

2021-10-04

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: NTN 2021/223

Remiss - Detaljplan för Sarvträsk, fastigheterna Orminge 60:1 m.fl. i Boo

Granskning

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden antar förslag till yttrande enligt tjänsteskrivelsens bilaga 1, 2020-10-26.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och ett vårdboende - särskilt boende för äldre. Vidare ska en attraktiv och levande stadsmiljö utvecklas samtidigt som områdets naturvärden och skyddsvärda bestånd av fåglar och groddjur beaktas. Cirka hälften av sumpskogen söder om Sarvträsk exploateras i och med planförslaget. Detaljplanen möjliggör för cirka 185 bostäder samt 120 kvadratmeter lokaler för handel.

Natur- och trafiknämnden har synpunkter på att den fria höjden över körbana ska vara 4,7 meter, att en bilväg med fördel skulle kunna tas bort alternativt göras om till en gångväg, att snöhanteringen behöver förtydligas samt att en gång- och cykelväg i plankartan redovisas som en enbart gångväg.

Natur- och trafiknämnden anser vidare att kommunen bör överväga att skapa ett biotopsskyddsområde för Sarvträsk.

Planförslaget

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och ett vårdboende - särskilt boende för äldre. Vidare ska en attraktiv och levande stadsmiljö utvecklas samtidigt som områdets naturvärden och skyddsvärda bestånd av fåglar och groddjur beaktas.

Föreslagen bebyggelse utgörs av ett nytt kvarter mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen. Kvarteret består av två byggnadskroppar som tillsammans sluter sig kring ett kvarter med öppningar i norr och söder som öppnar upp sig mot naturmarken i norr och lokalgatan i söder. Byggnadskroppen mot Kanholmsvägen består av en bruten lamellbyggnad i 5 våningsplan som möjliggör för ett särskilt boende för äldre och utgör

cirka 4200 kvadratmeter BTA (cirka 70 bostäder). Den andra byggnadskroppen som vetter mot Mensättravägen föreslås utföras i 5–7 våningsplan. Byggnaden möjliggör cirka 115 bostäder och lokaler för handel i cirka 120 kvadratmeter BTA. Trafikåtgärder föreslås inom planområdet för att möjliggöra framkomligheten för alla trafikslag. Gator planeras och gestaltas för att bidra till en trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister.

Planområdet ligger i en del av ett område med svagt grönt samband i Nacka-Värmdökilen. En naturvärdesinventering, en groddjursinventering, en fladdermusinventering och en fågelinventering har genomförts, vilka visar på att området är viktigt för flera skyddsvärda arter. Två uppföljande studier har även genomförts av groddjuren 2019 och 2020 och en tredje planeras under 2021.

Cirka hälften av sumpskogen söder om Sarvträsk exploateras i och med planförslaget. Detta berör ett antal skyddsvärda arter inom området och för att inte arternas bevarandestatus ska påverkas negativt kommer ett flertal olika skyddsåtgärder att genomföras, exempelvis biotophöjande åtgärder såsom veteranisering av träd, gallring av gran och skapande av död ved samt uppsättning av fladdermusholkar och anläggande av övervintringsplatser för groddjur. Två nya lekvatten för groddjur har anlagts i den norra delen av sumpskogen och groddjurstunnlar har anlagts under Mensättravägen, Norrholmsvägen och Skarpövägen. Ledarmar har anlagts till stor del men ska kompletteras.

Många människor på liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat område under olika tider på dygnet, vilket kan bidra till den upplevda tryggheten. Planförslaget innebär även att Orminge utvecklas med en helt ny typ av stadsplaneideal. Detta innebär en tydlig kontrast till den befintliga bebyggelsen samt en tydlig höjdförskjutning som frångår Orminges medvetet lägre hållna höjder.

För att möjliggöra planförslaget behöver hälften av sumpskogsområdet fyllas ut. Utfyllnaden har prövats genom tillståndsansökan för vattenverksamhet, då ytan bedöms överstiga vad som är anmälningspliktig vattenverksamhet, enligt förordningen om vattenverksamhet med mera. Tillstånd för vattenverksamhet har erhållits.

Föreslagen bebyggelse riskerar att påverka naturvärdena och arter i området negativt och det redan svaga gröna sambandet i Nacka-Värmdökilen. Det är därför en förutsättning för planens genomförande att föreslagna skyddsåtgärder genomförs samt att det kvarvarande naturområdet kring Sarvträsk bevaras för framtiden eftersom det utgör en livsmiljö för de arter som påverkas av planen. Om miljön försvinner kommer arternas bevarandestatus att påverkas negativt. Utgångspunkten för föreslagna skyddsåtgärder är att de ska innebära att exploateringen totalt sett inte påverkar bevarandestatusen för de arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen. Påverkan på vattenområdets

ekologiska och hydrologiska status bedöms kunna bli totalt sett oförändrad trots den yta som exploateras.

Planförslagets genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar. Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande allmänna anläggningar i form av nya lokal- och angöringsgator och andra allmänna anläggningar.

De långsiktiga intäkterna från tomträttsupplåtelse av kommunens mark inom detaljplanen bedöms överstiga kommunens andel av kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar inom projektet.

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

Framtida skydd av naturvärden

Naturutredningarna som har genomförts visar att Sarvträsk och omgivande mark är en viktig biotop att bevara, det har även stärkts i samband med vattendomen. Natur- och trafiknämnden anser därför att kommunen bör överväga att göra området till biotopskyddsområde. Detta uppdrag ingår inte i detaljplanearbetet, utan kan genomföras i en separat process där Natur- och trafiknämnden får uppdraget att bilda ett biotopskyddsområde.

Förslag till yttrande

Utskjutande byggnadsdelar som nämns på plankartan med fri höjd på 3,5 meter gäller endast över eventuella gång- och cykelbanor och inte körbana. Över körbanan ska fri höjd vara 4,7 meter.

I plankartan finns en gata, Träskvägen, som ligger mellan husen och naturmarken och som leder fram till en port som också kan nås från en alternativ gata. Natur- och trafiknämnden anser att det är ekonomisk oförsvarligt att bygga och drifva en allmän väg till en ingång och föreslår att behovet av vägen utreds vidare. Om vägen tas bort kan också mer av Sarvträsk naturvärden bevaras. Om tillfart till fastigheten på denna sida är nödvändig, exempelvis som brandgata, kan alternativa lösningar som en bredare gångväg eller liknande anläggas istället.

Hur uppläggning av snö ska ske inom planområdet behöver förtydligas.

Brannhällsstigen är en gång- och cykelväg men i plankartan redovisas den bara som gång. Det bör justeras.

Bilagor

Bilaga 1 Förslag till yttrande

Länk till alla handlingar i granskningsremissen [Sarvträsk | Nacka kommun](#)

Kristina Petterqvist
Enhetschef
Enheten offentlig utemiljö