

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-01-05

## **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

MSN 2021-00148

Standardförfarande

# **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

## **Ändring av del av detaljplan för Ormingehus (DP 640), fastigheterna Orminge 46:1 och 46:2, Edövägen i Boo, Nacka kommun**

### **Sammanfattning**

Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka ytor för garage för att skapa en mer samlad parkeringslösning inom Orminge centrum, och att ändra användning från allmän plats till kvartersmark för torgytan och två trappor mellan Röda längan och Ormingehus för ett få en enklare förvaltning av torgytan och garaget som ska byggas under. Syftet är vidare att göra det möjligt att anlägga padelbanor i anslutning till Ormingehus i planområdets norra del. Allmänhetens tillgänglighet till torget möjliggörs genom en passage som säkras genom planbestämmelser och servitut.

Planändringen var på granskning under november 2022. Tio yttranden från remissinstanser inkom varav sju lämnade ärendet utan erinran. Trafikförvaltningen framförde att området har mycket bra kollektivtrafikförbindelser och även ett regionalt cykelstråk strax invid. Därför anser Trafikförvaltningen att nya parkeringsplatser inte bör tillföras området. Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo Miljö- och Naturvänner påtalar att föreslagen förskolegård är för liten.

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

### **Planförslagets syfte och innehåll**

Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka ytor för garage för att skapa en mer samlad parkeringslösning inom Orminge centrum, och att ändra användning från allmän plats till kvartersmark för torgytan och två trappor mellan Röda längan och Ormingehus för ett få en

enklare förvaltning av torgytan och garaget som ska byggas under. Syftet är vidare att göra det möjligt att anlägga padelbanor i anslutning till Ormingehus i planområdets norra del. Allmänhetens passage förbi torgytan, som i gällande plan är allmän plats, ska genom ändringen säkras.

I gällande plan är torgytan mellan Ormingehus och Röda längan reglerad som allmän plats. I föreslagen ändring av detaljplan är torget istället reglerat som kvartersmark för centrumändamål, parkering och förskola samt transformatorstation. Detta för att få en enklare förvaltning av torgytan och garaget som ska byggas under.

Att utveckla parkeringslösningar i garage är en del av strategin för att kunna utveckla Orminge centrum med en tätare bebyggelsestruktur och trevligare centrummiljö i enlighet med planprogrammet för Orminge centrum.

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

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av planchefen på delegation den 7 november 2022. Granskningstiden varade mellan den 11 november 2022 och 1 december 2022, sammanlagt tre veckor.

Planförslaget var utsänt på samråd i maj 2022. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 7 november 2022. Under samrådet inkom bland annat synpunkter på de fastighetsindelade bestämmelserna som planförslaget var utformat med. Vidare framfördes synpunkter på att planförslagets genomförande kunde ge upphov till risk för negativ påverkan på fågel- och fladdermösspopulationer vid Sarvträsk. Synpunkter framfördes även på om Orminge centrum som ligger i ett kollektivtrafikhärläge behöver utöka antalet parkeringsplatser.

Efter samrådet och utifrån inkomna synpunkter bearbetades planförslaget. Granskningsförslaget utformades så att allmänhetens tillträde till gångväg över torget reglerades genom ett x-område istället för genom fastighetsindelingsbestämmelser. Plankartan justerades med utformningsbestämmelser avseende padelbanornas fasader för att minimera eventuell negativ omgivningspåverkan. Planbeskrivningen uppdaterades med en bedömning av hur risken för negativ påverkan på fågel- och fladdermösspopulationer vid Sarvträsk kan minskas. Planbeskrivningen förtydligats även vad gäller antalet tillkommande parkeringsplatser.

## Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Natur- och trafiknämnden
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Stockholm Exergi
- E.ON Energidistribution AB
- Vattenfall eldistribution AB
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Trafikförvaltningen, Region Stockholm
- Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo miljö- och naturvänner

## 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** avstår att lämna yttrande.

*Planenhetens kommentar:* Noteras.

### Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. **Länsstyrelsen** har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

*Planenhetens kommentar:* Noteras.

3. **Lantmäterimyndigheten** i Nacka kommun har följande synpunkter:

#### Plankarta och bestämmelser

Lantmäterimyndigheten anser att den fastighetsindelade bestämmelsen för gång- och cykelvägsservitutet bör justeras i plankartan och redovisas på samma sätt som andra planbestämmelser. Lantmäterimyndigheten anser även att de administrativa gränserna är svårtolkade då plusen är stora och kan uppfattas om en gräns vinkelrätt mot den administrativa gränsen. Lantmäterimyndigheten önskar även att planbestämmelse x<sub>3</sub> omformuleras till ”gäller från bjälklag för underliggande konstruktioner”.

Lantmäterimyndigheten upplyser även om att det är osäkert om genomförandet av

markreservatet ( $x_2$  och  $x_3$ ) uppfyller villkoren i FBL vid ett eventuellt bildande av officialservitut. Detta då vissa av dessa villkor inte är dispositiva.

