

2025-02-26

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2022-00919

Detaljplan för Agaten, fastigheten Orminge 37:1, 37:2 och del av 60:1 i Boo

Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljöutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden, enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 26 februari 2025.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens miljöutskott har fått detaljplan för Agaten på remiss under perioden 25 februari till 8 april 2025. Utskottet behandlar frågor relaterade till klimat och miljö som bedöms påverkas av planförslaget.

Planens syfte är att möjliggöra byggandet av 200-250 bostäder i form av sju punkthus på 5–6 våningar. Bostäderna ska vara av hög arkitektonisk kvalitet och främja en tryggare och sammanhängande bebyggelsemiljö. Samtidigt ska områdets kulturhistoriska byggnader skyddas. Området ligger i Boo, cirka 900 meter norr om Orminge centrum, och utgörs till största del av redan hårdgjord mark. Planen inkluderar också att bevara områden med naturvärden och gröna spridningssamband. Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2018.

Genomförande av planen bedöms generera klimatpåverkande utsläpp, framför allt genom byggnation men också transporter, materialproduktion och anläggning av garage under husen. Det finns dock ambitioner om att minska dessa utsläpp, exempelvis genom en masshanteringsplan och certifiering för energieffektivitet och material. Trots detta bedöms detaljplanen inte kunna uppfylla Nackas mål om begränsad klimatpåverkan. Påverkan på luftkvaliteten bedöms dock vara minimal tack vare den glesa bebyggelsen och närheten till kollektivtrafik, vilket också begränsar trafikökningen.

Situationen för såväl ytvatten som skyfall hanteras utan negativa konsekvenser, vilket uppfylls genom planens föreslagna åtgärder. Det är även positivt att bebyggelsen koncentreras till redan hårdgjorda ytor, vilket minimerar påverkan på den biologiska mångfalden. De naturvärden som finns i området, inklusive värdefulla träd, kommer till stor del att bevaras.

Exploatören står för kostnaderna för genomförandet av planen, inklusive utbyggnaden av eventuella allmänna anläggningar. Kommunen kommer att sälja den kommunala marken inom planområdet, vilket innebär intäkter. Inga nya kommunala anläggningar planeras.

Planförslaget innebär både fördelar och nackdelar för barn. Klimatpåverkande utsläpp är en belastning för både nuvarande och framtida generationer. Det är positivt att mark som redan är ianspråktagen används och att gårdsmiljöerna görs tryggare och grönare.

