan verksamhet i Orminge Centrum. Även kommande schakt för kablar underlättas om en ny placeringen utomhus kan skapas. Den gamla stationen kan vara kvar, om den eventuellt skulle behövas.

***Planenhetens kommentar:***

Planhandlingarna kompletteras med yta för transformatorstation ovan mark till en högsta totalhöjd av 3,0 meter i plankartan samt utformningsbestämmelse. Berörd markägare har informerats och lämnat godkännande. Boo energi har även inkommit med underlag kring magnetfält och menar att påverkan är mycket låg på några meters avstånd.

13. **Boo Miljö- och Naturvänner** anser att inga avgörande ändringar har gjorts i planen sedan samrådet då deras synpunkter överensstämmer med deras samrådssvar 2018-07-02. Största skillnaden är att området med kvarter Norra Sarvträsk och Sarvträsk sumpskog är utbrutna ur detaljplanen och kommer att behandlas senare i en separat detaljplan. Boo Miljö- och Naturvänner synpunkter kvarstår gällande detta delområde; att inte bygga kvarter Norra Sarvträsk och dagvattenparken, att bevara sumpskogen, att göra en helhetsplan för hela naturmarksområdet Sarvträsk och utreda eventuellt biotopskydd. För aktuell detaljplan kvarstår följande synpunkter:

- Planen bör hanteras med utökat planförfarande.
- Orminges karaktär och identitet förvanskas.
- En naturvärdesinventering för hela Ormingeområdet bör göras.
- Bevara Röda längan i befintlig höjd och fasad.
- Friytor på skola och förskolor ligger långt under Boverkets rekommendationer.
- De kumulativa effekterna i denna och övriga planer i programområdet för Orminge centrum gällande naturvärden, buller och luftföroreningar är inte redovisade.
- Svaghet i planen att beslut saknas om en eventuell tunnelbana.
- Exploateringen är för hög.

Boo Miljö- och Naturvänner anser att den föreslagna detaljplanen behöver omarbetas, så att framför allt sumpskogen i södra Sarvträsk bevaras, att Röda längan bevaras och att byggnadshöjderna generellt sänks. Nytt planförslag måste föregås av ett beslut om eventuell tunnelbana till Orminge.

***Val av planförfarande***

Boo Miljö- och Naturvänner anser fortsatt att planen ska hanteras med utökat förfarande och anser inte att kommunens argument för standardförfarande är övertygande. Planen berör ett stort område i ett välbesökt centrum med en för allmänheten mycket viktig kollektivtrafiknod. Dessutom är det en i förhållande till platsen idag massiv bebyggelse som föreslås och karaktären på området ändras i grunden. Boo Miljö- och Naturvänner menar att planen har ett betydande allmänintresse och är av stor betydelse och borde hanteras med ett utökat

planförfarande. Hade en fördjupad översiktsplan med miljökonsekvensbeskrivning gjorts, vilket de helst sett, så hade alternativförslag utarbetats.

*Orminges karaktär och identitet förvanskas*

I planförslaget anges att ”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.”

Boo Miljö- och Naturvänner anser att kommunen inte låter Orminges karaktär och identitet styra exploateringen. De menar att argument saknas för den valda höga exploateringsgraden och ifrågasätter om det är en eventuell framtida tunnelbanas influensområde som är avgörande för antalet bostäder i centrum eller om det är affärs- och centruminnehavares siffror som utgör underlag. De menar att det hade varit intressant att få veta hur planförfattarna kommit fram till den föreslagna exploateringen. Efter samrådet har inga sänkningar av byggnadshöjder eller förändringar av kvarteren gjorts. Röda längan har fått skydds- och varsamhetsbestämmelser men föreslås samtidigt byggas på.

Den alltför höga exploateringen innebär också kraftigt minskad solinstrålning på markytan. ”Antalet solljustimmar mellan byggnader kommer att reduceras med upp till 75%. Byggnadshöjderna gör att större delen av innergårdarna kommer ligga i slagskugga under stor del av året. Tillgång till solljus och möjlighet att välja mellan sol och skugga, vilket är viktigt för en god boendemiljö, tillgodoses inte enligt planförslaget.”