#### Planbeskrivning

Lantmäterimyndigheten anser att konsekvenser bör beskrivas om och i vilken omfattning fastighetsägarna inom planområdet ska betala avgifter för utbyggnaden av planområdets infrastruktur.

**Planenhetens kommentar:** Den fastighetsindelade planbestämmelsen för servitut har ändrats inför granskningen och det är inte möjligt att hitta en lämpligare utformning på plankartan. De administrativa gränserna har setts över avseende skalstorlek på plankartan. Planbestämmelse  $x_3$  har justerats i enlighet med Lantmäterimyndighetens förslag. Planenheten är medveten om den osäkerhet som föreligger vid ett genomförande av markreservatet genom ett officialservitut. I planbeskrivningen framgår att ett avtalsservitut är en alternativ lösning. Ansvars- och kostnadsfördelning för fastighetsägaren inom planområdet har förtydligats i planbeskrivningen och regleras vidare genom exploateringsavtal och tillägg till exploateringsavtal mellan berörd fastighetsägare och Nacka kommun.

4. **Södertörns brandförsvarsförbund** har ingen erinran.

**Planenhetens kommentar:** Noteras.

5. **Stockholm Exergi** har ingen erinran.

**Planenhetens kommentar:** Noteras.

6. **E.ON Energidistribution AB** har tagit del av inkomna handlingar och konstaterar att området inte berör EON's koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

**Planenhetens kommentar:** Noteras.

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

**Planenhetens kommentar:** Noteras.

8. **Myndigheten för samhällsskydd och beredskap** avstår från att yttra sig i rubricerat ärende.

**Planenhetens kommentar:** Noteras.

9. **Trafikförvaltningen** vidhåller framförda synpunkter i tidigare samrådsyttrande gällande antalet nya parkeringsplatser i området. Området har mycket bra kollektivtrafikförbindelser,

med goda förutsättningar att ta sig till och från området utan bil, dessutom även ett regionalt cykelstråk invid. Trafikförvaltningen ser fram emot en kommande dialog angående framkomlighet för bussarna.

**Planenhetens kommentar:** I planbeskrivningen redovisas bakgrunden till det tillskott av parkeringsplatser som skapas i det nu utökade parkeringsgaraget. Det är inte en utökning av trafikmängder jämfört med tidigare planeringsförutsättningar för korsningen eller Orminge centrum som helhet, utan en omfördelning från markparkering till garage med anledning av andra stadsutvecklingsprojekt som pågår i Orminge Centrum.

10. **Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo Miljö- och Naturvänner** har lämnat ett gemensamt yttrande. I yttrandet framförs att det är bra att planbestämmelserna i detaljplanen nu getts ett tillägg för utformning av de tre padelbanornas fasader i norr och öst för att minska ljusföroreningar och ljudstörningar för djurlivet i Sarvträsk och i sumpskogen, främst fladdermöss och fåglar. I yttrandet noteras även att planbeskrivningen uppdaterats angående risken för negativ påverkan.

Yttrandet lyfter även fram uppgiften att storleken på den nya förskolegårdens friyta har uppdaterats i planbeskrivningen, en ökning från 750 till 800 kvadratmeter. I skrivelsen poängteras att friytan fortsatt är långt ifrån Boverkets rekommendation för förskolor på 40 kvadratmeter friyta per barn. Planenhetens kommentar i samrådsredogörelsen lyfts även fram "Med hänsyn till närheten till större grönområden anser kommunen att gårdens storlek kan accepteras." Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo Miljö- och Naturvänner vill påtala att närhet till grönområden inte utgör en kompensation för den egna friskolegården, varför kritik på denna punkt kvarstår.

**Planenhetens kommentar:** Inom Ormingehus finns en befintlig förskola med gård som ligger strax intill torget. Ett genomförande av gällande detaljplan (DP 640) innebär att befintligt parkeringshus rivs och att bland annat nya bostadskvarter kan uppföras på platsen. Ett genomförande av gällande detaljplan innebär även att förskolan omdisponeras och att gården kan byggas om. Planändringen omfattar endast område för förskolegården. Den nya förskolegården som planeras är storleksmässigt något större jämfört med den befintliga. Den befintliga förskolegården är cirka 750 kvadratmeter och den nya förskolegården som föreslås omfattar cirka 800 kvadratmeter.

Boverkets rekommendationer är inte lagkrav. Lämplighetsbedömning av verksamhetens utformning sker genom bygglovsprövningen utifrån lagkrav i plan- och bygglagen.

## Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Plankartan har kompletterats med bestämmelser om byggrätt, gestaltning och störningsskydd för tre mindre utrymningstrapphus/fläktrum tillhörande garaget med placering på torget/i anslutning till torget.
- Skalan på den administrativa gränsen på plankartan har justerats.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet och ansvar för avgifter vid framtida utbyggnad.
- Planhandlingarna har genomgått administrativa och redaktionella justeringar.

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka

Terese Karlqvist  
Planarkitekt