

2025-02-20

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

KFKS 2018-00243

Standardförfarande

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

Detaljplan för Volten, del av fastigheterna Orminge 60:I och Skarpnäs I:83, i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och en förskola längs med Ormingeringen som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen möjliggör utbyggnad av 44 radhus, en förskola, lokalgata samt en allmän gång- och cykelväg längs Ormingeringen. Bebyggelsen planeras bli två våningar hög med suterrängvåning där terrängen tillåter och ska gestaltas med naturliga material. Inom kvartersmarken föreslås en lektyta och trädplanteringar. Längs planområdets norra gräns föreslås en remsa naturmark som buffertzon mellan kvartersmark och det planerade naturreservatet Skarpnäs.

Planförslaget var utsänt på en andra granskning under november-december 2024. Under granskningen har synpunkter inkommit från remissinstanserna lantmäterimyndigheten, Nacka vatten och avfall AB och Nacka och Boo Miljö- och Naturvänner.

Lantmäterimyndigheten har synpunkter avseende fastighetsbildningsfrågor och Nacka vatten och avfall AB har synpunkter gällande VA-frågor. Naturskyddsföreningen Nacka och Boo Miljö- och Naturvänner har bland annat synpunkter som berör planförslagets konsekvenser för naturvärden och gröna samband.

Efter granskning 2 har plankartan justerats avseende en illustrationslinje. Planbeskrivningen har justerats avseende text om bland annat VA, fastighetsbildning och ledningsrätter.

Planförslaget var ute på samråd under januari-februari 2021. Synpunkter inkom från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, Nacka vatten och avfall AB, från kommunala nämnder, intresseföreningar och från två boende utanför planområdet. Efter samrådet kompletterades ett

antal underlag och ändringar gjordes i detaljplanen som exempelvis höjdsättning av kvartersmark, justeringar gällande avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark samt en utökning av förskolans byggrätt från 160 till 200 barn.

Planförslaget var ute på en första granskning under oktober-november 2021. Synpunkter inkom från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, Nacka Vatten, en kommunal nämnd och intresseföreningar. Efter granskningen togs en miljöteknisk utredning fram. Plankartan justerades avseende plushöjder för mark, kompletterades med yta för komplement-byggnader (korsmark) och några planbestämmelser. Planbeskrivningen kompletterades och förtydligades avseende förorenade områden, geotekniska risker, naturvärden och gröna samband samt genomförande- och ansvarsfrågor.

Detaljplanen för Volten antogs den 20 juni 2022. Detaljplanen blev överklagad till Mark- och miljööverdomstolen, som upphävde detaljplanen i mars 2024 på grund av knapphändig redovisning av skälen för bedömning om betydande miljöpåverkan och på grund av en otydlig och en felaktig planbestämmelse. Planenheten har efter upphävandet genomfört en ny undersökning om betydande miljöpåverkan samt justerat de berörda planbestämmelserna. Med anledning av ändringarna bedömde planenheten att en ny granskning (granskning 2) av detaljplanen behövde genomföras.

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

Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och en förskola längs med Ormingeringen som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att röra sig med cykel och till fots längs Ormingeringen. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och dess placering ska harmoniera med befintlig terräng, områdets rekreativa värden och omkringsliggande natur.

I samband med markförläggningen av den luftburna kraftledning som tidigare löpt genom planområdet frigörs mark i detta läge som kommunen bedömer lämpar sig för bostadsbebyggelse. Syftet med markförläggningen är att frigöra mark för rekreation och bostadsbyggande samt att uppnå miljö- och hälsovinster till följd av att potentiell magnetfältskälla grävs ner. I stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket ingår tre detaljplaneområden; Pylonen, Amperen och Volten. Detta granskningsutlåtande avser detaljplanen för Volten.

