

2021-11-03

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

KFKS 2018-00244

Standardförfarande

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE****Detaljplan för Pylonen, del av fastigheten Orminge 60:1 i  
Boo, Nacka Kommun****Sammanfattning**

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder utmed Skarpövägen. Planen syftar till att skapa förutsättningar för flerbostadsbebyggelse som är lätt att nå med buss, bil, cykel och till fots. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring men samtidigt vara en välintegrerad del i den befintliga bebyggelsestrukturen i Västra Orminge. Detaljplanen syftar även till att värna gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband.

Inom planförslaget ryms cirka 200 nya bostäder i fem punkthus i sju våningar. Mot bakgrund av befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde är föreslagna byggnaders orientering och placering anpassad till befintlig bebyggelsestruktur. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett naturområde som idag delvis används som kraftledningsstråk tas i anspråk till förmån för bostäder.

Under samrådet har synpunkter inkommit från ett flertal remissinstanser, bland annat länsstyrelsen. Synpunkter har även inkommit från kommunala nämnder och intresseföreningar, från bostadsrättsföreningen Skarpöhöjden och boende i denna. Länsstyrelsen har synpunkter på bland annat hur planförslaget hanterar strandskydd, buller, geotekniska risker, dagvattenhantering och översvämningrisker. De mest förekommande synpunkterna från övriga remissinstanser berör planförslagens konsekvenser för naturvärden och spridningssamband. Synpunkterna från Bostadsrättsföreningen Skarpöhöjden och närboende berör främst de nya punkthusens höjd och placering samt påverkan på utsikten över Myrsjön.

Efter samrådet har planförslaget reviderats i ett antal avseenden. I syfte att spara naturmark och minska påverkan på det spridningssamband som passerar genom området har planområdet utökats mot öst för att innefatta en befintlig infartsparkering. Inom detta område föreslås boendeparkering samt en ny gång- och cykelväg som skapar en koppling till Mensättravägen och resten av Orminge. Denna justering har frigjort ytan närmast Skarpövägen så en större yta befintlig naturmark kan bevaras och skyddas i plankartan. Ett antal underlag och utredningar har kompletterats, bland annat gällande dagvatten och buller.

## Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder utmed Skarpövägen. Planen syftar till att skapa förutsättningar för flerbostadsbebyggelse som är lätt att nå med buss, bil, cykel och till fots. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring men samtidigt vara en välintegrerad del i den befintliga bebyggelsestrukturen i Västra Orminge. Detaljplanen syftar även till att värna gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband.

I samband med en markförläggning av en tidigare luftburen kraftledning som har löpt igenom planområdet frigjordes mark som kommunen bedömer lämpar sig för bostadsbebyggelse. Syftet med markförläggningen var 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. Denna samrådsredogörelse behandlar detaljplaneområdet Pylonen.

Planförslaget medger att området utvecklas med cirka 200 nya bostäder i fem punkthus i sju våningar. Mot bakgrund av omgivande bebyggelses kulturhistoriska värde är föreslagna byggnaders orientering och placering anpassad till befintlig bebyggelsestruktur. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett naturområde som idag delvis används som kraftledningsstråk tas i anspråk till förmån för bostäder.

I och med närheten till Myrsjön i norr kommer strandskydd inträda då marken planläggs. Kommunen föreslår att detta strandskydd upphävs. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget förväntas bidra positivt till uppfyllnad av de tre hållbarhetsmålen *"Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet"*, *"Hållbart resande"* och *"En god ljudmiljö"* samt förväntas även bidra positivt till den upplevda tryggheten i närområdet. Det regionala spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas negativt av ett genomförande av planen. Påverkan bedöms dock bli liten genom bevarande av naturmark och genomförandet av åtgärder som exempelvis plantering av träd och skötsel för att öka naturvärdena i kvarvarande naturmark. Bedömningen är också att konnektiviteten i denna gröna kil spridningssamband bibehålls. Påverkan sker även på

intilliggande fastighet Orminge 38:2 ägd av bostadsrättsföreningen Skarpöhöjden som får delvis skymd sikt mot Myrsjön.

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 11 augusti 2020. Samrådstiden varade mellan den 19 augusti 2020 och 30 september 2020, sammanlagt sex veckor. Ett digitalt samrådsmöte hölls den 8 september 2020.

## Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsen
- Natur & trafiknämnden
- Kulturnämnden
- Lantmäterimyndigheten
- Postnord
- Stockholm Exergi
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikförvaltningen Region Stockholm
- Bostadsrättsföreningen Skarpöhöjden
- Nacka Miljövårdsråd
- Naturskyddsföreningen i Nacka
- Boo Miljö- och Naturvänner

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Myndigheten för samhällsskydd
- Skanova
- Trafikverket

Ett antal synpunkter från boende i Bostadsrättsföreningen Skarpöhöjden har bifogats föreningens yttrande. Dessa har samlats in och sammanfattats av bostadsrättsföreningen och hanteras därför inom ramen av det samlade yttrande som inkommit från föreningen. Synpunkter har även inkommit från 2 boende utanför planområdet.

## Inkomna synpunkter

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

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU)** tillstyrker detaljplanens samrådsförslag. Kommunstyrelsen är positiv till att planförslaget bidrar med bostäder i ett attraktivt kollektivtrafiknära läge med gångavstånd till både natur, förskolor, skolor, idrottsanläggningar och till Orminge centrum.

Planförslaget för Pylonen innehåller ingen förskola, men en förskola som ska tillgodose det tillkommande behovet planeras inom detaljplanen för Volten. Det är därför angeläget att tidplanen för Volten kommer att hållas.

Det är viktigt att de tillfälliga infartsparkeringar som idag finns inom planområdet ersätts när detaljplanen genomförs.

Det är positivt att markanvisningen inom detaljplanen för Pylonen tillsammans med övriga två detaljplaner inom stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket, möjliggör Nacka kommuns medfinansiering av att markförlägga den kraftledning som idag genomskär området.

**Planenhetens kommentar:** Inom planområdet finns idag 94 infartsparkeringsplatser som kommer att rivas i samband med exploatering på marken. De infartsparkeringar som ligger i närliggande områden kommer fortsatt vara kvar tills vidare. Det totala behovet av infartsparkering i Ormingeområdet kommer att tillgodoses genom samordning av kvarvarande infartsparkeringar samt genom att planerat parkeringshus i Orminge centrum uppförs. Den preliminära tidplanen är att markarbetena för parkeringshuset i Orminge centrum ska påbörjas våren 2022 och huset ska vara klart kvartal fyra 2024. Eftersom parkeringshuset har kommit längre i byggprocessen är det högst troligt att det blir klart innan utbyggnad av kvarteretsmarken inom detaljplanen Pylonen.

### 2. Natur och trafiknämnden

#### *Natur*

Enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF 2050, ingår planområdet i den regionala gröna kilen mellan Rensättra och Skarpnäs. Enligt miljöredovisningen bedöms det gröna spridningssambandet mellan Skarpnäs och Rensättra försvagas till följd av genomförandet av detaljplanen. Det är därför viktigt att fortsätta jobba med de skydds- och kompensationsåtgärder som föreslås i planförslaget. Då utrymmet för dessa åtgärder ser ut att vara begränsat för att kunna rymma dessa

åtgärder anser nämnden att kompensationsåtgärdernas genomförbarhet bör vidareutvecklas i det fortsatta planarbetet och regleras genom planbestämmelser och avtal.

#### *Väg och trafik*

Natur och trafiknämnden anser att den nya lokalgatan inte har något större allmänintresse och föreslår att den utgörs av kvartersmark. Det skulle då möjliggöra p-platser för de boende längs med vägen, eftersom kantstensparkering längs en allmän lokalgata inte kan upplåtas till framtida bostadsrättsföreningar, så som planbeskrivningen föreslår.

Enligt planförslaget ligger korsningarna samt in- och utfarterna till befintliga och kommande parkering nära inpå varandra. I det fortsatta arbetet bör behovet av trafiksäkerhetsåtgärder mellan dessa utredas vidare samt att det bör redovisas en säker gångväg från planområdet till viktiga målpunkter, så som Myrsjöskolan och idrottshallar.