*Spridningskorridorer och samband i Orminges naturområden*

Boo Miljö- och naturvänner framför att länsstyrelserna 2015 fick i uppdrag av regeringen att ta fram handlingsplaner för den gröna infrastrukturen. Handlingsplanen för Stockholms län var på remiss under våren 2018. I remissversionen sägs att: ”En fungerande grön infrastruktur är avgörande för den biologiska mångfalden, ekosystemtjänsterna och ekosystemens motståndskraft exempelvis vid klimatförändringar.” Vidare framgår där att: ”En fungerande grön infrastruktur är en förutsättning för vissa ekosystemtjänster som pollinering eller vattenrening.” Att det utgått ett regeringsuppdrag om grön infrastruktur visar vilken dignitet frågan har fått. Insikten om att den biologiska mångfalden och ekosystemtjänsterna inte kan klaras utan att naturen hänger ihop kommer allt mer. I handlingsplanen lyfts också den kommunala planeringen som viktig för att klara den gröna infrastrukturen.

Föreningen framför att SLL Trafikförvaltningen i sitt yttrande skriver: ”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 arters 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.”

Boo Miljö- och Naturvänner instämmer i Trafikförvaltningens yttrande angående vikten av gröna samband och att behålla dess funktion. Boo Miljö- och Naturvänner skulle gärna se att detta skrivs in som ett av syftena med detaljplanen. Att skriva in bevarande av gröna spridningssamband eller bevara vissa naturvärden och/eller ekosystemtjänster som ett av syftena med en detaljplan är möjligt att göra. Boverket har under 2018 tagit fram bra material om hur man kan arbeta med ekosystemtjänster i detaljplaner: Ekosystemtjänster i den bebyggda miljön – vägledning och metod.

Planområdet ligger i en del av ett område med svagt grönt samband i Nacka-Värmdökilen. I planbeskrivningen sägs ”Föreslagen bebyggelse påverkar naturvärdena och arter i området och kan ytterligare försvaga det redan svaga gröna sambandet i Nacka-Värmdökilen. Det är därför en förutsättning för planens genomförande att föreslagna skydds- och kompensationsåtgärder genomförs. Utgångspunkten för föreslagna kompensationsåtgärder är att de ska innebära att exploateringen totalt sett inte påverkar bevarandestatusen för de arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen. Påverkan på vattenområdets ekologiska och hydrologiska status bedöms kunna bli totalt sett oförändrad trots den yta som exploateras.”

Om planen genomförs enligt förslaget är det viktigt att föreslagna kompensationsåtgärder verkligen genomförs för att i någon mån mildra de negativa effekterna av planen. Dock vill Boo Miljö- och Naturvänner varna för en övertro på kompensationsåtgärder. Det är svårt och ofta omöjligt att verkligen kompensera för förlust av naturområden. I första hand ska naturområden sparas, det gäller framförallt oersättliga naturvärden som gamla skogar med död ved, gamla ekar eller sumpskogar. I den nu aktuella planen ser Boo Miljö- och Naturvänner inte att åtgärderna kan kompensera i tillräcklig omfattning utan planen bör istället ritas om så att naturmarken kan bevaras.

Boo Miljö- och Naturvänner saknar en heltäckande naturvärdesinventering för hela Ormingeområdet. Nu görs inventeringar bit för bit när nya detaljplaner tas fram. Detta gör att informationen blir fragmentarisk och man får aldrig ett helhetsgrepp om naturvärdena och de gröna sambanden. Naturvärdesinventeringen borde ligga till grund för ekosystemtjänstanalyser och spridningsanalyser. När dessa analyser finns kan man börja planera områden. Dessa underlag borde alltså ha funnits redan i programskedet. Detta för att undvika onödiga konflikter och för att kunna göra rätt avvägningar i ett tidigt skede av planeringen.

Dessa underlag skulle också göra det lättare att utreda de olika detaljplanernas kumulativa effekter. Ofta sägs att en detaljplans påverkan är liten eller försumbar men totaleffekten av många planer kan bli stora negativa konsekvenser, inte bara för naturmiljön och spridningssamband utan även för andra miljöfrågor som buller, luftföroreningar, påverkan på dagvatten med mera. I Länsstyrelsens Förslag till

Grön infrastruktur Regional handlingsplan för Stockholms län sägs att: ”De små stegens tyranni”, det vill säga kumulativa effekter har, trots krav i MKB och SMB-direktiven, hittills visat sig vara svåra att hantera i planering och prövning, eftersom det ofta saknas underlag som möjliggör en analys av den samlade historiska och framtida påverkan på funktioner och kvalitéer i olika landskapsavsnitt.

Boo Miljö- och Naturvänner har själva inventerat en stor del av de mindre grönområdena i Boo för att få en helhetsbild av naturvärdena och de gröna sambanden. Boo Miljö- och Naturvänner har dock inte inventerat alla områden och Sarvträsk är ett sådant område de inte har med i sin inventering. Däremot har Boo Miljö- och Naturvänner inventerat området runt vattentornet i Orminge, Nybackaskogen, och konstaterat att naturvärdet där är högt och att det finns ett grönt samband till Mensättra våtmark och det större skogsområdet söder om våtmarken och till Abborrhäsk. I förlängningen finns det gröna samband med flera andra områden som Boo Miljö- och Naturvänner klassat som högt naturvärde. Det är i detta perspektiv man borde se grönområdena i Orminge.

#### *Friytor för förskolegårdar och skolgårdar*

Varken skolan eller förskolorna i detaljplanen når upp till Boverkets rekommendation på en sammanhängande skolgård med minimiytan 3000 kvadratmeter och kommunen står fast vid att planera för 20 kvadratmeter friyta per barn. Boverkets rekommendation för skolor är 30 kvadratmeter friyta per barn och för förskolor 40 kvadratmeter friyta per barn. ”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 på storlek på förskolegårdarna.” Det är mycket anmärkningsvärt att Nacka pressar upp exploateringen i en ny detaljplan så hårt, att kommunen inte lyckas leva upp bättre till Boverkets rekommendationer.

#### *Oklara lösningar för kollektivtrafiken*

Det är fortsatt oklarheter kring kollektivtrafiken. För en eventuell tunnelbana till Orminge centrum finns inga beslut tagna och därför säger sig kommunen inte ha studerat tunnelbaneentréer och stationslägen med mera. Samtidigt sägs ”Detaljplanen omöjliggör inte en eventuell framtida tunnelbaneförlängning i tunnel med stationsuppgångar i Orminge centrum.” Kommunen verkar å ena sidan förbereda sig för att i framtiden kunna motivera en tunnelbana till Orminge centrum genom den föreslagna höga exploateringen, men verkar å andra sidan inte vilja planera för och reservera markutrymme för stationer och uppgångar.

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

#### *Val av planförfarande*

Planheten instämmer med föreningarna att detaljplanen har ett allmänt intresse, men bedömer att planförslaget inte har ett betydande intresse för allmänheten och därmed hanteras detaljplanen med standardförfarande. Planenheten bedömer inte heller att de minskade ytor med naturmark, som planförslaget innebär, är i den omfattning att



detaljplanen har ett betydande allmänintresse eller att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planenheten bedömer vidare att planförslaget inte utgör ett betydande allmänintresse på grund av att planförslaget omfattar del av ett lokalt centrum. Planenheten anser att detaljplanen ska bedrivas med standardförfarande.

#### *Orminges karaktär*

I syfte att stärka Orminges arkitekturhistoriska identitet, togs ett gestaltungsprogram fram för bebyggelsen efter samråd som även följt med under granskningen och mot antagandet. Gestaltning av fasader har utretts vidare och i detaljplanen 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 Orminges befintliga identitet. Planenheten har i det pågående planarbete utrett den nya stadsmiljökonsekvensen i ett framtida scenario och anser att den utveckling som föreslås blir lämplig för Orminge centrum.

#### *Spridningskorridorer*

Till det yttrande som Boo Miljö- och naturvänner hänvisar till (Trafikförvaltningens yttrande under samrådsskedet) svarade planenheten att utformningen av innergårdar inom kvarter Södra Sarvträsk och Södra Ormingehus regleras på plankarta med planbestämmelse b<sub>1</sub> som reglerar att minst 50 % av gårdens yta ska planteras och delvis möjliggöra planering av träd. Gården ska även utformas med växtbäddar för dagvattenhantering. Myrankvarteret utgår ur planförslaget. Lek på gårdar föreslås för kvarteren. Som tillägg till grönska på bostadsgårdar föreslås nya gatuträd planteras inom allmän platsmark gata samt på torget mellan Röda längan och Ormingehus. Vidare föreslås planteringar med buskar och perenner längs några av gatorna och på torget. Trafikförvaltningen har inte yttrat sig under granskningen.

Planenheten bedömer att de kompensationsåtgärder som föreslås i planbeskrivningen i relation till den utveckling som avses i planen är lämplig. Planförslaget har inte föregåtts av en naturvärdesinventering för hela Ormingeområdet. Planenheten bedömer att framtagna underlag är tillräckliga för att bedöma konsekvenserna av ett genomförande av planförslaget. En övergripande inventering av mindre hackspett och ytterligare inventeringar av ekologisk kontinuitet och fåglar har utförts under 2019 som underlag för detaljplan Sarvträsk.

#### *Friytor*

Planenheten har gjort avvägningen att 20 kvadratmeter per barn är motiverat 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 på storlek på förskolegårdarna. Avvägningar har även gjorts mot bevarande av naturmark vid sumpskogsområdet samt behovet av breddade gång- och cykelvägar genom området.

