

## **Alternativutredning**

### *Upphävande av strandskydd, detaljplan för Pylonen*

Nacka kommun har med denna alternativutredning undersökt om det finns något område inom Orminge tätort för bebyggelse - motsvarande den i detaljplanen för Pylonen - som ligger *utanför* strandskyddat område.

För kommunens syn på hur förutsättningarna för alternativutredningen bör betraktas, se under avsnittet *Kan bebyggelsen tillgodoses utanför det strandskyddade området?* i dokumentet *Upphävande av strandskydd. Detaljplan för Pylonen, Orminge, del av fastigheten Orminge 60:1 i Boo, Nacka kommun.*

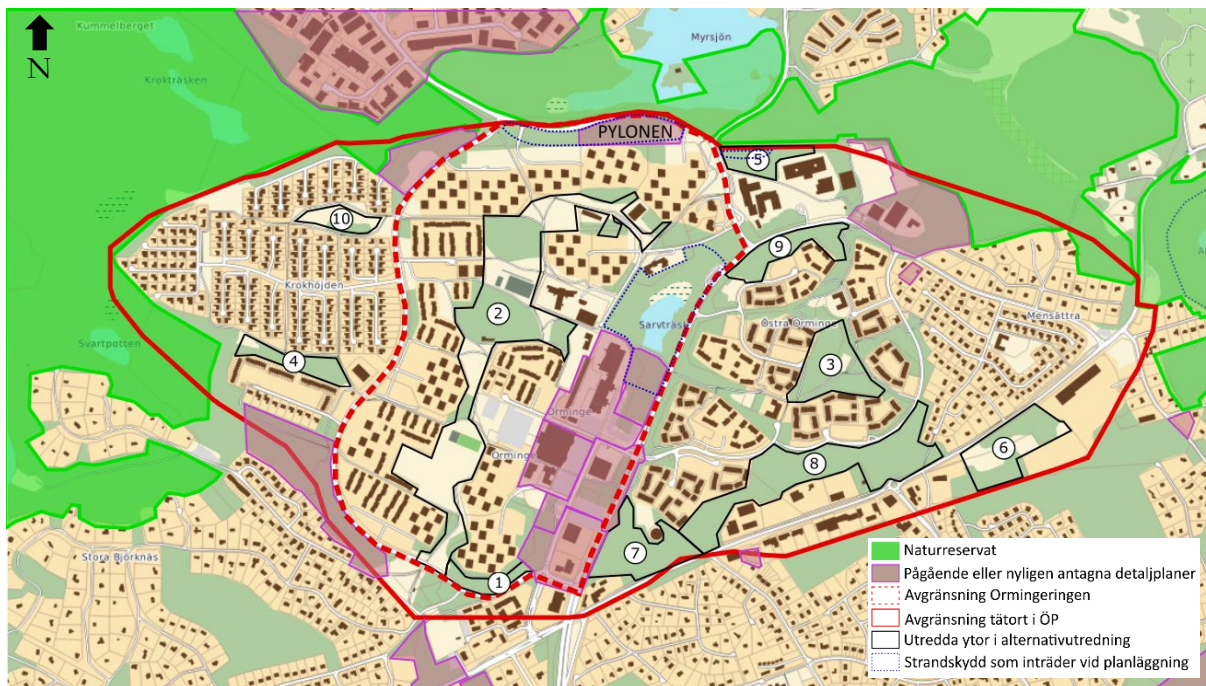
#### *Områden som inte är aktuella för alternativutredningen*

- Privatägd mark - kommunen saknar rådighet.
- Andra områden som omfattas av strandskydd eller där strandskydd inträder.
- Befintliga eller planerade naturreservat.
- Områden för vilka detaljplanering pågår.
- Ytor som uppenbart är för små för att motsvara detaljplaneområdet för Pylonen.

#### *Genomgång av kvarvarande områden har gjorts utifrån följande aspekter*

- Kommunägd mark.
- En sammanhängande yta motsvarande Pylonens byggbara yta, eller större.
- Bebyggelse/antal lägenheter motsvarande Pylonens, eller mer. Dvs flerfamiljshus med 200 lägenheter eller mer.
- Topografi. Det är inte lämpligt att bygga på vissa branta, bergiga platser, men inte heller lågpunkter (klimatpåverkan och ekonomi)
- Riktlinjer för bebyggelsestruktur och förtätning enligt Översiktsplan, planprogram Orminge, Kulturmiljöprogram, Grönstrukturprogram.
- Tillgång till goda kollektivtrafikförbindelser.
- Områden som har betydelse för t ex kulturmiljövärden eller närrecreation.

*Ormingeringen* används nedan som ett begrepp på den ringled som innefattar Orminge centrum och som utgörs av vägarna Ormingeringen, Skarpövägen och Mensättravägen.



Ytor inom Orminge tätort. Områden som beskrivs nedan är numrerade.

## Alternativområden inom Ormingeringen

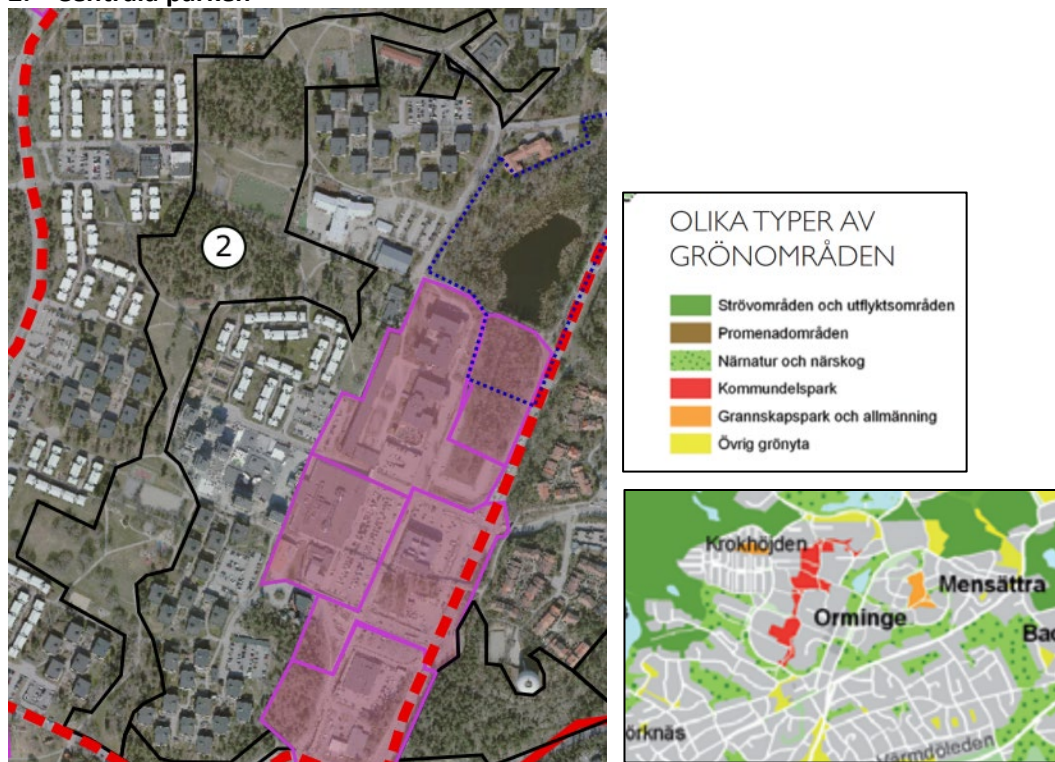
### 1. Söder om Utövägen



Område 1 utgörs av en remsa av hällmarkstallskog söder om bebyggelsen längs Utövägen. Området är mycket brant, med en höjdskillnad på ca 15 meter mellan bebyggelsen på höjden och vägen nedanför. Det fungerar som en buffertzon till vägen för de boende. Hällmarkstallskogen har medelhög naturvärdeskvalitet och medelhögt besöksstryck. Förutom de dominerande tallarna finns någon enstaka äldre ek och andra lövträd. Enligt grönstrukturprogrammet utgörs ytan av närnatur och närskog. Område 1 omfattas av detaljplan S 76 respektive S 82 och marken är i bägge dessa planlagd som *Allmän plats, park*.

Området ligger nära Orminge centrum och kollektivtrafikförbindelserna (inklusive stombusslinje) är goda till centrala Nacka och Stockholm. Eventuellt skulle någon byggnad kunna uppföras i anslutning till den Centrala parken i väster, men antalet lägenheter blir litet och ytan som helhet är för brant för att vara lämplig för bebyggelse motsvarande Pylonens.