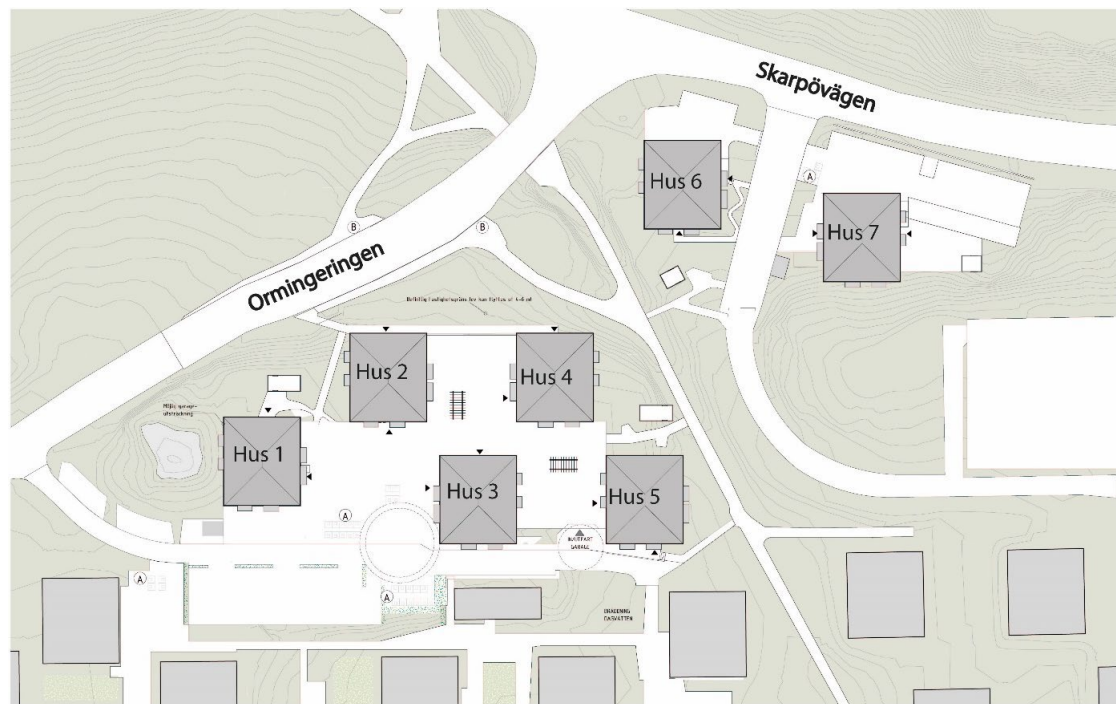
Ärendet

Kommunstyrelsens miljöutskott har fått detaljplan för Agaten i Orminge på remiss under samrådstiden 25 februari till och med 8 april 2025. I remissvaret behandlas de frågor som kommunstyrelsens miljöutskott har ett särskilt ansvar för, det vill säga de klimat- och miljöfrågor planförslaget påverkar.

Planförslagets syfte och omfattning

Syftet med framtagandet av detaljplan för Agaten är att möjliggöra kompletterande bostadsbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet i kollektivtrafiknära läge. Utvecklingen kan samtidigt bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö. Syftet är även att skydda den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet.

Planen omfattar ett tillskapande om 200–250 bostäder, i form av sju punkthus i varierande höjd om fem till sex våningar. Planen medger även lokalgata, parkering samt en gång- och cykelväg. Genom planen avser man bidra till att öka tryggheten i området, genom att bebygga befintliga parkeringsytor och skapa nya gårdar för socialt umgänge. Parkering anordnas i garage under delar av de fem nya punkthusen och under gården vid Ormingeringen. Vidare avses genom planen skapa förutsättningar för att bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband. Befintliga flerbostadshus i södra delen ska bevaras, med mål om att skydda de kulturhistoriska värden som finns i bebyggelse och landskap.



Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2018 som anger att området är lämpligt för medeltät stadsbebyggelse. Hela planområdet ingår i en helhetsmiljö ”västra Orminge” som är utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövården i kommunens kulturmiljöprogram.

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

Detaljplanens påverkan på Nacka kommuns klimat- och miljömål

Nackas miljöprogram inkluderar sex lokala miljömål som kommunens utveckling och verksamheter ska arbeta mot.

Vid såväl uppförande som i drift innebär ny byggnation och anläggningar alltid påtagliga utsläpp av växthusgaser. Dessa uppstår såväl vid byggnation och anläggning, som vid transport och produktion av material. Ytterligare en stor utsläppspost är sprängning, som ofta behöver ske vid anläggning av garage under mark. Vid driftskedet när husen är klara är det bland annat energiförbrukningen för hushållsel och uppvärmning som genererar utsläpp.

Det är positivt att dessa utsläpp till viss del kan minskas, till exempel genom en masshanteringsplan som minskar transporterna och genom certifiering av husen som ökar energieffektiviteten. Klimatpåverkan kvarstår dock som en av de större miljökonsekvenserna och detaljplanen kan således inte bedömas uppfylla kommunens mål om *begränsad klimatpåverkan*.

Utifrån befintligt underlag bedöms luftkvaliteten i området vara god. Luftkvaliteten bedöms inte försämrats till följd av genomförande av föreslagen detaljplan då husen placeras relativt gles och närheten till kollektivtrafik kommer att bidra till att minimera trafikökningen. Planen bedöms således kunna genomföras inom ramarna för målet *frisk luft*.

Avseende kommunens mål om såväl *giftfri miljö* som *rent vatten* så är bedömningen att detaljplanen inte medför att några miljökvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen får inga negativa konsekvenser avseende ytvatten, skyfall eller föroreningar, i det fall planerade åtgärder genomförs.

Riktlinjerna för trafikbuller vid bostadsbyggande bedöms kunna uppfyllas med små åtgärder, och är i linje med Nackas lokala miljömål *God bebyggd miljö* samt översiktsplanens mål om *en så bra ljudnivå som möjligt ska alltid eftersträvas*. Vidare uppnås en god bebyggd

miljö då den nya bebyggelsen ska samspela med den befintliga, och såväl omfattning som utformning regleras relativt strikt genom planbestämmelser.

Bebyggelsen är främst koncentrerad till befintligt hårdgjorda ytor, vilket bidrar till att bibehålla en sammanhållen naturmark och minimera påverkan på spridningssamband. Detta bidrar positivt till uppfyllande av kommunens mål om *ett rikt växt- och djurliv*. Endast ett mindre grönområde försvinner och planförslaget får en begränsad negativ konsekvens på den biologiska mångfalden i området, då grönområdet har ett begränsat biologiskt värde och storlek.

Planens konsekvenser och anpassning till klimat- och miljö

Nedan redogörs för de konsekvenser som planens genomförande kan antas medföra avseende klimat- och miljöaspekter.