### *Kollektivtrafiken*

Planenheten noterar Boo Miljö- och Naturvänners synpunkter vad gäller oklarheter i kollektivtrafiken, och hänvisar till det svar som lämnades i samrådsredogörelsen. Förslag till utvecklad bussterminal föreslås inom den parallella planprocessen detaljplan Knutpunkten strax söder om planområdet. Det finns i dagsläget inget nationellt eller regionalt beslut om en förlängning av tunnelbana till Orminge centrum. Enligt kommunens inriktning i översiktsplanen 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 stor vikt att komma vidare med utveckling av Orminge centrum trots att inget beslut om tunnelbana ännu är fattat.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare/boende utanför planområdet**

- 14. Boende inom fastigheten Mensättra 3:16** har önskemål om att ett bullerskydd bör uppföras. Området där de boende önskar få bullerskydd omfattar en sträcka på cirka 100 meter mellan bergen. Skälet till bullerskydd på denna sträcka är att undvika att buller sprids via dalgången in i området. Sträckan har utrymme för en bullervall på platsen, och bullerskyddets utformning behöver inte vara av den sort som kräver skötsel. De boende önskar att bullerskyddet kom upp i ett tidigt skede, så befintligt bostadsområde skyddas från buller under byggtiden. Utöver detta menar de boende att behovet av bullerskyddet fortfarande består efter byggnation, då trafiken från Mensättravägen redan idag överskrider gränsvärden för buller. Förslagsvis kan de massor som transporteras bort från området användas till denna bullervall.

***Planenhetens kommentar.*** Efter samrådet har det utretts hur planförslaget påverkar befintlig bebyggelse. Bullerutredningen anger 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 utföras inom projektets ramar. Planenheten vidhåller denna bedömning. 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.

- 15. Boende inom fastigheten Mensättra 3:38** instämmer i det som Grönskärets samfällighetsförening har inkommit med vid samrådet och anser att ett bullerplank borde vara att anse som ett minsta krav i förhållande till de planer som finns. De är också mycket måna om att åtgärder vidtas för att skydda miljön för de barn som går på Amadeus förskola då förskolan kommer ligga mycket nära den byggnation som ska genomföras.

**Planenhetens kommentar:** Angående buller se kommentar till boende inom fastigheten Mensättra 3:16, punkt 14 ovan. Vid byggnation kan störningar förekomma. Så stor hänsyn till pågående verksamheter som möjligt ska tas vid byggnation.

16. **Boende inom fastigheten Mensättra 3:40** önskar att det inte utvecklas våningshus, då detta kommer innebära ökad skuggning på deras fastighet om kvällarna. De boende önskar även att ett bullerplank uppförs, då det förekommer buller från Mensättravägen som försvårar umgänge på balkongen. De boendes hus är bland de lägsta i området och ligger på samma nivå som Mensättravägen.

**Planenhetens kommentar:** 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. Angående buller se kommentar till boende inom fastigheten Mensättra 3:16, punkt 14, ovan.

17. **Boende inom fastigheten Mensättra 3:11** anser att planförslaget kommer att innebära ökad skuggning på dagen på deras fastighet och orsaka mer trafikbuller på Mensättravägen nedanför dem. Påbyggnaden av tre våningar på Röda längan innebär att solnedgången kommer skymmas för de boende. De sprängningar som sker vid byggnationen av Nybackakvarteret gör att befintlig bebyggelse skakar. De boendes uppfattning är att planer på bebyggelse kommer ha en negativ inverkan på deras boendemiljö, såväl med buller, mörker och luftföroreningar.

**Planenhetens kommentar:** 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. Angående buller se kommentar till boende inom fastigheten Mensättra 3:16, punkt 14, ovan.

18. **Boende utanför planområdet** anser att det finns ett stort behov av att Orminge centrum utformas med största omsorg för att ge invånarna en grönskade, avstressande miljö med mjuk, färgrik och varierande arkitektur med så långt möjligt stora inslag av trä för att bilda en hälsosam kontrast till storstadens miljö. Den boende anser att porlande vatten från en fontän är tydligt avstressande och att detta bör eftersträvas och prioriteras vid inköp och planering av konst. En mer avstressande och trivsamt miljö kan på så sätt även gynna handel samt motverka förslumning. Den boende anser att Ormingehusområdet och Orminge centrum riskerar att, med hittills lagda förslag för centrumområdet, bli en otrivsamt och kompakt miljö. Våldigt mycket stora hus på liten yta, väldigt lite kvar av grönska och luft och ljus.