Bebyggelsen består av cirka 44 bostäder i form av radhus. De planerade bostäderna kommer att anslutas via ny enkelriktad gata som ansluter till Valövägen. Längs Ormingeringen föreslås en mindre gatuslinga med syfte att möjliggöra för tillgängliga parkeringsplatser från byggnadernas entréplan. Topografin inom området är mycket varierande och platsens höjdförhållanden har

varit avgörande för utformningen av gata och orienteringen av byggnadslängor. En ny förskola på två våningar med en tredje suterrängvåning mot norr föreslås i områdets nordvästra del. Hela planområdet norra del föreslås bli förskolegård. En kommunal gång- och cykelbana planeras på allmän plats inom planområdet längs Ormingeringens västra sida. I övrigt utgörs gatorna i detaljplanen av kvartersmark.

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

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på en andra granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 13 november 2024. Granskningstiden varade mellan den 22 november 2024 och 18 december 2024, sammanlagt cirka 4 veckor.

Planförslaget var ute på samråd under januari-februari 2021. Synpunkter inkom från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, Nacka vatten och avfall AB, från kommunala nämnder, intresseföreningar och från två boende utanför planområdet. Efter samrådet kompletterades ett antal underlag och ändringar gjordes i detaljplanen som exempelvis höjdsättning av kvartersmark, justeringar gällande avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark samt en utökning av förskolans byggrätt från 160 till 200 barn.

Planförslaget var ute på en första granskning under oktober-november 2021. Synpunkter inkom från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, Nacka Vatten, en kommunal nämnd och intresseföreningar. Efter granskningen togs en miljöteknisk utredning fram. Plankartan justerades avseende plushöjder för mark, kompletterades med yta för komplement-byggnader (korsmark) och några planbestämmelser. Planbeskrivningen kompletterades och förtydligades avseende förorenade områden, geotekniska risker, naturvärden och gröna samband samt genomförande- och ansvarsfrågor.

Detaljplanen för Volten antogs den 20 juni 2022. Detaljplanen blev överklagad till Mark- och miljööverdomstolen, som upphävde detaljplanen i mars 2024 på grund av knapphändig redovisning av skälen för bedömning om betydande miljöpåverkan och på grund av en otydlig och en felaktig planbestämmelse. Planenheten har efter upphävandet genomfört en ny undersökning om betydande miljöpåverkan samt justerat de berörda planbestämmelserna. Med anledning av ändringarna bedömde planenheten att en ny granskning (granskning 2) av detaljplanen behövde genomföras.

Yttranden under granskning 2

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen (lämnar en upplysning)
- Södertörns brandförsvarsförbund

- Postnord
- Vattenfall Eldistribution AB
- Region Stockholm Trafikförvaltningen
- Försvarsmakten

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka vatten och avfall AB
- Naturskyddsföreningen Nacka och Boo Miljö- och Naturvänner

I övrigt har inga yttranden inkommit från fastighetsägare eller privatpersoner utanför planområdet.

Inkomna synpunkter

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

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** har inga synpunkter på förslaget. De lämnar dock följande upplysning: Det framgår i handlingarna att riskbedömningen och de platsspecifika riktvärdena i PM Saneringsplan Kullerbyttan (DP Volten) AFRY 2023-12-19 med bilagor är framtagna för att kunna appliceras inom hela detaljplaneområdet. Länsstyrelsen tolkar det som att kommunen delar de slutsatser som framgår i saneringsplanen och att avsikten också är att dessa ska appliceras inom hela detaljplaneplanområdet. Ovanstående kan dock med fördel förtydligas i planbeskrivningen.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har justerats avseende upplysningen.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** informerar om att Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen bilda nya fastigheter, inrätta gemensamhetsanläggning och hantera befintliga rättigheter.

Plankarta med bestämmelser

Utifrån föreslagen fastighetsbildning på sidan 45 i planbeskrivningen och sidan 6 i gestaltungsprogrammet ser det ut som att all bostadsmark är tänkt att utgöra en fastighet. Om man istället vill stycka upp området i flera fastigheter kan bestämmelserna om byggrätt som relateras till egenskapsområdet innebära problem vid fastighetsbildningen. Det finns en risk att det i förrättningen inte går att säkerställa att alla fastigheter får en byggrätt. För att säkerställa att bostadsmarken kommer utgöra en fastighet kan det exempelvis regleras med en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.

