

29 juni 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 121

KFKS 2018/244

## Detaljplan för Pylonen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

### Ärendet

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.

Planförslaget medger att området utvecklas med 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. På plankartan föreslås utformningsbestämmelser. Byggnadernas tak föreslås kunna bli valmade eller platta. Utformningen av planförslaget har föranletts av en markanvisningstävling där kommunens höga ambitioner kring gestaltningen har styrt val av byggaktör, planförslaget och till planen hörande gestaltungsprogram. Förutom att gestaltungsprogrammet utgör underlag till detaljplanen säkras gestaltningen genom bestämmelser på plankartan, markgenomförandeavtal och en proaktiv bygglovprocess. Områdets gator och gång- och cykelvägar föreslås utgöras av allmän platsmark.

Det regionala spridningssambandet mellan skogarna i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas negativt av ett genomförande av planen. Påverkan på spridningssambandet bedöms dock bli liten eftersom delar av naturmarken kan bevaras och åtgärder som exempelvis plantering av träd föreslås inom kvartermark och kvarvarande naturmark. Inom kvarvarande naturmark föreslås även utökad skötsel för att öka naturvärden. Bedömningen är också att konnektiviteten (sambandet) i denna gröna kil och spridningssamband bibehålls. Påverkan på områdets naturvärden bedöms även bli liten eftersom en stor del av bebyggelsen föreslås placeras på befintliga infartsparkeringar och i det tidigare kraftledningsstråket. Planförslaget innebär att utblickar mot Myrsjön från befintlig bebyggelse på fastigheten Orminge 38:2 påverkas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

29 juni 2022

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Under samrådet kom synpunkter in från ett flertal remissinstanser, bland annat länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten. Länsstyrelsen hade synpunkter på bland annat hur planförslaget hanterar strandskydd, buller, geotekniska risker, dagvattenhantering och översvämningssrisker. De mest förekommande synpunkterna från övriga remissinstanser berörde planförslagets konsekvenser för naturvärden, spridningssamband och påverkan på utsikt. Efter samrådet reviderades planförslaget i ett antal avseenden i syfte att spara naturmark och minska påverkan på spridningssamband.

Under granskningen har ett flertal synpunkter inkommit från bland annat länsstyrelsen, men även från boende i närheten av projektet och på andra sidan Myrsjön. Länsstyrelsen instämmer med kommunen om att strandskyddet kan upphävas. Synpunkterna från de boende på andra sidan Myrsjön berörde främst projektets påverkan på utsikt och strandskydd.

Efter granskningen har dagvattenutredningen uppdaterats för att tydliggöra konsekvenser av skyfall. En bergteknisk undersökning har genomförts som komplement till den geotekniska utredningen för att utesluta risk för jordras och blocknedfall. Resultaten av utredningarna redovisas i planbeskrivningen men har i övrigt inte lett till några justeringar av planförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 november 2021, § 212 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 16 juni 2022

Bilaga 1. Planbeskrivning

Bilaga 2. Plankarta

Bilaga 3. Granskningsutlåtande

Bilaga 4. Gestaltningsprogram

## Yrkande

Peter Zethraeus (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C), Anders Tiger (KD), Martin Sääf (L), bifall till enhetens förslag till beslut.

## Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i enlighet med Peter Zethraeus yrkande att bifalla enhetens förslag till beslut.

## Protokollsanteckningar

**Lina Olsson** lät anteckna följande för Nackalistan:

”Detaljplanens gestaltningsprogram bör säkerställa att Pylonen bebyggs med god arkitektur i samklang med Orminges karaktär. Trafikmässigt är den GC-bana som adderats till

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

29 juni 2022

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

detaljområdet en liten modifiering som innebär en stor positiv förändring för tillgänglighet och trafiksäkerhet för fotgängare och cyklister till och från Orminge C samt Hasseludden. Dock finns det fortfarande risk för att oskyddade trafikanter på väg till holmen i Myrsjön eller till Telegrafberget går eller cyklar via Skarpövägen, som saknar gång och cykelbana. Det kan finnas anledning att göra trafiksäkerhetshöjande åtgärder även på Skarpövägen. De existerande träden inom detaljplaneområdet vill Nackalistan bevara, då dessa utgör ett viktigt artspridningsområde i form av ett svagt grönt samband inom den s k "Värmdökilen". Detta gäller i synnerhet trädskärmen mellan Skarpövägen och den kalavverkade f.d kraftledningsgatan. Området är markerat på plankartan som "NATUR" och blir allmän plats, vilket innebär att kommunen har full rådighet över trädens bevarande. Miljö och Stadsbyggnadsnämndens tidigare ordförande, Cathrin Bergenstråle, uttalade på nämndmötet 2021-11-15 att träden avses bevaras även i framtiden, varför det glädjande nog tycks råda politisk enighet i frågan om trädskärmens bevarande. Mot bakgrund av allt detta så ställer sig Nackalistan positiva till detaljplanen."

**Desha Svenneborg lät anteckna följande för Miljöpartiet:**

"Att förlägga kraftledningar under jord ger bra möjligheter till att utnyttja områden på nya sätt och är något Miljöpartiet välkomnar, men vi ser att hållbarhetsambitionerna i detta projekt är alltför låga, samtidigt som utmaningar finns för de gröna spridningssambanden. När det ska byggas på mark som kommunen äger finns det stora möjligheter att påverka vad som byggs. Miljöpartiet vill att detta ska utnyttjas för att nå de hållbarhetsmål kommunen antagit. För att uppfylla kommunens lokala miljömål och bidra till att nå det övergripande globala klimatmålet behövs att alla bidrar. Här hade kommunen chansen men har istället valt de enkla målen för hållbart byggande och fokuserat på gestaltningen. En större variation i bostadsutbudet än i dagens Nacka är en viktig komponent i byggandet av ett hållbart samhälle. Genom att förorda att minst hälften av alla lägenheter i flerbostadshus som byggs på kommunal mark ska vara hyresrätter, bidrar vi till kommunens mål om att en tredjedel av alla nya bostäder i Nacka ska vara hyresrätter. Här hade vi kunnat bygga blandat och integrerat för social hållbarhet."

**Rolf Wasteson lät anteckna följande för Vänsterpartiet:**

"När planprogrammet för de f.d. ledningsgatorna antogs var Vänsterpartiets yrkande att områdena skulle bebyggas med flerbostadshus med hyresbostäder. Så blir det nu inte heller i detta område.

Nacka har fastställt en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen. Tyvärr är den alltför liten och kommunen är också liten vad gäller att ställa krav på exploatörer, särskilt gäller det när det byggs på mark som anvisas av kommunen, så som i detta fall, då detta definitivt skulle vara möjligt."

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande