

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

2020-02-12

Dnr KFKS 2018/683

Projekt 9428

Utökat förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Detaljplan för Fågelstigen, del av fastigheten Lännersta I0:I m.fl., i Boo, Nacka kommun**

#### **Sammanfattning**

Detaljplanens syfte är att förbättra miljön och möjliggöra för permanentboende genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, ta hand om dagvatten samt rusta upp vägar i området. Vidare är syftet att möjliggöra för en successiv förtätning genom avstyckningar, samtidigt som värdefull mark och vegetation inom området bevaras. Området planeras enligt kommunens arbetsmodell för förnyelseplanering med kommunalt huvudmannaskap för vägar och naturmark.

Tillkommande bebyggelse som planförslaget möjliggör utgörs av friliggande villor eller parhus på 1–2 våningar, samt enstaka radhus. Totalt beräknas cirka 20 nya bostäder kunna tillkomma.

Detaljplanen var ute på samråd mellan den 20 februari till och med den 5 april 2019. Under samrådstiden inkom totalt 23 stycken synpunkter, varav 5 stycken remissinstanser inte har någon erinran.

Natur- och trafiknämndens synpunkter berör ansvarsfördelning för drift och underhåll, samt behovet av en mindre lekplats inom planområdet. Länsstyrelsen har synpunkter på risker kopplade till farligt gods, översvämning och skred inom planområdet. Trafikverket har synpunkter på planförslagets påverkan på Värmdöleden gällande dagvatten och trafik samt skydd mot buller. Föreningar har synpunkter på att planförslaget medger avstyckningar som anses innebära negativa konsekvenser på gröna värden och utrymme för lek. Inkomna synpunkter från boende i området berör främst möjlighet till avstyckning och områden med skyddsbestämmelse för värdefull mark och vegetation.

Efter samrådet har planhandlingarna kompletterats med uppdaterad dagvattenutredning och riskbedömning. De geotekniska förhållandena inom planområdet har även förtydligats i

planbeskrivningen. Naturmark som angränsar till Ormingeleden planläggs som "NATUR" istället för "PARK" med hänsyn till risker kopplade till farligt gods. Föreslagen dagvattenhantering i planförslaget har kompletterats med fördröjningsytor inom och utanför planområdet utöver dikeslösningar. Styckningsmöjligheter har efter samrådet reviderats för två fastigheter, varav en fastighet utgår från detaljplanen. Områden med skyddsbestämmelse för värdefull mark och vegetation har även justerats. I övrigt har mindre justeringar gjorts i samtliga planhandlingar.

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

### **Planförslagets syfte och innehåll**

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att begränsa den lokala miljöbelastningen och möjliggöra för permanentboende genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, ta hand om dagvatten samt rusta upp vägar i området. Vidare är syftet att möjliggöra för en successiv förtätning genom avstyckningar, samtidigt som värdefull mark och vegetation inom området bevaras.

Planområdet är beläget i Boo, strax söder om Orminge centrum, och omfattar 34 bostadsfastigheter, vars storlekar varierar mellan cirka 900–2200 kvadratmeter. Området vid Fågelstigen är ett tidigare fritidshusområde där de flesta fastigheterna saknar anslutning till kommunalt vatten och spillvatten. Området planeras enligt kommunens arbetsmodell för förnyelseplanering med ett långsiktigt hållbart perspektiv, vilket innebär kommunalt huvudmannskap för vägar och naturmark.

Utbyggnad av VA-ledningar ska ske så att alla bostadsfastigheter kan anslutas. Vägarna Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg rustas upp och överförs till kommunen som blir ny huvudman. Utbyggnaden av allmänna vägar finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning enligt kommunens riktlinjer och parallellt med detaljplanen tas en gatukostnadsutredning fram. VA-utbyggnaden finansieras med anläggningsavgifter.

Planförslaget möjliggör en fortsatt omvandling till bostadshus anpassade för permanent boende, samt en förtätning genom att en stor del av bostadsfastigheterna inom planområdet föreslås kunna delas. Tillkommande bebyggelse som planförslaget möjliggör utgörs av friliggande villor eller parhus på 1–2 våningar, samt enstaka radhus. Totalt beräknas cirka 20 nya bostäder kunna tillkomma. Planförslaget innehåller bestämmelser bland annat vad gäller skydd av värdefull mark och vegetation samt omhändertagande av dagvatten inom bostadsfastigheter och på allmän platsmark.

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

### **Bakgrund**

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av biträdande planchef på delegation den 14 februari 2019. Samrådstiden varade mellan den 20 februari 2019 och 5 april 2019,

sammanlagt cirka 6 veckor. En gatukostnadsutredning för förslaget skickades ut på samråd under samma tid. Ett öppet hus hölls i utställningshallen i Nacka stadshus den 12 mars 2019, där representanter från kommunen svarade på frågor kring planförslaget.

De synpunkter som inkommit under samrådet som berör gatukostnadsutredningen besvaras i en separat samrådsredogörelse som exploateringsenheten ansvarar för. Synpunkter som berör det angränsande detaljplaneområdet vid Orminge trafikplats kommer att bemötas vid kommande samråd för aktuell detaljplan.

## Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Naturvårdsverket
- Polismyndigheten
- Stockholm Exergi
- Försvarsmakten
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen Stockholm
- Trafikförvaltningen Region Stockholm
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikverket
- Nacka Miljövårdsråd
- Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo miljö- och naturvänner
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsskott (KSSU)
- Natur- och trafiknämnden (NTN)
- Utbildningsnämnden
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka vatten och avfall AB

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 7 stycken av planområdets 34 fastigheter.

## Inkomna synpunkter

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

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsskott (KSSU)** tillstyrker detaljplanens samrådsförslag. KSSU påpekar vikten av att anläggningarna utformas för att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi, och att kostnaderna regelbundet följs upp.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar informationen.