## 2. Centrala parken



Område 2. Utdrag ur kommunens gröstrukturprogram till höger.

Område 2 utgörs av den så kallade ”Centrala parken”. Enligt gröstrukturprogrammet betecknas den Centrala parken som en kommunalspark och kulturmiljöprogrammet anger att denna obebyggda inre grönzonen bör bevaras. Området omfattas av ett flertal detaljplaner (Dp S 76, S 77, S 79, S 259.)

Den Centrala parken består huvudsakligen av öppna marker i form av kultur- park- och gårdsmiljöer, och partier med hållmarkstallskog. Området har medelhög naturvärdeskvalitet. Parken är ett mycket viktigt närrekreativområde för Ormingeborna. Den används flitigt av näraliggande förskolor och skolor. Här har kommunen utvecklat tennisbanor, basketplaner, konstgräsplan, grusplan, beachvolleybollplan, lekytor samt grillplatser. På vintern spolas isbanor, sommardag sker vattenlek. Platsen används också för större återkommande kulturevenemang. Flera gångbanor genomkorsar området. Närheten till hållplatser varierar. Delar av området ligger mycket nära Orminge centrum.

Området är pga sin stora betydelse för närrekreation olämpligt att bebygga.

## Alternativområden utanför Ormingeringen

### 3. Centralt Östra Orminge



Område 3 ligger i ett område som kallas Östra Orminge. Område 4 består främst av naturmark, men här finns även gc-vägar och en enklare bollplan. Platsen är kuperad och sluttar, i stora drag, mot nordost. Huvudsakligen finns här hållmarkstallskog med hög naturvärdeskvalitet. En del av tallarna är mycket gamla. Delar av området hyser blandskog, med ett påtagligt inslag av gran, och det har medelhög naturvärdeskvalitet.

Område 3 är välutnyttjat närreklamationsområde med stigar som genomkorsar skogen. Enligt Grönstrukturprogrammet betecknas området Grannskapspark, allmänning. Skogen omges av radhusbebyggelse och här finns flera angränsande förskolor. Den västra delen av området omfattas av detaljplan S 267 och marken är där planlagd som *Område för allmänt ändamål* respektive *Park eller plantering*. Den östra delen av området omfattas av detaljplan S 278 där marken är planlagd som *Park eller plantering*.

Kollektivtrafikförbindelserna är mindre goda i detta område. Trafiknätet i omkringliggande områden är inte heller utformat för större exploatering. Dessa omständigheter – i kombination med den komplicerade topografin, områdets betydelse som närreklamationsområde och behovet av anpassning till kringliggande småskalig bebyggelse - gör att det inte på ett lämpligt sätt går att uppnå samma bebyggelsetäthet här som motsvarande i Pylonen.

### 4. Söder om Krokstigen



Område 4 består av naturmark i form av blandskog, med en genomkorsande stig i öst-västlig riktning. Skogen är delvis tät och har hög naturvärdeskvalitet. Ett utegym och flera lekplatser finns längs gångvägen. Besöksstrycket är medelhögt. Det finns ett motionsspår väster om Område 4 och naturmarken där planeras ingå i Skarpö naturreservat. Angränsande i öster finns en förskola. I norr ligger villabebyggelse, i

söder finns radhus på en markerad höjd, ca 7 meter högre upp. Den norra delen av området omfattas av detaljplan S 83 med tillägg DP 360, och marken är planlagd som *Park, allmän plats*. Motsvarande gäller för grönytorna inom den södra delens detaljplan S 75.

Kollektivtrafikförbindelserna är goda till Orminge centrum samt centrala Nacka och Stockholm.

Med hänsyn tagen till topografin, med en brant norrsluttning som ytterligare minskar den smala byggbara ytan samt behövlig anpassning till den omgivande småhusbebyggelsen bedöms området inte vara lämplig för tätortsutveckling motsvarande Pylonens.

