

2025-08-08

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN 2025-00023

KFKS 2018-00244

Standardförfarande

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Pylonen, del av fastigheten Orminge 60:1 i Boo, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Pylonen.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder utmed Skarpövägen. Planen syftar till att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse 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. Biotoptak är möjliga.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Markförläggningen av kraftledningsstråket har frigjort ytor längst med stråket för detaljplanering av bostäder och förskola. Placeringen av detaljplanerna förhåller sig till Orminge som en ny årsring som byggs ut invid befintliga leder med kollektivtrafik och cykelleder. Detaljplanen bidrar även till uppfyllande av Nacka kommuns bostadsmål.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till negativa konsekvenser för ett befintligt regionalt spridningssamband för gamla tall- och ädellövsmiljöer som passerar

genom området. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan då påverkan på spridningssambandet blir relativt begränsad till följd av de åtgärder som redovisas i planhandlingarna och att konnektiviteten i spridningssambandet bibehålls. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan .

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande lyft att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör geotekniska risker. De mest förekommande synpunkterna från övriga remissinstanser berör planförslagets konsekvenser för naturvärden och spridningssamband. Synpunkterna från närboende berör främst störningar från byggproduktion, trafiksituation, utblickar, gestaltning, natur och miljö. Efter granskning 2 har följande kompletteringar gjorts: förtydligande i planbeskrivningen angående naturmark mellan Agaten och Pylonen, förtydligande text angående genomförandet av planen utifrån yttrande från lantmäteriet, förtydligande i text angående dagvatten och skyfall, förtydligande information kring sophantering och fraktioner, förtydligande text kring stabilitet och blocknedfall, det vill säga geotekniska risker. Negativ påverkan av utblickar mot Myrsjön bedöms inte vara av sådan art att den innebär betydande olägenhet. Vid en avvägning mellan det allmänna intresset av att ta området i anspråk för bostadsbebyggelse och fastighetsägarnas enskilda intresse av bibehållen utsikt mot Myrsjön bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre.

Ärendet

Detaljplaneförslaget för Pylonen, del av fastighet Orminge 60:1 i Boo har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Pylonen.

Bakgrund och syfte

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Markförläggningen av kraftledningsstråket har frigjort ytor längs med stråket för detaljplanering av bostäder och förskola. Placeringen av detaljplanerna Amperen, Volten och Pylonen inom det före detta kraftledningsstråket förhåller sig till Orminge som en ny årsring som byggs ut invid befintliga leder med kollektivtrafik och cykelleder.

Detaljplanen bidrar även till uppfyllande av Nacka kommuns bostadsmål.

Planområdet är cirka 1,9 hektar stort och utgörs av kommunalt ägd mark. 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.

Detaljplanen medger att området utvecklas med cirka 200 nya bostäder i fem punkthus i sju våningar. Fyra av punkthusen är helt eller delvis underbyggda med parkeringsgarage. Mot bakgrund av befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde är föreslagna byggnaders orientering och placering anpassad till befintlig bebyggelsestruktur. Gestaltningen präglas av ett modernt och enkelt uttryck med rena material, en omsorgsfull gestaltning, som skapar en god helhetsverkan tillsammans med den befintliga bebyggelsen i Västra Orminge. Placeringen av bebyggelsen har koncentrerats vid den östra delen av planområdet samt anpassats efter den branta topografin. Detta påverkar utblickar från befintlig bebyggelse. I avvägningen mellan den olägenhet som ny bebyggelse innebär för befintliga bostäder och det allmänna intresset av att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafikhärlä läge bedöms det allmänna intresset väga tyngre.

Ett gestaltningsprogram har tagits fram och är en del av planhandlingen. Markgenomförandeavtal vilket ingår med byggaktören, har förhandlats under en längre tid under framtagande och färdigställande av planhandlingar, kommer hänvisa till att gestaltningsprogrammet ska följas. Byggnaderna regleras med bestämmelser om byggnadshöjd och en maximal takvinkel på 30 grader samt takutformning. Detta innebär att taken får en tydlig sammanhållen gestaltning. Bestämmelserna innebär att biotopakt är möjliga.