2. **Natur- och trafiknämnden (NTN)** är positiva till att en del av allmän plats regleras som "PARK" i syfte att möjliggöra för utbyggnad av lek vid framtida behov. Det efterfrågas att en mindre lekplats bör ingå i projektet med hänsyn till minskade friytor vid avstyckningar samt avståndet till närmaste lekplats, vilket inte uppfyller Nacka kommuns riktlinjer på 300 meter. Utan utbyggnad kommer kostnaden för en ny lekplats belasta natur- och trafiknämnden.

NTN ställer sig positiv till att skyddsvärda träd och trädbevuxna ytor omfattas av lovplikt för trädfallning, och önskar ett tillägg i planbestämmelsen om att ädellövträd eller tall som fällt ska ersättas. Vidare anses att identifierade naturvärdesträd bör ges ett skydd även under byggskedet genom att föreskriva skydd för rötter och stammar.

Som huvudman för skötsel av vägarna, där gemensamma uppställningsytor för sopkärl planeras inom kvartersmark, efterfrågas ett förtydligande kring ansvar för drift och underhåll av aktuella ytor. Nämnden föreslår även att ytorna planläggs som privat fastighetsmark istället för kommunal.

Som huvudman för allmän plats efterfrågar NTN ett förtydligande i planbeskrivningen om ansvarsfördelningen för skötsel och underhåll av vägdiken och grönytor som kommer att användas för dagvattenhantering. Nämnden vill även uppmärksamma om att befintlig dagvattenledning vid korsningen Telegramvägen/Fågelstigen på sikt kan behöva rustas upp vilket kan påverka höjdsättningen av Fågelstigen anslutning.

Vidare vill NTN uppmärksammas om att smala vägområden kan innebära problem för snöhanteringen och att platser för snöuppläggning behöver preciseras i plankartan. En planbestämmelse efterfrågas även som möjliggör en teknisk anläggning som kan tillgodose ett framtida behov, exempelvis en elnätstation eller anläggning för dagvattenhantering.

**Planenhetens kommentar.** En lekplats inom planområdet bedöms inte vara möjligt inom projektet eller på längre sikt, med anledning av dels begränsade allmänna ytor inom planområdet samt närheten till Ormingeleden. Befintlig naturmark som angränsar till Ormingeleden, och som enligt samrådsförslaget var planlagd "PARK", har efter kompletterad riskutredning ändrats till "NATUR". Detta med hänsyn till risk för avkörning (normala fordon samt fordon med farligt gods). En eventuell framtida lekplats på platsen bedöms därmed inte som lämpligt. Det bostadsnära behovet av friytor inom planområdet kommer därmed även fortsättningsvis i första hand tillgodoses på kvartersmark.

Planbestämmelse n<sub>1</sub> reglerar att ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, inte fällas eller skadas till följd av t.ex. jordkompaktering, skador på stam, rötter eller grenverk. Tillägg om att ädellövträd eller tall som fällt ska ersättas bedöms inte vara motiverat inom planområdet.

För gemensamma uppställningsytor inom kvartersmark som ägs av kommunen kommer avtal om servitut tecknas mellan kommunen och berörda bostadsfastigheter. I avtalet kommer ansvarsfördelning för drift och underhållskostnader regleras.

Planenheten noterar synpunkterna kring ansvarsfördelningen för skötsel och underhåll av vägdiken och grönytor som avses användas för dagvattenhantering. Överenskommelse om ansvar- och kostnadsfördelning både för anläggning och drift behöver träffas mellan Nacka kommun och Nacka vatten och avfall.

Dagvattenledningen i Telegramvägen var i första hand en vägdagvattenledning som ett antal fastigheter sedan har fått ansluta sig till. Aktuell detaljplan har anpassat sig till höjden.

Bredden på vägområdet inklusive diken varierar mellan cirka 7–10 meter inom planområdet, vilket inte ska innebära ett problem för snöhanteringen vid normal vinter. Vid mycket snö är det möjligt med snöupplag inom naturmark på allmän plats, betecknat ”NATUR” i plankartan. Även ytor vid Sparvstogens vägs slut kan användas till snöupplag. Planbeskrivningen har uppdaterats med en redogörelse kring snöhanteringen inom planområdet.

Efter samrådet möjliggörs för en ny elnätstation inom planområdet för att kunna tillgodose ett framtida behov, vilket betecknas ”E<sub>2</sub>” i plankartan. Dagvattenutredning har uppdaterats efter samråd med öppna fördröjningsytor som föreslås anordnas inom befintlig naturmark, planlagd som ”NATUR”, samt i angränsande naturområde i söder. Området ägs av Nacka kommun och omfattas av stadsplan (S 274) med markanvändning ”Park eller plantering”.

3. **Utbildningsnämnden** anser att behovet av förskolor och skolplatser är tillgodosett.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar informationen.

### **Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser**

4. **Länsstyrelsen i Stockholm** har följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL:

#### **Sammanfattande bedömning**

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen inte tillgodoser riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken samt att bebyggelse riskerar att bli olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen anser att kommunen inför kommande planskede vidare behöver utreda och komplettera planhandlingarna gällande risker kopplade till transporter med farligt gods, geoteknik och översvämning.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

#### **Riksintresse**

Planområdet angränsar till väg 222 som utgör riksintresse för kommunikationer.

Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning att dagvattenhanteringen för planområdet behöver utformas så att dikena intill väg 222 inte översvämmas.