### 5. Vid Myrsjöskolan



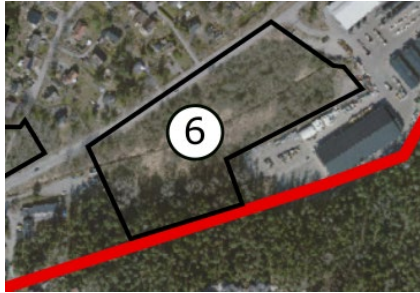
Område 5 består inom översiktsplanens tätortsavgränsning av ett äldre tallskog på en höjd med en brant mot norr, och delvis i väster. Tallskogen har medelhög naturvärdeskvalitet. Området gränsar i norr mot Rensättra naturreservat samt det kraftledningsstråk som passerar Pylonens planområde. Kraftledningsstråket utgör i princip även gränsen för strandskyddat område genererat av Myrsjön. I anslutning till område 5, i söder, ligger en grundskola, Myrsjöskolan. Den aktuella naturmarkens närhet till skolan gör att den används flitigt av eleverna för vistelse och lek och marken och skogen är utsatta för stort slitage.

Området omfattas av detaljplan S 259 och marken är planlagd som *Område för allmänt ändamål*. Strax öster om Myrsjöskolan finns Myrsjö sportcentrum. Där har nyligen en detaljplan vunnit laga kraft. Den syftar till att skapa ett större lokalt sport- och idrottskluster med simhall. Kollektivtrafikförbindelserna är goda till Orminge centrum samt centrala Nacka och Stockholm.

Myrsjöskolan är nyligen utbyggd vilket givit utrymme för fler elever. Det finns inga uttalade planer för just det utpekade området 5, men det kan vara värdefullt att på sikt bibehålla möjligheterna att utveckla befintliga skol- och idrottsverksamheter ytterligare inom denna del av Orminge.

Område 5 är smalt, brant och mycket välanvänt. Det är därför inte lämpligt för ny bostadsbebyggelse motsvarande Pylonens.

## 6. Mensättra våtmark



Område 6 består främst av Mensättra våtmark och i söder en barrskogstäckt brant. Mensättra våtmark är en av Nackas största våtmarker. Den är relativt artfattig. Området har ett träd- och buskskikt med viden, sälg och björk i olika tätheter och ålder. Naturvärdeskvaliteten är medelhög. Besöksstrycket är lågt. Platsen omfattas av detaljplan S 334 och aktuell yta är planlagd som *Naturpark*. Mensättra våtmark tar emot vatten från Värmdövägen och omgivande högre liggande områden. Enligt kommunens skyfallskartering skulle den vid ett framtida kraftigt skyfall kunna täckas av ca 0,5 - 1 meters vatten. Våtmarken ska restaureras under 2021 för att öka den biologiska mångfalden, områdets attraktivitet och dess tillgänglighet.

Den i huvudsak barrskogstäckta branten är norrvänd. Höjdskillnaden är dryga 20 meter. I området närmast våtmarken växer främst gammal gran men här finns också några riktigt gamla tallar. Högre upp övergår skogen till gammal och senvuxen tall. Skogen har bedömts ha medelhög naturvärdeskvalitet, men en signalart har hittats som indikerar skyddsvärd skog med lång kontinuitet och slutenhet. Området har inte många stigar, och besöksstrycket är medelhögt.

Område 6 gränsar i sydost mot en trävaruhandel. Kollektivtrafikförbindelserna är mindre goda.

Mensättra våtmark har en viktig flödesutjämnande effekt för närområdet och den har förmodligen dåliga geotekniska förutsättningar för bebyggelse. Skogsbranten har stora höjdskillnader och hyser naturvärden. Sammantaget är område 6 olämpligt för bostadsbebyggelse.

## 7. Nybackaskogen



Område 7 är en del av en sluttning/höjd där också Orminge vattentorn är beläget. Nordväst om tornet finns en fotbollsplan. Höjdskillnaderna mellan omgivande vägar

och ytan där vattentornet är beläget är stora; ca 15 meter. Särskilt i den södra delen är det brant. Område 8, Nybackaskogen, består främst av gammal tallskog, med ett flertal grova och medelgrova tallar. Den glesare hållmarkstallskogen närmast vattentornet och bebyggelsen övergår längre ner i sluttningen i tallskog med inslag av gran och lövträd i olika åldrar. I den nedre delen av sluttningen är skogen mer tätvuxen och virkesrik. En hel del död ved finns. Skogen har naturskogsqualitéer. Den västra delen av området har i en naturvärdesinventering bedömts ha klass 3 – påtagligt naturvärde (i en 5-gradig skala). Av inventeringen framgår bland annat att skogen har stor potential att upprätthålla biologisk mångfald samt att den utgör en spridningskorridor för rödlistad svamp och vedlevande insekter. Flera stigar utgår från kabelbron i nordväst. Besökstrycket i området som helhet är högt.