Ingreppet i kulturmiljön bedöms bli litet då exploatering planeras mellan befintlig bebyggelse och kringgående trafik. Nya volymer utformas som punkthus, vilket är positivt i kulturmiljösynpunkt. De föreslagna fasaderna av skiffer bedöms kunna samspela väl med områdets historiska material, den krattade betongen. Det nya materialet med den varma kulör den tillför bedöms tillskapa en god helhetsverkan, samtidigt som den tillför något nytt i området. De nya volymernas byggnadsdetaljer, såsom fönsterbågar, målas med en accentkulör vilket förstärker samverkan mellan dåtid och nutid på ett välavvägt sätt.



Övergripande situationsplan för planområdet (Arkitema 2025).

Gestaltningen i planen styrs på nedan sätt:

- Takutformning utformas med ett obrutet takfall mot varje fasad. Takkupor eller takfönster får inte uppföras.
- Bostadshus ska utföras med skifferfasad.
- Accentfärg på utvalda detaljer i fasad ska utföras med färgsättning enligt Ormingepaletten.
- Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda.
- Husnummer ska utföras med utanpåliggande stålprofiler i typsnittet Orminge med färgsättning enligt Ormingepaletten.
- Balkong ska ha en minsta fri höjd på 3,5 meter över kvartersgata.
- Balkong får kraga ut max 1,9 meter från fasad.



Illustration som visar möjlig fasadutformning, skiffermaterial och accentfärg (Arkitema, 2021).



Perspektiv över möjlig utformning av bebyggelsen sett från den föreslagna kvartersgatan (Arkitema 2024). Vy mot sydöst. Maximal takvinkel, takutformning, fasadmateriäl och färgsättning av detaljer styrs av plankartan.

Trafik och parkering

Ett genomförande av detaljplan för Pylonen beräknas inte generera någon betydande ökning av trafikmängd till området. Planområdet ligger i anslutning till kollektivtrafik, bussar som kopplar samman Orminge med centrala Stockholm och regionen i helhet. De tillfälliga ytorna för infartsparkering som har anlagts inom planområdet kommer att flyttas tillbaka till infartsparkeringen som nu genomförs i Orminge centrum. Söder om markparkering i planområdets östra del genomförs gång- och cykelbana som kopplas till befintlig vilken leder vidare mot Mensättravägen och Orminge centrum.

Det totala antalet parkeringsplatser är 143 beräknat utifrån de cirka 200 lägenheter och enligt kommunens beräkningsmodell bedöms kunna genomföras inom området. Samtliga platser ryms i parkeringsgarage och på markparkering. Parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång om till exempel förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras och stäms av i bygglovsskedet.

Gårdarnas utformning

Detaljplanen medger en utveckling av två bostadsgårdar ovanpå parkeringsgarage i suterräng. Området karaktäriseras av de gröna zonerna mellan husen som bidrar med

ytor för lek till barn. Den gröna karaktären från omgivningen förs på så sätt vidare till gårdarna inom planområdet. Gårdarna på bjälklag föreslås utformas för utevistelse och innehålla planteringar som stärker biodiversitet i området och kan bidra till fördröjning och rening av dagvatten. Gestaltungsprogrammet förtydligar ytterligare gårdarnas utformning.

Dagvatten och skyfall

Planbeskrivningen beskriver en möjlig illustrerad lösning för att åstadkomma fördröjning och rening av dagvatten genom växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 millimetrarna. Till granskning 2 har planbeskrivningen uppdaterats gällande planerad dagvattenhantering avseende ytavrinning och gemensamma ytor (för fördröjning och rening) inom kvartersmark. Då terrängen är kuperad och det är önskvärt att undvika sprängning är det lämpligt med grundare infiltrerande växtbäddar över större ytor. För att säkerställa utrymme för detta har yta beskrivits med bestämmelsen **"n₂"** Växtbäddar för fördröjning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Ställningstagande angående att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan fattades vid granskningstagande 1. Inför granskning 2 uppdaterades Undersökning om betydande miljöpåverkan (2025-01-27) och därmed behövs ett nytt beslut inför antagande om att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Handlingen har uppdaterats och kompletterats med information för att bemöta kravställning om redovisning från länsstyrelsen. Ställningstagande gällande avvägningar och ackumulerad påverkan har redovisats.