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Transporter farligt gods*

Väster om planområdet på Ormingeleden och söder om planområdet på väg 222 transporteras farligt gods. På fastighet Lännersta 1:837 är ett radhus planerat 25 meter från Ormingeleden. Marken lutar från Ormingeleden mot planområdet vilket innebär att vättskor från vägen kan rinna mot planområdet. Vidare färdas tunga fordon på Ormingeleden och det framgår inte om avåkningsskyddet utgör tillräckligt skydd för att förhindra tunga fordon från att åka av Ormingeleden och in i planområdets norra del. Länsstyrelsen anser därför att kommunen inför kommande planskede behöver säkerställa att vättskor inte kan rinna ner mot fastigheterna i planområdet och att avåkningsskyddet utgör ett tillräckligt skydd. Kommunen behöver även motivera hur riskerna kopplade till detta är acceptabla. Eventuella skyddsåtgärder behöver motiveras i planbeskrivningen samt säkerställas i plankartan.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utreda och ta ställning till om parken mellan Ormingeleden, Fågelstigen och Telegramvägen är lämplig med hänsyn till risken för olyckor samt människors hälsa och säkerhet. Enligt riskbedömningen framgår det att Ormingeleden ligger 7 meter högre än det planerade parkområdet och att parken är planerad endast 10 meter från vägen. I planbeskrivningen motiveras ytan dels med omhändertagande av stora mängder vatten men även med att ytan kan anläggas med park för lek och rekreation. Länsstyrelsen anser att risken för avåkning med tunga fordon samt risken för olyckor med farligt gods klass 3, brandfarliga vättskor särskilt bör beaktas om park ska placeras i området och att parkens placering mellan tre vägar, 10 meter från en högre belägen sekundärled för transporter av farligt gods i det aktuella planförslaget kan vara olämplig. Kommunen behöver inför kommande planskede motivera och säkerställa eventuella skyddsåtgärder i plankartan så att lek och rekreation i området är säkert för människor med avseende på deras hälsa och säkerhet samt risken för olyckor.

#### *Ras och skred*

SGU, SGI och MSB har gemensamt tagit fram ett underlag som visar förutsättningar för skred i finkorniga jordarter. Underlaget kan användas i tidiga skeden av programprocessen för stabilitetskartering och riskbedömning. Informationen är tänkt att användas för att peka ut områden där ytterligare bedömningar och undersökningar kan behöva tas fram. Länsstyrelsen vill meddela att detta underlag finns att tillgå kommunen på: <http://gis.swedgeo.se/rasskrederosion/#>. Enligt kartvisaren pekas bland annat det område mellan Ormingeleden och Fågelstigen som planeras att bli parkmark ut som ett akksamhetsområde.

Länsstyrelsen anser att kommunen i det fortsatta arbetet med detaljplanen behöver beskriva markens beskaffenhet och redogöra för de geotekniska förhållandena i relation till risken för ras och skred. Kommunen ska visa att marken är lämplig för planerad bebyggelse och att ras och skred inte kan inträffa i planområdet.

Länsstyrelsen kan med nuvarande underlag inte bedöma planområdets lämplighet med avseende på risken för ras och skred.

Planområdets markstabilitet och om planområdet kan påverkas av omgivande förutsättningar behöver klargöras. Risker på kort och lång sikt behöver vägas in. Kommunen bör beakta att de geotekniska förhållandena och markstabiliteten även kan komma att påverkas av ett förändrat klimat med bland annat ökad nederbörd och högre temperaturer.

#### *Översvämningsrisk*

Kommunen bör i det fortsatta arbetet med detaljplanen förtydliga om skyfallskarteringen tar hänsyn till ett förändrat klimat där ökade mängder nederbörd förväntas det vill säga 100-årsregn med klimatfaktor. Länsstyrelsen rekommenderar att grundläggningsnivån behöver placeras så att den inte tar skada vid en översvämning och anser att egenskapsbestämmelsen  $b_1$  bör förtydligas med bestämmelser som säkrar att byggnadens konstruktion inte skadas vid en översvämning utöver att källare förbjuds. Länsstyrelsen rekommenderar att räkna med en klimatfaktor på 1,2–1,4 till år 2100. Se Länsstyrelsens faktablad Fakta 2018:5 Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall.

Länsstyrelsen anser att de förslag på åtgärder gällande översvämningsrisken som föreslås i dagvattenutredningen (Structor 2018-08-27) bör beskrivas i planbeskrivning och regleras i plankartan.

#### **Rådgivande synpunkter**

##### *Naturvård*

Planbestämmelsen  $n_1$  föreslås reglera att ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark inte får fällas. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga en högre gräns för storleken på träd som ska omfattas, då det naturvårdsmässiga/ekologiska motivet för att skydda alla träd över 15 cm stamdiameter kan ifrågasättas. Regleringen kan eventuellt också hindra naturvårdande skötsel i form av gallring av yngre träd.

#### **Behovsbedömning/undersökning**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

***Planenhetens kommentar.*** Riskutredningen har efter samrådet kompletterats med utförligare riskbedömning för avkörning och olycka med farligt gods längsmed Ormingeleden. Med anledning av att Ormingeleden ligger på en högre höjd än planområdet i nordväst är bedömningen att bebyggelse inte bör uppföras inom 25 meter från Ormingeleden på grund av risk för avkörning (normala fordon samt fordon med farligt gods). Risken bedöms dock vara mycket låg. Att uppföra avkörningsskydd längs Ormingevägen för tunga fordon, med hänsyn till det redan planerade skyddsavståndet, anses inte motiverat ekonomiskt i förhållande mot den låga risken. Avstämning med Södertörns brandförsvärsförbund har även gjorts avseende skyddsavståndet.

Befintlig slänt mot Ormingeleden strax utanför planområdet är täckt med jord och vegetation vilket innebär att marken kan infiltrera brandfarlig vätska. Risken för att ett fordon kör av vägen och ner för sluttningen bedöms dock vara mycket låg (Briab 2019-06-17). Befintlig naturmark inom planområdet som angränsar till Ormingeleden och släntområdet planläggs som "NATUR" istället för "PARK" med hänsyn till avkörningsrisken. Den reglerade markanvändningen säkerställer att marken kan infiltrera brandfarlig vätska. Nacka kommun har även viss rådighet över släntområdet som väghållare för aktuell vägsträcka på Ormingeleden.

Med stöd i geotekniska översiktsskator och genomförda geotekniska undersökningar i området (Structor Geoteknik 2019-11-11) bedöms marken, som redan idag används för bostäder och vägar, som fortsatt lämplig för ändamålet. Stabilitetsförhållandena inom planområdet bedöms generellt som goda. Inom de låglänta delarna med lera ska dock stabilitetsförhållandena förutsättas vara sämre, vilket kan kräva en viss grundförstärkning av nya byggnader som uppförs.

Släntområde intill Ormingeleden i nordväst är enligt geoteknisk översiktsskarta utpekade som ett akksamhetsområde där det kan finnas en risk för skred och sättningar. Berörda delar inom planområdet är planlagda som "NATUR" och "GATA". Kompensationsgrundläggning eller förstärkningar kommer troligtvis att behövas vid utbyggnaden av aktuellt vägområde.

De geotekniska förhållandena inom planområdet har förtydligats i planbeskrivningen.

Skyfallsanalysen som visar på beräknat översvämningsdjup vid 100-årsregn är räknad med en klimatfaktor på 1,2. För berörda bostadsfastigheter inom utpekade riskområde har planbestämmelse  $b_1$  förtydligats med att nya byggnader ska utformas så att byggnadens konstruktion inte tar skada vid kraftiga skyfall, utöver förbud mot källare. En planbestämmelse om markens höjdsättning på vägar inom planområdet säkerställer att dagvattnet kan rinna ytledes mot säkra avrinningsvägar utan att skada byggnader eller infrastruktur.

Planenheten noterar synpunkt om en högre gräns för storleken på träd som inte får fällas genom bestämmelse  $n_1$ . Bestämmelsen omfattar dock ett begränsat område och reglerar endast förbud mot trädfällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter. Med anledning av utpekade värden knutna till tallar som växer på hållmark bedöms angivet mått som fortsatt motiverad.

5. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** föreslår ett antal förtydliganden i planhandlingarna, varav vissa synpunkter är av redaktionell karaktär. Lantmäterimyndigheten anser att det bör införas en planbestämmelse i plankartan om minsta fastighetsstorlek för radhusfastigheten Lännersta 1:837. Det uppmärksammas även att grundkartan är äldre än 3 månader och behöver uppdateras, samt att uppgift om grundkartans ursprung saknas.

I planbeskrivningen efterfrågas ett förtydligande kring vilka fastigheter som omfattas av gällande planer samt fastighetsindelingsbestämmelser. Vidare anses att det bör tydliggöras om ledningsrätt ska bildas för el-, tele- och eventuella



breddbandsledningar, samt att det bör framgå vem som ska ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen Lännersta GA 4:1. Lantmäterimyndigheten vill även framföra att det kan finnas andra situationer vid fastighetsreglering där det inte finns någon överenskommelse om fastighetsreglering. Vidare vill Lantmäterimyndigheten framföra att även gemensamhetsanläggning kan bildas inom område betecknat "E", där varje fastighet får en andel för anläggningens utförande, drift och underhåll.

**Planenhetens kommentar.** Förtydliganden har gjorts i planhandlingarna i enlighet med inkomna synpunkter.

En planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek har tillkommit för fastigheten Lännersta 1:837.

Plankartan har justerats med uppdaterad grundkarta inför granskningen.

6. **Nacka vatten och avfall AB** anser att den förtätning som planförslaget innebär gör dimensionering av vatten och spillvatten svårberäknat. Detta gör att kommunen behöver beakta att åtgärder kan behöva göras på befintligt nät och att dagvattenavledningen från området behöver utredas ytterligare.

Lösningen med gemensamma uppställningsytor för sopkärl genom bestämmelse "E" i plankartan anses tillräcklig för att sopbilen inte ska behöva backa in på Sparvstigen och den södra delen av Fågelstigen.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten noterar synpunkterna om åtgärder som kan behöva beaktas för vatten och spillvatten inom planområdet.

7. **Trafikförvaltningen Region Stockholm** efterfrågar en tydligare koppling till den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF) där det aktuella planområdet är lokaliserat inom ett strategiskt stadsutvecklingsläge. Trafikförvaltningen anser att planområdets läge i Stockholmsregionen motiverar en högre täthet på bebyggelsen.

Trafikförvaltningen anser vidare att kollektivtrafiken bör beskrivas tydligare i planbeskrivningen och vill framhålla vikten av att gång- och cykelvägar från planområdet till närmaste busshållplats är attraktiva, trygga, gena och tillgängliga för alla.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten noterar synpunkterna om en högre täthet inom planområdet. Planförslaget är förenligt med Nacka kommuns översiktsplan, "Hållbar framtid i Nacka" (2018), där planområdet ligger inom markanvändningsområde "gles blandad bebyggelse". Att frånga mål och inriktningar som anges i översiktsplanen är inte aktuellt för denna detaljplan.

I planbeskrivningen finns en beskrivning av kollektivtrafiken. Planförslaget har efter samrådet även kompletterats med övergångsställen som förbättrar trafiksäkerheten för boende.

8. **Trafikverket** anser att en övergripande trafikutredning för utvecklingen av denna del av kommunen där aktuellt planområde ingår bör tas fram. Vidare anser Trafikverket att detaljplaneförslagets utredningar vad gäller trafikbuller och dagvatten behöver fördjupas till granskningskedet så att det går att bedöma konsekvenserna på Trafikverkets anläggningar och intressen.