Område 7 omfattas av detaljplan S 266 och marken är där planlagd som Allmän plats: *Park eller plantering*. I öster finns ett mindre industriområde. Vattentornet är ett karaktäristiskt och känt landmärke i Orminge. Tornet ligger utanför Område 8, men inom område av lokalt intresse för kulturmiljövården.

Via kabelbron i väster är det nära till Orminge centrum och goda kollektivtrafikförbindelser.

Ny bebyggelse på höjden skulle vara svår att trafikförsörja, och den skulle vara svår att anpassa med hänsyn till befintlig bebyggelse och kulturmiljön. Branterna omöjliggör placering av bostadsbebyggelse i de nedre delarna av området, nära Värmdövägen. Skogen hyser också naturvärden och är välanvänd. De stora höjdskillnaderna och den anpassning som skulle behövas till befintlig miljö gör att området inte går att exploatera med bostadsbebyggelse motsvarande Pylonens.

## 8. Söder om Storholmsvägen



Område 8 utgörs av den östliga fortsättningen på naturmarken inom område 7. Hela området består av en södervänd kraftig skogsbrant mellan Storholmsvägen i norr och Värmdövägen. Området är ca 100 meter brett och höjdskillnaderna inom det är ca 30 meter. Naturmarken består av blandskog med medelhög naturvårdskvalitet. Det växer mycket gamla och grova tallar i området och delvis även gran. Flera stigar genomkorsar skogen både längs sluttningen och nedför den. Besökstrycket är högt.

Område 9 tjänstgör som buffertzona för näraliggande bostadsbebyggelse mot de omkringliggande vägarna.

Ett mindre verksamhetsområde finns i sydväst, och vid Storholmsvägen på en platta, finns radhus. Området omfattas delvis av tre detaljplaner. Från väster: S 266, S 278, S 283. En del saknar detaljplan. Busshållplats finns uppe på Storholmsvägen.

Det är tänkbart att remsan med verksamhetsområdet längs Värmdövägen utvidgas på sikt. Området som helhet är för brant för att få in ytor behövliga för bostadsbebyggelse motsvarande Pylonens.

### 9. Yta vid Ormingeringen

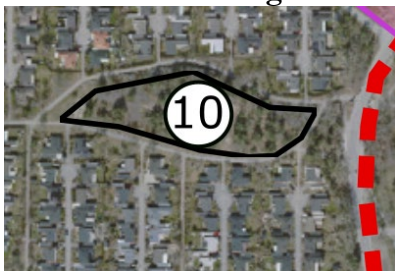


Område 9 utgörs av en norrsluttning med 7 - 11 meters höjdskillnad mellan väg och bebyggelse. Den västra delen av området består av blandskog med hög naturvärdeskvalitet. Barrträden är gamla, och det finns en del död ved i form av lågor och torra träd., vilket sammantaget ger skogen ger opåverkat intryck. Den östra delen av området består främst av tallskog med en del gamla tallar. Det har medelhög naturvärdeskvalitet. Besöksstrycket inom område 9 är medelhögt. Området omfattas av detaljplan S 269 och marken är planlagd som Allmän plats: *Park eller plantering.*

I nordost längs vägen som avgränsar området i norr finns busshållplatser. Kollektivtrafikförbindelserna är förhållandevis goda till Orminge centrum samt centrala Nacka och Stockholm.

Området bedöms vara för smalt och brant för att få in ytor behövliga för bostadsbebyggelse motsvarande Pylonens.

### 10. Mellan Korsöstigen och Krokstigen



Område 10 består av en liten kulle mellan gång- och cykelvägarna Korsöstigen och Krokstigen. Den ligger omgiven av ett större tätbebyggt villaområde bestående av s.k. grändhus i ett plan med små (400 - 450 m<sup>2</sup>) tomter. Området består av gles