I gestaltningsprogrammet finns en väg som leder till garage och parkering för de boende men som inte finns med i plankartan. Denna utfart och korsning på allmän gata bör redovisa tydligare i plankartan. Utöver sektioner som ingår i gestaltningsprogrammet behöver även måttsatta typsektioner för den allmänna lokalgatan redovisas. En exploatering av marken ända fram till väggkanten, längs Skarpövägen skulle på sikt kunna utgöra ett hinder för utvecklingen av framtida

#### *Parkering*

Parkeringsbehovet bör framgå av planbeskrivningen för både cykel och bil enligt kommunens riktlinjer för bil- och cykelparkering. Detaljplaneförslaget innebär att de cirka 70 temporära infartsparkeringsplatser som finns i området kommer att rivas.

#### *Konstruktion*

Natur och trafiknämnden framhåller att den framtida utformning av stödmuren som håller vägen bör utföras så att underhållet för överskådlig framtid minimeras. Det är också viktigt att ytterligare förtydliga gränsdragningen rörande ansvar för kommunmark/fastighetsyta.

#### *Dagvatten*

Den aktuella dagvattenutredningen är en granskningsversion och bör ersättas med en slutversion. På flera ställen i utredningen hänvisas att underlag saknas vilket gör det svårt att utläsa hur mycket dagvatten som alstras på kvartersmark respektive allmän plats. Volym, ansvarsförhållanden och kostnader behöver tydliggöras. Dagvattenlösningen bygger på att en dagvattendamm anläggs utanför planområdet. En bedömning av hur denna damm ska anläggas och finansieras samt konsekvenserna bör framgå i det fortsatta

planarbetet. Barnsäkerhet bör särskilt uppmärksammas när utformningen av dammen planeras.

### ***Planenhetens kommentar.***

#### *Natur*

Området som föreslås utgöras av allmän platsmark med användningen natur har utökats längs med Skarpövägen i syfte att minimera påverkan på spridningssambandet. Vid genomförandet av planen avses nya träd och buskar planteras, samt andra kompensationsåtgärder vidtas, vilket kommer att regleras i markgenomförandeavtal.

#### *Väg och trafik*

Kantstensparkeringen har tagits bort inom allmän platsmark och föreslås istället inom kvartersmarken.

Trafiksäkerhetsåtgärder mellan föreslagen in- och utfart till bostadsområdet samt det befintliga parkeringsgaraget söder om planområdet kommer utredas under genomförandeskedet. Planområdet har sedan samrådet utökats mot öst och innehåller en gång- och cykelväg vilken ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät.

Utfarten och korsningen från garaget redovisas tydligare genom illustrationslinjer i plankartan. Måtttagna typsektioner för den allmänna lokalgatan redovisas i gestaltungsprogrammet. Planenheten noterar önskemålet om att reservera mark för utveckling av framtida gång- och cykelstråk. I plankartan föreslås dock ingen justering av naturmarken. Användningen längs Skarpövägen föreslås bli naturmark för att säkerställa att påverkan på befintligt spridningssamband minimeras.

#### *Parkering*

Antalet parkeringsplatser ska följa kommunens riktlinjer. Detta förtydligas i planhandlingarna.

#### *Konstruktion*

Planenheten noterar önskemålet om stödmurens konstruktion. I nytt förslag till plankarta har justeringar av gränserna skett i syfte att tydliggöra ansvarsfördelningen, främst genom att tidigare boendeparkering på allmän platsmark tagits bort.

#### *Dagvatten*

Dagvattenutredningen har uppdaterats. I samband med uppdateringen har det framgått att det inte behövs en dagvattendamm för kompensationsåtgärder. Detta på grund av att exploateringen som föreslås är betydligt lägre än det förslag som tidigare dagvattenutredning behandlade, samt att större delar skogsmark kan bevaras till förmån för att exploatera på befintliga infartsparkeringar.

3. **Kulturnämnden** ser positivt på utvecklingen av området i Västra Orminge längs Skarpövägen som med nybyggnation succesivt ökar attraktiviteten.

Kulturnämnden anser att ingreppet i kulturmiljön bedöms liten i och med att exploateringen planeras mellan befintlig bebyggelse och kringliggande trafik. Nämnden välkomnar förslagets gestaltning, fasadmateriell och färgsättning som förstärker samverkan mellan dåtid och nutid. Nämnden menar att vid all nybyggnation i området bör hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena i den befintliga bebyggelsen med dess väl sammanhållna formgivning med lamellhus och i låg höjd och varierande gruppering i samspel med naturen och terrängen. Nämnden önskar fortsatt information kring kommande gestaltungsprogram i senare skeden av arbetet med framtida fastigheter.

Nämnden påpekar vikten av att planera för säkra gång- och cykelvägar för alla barn och ungdomar som ska ta sig till skolor och olika fritidsaktiviteter.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar Kulturnämndens synpunkter. Planområdet har sedan samrådet utökats mot öst och innehåller en gång- och cykelväg vilken ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät.

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

4. **Länsstyrelsen** bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att inte följa miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken. Dagvattenhanteringen behöver därför bearbetas ytterligare. Strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken riskerar enligt förslaget att upphävas i strid med gällande bestämmelser. Frågor som rör människors hälsa och säkerhet avseende buller, geoteknik och översvämning behöver bearbetas. 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.

### **Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

Av 11 kap. 11 § PBL följer att Länsstyrelsen ska upphäva en kommuns beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om det enligt 10 § andra stycket kan antas att beslutet innebär bland annat att ett riksintresse inte tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer inte följs eller att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

I planbeskrivningen beskriver kommunen att planförslaget ändrats sedan dagvattenutredningen togs fram. För att göra en bedömning av hur dagvattenhanteringen påverkar möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten (MKN) i berörd vattenförekomst, behöver förutsättningarna klargöras.

Länsstyrelsen konstaterar att belastningen från planområdet ökar med föreslagen exploatering med rening enbart inom planområdet. Om rening i den föreslagna våtdammen utanför planområdet medtas i beräkningarna kommer belastningen på recipienten enligt kommunens beräkningar att minska. Därmed sker ökad rening av dagvattnet och en minskad belastning på recipienten totalt sett.

Eftersom våtdammen är en förutsättning för att uppnå tillräcklig rening behöver det säkerställas att dammen anläggs. Kommunen kan med fördel se över möjligheten att utöka planområdet så att även våtdammen ingår i planen. Hantering av dagvattnet kan då säkerställas i planprocessen. För att Länsstyrelsen ska kunna göra en samlad bedömning behöver hela dagvattenhanteringen redogöras för i nästa skede och säkerställas innan detaljplanen antas.

### *Strandskydd*

Planområdet berörs av strandskydd som behöver hanteras i planprocessen. I planbeskrivningen anges att strandskydd återinträder i planområdet vid planläggning. Länsstyrelsen noterar härvid följande.

Reglerna om generellt strandskydd infördes den 1 juli 1975 genom 15 § i den då gällande naturvårdslagen (1964:822), NVL. Enligt vad som kan utläsas av planhandlingarna var vid det tillfället endast den västra delen av planområdet planlagd, där två planer, S 86 (antagen 1969), och S 87 (antagen 1970), då gällde och fortfarande gäller. Strandskydd har därför aldrig rått i den delen av planområdet. Detta följer av att det enligt övergångsbestämmelserna punkt 4 NVL (1974:1025) och 10 § lag om införande av miljöbalken (MB) inte infördes något strandskydd i områden med stads- eller byggnadsplan fastställd före den 1 juli 1975. Genom bestämmelsen 10 a § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken (MB) inträder dock strandskydd vid nu aktuell planläggning av de delar som ligger inom S 86 och S 87.

Den östra delen av planområdet ligger inom detaljplan S 259, som fastställdes i oktober 1975. Om detta område dessförinnan ingick i fastställd stads-, byggnads- eller generalplan från före den 1 juli 1975 så gällde inte strandskydd vid fastställandet av S 259 i oktober 1975, vilket betyder att strandskydd inte råder idag, i enlighet med vad som angetts ovan för planerna S 86 och S 87. På samma sätt som för dessa planer inträder således



strandskydd vid nu aktuell planläggning. Var samma område däremot planlöst innan S 259 tillkom, inträdde generellt strandskydd den 1 juli 1975 och gällde således vid fastställandet av S 259. Strandskydd har därmed alltsedan införandet av generellt strandskydd gällt och gäller fortfarande inom den del av den nu aktuella detaljplanen som omfattas av S 259.

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det (7 kap 18 c § MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap 17 § PBL).

Kommunen föreslår att strandskyddet upphävs för hela planområdet. Upphävande av strandskydd ska ske restriktivt. Kommunen anger att syftet med detaljplanen bland annat är att värna gröna miljöer och att bibehålla områden med naturvärden, gröna spridningssamband och rekreation. Länsstyrelsen kan inte se att det finns skäl för att upphäva strandskyddet inom den del av planområdet som föreslås bli allmän platsmark NATUR.

Kommunen åberopar 7 kap 18 c § punkt 2 MB som skäl för ett upphävande, dvs att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Skarpövägen som passerar planområdet trafikeras enligt kommunen av cirka 4600 fordon/dygn och har en hastighetsbegränsning på 60 km/h. Där vägen passerar planområdet är den visserligen inte anpassad för gående, men ändrar direkt öster om planområdet karaktär då hastigheten sänks och gångbana och övergångsställen tillkommer. Skarpövägen kan sammantaget inte ses som en sådan avskiljande väg som åsyftas i punkt 2, och kan därmed inte motivera ett upphävande av strandskyddet i planområdet.

Även 7 kap 18 c § punkt 5 MB åberopas som skäl för ett upphävande. Punkt 5 anger som skäl att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Behovet av att ta området i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse behöver redogöras för tydligare. En kommuns behov av tätortsutveckling är exempel på en sådan åtgärd som kan utgöra ett angeläget allmänt intresse, men som inte generellt kan anses utgöra ett sådant. För att intresset ska anses vara angeläget bör enligt motiven den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället (prop. 2008/09:119 s. 106). I kommunens motivering nämns att planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med planprogrammet för Orminge centrum där intentioner finns för omfattande planläggning i kollektivtrafiknära lägen. Denna motivering behöver enligt Länsstyrelsens bedömning utvecklas med en beskrivning av den planerade åtgärdens långsiktiga fördelar för samhället.

Som skäl för ett upphävande enligt 7 kap 18 c § punkt 5 MB, behöver kommunen även visa att den avsedda användningen av marken inte kan tillgodoses utanför området. I planbeskrivningen redogör kommunen för att alternativa platser prövats inom Orminge med närområde. En sådan prövning behöver enligt Länsstyrelsen vara mer omfattande än det som framkommer i planbeskrivningen (jfr Mark- och miljööverdomstolens, (MÖD:s) dom den 27 april 2016 i mål P 8109-15 samt MÖD:s dom den 22 februari 2016 i mål P 6876-15). Kommunen behöver därför inför granskningskedet utveckla sitt resonemang, redovisa alternativa platser och motivera sina ställningstaganden.

*Hälsa och säkerhet*

### **Buller**

Bullersituationen som presenteras i planbeskrivningen bygger på en trafikbullerutredning (Bullerutredning Dp Orminge Amperen och Pylonen, Tyréns, 2019-10-09) genomförd i ett tidigt skede då planförslaget såg annorlunda ut. Länsstyrelsen kan därför inte bedöma ljudmiljön i området. Till granskningskedet behöver därför förutsättningarna i utredningen och planhandlingarna uppdateras så de stämmer överens.

I planbeskrivningen nämns att buller från installationer söder om planområdet skulle kunna vara störande. Detta buller behöver redovisas till granskningskedet, och vid behov regleras. Det är angeläget särskilt då det kan påverka ljudmiljön på den bullerdämpade sidan av bostadshusen.

Trafikförvaltningen i Region Stockholm skriver i sitt samrådsyttrande (2020-09-15) att stamnätstrafiken med bussar kommer att utökas på Skarpövägen, vilket Länsstyrelsen förutsätter att kommunen beaktar i bullerutredningen och planhandlingarna.

### **Geoteknik**

Planområdets geotekniska förutsättningar har inte redovisats i planhandlingarna. Länsstyrelsen konstaterar att av SGU utpekade aktsamhetsområden för skred finns i planområdets närhet. Kommunen behöver till granskningskedet beskriva markens beskaffenhet och de geotekniska förutsättningarna inom planområdet samt redovisa om det finns risker för ras, skred eller erosion. Vid behov ska nödvändiga åtgärder beskrivas och regleras i planen. De geotekniska förutsättningarna kan komma att påverkas av ett förändrat klimat med ökad nederbörd och högre temperaturer, vilket också behöver beaktas.

### **Översvämningrisk till följd av skyfall**

För att minska risken för marköversvämningar vid kraftig nederbörd anser Länsstyrelsen att kommunen behöver studera dagvattenflödena inom området vid ett 100-årsregn med

klimatfaktor och vid behov ge förslag på riskreducerande åtgärder. Även påverkan på samhällsviktiga anläggningar utanför planområdet behöver belysas och eventuella åtgärder för att undvika skador säkerställas. Om dagvatten riskerar att flöda in i området vid skyfall behöver detta redovisas och vid behov åtgärdas.

### **Rådgivande synpunkter**

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripande-grunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

### *Mellankommunal samordning*

Enligt RUF 2050 ingår området i ett svagt grönt samband mellan Skarpnäs och Rensättra skogar, vilket betyder att vegetationen i området kan vara av betydelse för spridningsvägarna mellan skogsområdena. Kommunen avser anpassa förslaget med hänsyn till detta. Det är positivt om även återväxt i den före detta ledningsgatan i planområdets västra del sker på ett medvetet sätt för att stärka det gröna sambandet i området.

### *Lokala kulturmiljövården*

Västra Orminge karakteriseras av en stadsplan och arkitektur som till viss del är typisk för 1960-talets slut och 1970-talets början, men har också en fristående arkitektonisk identitet som utmärker området. Området präglas också av den tydliga inramningen genom omgivande ringväg och den yttre grönstrukturen. Västra Orminge har i Nacka kommuns kulturmiljöprogram pekats ut som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården.

Områdets tydliga gräns med omgivande grönstruktur kommer att påverkas negativt genom att gränsen blir mer otydlig, samtidigt som valet av hustyp och placeringen av byggnaderna tydligt anpassats till befintlig bebyggelse. Markåtgärderna som föreslås, till exempel stödmurar, är främmande för området som annars karakteriseras av en försiktig placering med hög anpassning till befintlig terräng. Sammantaget anser Länsstyrelsen att planförslaget utformats för att minimera påverkan på kulturhistoriska värden och ta hänsyn till platsens kulturvärden.

### *Riksintresse för kommunikationer, Flyg, 3 kap 8 § MB*

Enligt sändlistan har planförslaget inte skickats på remiss till Swedavia, vilket kommunen behöver göra i de fall en detaljplan innehåller byggnader med en totalhöjd på mer än 20 meter över marknivå samtidigt som planområdet ligger inom en radie av 60 km från

flygplats av riksintresse. Eftersom kommunen inte remitterat flygplatserna, har Länsstyrelsen i sin roll att samordna statens intressen underrättat Swedavia om detaljplanen. Länsstyrelsen vill informera om att det i första hand är kommunen som ska inhämta Swedavias synpunkter, vilket Länsstyrelsen förutsätter att kommunen avser göra innan granskningskedet.

Länsstyrelsen vill också tipsa om det faktablad om planering av höga byggnader och objekt som finns på Länsstyrelsens hemsida:  
[www.lansstyrelsen.se/stockholm/tjanster/publikationer/2017/planering-av-hoga-byggnader-och-objekt--information-vid-detaljplanering-med-hansyn-till-luftfartens-och-totalforsvarets-intressen.html](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/tjanster/publikationer/2017/planering-av-hoga-byggnader-och-objekt--information-vid-detaljplanering-med-hansyn-till-luftfartens-och-totalforsvarets-intressen.html)

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Berörd vattenförekomst behöver redovisas mer utförligt i planbeskrivningen, förslagsvis enligt den redogörelse som finns framtagen i rapporten Miljöredovisning (Nacka kommun, 2020-04-20).

### **Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet**

#### *Ändamålsenliga planbestämmelser*

I plankartans nordöstra hörn föreslås kryssmarkerad mark som medger komplementbyggnad upp till 3 meter över mark längs plangränsen och fram till utfartsvägen mot Skarpövägen, vilket skulle kunna medföra att sikten försämras på Skarpövägen och vid utfarten. Kommunen bör se över om detta kan justeras.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

### ***Planenhetens kommentar.***

#### *Dagvatten och skyfall*

Planbeskrivningen har uppdaterats och det har i samband med en uppdatering av dagvattenutredningen framkommit att reningen klaras med de växtbäddar som föreslås inom nytt förslag till plankarta. Därmed behövs inte dammen längre. Eftersom den befintliga planen tillåter dagvattendamm på platsen så är det fortfarande möjligt att anlägga dammen om det skulle visa sig önskvärt i framtiden.

Skyfallsfrågan har studerats vidare och den uppdaterade dagvattenutredningen visar lämpliga flödesvägar. I plankartan regleras en översiktlig höjdsättning av marknivåerna för att säkerställa

att kommande detaljprojektering följer dessa anvisningar. Det är relativt enkelt att leda bort skyfallsvattnet i detta planområde till omgivande naturmark.

#### *Strandskydd*

Kommunen noterar redogörelsen om strandskyddets inträdande.

Kommunen undantar nu strandskyddet från endast de ytor där det verkligen behövs. Det innebär att den yta som är NATUR i detaljplaneförslaget kommer att vara strandskyddat efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen har efter samrådet utvecklat sitt resonemang, redovisning av alternativa platser och motiveringen till att upphäva strandskyddet. De särskilda skälen redovisas utförligt i dokumentet *PM Upphävande av strandskydd (Nacka kommun 2021)* med bilagan *Alternativutredning* vilka utgör underlag till planbeskrivningen. För att kunna väga intresset av att bevara strandskyddet inom området mot kommunens intressen av att utveckla tätorten

Orminge inom Pylonens planområde, beskrivs även konsekvenserna av planens genomförande i dokumentet.

Sammanfattningsvis vidhåller kommunen bedömningen att de särskilda skäl som föreligger för att upphäva strandskyddet är 7 kap. 18 c § punkt 2 miljöbalken (MB): att området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen samt 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken (MB): att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Vidare bedömer kommunen att planens påverkan på spridningssambandet och naturvärdena bli liten och påverkan på rekreationsvärdena bli försumbar. Bostadsbebyggelsen inom Pylonen är angelägen för kommunen och kommundelen Orminge. I avvägningen av de olika allmänna intressena enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att ta området i anspråk för föreslagen bostadsbebyggelse här väga tyngre än strandskyddsintresset.

#### *Buller*

Bullerutredningen har uppdaterats enligt nya planförslaget och har även beräknat eventuellt buller från fasta installationer. Tung trafik inklusive busstrafik ingår i beräkningen. Bullersituationen kommer sammanfattningsvis att bli godtagbar i området.

#### *Geoteknik*

SGU:s aktsamhetsområde ligger cirka 100 meter väster om planområdet och ingår i ett större område postglacial lera vilket sträcker sig västerut. Inom detaljplaneområdet består marken av berg i dagen med ett tunt lager morän. Risken för skred inom SGU:s aktsamhetsområde bedöms därför inte påverka aktuellt planområde. En geoteknisk undersökning utfördes 2018 som underlag för markanvisningen av Pylonen och har bifogats underlaget till granskningshandlingar.

Resultatet av utredningen är att det förekommer branta bergsslänter där det kan förekomma risk för blocknedfall eller mindre jordras inom området och anger att åtgärder i form av exempelvis stödmurar eller bultning av berg kan komma att krävas.

#### *Mellankommunal samordning*

Området som föreslås få användningen NATUR har utökats längs med Skarpövägen för att bevara mer naturmark och befintliga träd. Detta i syfte att minska påverkan på både regionala spridningssambandet. Planområdet har utökats mot öst och boendeparkeringen föreslås placeras inom detta område som idag är helt grusbelagd och används för infartsparkering. Åtgärder som trädplantering och skötsel av kvarvarande naturmark bedöms minska påverkan på spridningssambandet ytterligare. Trädplanteringen säkras i markgenomförandeaftalet vilket kommer villkoras mot gestaltningsprogrammet. Bedömningen är att påverkan på spridningssambandet bedöms bli liten genom de åtgärder som redovisas i planhandlingarna. Bedömningen är även att konnektiviteten i spridningssambandet bibehålls.

#### *Riksintresse för kommunikationer, Flyg, 3 kap 8 § MB*

Planenheten noterar Länsstyrelsens synpunkter och har lagt till Swedavia på sändlistan. Då föreslagen bebyggelse har motsvarande höjd över nollplanet jämfört med befintlig bebyggelse ett tiotal meter bort har bedömningen gjorts att hanteringen av Swedavias synpunkter lämpligast hanteras under granskningskedet.

#### *Ändamålsenliga planbestämmelser*

Planenheten har sett över korsmarkens gränser och lagt en remsa prickmark närmast utfarten mot Skarpövägen

### 5. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommuns

I planbeskrivningen framgår att befintlig fastighet belastas av ledningsrätt och avtalsservitut som ska upphävas samt att behovet av eventuella nya rättigheter kommer att utredas i det fortsatta planarbetet. Det framgår dock inte vem som ska bekosta upphävande av ledningsrätt och servitut, samt att de kan ha rätt till kompensation för upphävandet. Lantmäterimyndigheten vill även förtydliga att för att kunna säkra att det går att bilda ledningsrätt inom kvartersmark bör det finnas ett u-område.

Bestämmelse om att balkong får kraga ut över allmän plats är inte möjligt då det inte går att bilda någon rättighet eller 3d-utrymme för balkonger.

Grundkartan upprättad 2020-03-18, den behöver uppdateras.

***Planenhetens kommentar.*** Ledningsrätten omfattar den tidigare luftburna kraftledningen som har markförlagts. Upphävandet av ledningsrätten bekostas av kommunen och ledningsägarna och ingen rätt till kompensation utgår. Då inga luftburna eller markförlagda kraftledningar kommer passera genom området i framtiden föreslås inget u-område i plankartan.

Planenheten bedömer att det är genomförbart att balkonger kragar över allmän platsmark genom avtalsservitut mellan kommunen och framtida fastighetsägare. Detta förtydligas i planbeskrivningen. En minsta fri höjd över allmän platsmark om 3,5 meter säkerställs i plankartan.

Planenheten noterar synpunkten kring grundkarta och har uppdaterat denna.

6. **Myndigheten för samhällsskydd** avstår från att yttra sig i rubricerat ärade.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar synpunkten.

7. **Postnord** informerar att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta Postnord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar synpunkten.

8. **Skanova** har inget att erinra till detaljplan för Pylonen.

*Planenhetens kommentar:* Planheten noterar Skanovas yttrande.

9. **Stockholm Exergi** informerar att de kan erbjuda fjärrvärme. Vad gäller produktionsanläggningar har Stockholm Exergi inga invändningar.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar synpunkten.

## 10. Södertörns brandförvarsförbund

### *Risker i omgivningen*

Skarpövägen som löper längs planområdets norra gräns är en sekundär transportled för farligt gods. Här passerar farligt gods-transporter med oljeavfall och gasol på väg till och från Kummelbergets verksamhetsområde strax nordväst om planområdet.

Enligt framtagen riskanalys förväntas flertalet riskreducerande åtgärder ske. Inom 0–15 meter från vägen ska området vara bebyggelsefritt. Stadigvarande vistelse accepteras inte (ytparkering, gång- och cykelväg, etcetera). Uteserveringar eller liknande är att betrakta som stadigvarande vistelse. Väg ska förses med kantsten. Inom 15–25 meter från vägen ska byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från vägen.

#### *Räddningstjänstens möjlighet till insats*

Brandvattenförsörjningen ska ordnas med ett konventionellt system med max 150 meter mellan, de vill säga från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost.