I plankartan är en illustrationslinje angiven som ”illustrerad fastighetsgräns”. Det ser ut som att linjerna i plankartan egentligen illustrerar något annat. Lantmäterimyndigheten avråder dessutom från att använda illustrationslinjer i plankartan.

Planbeskrivning

Med den föreslagna fastighetsbildningen (dvs. att bostadsmarken ska utgöra en fastighet) som utgångspunkt är det otydligt vilka anläggningar som ska vara gemensamma, se sida 45-46 under ”Gemensamhetsanläggningar”. Om det ska vara gemensamma anläggningar för bostäder och förskola bör det tydliggöras. Det står vidare att förutsättningar och principer för gemensamhetsanläggningar framgår i ett genomförandebrev och prövas av lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten kan inrätta gemensamhetsanläggning efter ansökan, och i förekommande fall överenskommelse, i enlighet med villkor i anläggningslagen. Om det finns förutsättningar i avtal bör det beskrivas, åtminstone översiktligt, i planbeskrivningen.

Om det är tänkt att bostadsmarken ska styckas upp i radhusfastigheter bör det tydliggöras på sida 44-45 under ”Fastighetsbildning”.

Under rubriken ”Ledningsrätter” på sida 46 finns även information om servitut. Mellan E-området och Ormingeringen planläggs marken för gångväg och cykelväg. För att komma åt E-området med fordonstrafik behöver man köra via kvarteretsmarken. Det bör förtydligas hur en sådan rättighet ska lösas.

I planbeskrivning och fastighetskonsekvensbeskrivning bör det förtydligas vilka ekonomiska frågor som kan bli aktuella vid upphävande och nybildning av rättigheter samt att även förrätningskostnader och ersättningar är en ekonomisk konsekvens av planen.

Planenhetens kommentar: Nuvarande planering utgår från att det kommer finnas en bostadsfastighet som ska exploateras av ett bolag i en bostadsrättsförening. Därmed bedöms att fastighetsstorlekar inte behöver regleras.

Plankartan har justerats avseende en illustrationslinje. Planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen har justerats avseende synpunkterna.

3. **Nacka vatten och avfall AB** har följande synpunkter i planbeskrivningen:

VA sidan 40:

Hela planområdet ingår idag inte i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för det allmänna VA-nätet på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Dagvatten sidan 40:

Ingår inte dagvatten gata eller dagvatten fastighet.

Vatten och spillvatten sidan 42:

Utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till planområdet erfordras och förbindelsepunkt upprättas i anslutning till fastighetsgräns.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har justerats avseende synpunkterna.

4. **Naturskyddsföreningen Nacka och Boo Miljö- och Naturvänner** har inkommit med en gemensam skrivelse och vill lämna ett flertal synpunkter på detaljplaneförslaget. Föreningarna ifrågasätter varför inte kommunen tar chansen att ompröva, att göra något bättre eller kanske pausa planeringen, i omtaget av planeringen, med tanke på ett ändrat marknadsläge, minskat bostadsbyggande, ökade byggkostnader och lägre befolkningsutveckling. De undrar vem som skulle sätta gränsen om inte kommunen gör det i detaljplaneringen.

Under den tid detaljplan Volten varit överklagad har kommunen påbörjat arbete med att ta fram en ny översiktsplan med nytt grön- och blåprogram, en naturvårdsplan samt ett nytt klimat- och miljöprogram. Dessa planer och program innebär nya stärkta mål och ambitioner i natur-, miljö- och klimatfrågor. Även om dessa planer och program inte ännu antagits är det tydligt att kommunen går mot höjda ambitioner och det hade naturligtvis varit möjligt att göra ett omtag för detaljplan Volten i den riktningen. I synnerhet som förslaget till ny översiktsplan utgår från en mer dämpad befolkningsökning i kommunen.