Kommunens sammanvägda bedömning är att påverkan är av sådan art att de varken för sig eller tillsammans innebär en sådan betydande påverkan som avses i miljöbalkens sjätte kapitel. Kommunen bedömer 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. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Tidigare beslut

Planförslaget var ute på samråd under augusti-september 2020. Under samrådet hade Länsstyrelsen synpunkter på bland annat hur planförslaget hanterar strandskydd, buller, geotekniska risker, dagvattenhantering och översvämningssrisker. De framförde även synpunkter på 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.

Planförslaget var ute på en första granskning under november-december 2021. Under den första granskningen instämde Länsstyrelsen med kommunen om att strandskyddet kan upphävas. Boende på andra sidan Myrsjön hade invändningar om att projektet påverkar utsikt och strandskydd. Vid granskning 1 beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Efter granskningen 1 uppdaterades dagvattenutredningen och en bergteknisk utredning genomfördes. Inga av utredningarna innebar förändringar av planförslaget.

Beslut om att ställa ut detaljplanen för en andra granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 mars 2025, detta med anledning av att angöringsgata ändrats till kvartersgata samt för att möjliggöra en 3D- fastighetsbildning av garage inom fastigheterna. Samrådstiden varade mellan mars och april 2025. Då detaljplanen har förändrats efter granskning 1 har undersökning om betydande miljöpåverkan reviderats. Detta innebär att med antagande ska på nytt beslut fattas om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Efter granskning 2 har synpunkter inkommit från Länsstyrelsen, remissinstanser samt boende. Synpunkterna har gällt geotekniska risker, konsekvenser för naturvärden och spridningssamband, störningar från byggproduktion, trafiksituation, gestaltning, natur och miljö. Kompletteringar har därefter gjorts i planbeskrivningen gällande dagvatten och skyfall, sophantering och fraktioner, stabilitet och blocknedfall.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

En av strategierna i Nacka kommuns översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" från 2018 är att Nackas lokala centra och dess omgivning ska utvecklas. Detaljplaneområdet för Pylonen ligger i närheten av Ormingecentrum och planområdet pekas ut som lämpligt för medeltät stadsbebyggelse. Det regionala spridningssambanden mellan skogarna i Rensättra och Skarpnäs som pekas ut i översiktsplanen bedöms kunna påverkas negativt av ett genomförande av planen. I planarbetet har bedömningen gjorts att påverkan på spridningssambandet blir relativt begränsad till följd av de åtgärder som redovisas i planhandlingarna och att konnektiviteten i spridningssambandet bibehålls.

Planområdet befinner sig inom området *Västra Orminge* som är av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Programmet anger att områdets grundstruktur med tre olika funktionszoner ska behållas och förstärkas vid planering av ny bebyggelse. De tre olika funktionszonerna utgörs av en inre grön zon, en mellanzon med bostadsbebyggelse samt en yttre trafikzon. Pylonens planområde utgör del av mellanzonen med bostadsbebyggelse, samtidigt som Skarpövägen och Ormingeringen utgör den yttre trafikzonen

Nya byggnader bör enligt kulturmiljöprogrammet utformas som tydliga årsringar med en strävan efter samverkan med den befintliga bebyggelsens lågskaliga karaktär och

terränganpassade placering. Större kompletteringar sker helst i gränszonen mellan befintlig bebyggelse och trafik/parkering i områdets yttre delar.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Markförläggningen av kraftledningsstråket har frigjort ytor längst med stråket för detaljplanering av bostäder och förskola.

Placeringen av detaljplanerna förhåller sig till Orminge som en ny årsring som byggs ut invid befintliga leder med kollektivtrafik och cykelleder. Detaljplanen 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. Detaljplanen kommer innebära en mindre trafikallsträng och tillsammans med omkringliggande planerade projekt såsom Volten, Agaten och verksamhetsområdet Kummelberget kan trafikmängderna komma att påverkas på Ormingeringen och Skarpövägen. En övergripande trafikanalys för samtliga projekt i Orminge är under framtagande. Detta innebär att svaga länkar i trafikanätet kan identifieras och att kommunen kan planera för eller genomföra åtgärder som underlättar trafikflödet för området som helhet.