Utifrån planens gestaltning enligt planbeskrivningen, med 5 punkthus i 7 våningar, bör räddningstjänstens möjlighet till insats beaktas. Upp till elva meter, normalt 4 våningar, kan räddningstjänsten, enligt BBR, utgöra utrymningsväg med bärbar stege. Detta medför krav på max 50 meter från uppställningsplats för räddningsfordon. Upp till 23 meter, normalt 8 våningar, kan räddningstjänsten, enligt BBR, utgöra den andra utrymningsvägen via höjdfordon. Detta ställer krav på uppställningsplats för höjdfordon. Ingen av dessa två utrymningslösningar rekommenderas, då det i praktiken är svåra att tillämpa.

Södertörns brandförsvarsförbund förordar i stället att tekniska lösningar med Tr2 trapphus tillförs trapphuset så att det även vid nödläge alltid är en säker väg ut oberoende av räddningstjänsten. Om utrymning baseras på räddningstjänstens hjälp kan detta påverka gestaltningen av området och innebära anpassningar av innergårdar och annan utemiljö med räddningsvägar och uppställningsplats för höjdfordon.

***Planenhetens kommentar.*** Planenheten noterar synpunkterna kring risker i omgivningen och önskar upplysa att det i plankartan anges en generell bestämmelse att ”inom 25 meter från Skarpövägen ska byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Skarpövägen”. Föreslagen bebyggelse har utformats så att det är möjligt att anordna Tr2 trapphus enligt Södertörns brandförsvarsförbunds synpunkter.

11. **Trafikförvaltningen Region Stockholm** anser att det är positivt att detaljplanen är i linje med RUFs intentioner, där övergripande funktioner för områden som är utpekade som ”strategiska stadsutvecklingslägen” bör ha tät och sammanhängande stadsbebyggelse och hög tillgänglighet till regionen med kollektivtrafik. Det är även positivt att bebyggelse tillskapas nära kapacitetsstark kollektivtrafik.

#### *Kollektivtrafik i planbeskrivningen*

Kollektivtrafiken kan med fördel beskrivas tydligare i planbeskrivningen då den spelar och fortsatt kommer spela en viktig roll för området och Orminge. Idag passerar



stomlinjetrafik med buss de två närliggande hållplatserna, vilket bör beskrivas tydligare i planen. Befintlig trafik kopplar samman Orminge med centrala Stockholm och regionen i helhet.

Enligt trafikförvaltningens stornätsplan planeras Stomlinje M att trafikera Orminge längs Skarpövägen, intill planområdet. Stomlinje M är tänkt att vara ostsektorns koppling till söderort och trafikera Kungens kurva-Älvsjö- Gullmarsplan-Sickla-Nacka-Orminge. Dragningen gör att kopplingen mellan ostsektorn och söderort förbättras avsevärt i ett stråk med stort bilresande. Detta bör beskrivas i planbeskrivningen. För tillfället pågår utredningar som tittar på möjligheterna att stärka kopplingen mellan söderort och ostsektorn.

De närliggande busshållplatserna kan med fördel markeras ut i illustrationsritningar i planbeskrivningen, för att tydligt visa närheten från planområdet till kollektivtrafik.

#### *Gång- och cykelkopplingar till kollektivtrafiken*

Trafikförvaltningen vill framhålla vikten av att gång- och cykelvägar från området till busshållplatser är attraktiva, trygga, gena och tillgängliga för alla, och skulle se det som positivt om det finns möjligheter att tillskapa omnämnda kopplingar. Attraktiva gång- och cykelmöjligheter till kollektivtrafiken skapar bättre förutsättningar att resa med kollektivtrafik och uppmanar till hållbart resande.

#### *Buller*

För busstrafik är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störning till omgivningen. Risken för bullerstörning är störst vid hållplatser, särskilt i uppförsbacke, där bussar står på tomgång eller accelererar vid start från hållplats. Dessutom har bussar som trafikerar en hållplats, där mer än en linje går, externa högtalarutrop som kan innebära störning till omgivningen. Busshållplatserna har även så kallade pratorer med talad information om kommande bussavgångar.

Trafikförvaltningen anser att bostäder bör utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller inomhus innehålls i sovrum, då bostäderna ligger i anslutning till Skarpövägen som trafikeras av nuvarande och även planerad stomtrafik. Riktvärdena kan innehållas till exempel genom att förlägga sovrum mot mindre bullerutsatt sida.

***Planenhetens kommentar.*** Planenheten har sett över beskrivningen av kollektivtrafiken i planbeskrivningen och tydliggjort att två stomlinjer, samt kommande stomlinje M kommer trafikera närliggande hållplatser.

Planområdet har sedan samrådet utökats mot öst. Inom detta område föreslås en ny gång- och cykelväg vilken ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät i Orminge.

Plankartan reglerar ingen placering av sovrum, men möjliggör för att sovrum förläggs mot mindre bullerutsatt sida. Enligt framtagen bullerutredning kan även lågfrekvent buller hanteras genom tunga fasader och bra fönster, vilket rekommenderas att beaktas under projektering av fasaderna vända mot Skarpövägen.

12. **Trafikverket** har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

*Planenhetens kommentar.* Planheten noterar synpunkten.

### **Inkomna synpunkter från föreningar**

13. **Bostadsrättsföreningen Skarphöjden** har lämnat synpunkter genom en skrivelse av styrelsen samt en enkät med åsikter från 27 boende inom föreningen.

Bostadsrättsföreningen, genom styrelsen, anser att marken som är anvisad borde ha en bebyggelse som bättre smälter in sin omgivning oavsett om den ska påminna om de gamla husen eller inte. Husen bör vara betydligt lägre och/eller placerade så att befintliga hus inte drabbas som de gör i dag. Använd en längre sträcka för byggnationen och använd fler lägre hus kanske enligt tågagnsmodell utmed hela den sträckan nedanför Brf Skarpöhöjden.

Bostadsrättsföreningen framför att en stor oro har spridit sig inom föreningen och särskilt bland föreningens medlemmar och hyresgäster i de ”drabbade husen” där de boende påverkas särskilt mycket av planförslaget. Oron gäller främst utsikten och ekonomiska konsekvenser som en försämrad utsikt kan innebära. De boende undrar hur de kommer att kompensera för det raserade värdet av lägenheterna. Föreningen menar att läget har varit direkt avgörande för köp av fastigheten för de boende.

Föreningen har under de senaste 5–6 åren haft en årlig kontakt med kommunen då föreningen behövt söka bygglov ett flertal gånger. Då området är kulturskyddat menar föreningen att de förändringar som föreningen har behövt genomföra har många gånger fått revideras för att passa in i det kulturskydd som råder för hela ormingeringen. Utseende, material och färgval har varit helt i händerna på alla beslutsfattare på kommunen och föreningen har bara haft att rätta in sig i ledet för att allt ska fortsätta bevaras allt enligt 1967–1969 års anda. Väldigt små byggtekniska avsteg har fått göras från original för att regler i dag så kräver men det har varit oerhört långdragna diskussioner fram och tillbaka för att komma dit men nu så finns det inget med det gamla som är värt någonting.

### *Nya hus nya förutsättningar*

Bostadsrättsföreningen menar att det inte är på grund av att det byggs nytt som upprör de boende, däremot anser de att husen blir för höga och tar över hela vyn för de gamla husen vilket de boende har svårt att acceptera. Enligt arkitekterna ska de nya husens utformning påminna om de befintliga husen vad gäller fasad, tak och fönstren vilket föreningen menar att den gula färgen på fönsterkarmarna gör men fler likheter än så finns inte. De nya husen kommer vara betydligt mörkare, taken är inte heller platta utan kommer att göra så boende i deras förening kommer ha tak och hus att se ut på i stället för skogen efter kraftledningsgatan, Myrsjön och ännu mera natur bortom sjön Vaxholm och Lidingö. Föreningen menar att husen blir för höga för att passa in. Ingreppet blir för stort.

### *Gamla husens nya förutsättningar*

Bostadsrättsföreningen menar att den fantastiska utsikt som i dag finns för husen på Skarpövägen 57, 53, 51, 49 och delvis för hus 55 och 47 kommer bli helt förändrad och försvinna på grund av de nya husen. Föreningen menar att 57 lägenheter berörs direkt av de nya husens med ökad insyn, försämrad utsikt, samt att ljudet kommer att öka från de balkonger som vetter om de befintliga husen. Trafik, lekplatser och utemiljö kommer också utgöra nya ljud för boende. Föreningen menar att denna förändring påverkar värdet för dessa lägenheter. Föreningen anser att kommunen är motsägelsefull då kommunen gör allt för att bevara det gamla i och med kulturskyddet men samtidigt planerar för dessa nya hus i området.