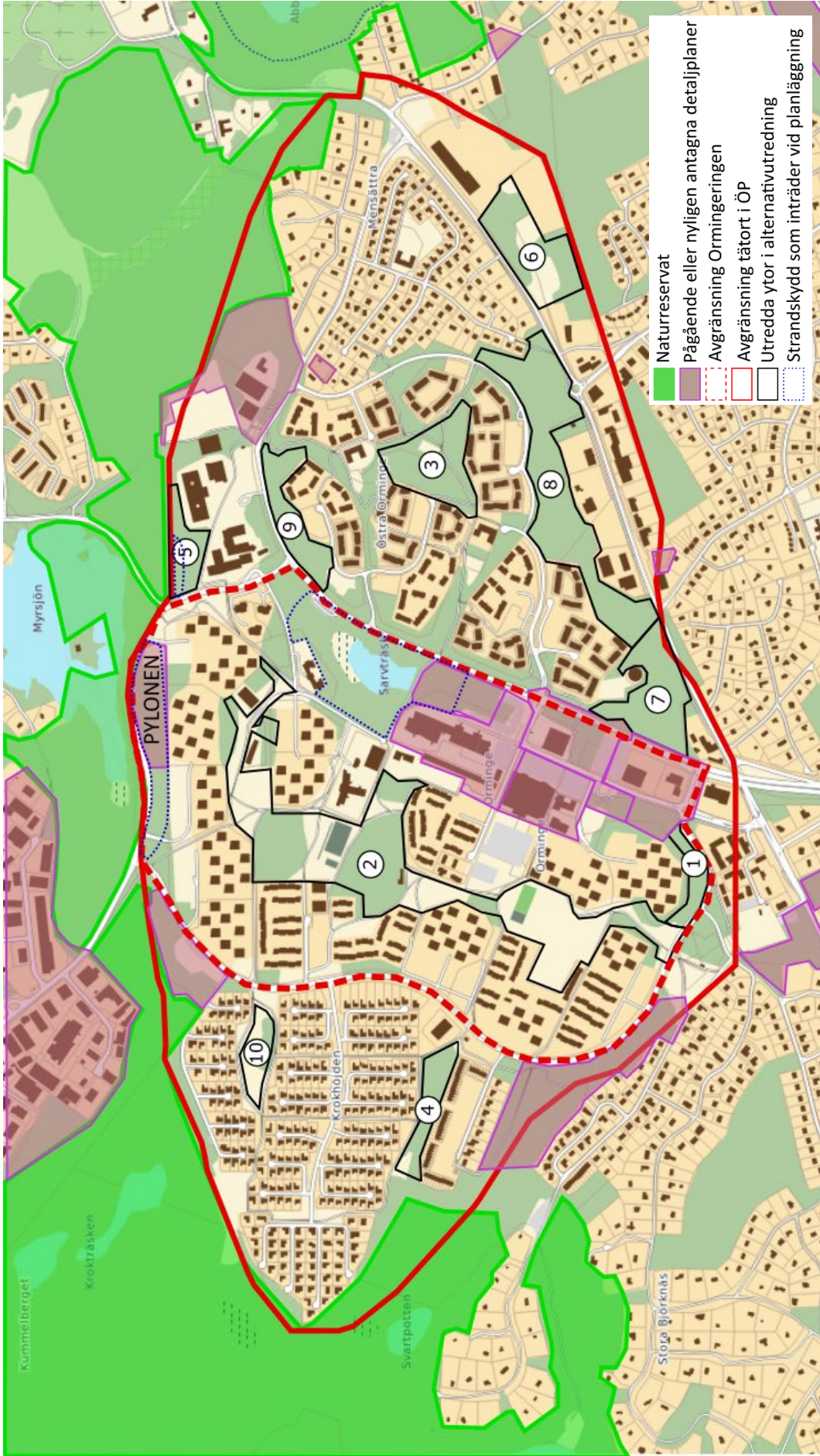


hällmarkstallskog med en hel del berg i dagen, och dess naturvårdskvalitet har bedömts vara medelhög. Hällmarkerna är slitna och skogsområdet är mycket välutnyttjat. Stigar passerar igenom det. Centralt, liksom i väster, ligger lekplatser/lektytor.