Detaljplanen innehåller ca 200 bostäder och förväntas bidra till kommunens bostadsmål. Detaljplanen innehåller inga lokaler för verksamheter och förväntas inte bidra till kommunens arbetsplatsmål.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Områdets karaktär kommer vid genomfört detaljplaneförslag delvis att förändras från naturområde till bebyggt område i och med att del av befintligt grönområde tas i anspråk till förmån för bostäder. Genom att området befolkas och entréväningarna kommer innehålla en stor andel bostäder kan detta ge liv och trygghet till gatan och mellanrummen mellan husen. Eftersom endast del av bostäderna har överblick över föreslagen markparkeringen kan den upplevas otrygg om markparkeringen inte är väl upplyst och ger överblick.

Tidplan

Antagande i kommunfullmäktige

november 2025

Laga kraft tidigast*

december 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen i och med försäljning av delar av kommunala fastigheten Orminge 60:1. Intäkterna från markförsäljningen kommer betala kommunens plan-, projekterings-, utrednings- samt saneringskostnader. Exploatören ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvarteretsmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten och anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis

stödelselement) i samråd med kommunen. Kostnaden för bygg- och anläggningskostnader inom allmän platsmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten står kommunen för.

Investeringskostnaderna för allmänna anläggningar i form av skaftvägen (del av Skarpövägen) det vill säga lokalgata samt gång- och cykelväg uppgår till cirka 4 miljoner kronor med en årlig driftkostnad om cirka 8000 kronor

Preliminärt har planarbetet fram till tillstyrkan kostat 5 690 000kr. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte innebära några större negativa konsekvenser för barn. Befintlig naturmark och område för kraftledningsstråk bedöms inte hysa några större rekreativa värden, men planförslaget får en viss negativ påverkan på barn och ungdomars tillgång till naturmark utanför redan bebyggda områden i Västra Orminge.

En positiv konsekvens för barn är att nya bostäder tillkommer i ett kollektivtrafikhögt läge i anslutning till ett välutvecklat område som innehåller en blandning av funktioner och service. En ambition för detaljplaneförslaget är att gröna gårdar med möjlighet till lektytor anläggs. Detta innebär att barn boende i området kan få en trygg tillgång till lekplatser, vilket bedöms utgöra en förbättring från nuläget, särskilt för yngre barn. I planområdet finns både befintliga och planerade förskolor, en grundskola och idrottsanläggningar. Närmatur inom planområdet kommer bevaras genom att område med bestämmelse Natur fastställs i detaljplanen. Då även strandskydd återinträder i dessa delar kommer naturen ha ett starkare skydd framledes.

Konsekvenser för klimat och miljö

Baserat på plankartan har en klimatberäkning för uppförandet av detaljplanen genomförts. Beräkningarna visar ett utsläpp på 14 251 ton CO₂e, fördelat på antalet förväntat boende i området är siffran 34 CO₂e ton/person. Per byggd BTA blir siffran 424 kg CO₂e/m². Planerad BTA för detaljplaneprojektet ligger i linje med underlaget från Översiktsplanen. Av utsläppen som genereras av att uppföra detaljplanen står byggnaderna för 83% av utsläppen. I genomförande av projektet är det möjligt att jobba med att reducera byggnadernas klimatpåverkan genom klimatsmarta byggmaterial, reducera ytor för källare och garage samt se över byggnadernas energiprestanda i driftskede.

Inom planområdet säkerställs skyfall och dagvattenhantering genom genomsläppliga ytor, (parkeringsyta) där vatten kan ansamlas, fördröjning genom växtbäddar och avrinning mot natur. Även fördröjningsmagasin inom kvartermark kan vara aktuellt.

Bebyggelse är till viss del anpassad till topografin med tillgång till gröna utemiljöer, närmatur och bevarande av träd över viss stamdiameter. Det finns närliggande gröna- och vattenområden dit det är möjligt att ta sig till fots.

Delar av planområdet planläggs som allmän plats i form av naturmark samt genom en gång- och cykelväg på allmän plats som ansluter planområdet till övrigt gång- och

cykelvägnät. Planområdet har ett kollektivtrafiknära läge vilket bidrar till målet om hållbart resande. Bostäderna planeras vidare så att alla får tillgång till en tyst sida för att uppnå hållbarhetsmålet om ”En god ljudmiljö”.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 8 augusti 2025

Plankarta

Planbeskrivning

Gestaltningsprogram, juni 2025

Granskningsutlåtande

Undersökning om betydande miljöpåverkan, februari 2025

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

Kristina Nitsch
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- -