I stället för ett väl motiverat omtag har endast de absolut nödvändiga ändringarna utifrån Mark- och miljööverdomstolens dom gjorts i detaljplanen. Gällande frågan om betydande miljöpåverkan är det bra att det nu finns ett särskilt dokument, Undersökning av betydande miljöpåverkan, med en tydlig checklista där man kan se hur kommunen resonerat gällande de olika miljöaspekterna av detaljplanen. De utgår från att frågan om betydande miljöpåverkan kommer att behandlas mer transparent framöver.

Föreningarna har inga synpunkter på slutsatserna i undersökningen om betydande miljöpåverkan, även om detaljplanens påverkan på klimatet genom ökad biltrafik inte tas upp, vilket de utvecklar nedan. Synpunkterna verkar rimliga och de kan instämma i bedömningen att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. De konstaterar att frågan om markföroreningar tar betydligt mer plats i både planbeskrivningen och miljöredovisningen och beskrivs betydligt mer utförligt, vilket de ser positivt på. Så vitt de kan bedöma är föreslagen hantering gällande markföroreningar tillräcklig och behöver inte föranleda en betydande miljöpåverkan.

Föreningarna anser att detaljplanens klimatpåverkan behandlas relativt knapphändigt i planhandlingarna. I miljöredovisningen sägs att ”Planens placering sker nära bra kollektivtrafik vilket kan minska bilbehovet”. Dock följs det inte upp av några konkreta åtgärder som att ha ett lägre parkeringstal till exempel. Av planbeskrivningen framgår att man planerar för en till två parkeringsplatser per lägenhet, vilket är onödigt mycket om man ser till planområdets närhet till kollektivtrafik.

Någon särskild trafikutredning kopplad till detaljplanen finns inte och i planbeskrivningen sägs att ”Ett genomförande av detaljplanen beräknas inte medföra någon betydande ökning av trafikmängderna i området.” Det sägs också i avsnittet om Luft i planbeskrivningen att ”Trafikmängden som bostäderna och förskolan kommer att tillföra är så pass liten att den i sig inte bidrar till en försämrad luftkvalitet.” Oavsett om det är en betydande ökning eller inte är det ändå en ökning. Här bör också den kumulativa effekten av de angränsade detaljplanerna Agaten, Pylonen och Amperen tas i beaktande. För att nå de högt ställda målen i det kommande klimat- och miljöprogrammet måste frågan om trafik och klimatpåverkan behandlas noggrant i varje enskild detaljplan och planeringen måste leda till minskade trafikmängder.

I Undersökning av betydande miljöpåverkan sägs ”Klimatpåverkan sker både i anläggningsskede och driftskede. I det här projektet är det sannolikt transporter i anläggningsskedet och tillverkningen av de material som används i byggnaderna som ger de största utsläppen av koldioxidkvivalenter.” Den tillkommande trafikökning som detaljplanen ger upphov till nämns inte alls vilket är en brist. Den frågan bör alltid bedömas i samband med undersökning om betydande miljöpåverkan och även den kumulativa effekten av övriga tillkommande detaljplaner i området.

Nacka kommun har höjda ambitioner gällande miljö- och klimatfrågor. Nacka kommun har tagit fram en koldioxidbudget, som visar på att för att klara Nackas del i åtagandet i Paris-avtalet om att begränsa den globala temperaturhöjningen behöver koldioxidutsläppen minska med 12 % per år. Det ännu ej antagna klimat- och miljöprogrammet för Nacka kommun utgår från koldioxidbudgeten med denna minskningstakt av utsläppen. För att det ska klaras behöver samhället ställa om till inte bara fossilfria transporter utan till att minimera behovet av transporter. Där har den fysiska planeringen en viktig roll att spela. De menar att den här typen av bostadsprojekt som genererar ett stort behov av biltransporter inte längre ska planeras. Om det ska byggas i ett sådant läge ska man från början planera in ett minimum av parkeringsplatser och samtidigt satsa på mobility management-åtgärder som bilpooler.