Trafikverket anser att beräkningar av buller från statlig väg ska utgå från Trafikverkets basprognos med prognosår 2040, samt att skyddsåtgärder och planlösningar för att uppnå bullerriktvärden enligt Trafikbullerförordningen ska regleras i plankartan för samtliga bostäder i alla våningsplan.

Trafikverket anser att dagvattenhanteringen behöver utredas vidare för att säkerställa att dagvatten från planområdet inte leds till Trafikverkets dike längs Värmdöleden.

**Planenhetens kommentar.** En trafikutredning har inte bedömts vara nödvändig då trafikallsträngen som planförslaget kan medföra bedöms vara mycket låg, med endast en försumbar påverkan på det omkringliggande vägnätet. Planområdet har inte heller någon direkt koppling vare sig till Ormingeleden eller Värmdöleden (väg 222). En trafikutredning som visar på påverkan på Trafikverkets anläggningar och intressen kommer att tas fram inom planarbetet för det angränsande detaljplaneområdet vid Orminge trafikplats.

Efter samrådet har en uppdaterad trafikprognos med trafikflöden för Värmdöleden erhållits från Trafikverket. Prognosen är baserad på mätningar från 2017 som sedan räknats upp till 2040 enligt Trafikverkets trafikuppräkningsstal, vilket gav cirka 50 000 fordon årsdygnstrafik (ÅDT) i båda riktningarna, med cirka 11% tung trafik. I bullerutredningen som togs fram inför samråd har en prognos med ett trafikflöde på cirka 38 000 fordon per dygn använts som underlag. Den trafikökning (maxvärde) på cirka 10 000 fordon som skulle kunna vara möjlig enligt uppdaterad prognos skulle innebära en höjning på cirka 1 dB av de ekvivalenta bullernivåerna, och endast på de fasader som vetter mot Värmdöleden. De maximala nivåerna påverkas inte. Befintlig bedömning om bullernivåer som framgår i bullerutredningen bedöms därmed vara fortsatt aktuell.

För hela planområdet regleras genom planbestämmelse om skydd mot störningar att ny bebyggelse ska uppnå bullerriktvärden enligt Trafikbullerförordningen för buller vid fasad samt uteplats. Inga åtgärder kommer att behöva vidtas vid befintliga bostäder om inte nytt bygglov söks. Om bygglov söks för ombyggnad eller tillbyggnad behöver även befintliga bostäder klara de ljudnivåer som anges i planbestämmelsen. Att införa ytterligare planbestämmelser skulle innebära en dubbelreglering vilket skapar en otydlighet vid tolkning av detaljplanen.

Dagvattenutredningen har efter samrådet uppdaterats med anledning av att dagvatten inte får ledas till Värmdöledens diken efter detaljplanens genomförande. Föreslagen dagvattenhantering i planförslaget har kompletterats med fördröjningsytor inom och utanför planområdet utöver dikeslösningar. Genomförandet av planförslaget bedöms med stöd i dagvattenutredningen innebära att området kommer att stå bättre rustat mot kraftig nederbörd efter föreslagna dikeslösningar, i jämförelse med nuläget.

9. **Södertörns brandförsvarsförbund** anser att risknivån är acceptabel enligt nyttjade acceptanskriterier för området, och att inga riskreducerande åtgärder är nödvändiga. För en effektiv räddningstjänst i händelse av brand bör kommunen överväga komplettering av befintlig brandpost på Telegramvägen. En eventuell ny brandpost bör placeras i belagd gång- och cykelyta som vinterunderhålls.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar synpunkterna. Någon ytterligare brandpost bedöms inte vara aktuellt då det finns en befintlig på Telegramvägen i anslutning till planområdet. Denna brandpost avser Nacka vatten och avfall att renovera.

10. **Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo Miljö- och Naturvänner** anser att planförslaget behöver ses i samband med angränsande naturområde, väster om planområdet, där ett detaljplanearbete pågår som syftar till att möjliggöra för ett verksamhetsområde. En naturvärdesinventering (NVI) efterfrågas för bägge områdena för att bättre förstå vilka konsekvenser planförslaget har på den gröna infrastrukturen och spridningssambanden. Utöver naturvärden behöver de rekreativa värdena som det angränsande naturområdet har för planområdet inventeras och beskrivas. Föreningarna anser att naturområdet av dessa skäl ska kvarstå intakt och att bör ingå i detaljplaneområdet.

Område reglerat som ”PARK” inom allmän plats anses olämpligt, och bör istället regleras som ”NATUR” med hänsyn till buller från Ormingeleden och befintliga naturvärden. Planförslagets tomtstorlekar på 600–700 kvadratmeter efter avstyckningar anses vara alltför små. Genom att inte föreslå förtätning med avstyckningar och radhus skulle möjligheten öka till bevarande av naturmark och lekutrymme på den egna tomten. Vidare anses att områden med bestämmelse n<sub>1</sub> bör gälla för hela planområdet, och att skyddsbestämmelsen bör utökas till att gälla även mark- och buskvegetation samt fruktträd. En bestämmelse om högsta andel som får hårdgöras av en fastighets markareal efterfrågas även. För att ytterligare minimera ingreppen i vägmiljön vid upprustningen av vägarna och dessutom få ner vägkostnaderna så föreslås att vägbredden minskas och vägarna enkelriktas.

Vidare ställer man sig frågande till vad bestämmelsen ”SKYDD” innebär och hur bestämmelsen om att sprängning, schaktning- och fyllnadsarbete ska minimeras vid nybyggnation och tillbyggnader ska säkerställas. Kritik riktas mot kommunens riktlinjer för hållbart byggande, som innebär att man i varje enskild detaljplan väljer endast några hållbarhetsmål att arbeta mot, vilket betyder att många relevanta och viktiga målområden väljs bort. Planförslagets konsekvenser för Nacka kommuns miljömål borde även tydliggöras.