### *Enkäten*

Genom en enkät har 27 boende inom föreningen lämnat synpunkter på planförslaget. Synpunkter rör främst påverkan på grönområdet, trafik, exploateringsgrad, gestaltning, kulturmiljö, utsikten, trygghet och säkerhet samt utbyggnad av planförslaget.

18 boende vill att grönområdet ska bevaras och de menar att planförslaget påverkar djur och natur samt rekreativa värden negativt. Vidare anser 16 boende att planförslaget påverkar deras utsikt negativ då den försvinner eller försämras samt att planförslaget innebär en ökad insyn och skuggpåverkan. Till följd av en försämrad utsikt anser 8 boende att deras fastighet kommer att minska i värde. De boende undrar hur de kommer att kompenseras för denna förlust. 15 boende anser att trafiken i området kommer att öka vilket innebär ökad trängsel, mer buller, sämre trafiksäkerhet samt svårare att hitta parkering. 4 boende anser att trängseln på bussarna kommer att öka. 11 boende anser att planförslaget innebär en överexploatering av området och att husen står för tätt och för nära befintlig bebyggelse. 4 boende tycker att husen är för höga och att det borde sänkas. Det ifrågasätts även varför husen är mycket högre än övrig bebyggelse i området. 6 boende ifrågasätter husens gestaltning och menar att de inte passar in i området och dess

kulturhistoriska miljö. 8 boende anser att den nya bebyggelsen innebär att fler personer komma att röra sig i området vilket ökar oron för brottslighet, otrygghet och störningar. 7 boende anser att planförslaget kommer att påverka dom negativt under byggtiden då det kommer att bullra från byggarbetsplatsen och byggtrafik. En boende uttrycker oro för skador på de befintliga husen vid sprängning under byggtiden.

Fyra boende anser att planförslaget är positivt då de genererar fler bostäder. Två boende anser att de kan öka värdet på bostäderna i området. En boende anser att fler bostäder innebär ett större underlag för lokala butiker i området och en annan boende anser att det kan även vara ett underlag för bättre kollektivtrafik.

**Planenhetens kommentar.** Under framtagandet av detaljplanen har olika lösningar med olika antal nya byggnader, höjd och placering utretts. På grund av den branta topografin i området har det bedömts vara lämpligt att samla bebyggelsen inom områdets östra del. Genom att koncentrera bebyggelsen inom ett mindre område, och inte glesa ut placeringen av byggnaderna, blir även påverkan på omkringliggande naturmark och spridningssamband mindre. Byggnadshöjden på ny bebyggelse är högre än befintliga hus på Skarpöhöjden, men i och med att planförslaget ligger i en sluttning ligger takfoten på ny bebyggelse cirka 2–3 meter lägre än taken på befintliga byggnader. I plankartan möjliggörs för flackt lutande tak vilket betyder att taknocken, den högsta punkten på huset, kommer kunna placeras i motsvarande höjd som befintlig bebyggelse. Avstånden mellan befintlig och ny bebyggelse är över 30 meter räknat mellan byggnadernas hörn, och över 50 meter fasad till fasad. Planenheten bedömer att avstånden mellan befintlig och ny bebyggelse inte innebär att någon betydande påverkan på insyn uppstår. Ny bebyggelse ligger i norrläge och bedöms inte heller kunna skugga befintlig bebyggelse. Ett par siktlinjer mot vattnet bevaras i släpp mellan de nya byggnaderna, men dessa är relativt smala och en stor del av den visuella kontakten med Myrsjön försvinner, främst från byggnaderna inom östra delen av fastigheten Orminge 38:2. Befintlig bebyggelse inom västra delen av fastigheten är också påverkad men i mindre grad då byggnaderna behåller sin utblick rakt norrut mot sjön och omkringliggande skogsmiljö. I avvägningen mellan den olägenhet som ny bebyggelse innebär för bostadsrättsföreningen och det allmänna intresset av att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge bedömer planenheten att det allmänna intresset väga tyngre.

Planenheten noterar även synpunkterna på föreslagen gestaltning. Syftet med föreslagen bebyggelses både vad gäller form, placering och orientering är att tydligt relatera till den befintliga bebyggelsestruktur som finns i Västra Orminge. Förslaget har tagits fram enligt de ramar som anges i kommunens kulturmiljöprogram. De nya inslagen av fasadmateriell och takutformning syftar till att göra det tydligt läsbart att föreslagen bebyggelse utgör en ny årsring och är uppförd under andra årtal än den befintliga bebyggelsen. I planhandlingarna och gestaltningsprogrammet

preciseras en varm typ av skifferfasad som inte ska upplevas för mörk, se referensbilder på sida 8 i gestaltungsprogrammet.

*Svar på övriga synpunkter som framförts i enkäten*

Ett genomförande av detaljplan för Pylonen beräknas inte generera någon betydande ökning av trafikmängd i området. Då området är tydligt trafikseparerat från Bostadsrättsföreningen Skarpöhöjdens fastigheter bedöms påverkan gällande både trafikrörelser och buller bli minimal.

Planenhetens bedömning gällande tryggheten i området är att fler boende i området snarare kan få en motsatt effekt där fler personer som rör sig, och bor, i området kan leda till mindre brottslighet och på sikt till en ökad upplevelse av trygghet hos de boende.

För synpunkter gällande påverkan på naturvärden hänvisas till svaren till *Nacka Miljövårdsråd, Naturskyddsföreningen Nacka* och *Boo Miljö- och Naturvänner* nedan.

**14. Naturskyddsföreningen i Nacka** tillsammans med **Boo Miljö- och Naturvänner** har inkommit med en gemensam skrivelse med synpunkter på planförslaget.

Sammanfattningsvis anser föreningarna att det föreslagna området är olämpligt för byggnation. Pylonens flerfamiljshus skulle ytterligare försvaga det gröna sambandet mellan Rensättra och Skarpnäs naturreservat samt påverkar naturvärden och spridningssamband. Vidare anser föreningarna att Skarpnäs naturreservat ska inrättas omgående och att naturmarken i kraftledningsstråket ska lämnas orörd och införlivas i naturreservatet. Vidare anser föreningarna att naturmarken i kraftledningsstråket bör inventeras med avseende på flora och insekter.

*Pylonens flerfamiljshus skulle ytterligare försvaga det gröna sambandet*

Utmärkande för detaljplaneområdena Volten och Pylonen är att bägge ligger i ett grönt svagt samband mellan de blivande naturreservaten Skarpnäs och Rensättra, vilket också påpekas i planbeskrivningen och miljöredovisningen. Smalast är sambandet vid det aktuella Pylonen. Den trafikerade Skarpövägen och bergbranter på ömse sidor om vägen samt Myrsjöns vatten utgör alla barriärer för djurs framkomlighet och växters spridning. Att exploatera naturmarken i detaljplaneområdet Pylonen skulle ytterligare försvaga det gröna sambandet.

Skyddet för naturmarken i det gröna sambandet har successivt tagits bort genom olika beslut för att slutligen nu föreslås för exploatering. Det finns anledning att titta bakåt på hur beslutet sett ut. Kraftledningsgatorna har sedan Orminge planerades på 1960-talet varit en självklar gräns för bostadsbebyggelsen i Orminge och utgjort en övergångzon till Ormingeskogen. Tanken har inte varit att dessa randområden skulle bebyggas. Tvärtom anger gällande stadsplaner för detaljplaneområdena Amperen och Pylonen att marken ska användas för allmän plats, park. Planerna på att den värdefulla Ormingeskogen skulle

avsättas som naturreservat är gamla. Det första samrådsförslaget till Naturreservat Skarpnäs är daterat 1999-09-15 rev 2000-10-18. Reservatet innefattade då skydd för både naturmarken i detaljplaneområdena Volten och Amperen och det gröna sambandet sydväst om Kummelbergets industriområde

I september 2013 var alternativa förslag till markförläggning av högspänningsledningarna ute på samråd. Nacka kommun ingår avtal med nätägarna och förbinder sig till en medfinansiering till markförläggningen av 136 miljoner, en kostnad som kommunen planerar ska täckas genom försäljning av kommunal mark för bostadsbyggnad i kraftledningsgatan och också ska generera ett ekonomiskt överskott.