Eftersom detaljplaneförslaget i huvudsak inte har ändrats i granskning 2, så kvarstår deras kritik från tidigare skrivningar. De anser att Planenheten inte har tagit till sig av de synpunkter föreningarna framfört, utan har valt att endast göra ändringar på de punkter som är upptagna

i domslutet från MÖD. Då brister i utredning om betydande miljöpåverkan och villkorsskrivning utgjorde tillräckliga skäl för ett upphävande av detaljplanen, så saknades anledning för domstolen att ta ställning till övriga invändningar mot detaljplanen, som föreningarna framförde i sitt överklagande. Dessa synpunkter har alltså inte prövats i domstolen och eftersom de inte åtgärdats inför granskning 2, så kvarstår de i deras kritik, se tidigare remissyttranden och överklaganden på deras hemsida.

Sammanfattningsvis handlar deras synpunkter om:

- att planområdets naturmark bör lämnas oexploaterad i ett smalt parti av Nacka-Värmdökilen, skulle ytterligare försvaga det gröna sambandet.
- att kraftledningsstråket är en resurs för den biologiska mångfalden
- att kommunens nya stärkta mål och ambitioner i natur-, miljö- och klimatfrågor inte avspeglas i detaljplanen.
- att platsen inte är lämplig för den planerade förskolan och bostäderna av flera skäl, en hållbar planering bör utgå från platsen och dess kvaliteter.
- att förskolans utemiljö inte uppfyller Boverkets rekommendationer för förskolegårdar
- att planeringen av förskolegården inte tillvaratar kunskap och erfarenhet om betydelsen av barns utemiljö för barnens hälsa och utveckling.
- att kraven i Barnkonventionen inte har uppfyllts

Föreningarna avstyrker förslaget till detaljplan för Volten.

Planenhetens kommentar:

Detaljplanen utgår från samma uppdrag och Start-PM som tidigare, inga större omtag har därför gjorts. Kommunen vidhåller bedömningarna i planhandlingen och undersökningen om betydande miljöpåverkan. Den tillkommande trafiken har i undersökningen om betydande miljöpåverkan bland annat bedömts utifrån dess påverkan på luftkvalitet och buller. Kommunens bedömning är att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan, även utifrån en kumulativ bedömning med omkringliggande detaljplaner. Den kumulativa påverkan har bedömts för respektive sakområde/bedömningspunkt, vilket framgår inledningsvis i dokumentet. Antalet parkeringar som ska ordnas är i enlighet med kommunens antagna parkeringstal. Klimat- och miljöprogrammet som är ett internt åtagande har inte varit beslutat under planarbetet och

detaljplanen har därför inte anpassats specifikt till det, även om klimataspekten till viss del ändå har varit aktuell i planarbetet.

Vad gäller föreningarnas tidigare synpunkter hänvisar kommunen till det tidigare framtagna granskningsutlåtandet (2022-05-04) samt kommunens yttrande till mark- och miljööverdomstolen (2023-06-19).

5. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget ytterligare att tillägga eller kommentera ur risk- och säkerhetssynpunkt i granskningsskedet, med anledning av ändringarna av berörda planbestämmelser, för aktuellt ärende.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

6. **Postnord** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

7. **Vattenfall Eldistribution AB** har ingen erinran på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

8. **Region Stockholm Trafikförvaltningen** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

9. **Försvarsmakten** framför att aktuellt planområde ligger inom ett så kallat påverkansområde för väderradar tillhörande riksintresset Håtuna. Inom detta påverkansområde behöver Försvarsmakten remitteras endast gällande höga objekt (högre än) 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse. Försvarsmakten har inte handlagt remissen vidare då föreslagen detaljplan inte innebär några höga objekt.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Plankartan har justerats avseende en illustrationslinje.
- Planbeskrivningen har justerats avseende text om bland annat VA, fastighetsbildning och ledningsrätter.

Bilagor:

Granskningsutlåtande 1

Yttrande till mark- och miljööverdomstolen

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Kristina Källqvist
Planarkitekt