*Planenhetens kommentar.* Samordning med angränsande detaljplaneprojekt är en nödvändig del av planprocessen. De båda detaljplaneprojekten befinner sig i olika skeden och planeringsfrågor som berör bland annat naturvärden, trafik och risker beaktas och samordnas i planarbetet. Inom detaljplanearbetet för det angränsande naturområdet har en naturvärdesinventering (NVI) tagits fram. I planbeskrivningen redogörs även för lek- och rekreativsmöjligheter inom det angränsande naturområdet. Inriktningen är att bevara en del av den bostadsnära naturmarken som kan inhysa både höga natur- och rekreativa värden, samt fungera som naturligt bullerskydd. Alla synpunkter som berör det angränsande

detaljplaneområdet vid Orminge trafikplats kommer att bemötas vid kommande samråd för aktuell detaljplan.

Planområdet omfattar till största del privatägda bostadsfastigheter. Att ställa långtgående krav på vegetation i en detaljplan innebär en begränsning för fastighetsägaren. Det allmänna intresset av den aktuella vegetationen måste därför alltid vägas mot begränsningen i äganderätten för den enskilde. Utifrån genomförda trädinventeringar bedöms inte planområdet inhysa naturvärden som skulle motivera ett förbud mot trädfällning inom hela planområdet.

Skyddsbestämmelse  $n_1$  har efter samrådet justerats till att omfatta värdefull *mark och vegetation*. Områden markerat med  $n_1$  har även justerats och utökats något i omfattning. Planbestämmelsen har kompletterats med en administrativ bestämmelse om att marklov krävs för schaktning, sprängning och utfyllnad inom område markerat med  $n_1$ . Detta för att förhindra omfattande sprängningsarbeten som ändrar den naturliga topografin radikalt. Marklov krävs även i övriga delar av planområdet för åtgärder som kraftigt ändrar marknivån.

En planbestämmelse om att maximalt 40% av bostadsfastighetens markareal får hårdgöras har även tillkommit. Bestämmelsen är kombinerad med en administrativ bestämmelse om att det inom kvartersmark krävs marklov för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Avvägning har gjorts mellan intresset att bevara befintliga fastighetsstorlekar inom planområdet och möjlighet till avstyckningar. Nya bostäder som kan dra nytta av befintlig infrastruktur, kollektivtrafik och service bedöms som positivt både från ekologisk och ekonomisk synvinkel. Minsta fastighetsstorlek har justerats till 700 kvadratmeter, med undantag för föreslagen radhusbebyggelse.

Område reglerat som ”PARK” inom allmän plats har efter samrådet ändrats till ”NATUR” med hänsyn till närheten till Ormingeleden. Inom området kommer befintlig naturmark att bevaras, ett fåtal träd kommer dock att behöva fällas i samband med utbyggnaden av vägar.

Planenheten noterar synpunkterna om minskad vägbredd. Val av dimensionering av vägar utgår från Nacka kommuns riktlinjer för gatustandard och ska fungera på lång sikt. Hänsyn behöver bland annat tas till typ av trafik, trafiksäkerhet, och framkomlighet.

I planbeskrivningen framgår att bestämmelse ”SKYDD” avser befintlig bullervall, och denna kommer inte att ersättas.

Planenheten noterar synpunkterna kring Nacka kommuns riktlinjer för hållbart byggande. Att några målområden väljs som prioriterade innebär dock inte att andra viktiga hållbarhetsmål väljs bort. Vid ett genomförande av planförslaget blir konsekvenserna för det lokala miljömålet ”Ett rikt växt- och djurliv” i praktiken negativa då befintlig vegetation till viss del kommer att försvinna vid ombyggnad av gatorna samt uppförande av nya byggnader, vilket även framgår i planbeskrivningen. Jämfört med dagsläget, där planläggning som reglerar vegetationen saknas, bedöms konsekvenserna för det aktuella miljömålet dock

vara begränsat positiva då planförslaget avser att reglera skydd för vissa av naturvärdena inom planområdet.

11. **Nacka miljövårdsråd** anser att planförslaget innebär konsekvenser för barn då avståndet till närmaste lekplats är över 300 meter från planområdet, och att ett trafiksäkert övergångsställe behöver säkras i planförslaget. Nacka miljövårdsråd saknar förslag på en lekplats och rekreationsyta inom planområdet som även kan ta hand om dagvatten. Även en samlad genomgång av tillgången till lekplatser och rekreationsområden i Saltsjö-Boo efterfrågas.

Nacka miljövårdsråd ställer sig positiva till att sophämtning ordnas så att vändplaner inte behövs och att vägarna hålls relativt smala. Asfaltering av vägar och föreslagen förtätning anses dock öka dagvattenmängden samt påverka områdets gröna karaktär negativt. Fastighet där det bara går att anordna parkering för en bostad anses inte lämplig att inrymma två bostäder, och områden med  $n_1$ -bestämmelse kan behöva kompletteras. Vidare anses att dagvattenhanteringen och bulleråtgärder på fastigheterna ännu tydligare bör säkras före bygglov, samt att ytterligare bullerskydd mot Ormingeleden bör studeras med tanke på föreslagen radhusbebyggelse.

Nacka miljövårdsråd har även synpunkter på att pågående planering för ett framtida verksamhetsområde på befintlig naturmark sydväst om planområdet kommer att få negativa konsekvenser för bland annat biologisk mångfald och spridningsmöjligheter kopplat till tall och lövträd.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten noterar synpunkterna om långa avstånd till lekplatser i området. Inom aktuell detaljplan är de allmänna ytorna begränsade, och närheten till Ormingeleden minskar möjligheterna till att anordna anläggning för lek inom planområdet. Det bostadsnära behovet av friytor inom planområdet kommer därmed även fortsättningsvis i första hand tillgodoses på kvartersmark.