Den boende föreslår att torget får en stor, vacker fontän med träd och blomplanteringar arrangerat runt den. Uteservering i anslutning till detta föreslås också. Riklig plantering av träd efterfrågas. Den boende föreslår även att parkeringsytan framför Svenska kyrkans hus görs om till en parkyta med gräsmatta, träd, blommor och en fontän med anslutande parkbänkar. Platsen kan möjliggöra för scenuppträdanden från de låga trappstegen mot kyrkans uteplats. Så tydlig avgränsning som möjligt mot närliggande parkering.

Den boende föreslår även att gångytan framför nuvarande centrumbyggnad breddas och förses med träd/planteringar samt förses med natursten istället för asfalt, dock med tydlig avgränsning mot parkeringsytan. Den boende anser även att sanering av miljön framför centrumbyggnaden bör göras omgående för att höja trivsamteten och intäkterna.

Den boende menar att de vackra och nu ganska uppvuxna träden efter kanten av bilparkeringen i hörnet Edövägen/Mensättravägen bör bevaras med kanske tre meters gräsyta mellan trottoaren framför husen och respektive väg. Det ger centrum ett mindre kompakt intryck och möjliggör till exempel parkbänkar och mindre uteserveringar. Den planerade bebyggelsen bör därför flyttas kanske tre meter längre från Edövägen/Mensättravägen än i nuvarande planförslag. En liknande principlösning bör eftersträvas även för de andra centrumgatorna i syfte att ge mer grönska och minska kompaktheten av de tunga husen. En tydligt avgränsad yta av nuvarande bilparkering i syfte att bedriva torghandel bör införas snarast. Nuvarande grönområde mellan Hantverkshuset och en stor bilparkering föreslås i kommunens planförslag kraftigt minskas. Detta anser den boende vara fel – huvuddelen av grönområdet bör istället bevaras. Detta visar den typiska naturen i området med stort inslag av tallar. Gångytorna på trottoarerna vid bussterminalen måste breddas för att skapa en mer trafiksäker lösning, då den boende anser att nuvarande situation är trafikfarlig. Gångtunneln från centrum under vägen framför Fortums värmeverk bör åtgärdas så att en trevligare miljö kan skapas.

Den boende önskar att ett namnbyte till Saltsjö Boo centrum bör övervägas, då Orminge centrum bli missvisande för området.

#### ***Planenhetens kommentar:***

Detaljplanen styr inte den exakta utformningen av torg och andra allmänna platser. Planenheten ser dock att en del av förslagen i yttrandet skulle kunna ingå i gestaltningen av de allmänna platserna. Namnsättning av gator och platser regleras inte i detaljplanen.

## Justeringar efter granskning

Inför antagande har detaljplanen justerats så att det så kallade Myrankvarteret utgår ur planen. Redaktionella följdändringar i planbeskrivning och gestaltningsprogram har utförts. Underlagsutredningar har inte ändrats till följd av att Myrankvarteret utgår.

Synpunkterna i granskningen och andra förändringar under processens gång har föranlett följande mindre justeringar av plankartan:

- Yta för transformatorstation (E) har tillkommit utefter Kanholmsvägen. Gestaltningsbestämmelser för ytan har tillkommit.
- Byggbar del utökas norrut inom mindre del av kvarter Södra Ormingehus. Justering av egenskapsgräns.
- Egenskapsgräns justeras 1 meter norrut i kvarter Södra Sarvträsk för att förbättra byggbarheten.
- Bestämmelsen (g<sub>1</sub>) utgår efter samråd med lantmäterimyndigheten.
- Yta för E<sub>1</sub> kompletteras med b<sub>2</sub>.
- Bestämmelse om högsta nockhöjd justeras så att ”delar av” hisschakt och fläktrum tas bort, eftersom ”delar” är svåra att bedöma och vid platta tak kan hela delar få sticka upp.
- Planbestämmelser gestaltningsprinciper i planbeskrivningen: ”Sockelvåningens våningshöjd ska vara minst 4,5 meter” förtydligas att det gäller mot GATA<sub>3</sub>.
- Justering av bestämmelse av lågfrekvent buller efter samråd med miljöenheten.

Justeringarna är godkända av berörda markägare.

Följande justeringar har gjorts i planbeskrivningen:

- Justering av text angående buller på förskolegård efter komplettering av bullerutredning.
- Komplettering med upplysning kring förorenad mark efter samråd med miljöenheten.
- Komplettering av text angående nytt område för transformatorstation.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Monika Stenberg  
Planarkitekt