I september 2014 läggs Naturreservat Skarpnäs ut på samråd för andra gången. Det gröna sambandet ligger fortsatt med i naturreservatet.

Den 28 september 2015 läggs ett förslag till kommunstyrelsens ledamöter om plötsligt ändrade gränser för det framtida Naturreservat Skarpnäs. En ändring är att det gröna sambandet sydväst om Kummelbergets industriområde inte längre skulle ingå i reservatet, vilket vi påtalade och var starkt kritiska till. Förslaget antas av kommunfullmäktige, men antagandebeslutet av reservatet överklagas och upphävs 2017-10-13 av länsstyrelsen på grund av formaliafel. Nytt förslag på reservatsbildning är under utarbetning.

Den 10 april 2018 antages ett start-PM för tre detaljplaner, Volten, Pylonen och Amperen, inom projektet Kraftledningsstråket.

Det är tydligt hur de långt gångna reservatsplanerna får ge vika för nya exploateringsplaner. Vi finner det ytterst märkligt att kommunen å ena sidan avser avsätta naturmark för två naturreservat och å andra sidan är beredd att bygga bort sambandet mellan dem, att man inte tar konsekvenserna fullt ut av reservatsbildningen. Dessutom i ett stråk i Nacka-Värmdökilen. En byggnation i Pylonen och Volten anser vi inte är acceptabel. I dessa områden bör istället det gröna sambandet förstärkas, naturmarken behållas och de tillfälliga infartsparkeringarna snarast avvecklas.

#### *Naturvärden och spridningssamband*

Enligt naturvärdesinventeringen bedöms planområdet hysa ”visst naturvärde”. Men även om naturvärdena på en plats inte är särskilt höga kan området ändå vara viktigt som en del i den gröna infrastrukturen. Det är bra att en NVI har gjorts liksom artskyddsutredningarna.

Just i detta område observerades fladdermöss under en fladdermusexkursion som Boo Miljö- och Naturvänner anordnade 2013. Tre arter påträffades under exkursionen, nordisk fladdermus, dvärgfladdermus och vattenfladdermus. I samband med ansökan om

vattenverksamhet vid Sarvträsk gjordes fladdermusinventeringar och området befanns vara artrikt med 8 olika arter påträffade. Då konstaterades att en exploatering där skulle minska den totala ytan lämpligt habitat.

I fladdermusinventeringen konstaterades att om den totala yta lämpligt habitat minskar innebär det att landskapet som sådant kan hysa färre fladdermöss. I inventeringen dras slutsatsen att exploateringen sannolikt är en lokal effekt på fladdermusfaunan, med särskild betydelse för arter som mustasch/tajgafladdermus och möjligen vattenfladdermus, men i viss mån även andra arter i och med att tillgången på viloplats och i viss mån bomiljöer minskar. Någon effekt på arterna på regional eller biogeografisk nivå bedöms inte uppstå, men ett kontinuerligt ianspråktagande av städernas grönytor kommer naturligtvis på sikt att även få regionala effekter på fladdermusfaunan om inte ytor avsätts som ej tas i anspråk för förtätning. Just det att ett ständigt krympande av naturmark leder till en utarmning även på större geografisk nivå är viktigt. Därför är det viktigt att även i denna detaljplan utreda förekomst och eventuell påverkan på fladdermöss. De samlade konsekvenserna av alla detaljplaner i Ormingeområdet måste redovisas.

Planområdet ligger i en svag del i Nacka-Värmdökilen. Området binder ihop de blivande naturreservaten Skarpnäs och Rensättra. Enligt miljöredovisningen bedöms spridningssambandet mellan Skarpnäs och Rensättra försvagas till följd av genomförandet av detaljplanen.

Om planen genomförs är det såklart viktigt att de åtgärder som föreslås för att i någon mån kompensera för förlust av grönstruktur genomförs. Det är bra att de biotopförstärkande åtgärderna kommer att säkras i markgenomförandeavtal.

Föreningarnas uppfattning är ändå att planen inte ska genomföras och att naturmarken lämnas orörd. Det gröna sambandet är redan nu så svagt att det absolut inte borde försvagas ytterligare. De menar att de föreslagna kompensationsåtgärderna inte kan väga upp förlusten av naturmark. Hur man än gör ersätts träd och naturmark av stora huskroppar och asfalterade ytor. De undrar till exempel hur byggnationen kan påverka förekomsten av fladdermöss vid Myrsjöns strand. Ljuspåverkan från husen kan påverka fladdermössen negativt.

Föreningarna finner det mycket märkligt att kommunen väljer att bebygga ett naturområde när det i närheten finns stora parkeringsytor som skulle kunna exploateras, inte minst de tillfälliga infartsparkeringarna.

### *Formalia*

I samrådshandlingarna är felaktigt inlagt andra troligen tidigare förslag till avgränsning och storlek på detaljplaneområde för Pylonen än i plankartan, vilken antas vara den som gäller. Likaså redovisas ett större antal byggnader och en annan sträckning för lokalgatan än i plankartan.

**Planenhetens kommentar.** Planområdet har ansetts som lämpligt att pröva för utbyggnad med bostäder, samhällsservice och liknande. Pylonen har ett läge nära kollektivtrafik och olika typer av service. Detta har tidigare prövats i kommunens översiktsplan.

Naturvärdesinventering enligt SIS-standard medel har utförts och resultatet visar inte på naturvärden som skulle innebära att Pylonen inte skulle vara lämpligt att bebygga av naturvärdesskäl. Dock sker en påverkan på det spridningssamband som passerar genom området. Anpassningar av planförslaget har gjorts i syfte att minska påverkan på befintligt spridningssamband och spara större ytor naturmark. Bedömningen är att påverkan på spridningssambandet är acceptabel. Planområdet har utökats mot öst för att innefatta en ytterligare en befintlig infartsparkering. Denna föreslås bli parkering för boende, och den i samrådet föreslagna markparkeringen närmast Skarpövägen har flyttat till denna yta. I nytt förslag föreslås fortsatt två av de fem föreslagna punkthusen placeras på mark som i dag utgörs av tillfälliga infartsparkeringar.

Resultatet av artskyddsutredningarna av kopparödla och fågel visar att utredda arters bevarandestatus inte påverkas negativt av planens genomförande. Gällande förekomsten av fladdermöss så är bedömningen att planområdet inte utgör en attraktiv fladdermusmiljö.

Inga observationer finns inrapporterade i Artportalen, och bedömningen är att attraktiva miljöer finns närmare sjön, på andra sidan Skarpövägen, samt inom planerade naturreservatet Skarpnäs. Det går inte att utesluta att den planerade bebyggelsen kan påverka vissa fladdermusarter negativt genom ökad belysning/ljusbildning i området. Planområdet utgör dock inte någon attraktiv boplats- eller jaktmiljö.

Planenheten noterar föreningarnas synpunkter på arbetet med Skarpnäs naturreservat. Arbetet med reservatsbildningen har nu återupptagits och kommunen kommer att samråda med föreningarna om ett uppdaterat förslag.

Planenheten noterar synpunkten på formalia och har uppdaterat kartunderlag samt underliggande buller- och dagvattenutredningar för att överensstämja med aktuellt planförslag.



15. **Nacka Miljövårdsråd** anser att den ny bebyggelsen kommer att skära av och omintetgöra grönstråk mellan de Skarpnäs och Rensättra naturreservat samt att befintliga tallar med höga naturvärden fälls. Vidare anser Nacka Miljövårdsråd att detaljplanen inte syftar till att värna om den gröna miljön och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation. Nacka Miljövårdsråd är kritiska till att strandskyddet mot Myrsjön upphävs och anser att populationen av fladdermöss bör inventeras innan eventuellt upphävande av strandskyddet. Nacka Miljövårdsråd tycker att husens höjd bör omprövas utifrån bland annat skymningseffekter på redan befintlig bebyggelse.

