

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-11-07

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

MSN 2021-00148  
Standardförfarande

# **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

## **Ändring av del av detaljplan för Ormingehus (DP 640), fastigheterna 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 kvartermark 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.

Under samrådet har yttranden inkommit från tolv remissinstanser, bland annat länsstyrelsen. Länsstyrelsen meddelade i sitt samrådsyttrande att de inte har någon erinran mot planförslaget.

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 kvartermark 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.

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

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 29 april 2022. Samrådstiden varade mellan den 4 maj 2022 och 30 maj 2022, sammanlagt 3,5 veckor.

## Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Södertörns brandförsvarsförbund

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Trafikförvaltningen, Region Stockholm
- Stockholm Exergi
- EON
- Vattenfall eldistribution AB
- Nacka vatten och avfall AB
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo miljö- och naturvänner
- Nacka miljövårdsråd

## Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer. Länsstyrelsens yttrande återges i sin helhet.

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Natur- och trafiknämnden** är positiv till att torgytan i sin helhet blir kvartersmark samtidigt som allmänhetens rätt till passage regleras med servitut.

Natur- och trafiknämnden ställer sig också positiv till möjliggörandet av padelbanor men anser att planbestämmelserna behöver ses över för att säkerställa att banorna inte får en negativ påverkan på djurlivet i Sarvträsk som har höga naturvärden.

Ljud från öppna padelbanor låter nästan som skott från vapen, det vill säga har höga maxljud. Det kan jämföras med exempelvis trafikbuller som ger en mer konstant bullermatta och därmed mindre inverkan. Ett annat problem med öppna anläggningar är att dom brukar vara belysta och då ofta med hjälp av belysningsmaster. Såväl fåglar som groddjur kan påverkas negativt av artificiellt ljus under den mörkare delen av dygnet. Av kända/skyddade djurgrupper i området, så störs nog fladdermössen mest av ljus. Ekosystem är en kedja av beroenden. Även många insekter påverkas väldigt negativt av konstljus på natten. Insekter är just en huvuddel av födan för fladdermöss men även för mindre hackspett samt groddjur. Detta är arter som enligt artinventeringar finns dokumenterade inom Sarvträsk med närområde.

Natur- och trafiknämnden anser därför att utomhusbanor för padel eller liknade anläggningar i området är olämpligt. Istället rekommenderar nämnden slutna hallar där både ljusläckage och bullernivå mot Sarvträsk regleras. Vidare utredning kring uppfyllandet av artskyddet kan behöva göras inom projektet till granskningen.

När det gäller trafikfrågorna framhåller natur- och trafiknämnden att framkomlighet för räddningstjänsten måste säkerställas på torgytan.

**Planenhetens kommentar:** De padelbanor som planeras kommer att vara inbyggda. Detta beskrivs i planbeskrivningen och styrs med planbestämmelser i plankartan. Planbestämmelserna angående padelbanornas fasader har justerats så att risken för ljusföroreningar minskas. Södertörns brandförsvärsförbund har i sitt yttrande inte framför några synpunkter på planförslaget.

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

### **2. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för samråd. Syftet med planändringen 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 delar.

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen delar även kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

#### Rådgivande synpunkter

Dagvatten planeras att ledas till växtbäddar och grönytor. För att de föreslagna reningsanläggningarna ska ha avsedd effekt krävs att de underhålls kontinuerligt. Kommunen bör i planbeskrivningen visa att detta underhåll kommer att genomföras. Vidare föreslås gröna tak på padelbanorna. Kommunen behöver beakta att gröna tak i stället för att bidra till att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas kan vara en källa till näringsämnen både i anläggningsskede och vid skötsel. Kommunen bör visa hur det säkerställs att skötsel och val av vegetation inte bli en källa till näringsämnen.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras, men lämnas utan åtgärd då gröna tak inte styrs i plankartan och därför blir en fråga i genomförandeskedet.

3. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att den fastighetsindelade bestämmelsen för gång- och cykelvägsservitutet behöver justeras i plankartan och redovisas på samma sätt som andra planbestämmelser.

Lantmäterimyndigheten anser att formuleringen av servitutet bör ses över så att det framgår vad som menas.

Planens konsekvenser för fastighetsägare bör beskriva om och i vilken omfattning fastighetsägarna inom planområdet ska betala avgifter för utbyggnaden av planrådets infrastruktur.