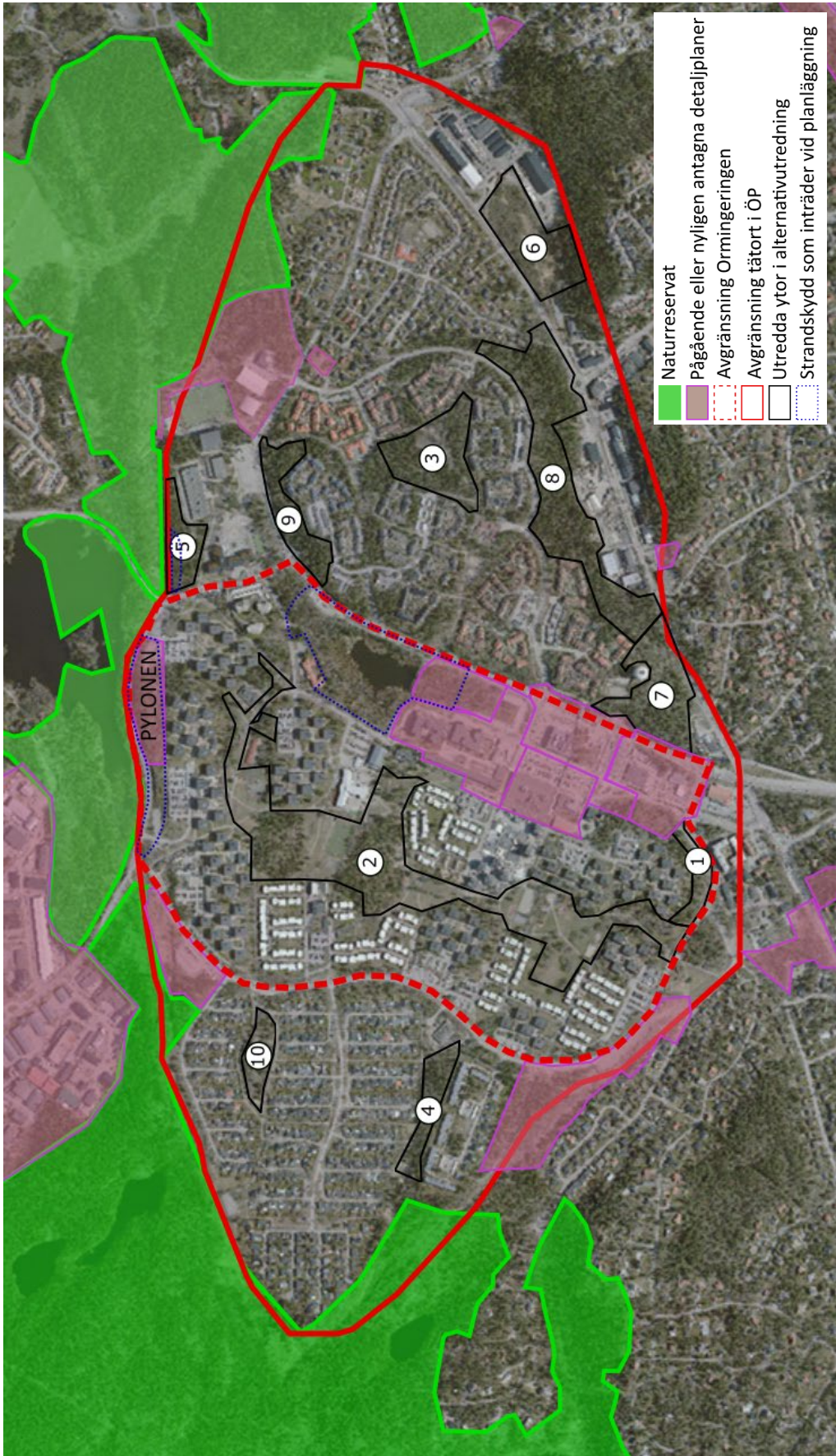
Området omfattas i öster av detaljplan S 83 och marken är planlagd som *Park, allmän plats*. Den västra delen av området omfattas av detaljplan S 304 och marken är huvudsakligen planlagd för en förskola i form av *Allmänt ändamål*.

I öster, på den passerande vägen Ormingeringen, finns busshållplatser i direkt anslutning till området. Kollektivtrafikförbindelserna är förhållandevis goda till Orminge centrum samt centrala Nacka och Stockholm.

Med hänsyn tagen till den befintliga bebyggelsestrukturen, med det omgivande större området av enhetliga enplanshus, platsens betydelse för närrecreation och lek, samt områdets begränsade yta bedöms det inte vara möjligt att här få till bostadsbebyggelse motsvarande Pylonens.



Översiktskarta med de ytor som har utretts av kommunen.



Ortofoto 2020 med övriga värden inlagda