Övergångsställen längsmed Telegramvägen har säkerställts i detaljprojekteringen.

Skyddsbestämmelse  $n_1$  har efter samrådet justerats till att omfatta *värdefull mark och vegetation*. Områden markerat med  $n_1$  har även justerats och utökats något i omfattning. Planbestämmelsen har kompletterats med en administrativ bestämmelse om att marklov krävs för schaktning, sprängning och utfyllnad inom område markerat med  $n_1$ . Marklov krävs även i övriga delar av planområdet för åtgärder som kraftigt ändrar marknivån.

Dagvattenutredningen har efter samrådet uppdaterats. Föreslagen dagvattenhantering i planförslaget har kompletterats med fördröjningsytor inom och utanför planområdet utöver dikeslösningar. Genomförandet av planförslaget bedöms med stöd i dagvattenutredningen innebära att området kommer att stå bättre rustat mot kraftig nederbörd efter föreslagna dikeslösningar, i jämförelse med nuläget.

Planbestämmelser om att maximalt 40% av bostadsfastighetens markareal får hårdgöras har även tillkommit. Bestämmelsen är kombinerad med en administrativ bestämmelse om att det inom kvartersmark krävs marklov för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

För hela planområdet regleras genom planbestämmelse om skydd mot störningar att ny bebyggelse ska uppnå bullerriktvärden enligt Trafikbullerförordningen för buller vid fasad samt uteplats. Att införa ytterligare planbestämmelser skulle innebära en dubbelreglering vilket skapar en otydlighet vid tolkning av detaljplanen.

Synpunkter som berör det angränsande detaljplaneområdet vid Orminge trafikplats kommer att bemötas vid kommande samråd för aktuell detaljplan.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet**

12. **Ägaren till fastigheten Lännersta 1:847** ställer frågan om möjlighet finns till styckning av fastigheten, med ny infart från Telegramvägen.

*Planenhetens kommentar.* Styckning av fastigheten bedöms inte vara möjlig med anledning av fastighetens förutsättningar och planförslagets övriga bestämmelser om högsta byggnadsarea och placering som behöver uppfyllas. Infart från Telegramvägen är heller inte möjligt.

13. **Ägaren till fastigheten Lännersta 1:793** har inkommit med ett förslag till avstyckning av fastigheten samt utbyggnad av befintlig huvudbyggnad, som skiljer sig från samrådshandlingen *Illustrationsplan*.

*Planenhetens kommentar.* Illustrationsplanen (Bilaga 2) som bifogas planhandlingarna visar endast ett exempel på möjlig framtida avstyckning utifrån vad som regleras i detaljplaneförslaget. Planförslaget reglerar inte fastighetsindelningen utan styr endast möjligheten till avstyckning genom bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek. Exakt hur de nya fastighetsgränserna ska dras sker på initiativ av fastighetsägarna själva i samråd med lantmäterimyndigheten vid en framtida lantmäteriförrättning, efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

14. **Ägarna till fastigheten Lännersta 1:794** har synpunkter på gatukostnader för styckningslotter. Vidare anses att område markerat med prickmark och  $n_1$ -bestämmelse ska tas bort på fastigheten eftersom det saknas grund till skydd av träd inom fastigheten, samt att bestämmelserna försvårar framtida byggnation. Fråga ställs även om bestämmelsen kommer tas bort om träd fälls innan detaljplanen vunnit laga kraft.

*Planenhetens kommentar.* Synpunkter som berör gatukostnadsutredningen besvaras i en separat samrådsredogörelse som exploateringsenheten ansvarar för. Områden för  $n_1$ -bestämmelse och prickmark har justerats i plankartan efter samrådet. Hänsyn har tagits till att byggrätter som planförslaget medger på berörda fastigheter ska kunna nyttjas fullt ut. Planbestämmelsen  $n_1$  syftar till att skydda värdefulla mark- och vegetationsområden inom planområdet, som för närmiljön, områdets karaktär och det ekologiska spridningssambandet bedöms som betydelsefulla. När det gäller förbud mot trädfällning reglerar bestämmelsen endast att ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter inte får fällas. För att förhindra omfattande sprängningsarbeten som ändrar den naturliga topografin krävs även marklov för schaktning, sprängning och utfyllnad inom område som

omfattas av planbestämmelse ”n<sub>1</sub>”. På aktuell fastighet har område markerat med n<sub>1</sub> efter samrådet kombinerats med bestämmelse ”korsmark” vilket innebär att komplementbyggnader får uppföras. Justerat område för n<sub>1</sub>-bestämmelse bedöms inte förhindra framtida byggrätter som planförslaget medger (generellt gäller för hela planområdet att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns).

15. **Ägarna till fastigheten Lännersta 1:821** anser att prickmark och n<sub>1</sub>-bestämmelse ska tas bort eftersom det saknas grund till skydd av träd inom fastigheten, samt att bestämmelserna försvårar framtida byggnation. Med anledning av att fastigheten bedömts vara styckningsbar anses att andelstal i gatukostnadsutredningen borde sänkas med anledning av begränsningen som bestämmelsen och befintliga markförhållanden innebär. Vidare anser fastighetsägaren att det saknas samordning med angränsande naturområde sydväst om planområdet, som anses inhysa större naturvärden än på aktuell fastighet och som istället bör bevaras.