Konsekvenser för klimat- och miljö

En övergripande klimatberäkning av detaljplanen har genomförts, med utgångspunkt att byggandet sker med ett standardförfarande. Resultatet visar på ett totalt utsläpp på cirka 11 600 ton CO₂e (koldioxidekvivalenter) för ett genomförande av detaljplanen. Den största källan till utsläpp är uppförande av byggnaderna, men även grundläggning och drift av byggnaderna bidrar med stora andelar. Då den mark som bebyggs främst utgörs av redan ianspråktagen och hårdgjord mark väntas däremot planen inte i vidare utsträckning påverka möjlighet till kolbindning, som annars ofta är en konsekvens av exploatering. Det är positivt att en markmodell avses tas fram för att balansera massor och minimera sprängning av berg, för att få god effekt och ett optimalt inflytande i utformningen av planen bör detta göras i ett så tidigt skede som möjligt.

I detaljplanen regleras byggnadernas utformning ur gestaltungs-perspektiv för att rimma med den befintliga miljön. I tillhörande miljöredovisning beskrivs att god energiprestanda ska uppnås i byggnaderna, som planeras uppgöras enligt Miljöbyggnad eller Svanen. Materialval har relativt stor inverkan på byggnadernas klimatpåverkan, och detaljplane-förslaget bör kunna förtydliga sina ambitioner avseende användning av material med låg klimatpåverkan samt återbrukat material i relation till byggnadernas uppförande och utförande. Frågan om materialval hanteras först vid projektering, där en vidare klimatkalkyl för byggnaderna avses tas fram av exploatören. I samverkan med exploatören kan ytterligare klimatförbättrande åtgärder med fördel identifieras under planarbetets fortsättning.

Planförslagets konsekvenser för miljö och naturvärden är begränsade. Inom området finns enligt naturvärdesinventeringen inte så stora naturvärden, och större delen av bebyggelsen är placerad på befintlig hårdgjord mark. Planförslaget har anpassats utifrån naturmiljön på platsen och möjliggör att de två utpekade naturvärdena i form av

värdefulla äldre popplar med rik lavflora och en gammal sälj som är värdefull för att bland annat reliktbock ska kunna bevaras. Området har viss betydelse som livsmiljö och spridning av arter och det är bra att kunna bibehålla så många träd som möjligt. Den i planen föreslagna dagvatten- och plaskdammen skapar också fuktigare miljöer, som ger värden åt djurlivet, bland annat groddjur, fåglar och insekter.

Vid lagakraftvunnen plan inträder strandskydd i en del av planområdet, som behöver upphävas för att planen ska kunna genomföras. De särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet är att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Planens påverkan på natur- och rekreationsvärdena bedöms försumbara i detta avseende, särskilt då det finns områden med höga värden för strandskyddets syften alldeles intill planområdet. Området bedöms vara väl avskild från strandområdet av Skarpövägen och fri passage längs stranden är fortfarande möjlig.

Nackas klimat- och miljöambitioner i stadsutvecklingen (MKA)

Genomförandet av miljö- och klimatambitioner (MKA) i stadsbyggnadsprojekten är en metod som ska säkerställa att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen. Kommunen och byggaktören har gemensamt enats kring projektspecifika ambitionsnivåer för strategins sex strategiska inriktningar och vilka möjliga åtgärder som kan vidtas för att uppnå ambitionerna.

För strategin **Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden** är vald ambitionsnivå i projektet att *”tillgången och tillgänglighet till parker och natur ska vara god i alla kommundelar där bostäder och förskolor planeras och uppförs. Behovet av attraktiva och funktionella gröna miljöer integreras och beaktas i alla delar av den fysiska planeringen”*. För att uppnå ambitionsnivån har bland annat gårdarna i projektet anpassats för att kunna inrymma gröna ytor med flera kvaliteter, och en grönytefaktor på minst 0,6 planeras för. Det ekologiska spridningssambandet förstärks, vegetation sparas där så är möjligt och plantering av träd och buskar sker inom området. Flertalet hus har även tagits bort från tidigare förslag delvis för att minska avtrycket på naturmiljön. En föreslagen dagvatten- och plaskdamm i planområdet diskuteras även kunna utvecklas till en yta med mer tydliga parkkvaliteter.