Rubriken 'Fastighetsindelingsbestämmelser' bör utvecklas vad gäller båtnadsprövningen och kostnader och vinster behöver räknas på.

**Planenhetens kommentar:** Den fastighetsindelade planbestämmelsen för servitut har ändrats.

Formuleringen av servitutet har förtydligats i plankartan.

Planbeskrivningen har uppdaterats vad gäller båtnadsprövningen.

4. **Trafikförvaltningen, Region Stockholm** ifrågasätter varför antalet bilparkeringsplatser ska utökas i området. I redan gällande detaljplan konstaterades att behovet av bilparkeringsplatser för bostäder och verksamheter uppgick till mellan 216 och 359 utan mobilitetsåtgärder. Det konstaterades att platsen i sig erbjuder goda förutsättningar till låga parkeringstal för bil eftersom det finns goda möjligheter att resa hållbart till och från platsen. Rekommendationen av utredningen var att tillskapa mellan 231 och 259 parkeringsplatser för bil eftersom många av platserna bedömdes kunna samnyttjas mellan de olika verksamheter som har behov av parkering. I detta detaljplaneförslag föreslås garaget utökas för att tillskapa fler parkeringsplatser än i nyligen lagad kraft-vunnen detaljplan. I parkeringsutredningen och

planbeskrivningen framgår att efterfrågan har beräknats fram till totalt 309 bilparkeringsplatser men 408 platser planeras tillskapas, ett överskott på cirka 100 parkeringsplatser.

Orminge C är en väldigt stark knutpunkt för kollektivtrafik och mycket goda förutsättningar finns att ta sig till och från platsen utan bil, invid platsen går dessutom ett regionalt cykelstråk. Region Stockholm undrar hur Nacka kommun motiverar ett överskott på 100 parkeringsplatser i ett så centralt läge med mycket goda kollektivtrafikförbindelser och bra möjligheter att gå och cykla. Region Stockholm anser att planförslaget strider mot kommunens och Regionens mål om hållbart resande och motsätter sig ett överflöd av bilparkeringsplatser på en så central plats. Finns ett överskott på 100 parkeringsplatser uppmanar detta till bilinnehav och ett bilberoende resmönster och inte till hållbart resande med gång, cykel eller kollektivtrafik. Utbudet av parkering är ett mycket starkt styrmedel vid val av färdmedel och kommunen bör åtminstone följa sina egna rekommenderade parkeringstal vid nyexploatering för att arbeta aktivt för hållbara resor.

Eftersom det planeras för en öppen bussterminal längre söderut på Kanholmsvägen är det viktigt att framkomligheten för bussar som angör till och från terminalen inte störs av infarten till parkeringsgaraget som planeras längre norrut på Kanholmsvägen i detta planförslag. Region Stockholm för gärna en vidare dialog med kommunen om hur bussarna kan prioriteras på bussens körvägar, exempelvis i korsningen Kanholmsvägen/Edövägen för att minimera störningar.

**Planenhetens kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med en förklaring till det överskott 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 projekt som pågår i Orminge C.

Under hösten kommer en översyn av framkomligheten i Orminge centrum att göras, där bland annat framkomligheten i korsningen Kanholmsvägen/Edövägen kommer att ingå. Nacka kommun bedömer dock att korsningen fortsatt kommer att fungera med anledning av att det i det långa perspektivet inte kommer att tillskapas fler parkeringsplatser.

5. **Stockholm Exergi** meddelar att de har befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet som måste beaktas. Stockholm Exergi önskar att de bli kallade till möte i tidigt skede för att identifiera om befintliga ledningar blir påverkade av planen.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten har hanterat frågan tillsammans med Stockholm Exergi och fastighetsägaren. Befintliga ledningar kommer att läggas om.

6. **Nacka vatten och avfall AB** meddelar att eventuella anslutningspunkter för kommande kvartersmark till kommunalt ledningsnät ska planeras i samråd med Nacka vatten och avfall.

Avfall Nacka vatten och avfall har inga synpunkter vad det gäller avfall.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

7. **Södertörns brandförsvärsförbund** har inget att kommentera eller tillägga ur brand- och säkerhetssynpunkt i aktuellt ärende.