#### *Gröna miljöer och samband*

Med hänvisning till planens syfte och planbeskrivningen delar inte Nacka Miljövårdsråd kommunens bedömning att "detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan". Nacka Miljövårdsråd anser att den nya bebyggelsen påverkar spridningssambandet mellan Rensättra och Skarpnäs då en betydande mängd träd måste avverkas, främst tallar. Naturvärdesinventeringen har visat att dessa äldre tallar hyser sällsynta skalbaggar, det är därför angeläget att dessa äldre tallar bevaras så långt det är möjligt.

I planbeskrivningen nämns ett rekreativstråk, Boleden. Denna är för närvarande helt oframkomlig på den närliggande sträckan utefter Myrsjön och bör restaureras.

Gröna miljöer i form av sedumtak och träd i planteringslådor är av mer kosmetisk karaktär, och kan svårligen ersätta befintliga äldre träd som måste fällas.

#### *Fladdermöss, strandskydd*

Den del av Myrsjöns strand som vetter mot det planerade bostadsområdet har varit en av de bästa observationsplatserna för flera arter av fladdermöss i området. Fladdermöss är skyddade enligt EU-direktiv. Ljus- och ljudstörningar skulle troligen kraftigt störa fladdermössens habitat i området.

Upphävande av strandskyddet kan inte likställas med det tidigare prövade ärendet som gällde luftburen kraftledning, utan måste enligt vår mening omprövas utifrån de nya förutsättningarna med bostadsbebyggelse.

#### *Husens höjd, sjöutsikt skym*

Nacka Miljövårdsråd anser att man bör överväga alternativ placering av skymmande hus, liksom möjligheten att bygga lägre hus. Husens höga höjd skulle också med all sannolikhet påverka fladdermössens möjlighet till överlevnad.

**Planenhetens kommentar:** För frågor gällande naturvärden, spridningssamband och påverkan på fladdermöss se planenhetens kommentarer till *Naturskyddsföreningen* och *Boo Miljö- och Naturvänner* ovan.

Synpunkten gällande betydande miljöpåverkan delar kommunen inte Nacka Miljövårdsråds bedömning och vidhåller bedömningen så som den är formulerad i avsnittet Undersökning om betydande miljöpåverkan i planbeskrivningen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Planenheten önskar betona att frågan om upphävande av strandskydd prövas inom pågående detaljplanearbete med de nya förutsättningarna med bostadsbebyggelse. Ett utvecklat resonemang om upphävandet av strandskydd har tagits fram och redovisas i dokumentet *PM Upphävande av strandskydd (Nacka kommun 2021)* med bilagan *Alternativutredning* vilka utgör underlag till granskningshandlingarna.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet**

16. **Boende på Skarpövägen 49** anser att planförslaget innebär en överexploatering av området. Ur miljösynpunkt kommer den lilla grönska mot Skarpövägen som de boende kan åtnjuta att försvinna, vilket även skadar fauna och djurliv vilket riskerar att försvinna. Planförslaget medför mer trafik och buller. Slitage på området kommer att öka. Husen som föreslås att byggas påverkar och försämrar utsikten för de befintliga bostadshusen med skydd sikt, ökad skuggpåverkan, minskat ljusinsläpp och ökad insyn.

**Planenhetens kommentar:** Skarpövägen 49 ingår i Bostadsrättsföreningen Skarpöhöjden. Se planenhetens kommentar till *Bostadsrättsföreningen Skarpöhöjden* ovan.

17. **Boende på Skarpövägen 49** anser utsikten påverkas i för stor omfattning, särskilt för boende på Skarpövägen 49. Som förslaget ser ut idag kommer nästan all sjö- och skogsutsikt att försvinna. Detta kommer att påverka värdet på de boendes lägenheter negativt, men även hälsan kan ta skada då utsikten försvinner och skuggningen ökar. De boende menar att lägenheterna med mycket fönster mot norr är mer känsliga mot blockerat dagsljus. Dagens förslag med sjuvåningshus riskerar att skugga hus 49 samtidigt som insyn uppstår från de nya husen. De boende anser att de föreslagna husen inte samspelar väl med omgivande bebyggelse, eftersom Västra Orminge och de omgivande kvarteren består av hus med högst 3–4 våningar.

Sammantaget är det planerade byggets påverkan på värdet, trivseln och de boendes hälsa inte acceptabelt. Om förslaget inte förbättras tillräckligt kommer de dessvärre att behöva överklagas. De boende föreslår att huset som står näst längst åt väster ska, rakt norr om Skarpövägen 49 ska tas bort samt att de nya husens höjd ska sänkas till max fyra våningar.

**Planenhetens kommentar:** Skarpövägen 49 ingår i Bostadsrättsföreningen Skarpöhöjden. Se planenhetens kommentar till *Bostadsrättsföreningen Skarpöhöjden* ovan.

## Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

- Planområdet har utökats mot öst för att omfatta en yta som i dagsläget används som tillfällig infartsparkering. Utökningen innebär inte att några nya sakägare tillkommer. Den markparkering för bostäderna som föreslogs i samrådet har flyttats till det utökade området. Området föreslås regleras med användningen parkering ("**P**"). Inom området föreslås även en ny utförandebestämmelse ("**b<sub>2</sub>**") vilken reglerar andelen genomsläpplig yta.
- En ny gång- och cykelväg ("**GÅNG**" & "**CYKEL**") föreslås även inom den utökade delen av planområdet.
- En större yta ("**NATUR**") föreslås längs med Skarpövägen i planområdets norra del i syfte att minska påverkan på befintligt spridningssamband som passerar genom området.
- Området som föreslås för *Elnätsstation* ("**E<sub>1</sub>**") har justerats i sin avgränsning för att inrymma kopplingar för gående samt växtbäddar på kvartersmark. En remsa prickad mark har lagts till inom E<sub>1</sub>-områdets västra del i syfte att säkerställa att elnätsstationen hamnar 10 meter från närmaste bostadshus.
- Området som i samrådet föreslogs för "**(P<sub>1</sub>)**" *Parkering under mark* har ändrats till att anges som "**(P)**" *Parkering*. Storleken på området som i nytt förslag föreslås för "**(P)**" har generaliserats något i syfte att säkerställa åtkomst till parkeringen från allmän platsmark.
- Justeringar har skett av avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark längs föreslagen gata i området. Bland annat har gatumarken breddats i vissa lägen i syfte att inrymma växtbäddar för dagvattenhantering inom allmän platsmark. De boendeparkeringsplatser som tidigare var placerade inom allmän platsmark föreslås i nytt förslag placeras inom kvartersmark.
- Planbestämmelsen "Marken ska utformas med ett eller flera svackdiken eller motsvarande lösning som tillsammans klarar att fördröja de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor" har justerats till "Marken ska utformas **med svackdiken, växtbäddar** eller motsvarande lösning som tillsammans klarar att fördröja de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor" i syfte att tydligare överensstämmer med föreslagna lösningar i dagvattenutredningen.
- Höjdsättning av kvartersmark och allmän plats har reglerats i plankartan för att undvika översvämning vid skyfall.
- Höjdsättningen av ny bebyggelse har ökat något (0,3 meter för de tre västra husen och 1 meter för de två östra husen) i syfte att möjliggöra avrinning bort från byggnadernas fasad vid skyfall.

- Planförslaget har kompletterats med ett nytt dokument PM *Upphävande av strandskydd (Nacka kommun 2021)* vilket redogör för kommunens skäl för upphävandet av det strandskydd som inträder inom området samt bilaga *Alternativutredning* som undersöker om det finns andra platser att genomföra exploateringen på.
- Området där strandskyddet föreslås upphävas har justerats till att inte längre omfatta användningen ”**NATUR**”. Ett preciserande av området som föreslås få upphävt strandskydd har gjorts i plankartan med en administrativ bestämmelse ”**a**”.
- Ett markreservat för avfallshantering ”**g**” föreslås i en del av planområdets nordvästra del. Området utgör en mindre del kvartersmark i form av bostäder, inom vilket bottentömmande behållare föreslås.
- Bestämmelsen ”**n**” och medföljande administrativa bestämmelse om ändrad lovplikt har fått en ny formulering i plankartan.

Planenheten

Angela Jonasson

Viktor Wallström

Gruppchef Nacka

Planarkitekt