**Planenhetens kommentar.** Områden för n<sub>1</sub>-bestämmelse och prickmark har justerats i plankartan efter samrådet. Planbestämmelsen n<sub>1</sub> syftar till att skydda värdefulla mark- och vegetationsområden inom planområdet, som för närmiljön, områdets karaktär och det ekologiska spridningssambandet bedöms som betydelsefulla. När det gäller förbud mot trädfällning reglerar bestämmelsen endast att ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter inte får fällas. För att förhindra omfattande sprängningsarbeten som ändrar den naturliga topografin krävs även marklov för schaktning, sprängning och utfyllnad inom område som omfattas av planbestämmelse ”n<sub>1</sub>”. Hänsyn har tagits till att byggrätter som planförslaget medger på berörda fastigheter ska kunna nyttjas fullt ut (generellt gäller för hela planområdet att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns). På aktuell fastighet kombineras område markerat med n<sub>1</sub> med bestämmelse ”korsmark” vilket innebär att komplementbyggnader får uppföras. Justerat område för n<sub>1</sub>-bestämmelse bedöms inte förhindra framtida byggrätter som planförslaget medger.

Synpunkter som berör gatukostnadsutredningen besvaras i en separat samrådsredogörelse som exploateringsenheten ansvarar för.

Samordning med angränsande detaljplaneprojekt är en nödvändig del av planprocessen. De båda detaljplaneprojekten befinner sig i olika skeden och planeringsfrågor som berör bland annat naturvärden, trafik och risker beaktas och samordnas i planarbetet. Synpunkter som berör det angränsande detaljplaneområdet vid Orminge trafikplats kommer att bemötas vid kommande samråd för aktuell detaljplan.

16. **Ägarna till fastigheten Lännersta 1:814** är osäkra på en eventuell styckning av fastigheten. Ägarna vill i dagsläget behålla den stora tomten och istället bygga ut befintligt fritidshus från 1939. Vidare uppges att dagvatten från grannfastigheten skapar problem med översvämningar på den egna tomten.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten noterar synpunkterna om problem med dagvatten. För planområdet regleras att dagvatten ska omhändertas inom varje fastighet enligt LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) utan att påverka omkringliggande fastigheter negativt. Vid utbyggnad av vägar och VA behöver frågan bevakas av berörda fastighetsägare för att undvika framtida problem. Styckningsmöjligheten på fastigheten

kvarstår inför granskningen. Fastigheter som ges möjlighet till styckning får ett högre andelstal i gatukostnadsutredningen. Varje enskild fastighetsägare väljer dock själv om man vill stycka sin fastighet eller inte.

17. **Ägarna till fastigheten Lännersta 1:812** vill se över möjlighet till styckning av sin fastighet.

**Planenhetens kommentar.** Efter samråd har styckningsmöjligheter setts över och den aktuella fastigheten ges möjlighet till avstyckning genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek ändras från 1400 kvadratmeter till 700 kvadratmeter. En framtida styckning kräver att tillkommande huvudbyggnad sammanbyggs med befintlig huvudbyggnad, alternativt en ombyggnation av befintlig huvudbyggnad, för att planförslagets övriga bestämmelser om högsta byggnadsarea och placering ska uppfyllas.

18. **Ägarna till fastigheten Lännersta 1:826** vill se över möjlighet till styckning av sin fastighet.

**Planenhetens kommentar.** Efter samråd har styckningsmöjligheter setts över och den aktuella fastigheten bedöms inte vara lämplig att stycka med anledning av befintlig huvudbyggnads storlek och placering.

## Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Dagvattenutredning har uppdaterats
- Riskutredningen har kompletterats med utförligare riskbedömning för avkörning och olycka med farligt gods längsmed Ormingeleden
- Allmän platsmark som angränsar till Ormingeleden planläggs som ”**NATUR**” istället för ”**PARK**”
- Revideringar har gjorts gällande minsta tillåtna fastighetsstorlek inom planområdet vilket föranlett att fastigheten Lännersta 24:1 utgår från detaljplanen
- Fastigheten Lännersta 1:812 ges möjlighet till avstyckning (genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek ändras från 1400 kvadratmeter till 700 kvadratmeter)
- Planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek för radhus på fastigheten Lännersta 1:837 har tillkommit
- Planområdet har utökats vid Sparvstigen för att möjliggöra markanvändning för en elnätsstation, betecknat ”**E<sub>2</sub>**” i plankartan
- **E<sub>1</sub>**-områden för gemensamma uppställningsplatser för sopkärl har justerats och omlokaliseras efter detaljprojektering för vägar och VA
- Planbestämmelse ”**b<sub>1</sub>**” har kompletterats och förtydligats för att säkra att hänsyn tas till översvämmande vatten vid nybyggnation/tillbyggnation för utpekade riskområden.
- Planbestämmelse om högsta andel hårdgjord yta (40%) på bostadsfastigheter inom kvartersmark har tillkommit.



- Områden med ”**prickmark**” och planbestämmelse ”**n<sub>1</sub>**” har justerats. Inom vissa delar medges att komplementbyggnader får uppföras. Bestämmelse ”**n<sub>1</sub>**” har även justerats till att omfatta *värdefull mark och vegetation*.
- Administrativa bestämmelser har tillkommit om att marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet, samt att marklov krävs för schaktning, sprängning och utfyllnad inom område markerat med ”**n<sub>1</sub>**”
- Planbeskrivningen har kompletterats med en redogörelse kring snöhanteringen inom planområdet.
- Förtydligande i planbeskrivningen om syftet med den fördröjda genomförandetiden på kvartersmark. Undantaget om att mindre åtgärder kan ges lov innan genomförandetidens start, utgår.
- Planområdesgränsen har justerats efter ändringar
- I övrigt har mindre justeringar och ändringar av redaktionell karaktär gjorts i samtliga planhandlingar

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Magnus Bohman  
Planarkitekt