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

Länsstyrelsen har ansvar för att företräda och samordna statens intressen i planprocesser samt tillhandahålla planeringsunderlag. Länsstyrelsen utövar tillsyn och ska särskilt bevaka frågor rörande riksintressen, hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Länsstyrelsen är dessutom geografiskt områdesansvarig myndighet enligt förordningen (2015:1052) om krisberedskap och bevakningsansvariga myndigheters åtgärder vid höjd beredskap och ska enligt förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion bevaka att risk- och beredskapshänsyn tas i samhällsplaneringen.

MSB meddelar att de stödjer länsstyrelsen i den mån de särskilt så önskar.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar informationen. Planen skickades på samråd till MSB med anledning av att det finns skyddsrum i intilliggande byggnad och då den gällande planen överklagades på grund av dessa skyddsrum.

9. **EON** har inget att erinra.
10. **Vattenfall eldistribution AB** bedömer att befintliga elnätanläggningar inte påverkas av planerad detaljplan.

*Planenhetens kommentar:* Informationen noteras.

11. **Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo miljö- och naturvänner** anser att padelbanornas fasader kan innebära ljusföroreningar och ljudstörningar för djurlivet i Sarvträsk och i sumpskogen, främst fladdermöss och fåglar. Föreningarna vill se en utredning angående påverkan ur ett ekologiskt perspektiv.

Föreningarna undrar hur stor den nya förskolegården blir. I granskningen av DP 640 påtalade föreningarna att kommunen planerar 20 kvadratmeter friyta per barn trots att Boverkets rekommendation för förskolor är 40 kvadratmeter friyta per barn. Förskolegården får inte ytterligare minskas.

**Planenhetens kommentar:** Med hjälp av kommunens ekolog har planbestämmelsen för padelbanornas utseende ändrats. Fasaderna mot norr och öster, närmast Sarvträsk, ska byggas med täta material för att undvika ljusföroreningar.

Den nya förskolegården har efter samrådet utökats till cirka 800 m<sup>2</sup>. Innan samrådet var den 763 kvadratmeter stor. Då förskolan är befintlig och redan har tillstånd för sin verksamhet kan kommunen inte ställa krav på en större gård inom ramen för denna planprocess. Den befintliga gården är cirka 750 kvadratmeter stor, vilket innebär att den nya gården blir större än befintlig gård. Med hänsyn till närheten till större grönområden anser kommunen att gårdens storlek kan accepteras.

12. **Nacka miljövårdsråd** anser att det är väsentligt att torget även fortsättningsvis utgör allmän plats. Skulle torget vara kvartersmark i enskild ägo kan en markägare komma att inskränka användningen av torget. Nacka miljövårdsråd kan inte se ett garagebygge som giltig anledning att ändra torgets status som allmän plats. En lösning är att parkeringen under torget genom tredimensionell fastighetsbildning är i enskild ägo medan torget förblir allmän plats.

Nacka miljövårdsråd menar att politiska partier i flertalet kommuner sätter upp var sin valstuga tillfälligt på en central plats inför ett allmänt val. Vidare menar Nacka miljövårdsråd att detta inte har förekommit i Nacka på senare tid, orsak uppges vara att det inte finns någon lämplig allmän plats då flertalet torg i Nacka är enskilda med markägare som inte tillåter valstugor.

Nacka miljövårdsråd anser att garagebygget kan accepteras med att torget ska behållas som allmän plats.

**Planenhetens kommentar:** I gällande plan DP 640 är torget planlagt som allmän plats. Detta har dock aldrig genomförts i praktiken, och torget är därför fortfarande i privat ägo. Innan gällande plan vann laga kraft var torget kvartersmark och har varit det sedan Orminge centrum byggdes på 60-talet. Allmänhetens passage över torget säkras genom ett servitut.

Allmän plats i en detaljplan ska inte förväxlas med vad som är offentlig plats enligt ordningslagen.

## Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

- Planförslaget har utformats så att allmänhetens tillträde till gångväg över torget regleras genom ett x-område istället för genom fastighetsindelningsbestämmelser.
- Planbestämmelserna avseende servitut för gång- och cykelväg har förtydligats.
- Planbestämmelsen för utseendet på padelbanorna har ändrats.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med en bedömning av hur risken för negativ påverkan på fågel- och fladdermösspopulationer vid Sarvträsk kan minskas.
- Planbeskrivningen har även förtydligats vad gäller antalet tillkommande parkeringsplatser och uppgift om storlek på den befintliga förskolans gård.

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka

Emelie Greiff  
Planarkitekt