Avseende strategin **Hållbart resande och mobilitet** är ambitionsnivån i projektet att *”Mobilitetstjänster främjas och uppmuntras. Nacka ska, i samarbete med andra aktörer uppmuntra till beteendeförändringar och åtgärder som främjar hållbart resande”*. Flertalet mobilitetsåtgärder diskuteras inom ramarna för projektet, och där så är möjligt ska förutsättningar för mobilitetsåtgärder skapas detaljplanen. Exploatören avser utreda frågan vidare utifrån de åtgärder som diskuterats, bland annat i syfte att minska bilinnehav och behov av

parkering, möjliggöra för laddpunkter och bistå med leveransboxar. I planen avses passagen mot centrum behållas med hög kvalitet. Även gångstråket behålls och kan komma att utvecklas.

För **Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande** har projektet valt ambitionsnivå att *"ny bebyggelse bör i första hand uppföras på mark som redan är ianspråktagen. Stadsbyggandet i Nacka ska präglas av låg energianvändning, goda materialval och bra inomhusmiljö. Bland annat via insatser för att energieffektivisera bostäder och lokaler vid ny- och ombyggnation"*. I projektet tas främst redan hårdgjord mark i anspråk för uppförande av ny bebyggelse, vilket går i linje med ambitionsnivån. Exploatören avser bygga enligt Miljöbyggnad eller Svanen, med god energiprestanda. Under fortsatt arbete kommer en markmodell tas fram för att kunna balansera massor och minimera sprängning av berg, vilket är både klimat- och resurseffektivt. Även materialval i husen kan påverka klimatet och en klimatkalkyl kommer tas fram av exploatören i projekteringen.

För strategin **Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen** är ambitionsnivå i projektet att *"växlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker, kustvatten och vattendrag och att havsmiljöerna inte försämras"*. Projektet beaktar denna ambitionsnivå genom att säkerställa att dagvatten ska kunna hanteras utanför planområdet i en gräsyta som utformas med ekologiska kvaliteter, med groddamm och ytor som inte klipps i närheten. I projektet utvecklas även dagvattenåtgärder vid de befintliga husen, utöver behovet för att klara miljökvalitetsnormerna för vatten.

För **Hållbar avfallshantering och återbruk** är ambitionsnivån i projektet att *"Nacka ska ta initiativ för att öka insamlingen av matavfall, främst i flerfamiljsbus där man inte kommit lika långt som i småhusområdena"*. För att nå ambitionsnivån avsätts tillräckligt stora ytor och byggnader i plankartan, som kan bidra till att optimera avfallshanteringen och få till en god avfallslösning. Detta bidrar även till förutsättningar för en trevligare gårdsmiljö.

Avseende **Anpassning till framtida klimat** är ambitionsnivån i projektet att *"Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande"*. Inom ramarna för detta avses i projektet att säkra en god grönytefaktor, GYF som kommer få en klimatanpassande funktion i kvartersmiljön, där träd, grönytor och gröna tak hjälper till att skapa ett bra lokalklimat. Skredrisk beaktas i den geotekniska utredningen och säker höjdsättning behöver ske där byggnader längs flödesvägen planeras för att klara vattenansamlingar, vilket beaktas i dagvattenutredningen.

Ovan åtgärder, tillsammans med flera ytterligare förslag och idéer avses implementeras vidare i detaljplanarbetet och i de avtal som tecknas mellan kommunen. Det kan också bli aktuellt med frivilliga åtaganden för att höja boendekvaliteten i närområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens framtagande och genomförande samt eventuella allmänna anläggningar som måste byggas ut till följd av exploateringen inom den privatägda marken bekostas av exploatören. Den kommunala marken som ingår i planområdet säljs till följd av exploateringen och innebär således en intäkt till kommunen. Inga nya kommunala allmänna anläggningar planeras att byggas ut.

Konsekvenser för barn

Uppförande av ny byggnation innebär i regel stora klimatpåverkande utsläpp, vilket är en belastning för såväl nutida som framtida generationer. Det är därför positivt att viss anpassning sker för att minska utsläppen. Det är även positivt att projektet nyttjar redan ianspråktagen mark för uppförande av nya bostäder, och ämnar förbättra bostadsmiljön genom tryggare och grönare gårdsmiljöer. Detta gagnar såväl befintliga som tillkommande barn boendes i området. Delar av områdets naturtor kommer däremot också tas i anspråk, vilket påverkar tillgången till naturlek inom planområdet. Det föreslås däremot lektytor på gårdarna, vilket delvis kan kompensera.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 26 februari 2025

Bilaga 1 Förslag till yttrande

Bilaga 2 Planbeskrivning Detaljplan Agaten

Bilaga 3 Plankarta Detaljplan Agaten

Bilaga 4 Miljöredovisning Detaljplan Agaten

Emma Östlund

Enhetschef

Strategiskt klimat- och miljöarbete

Sophie Giers Arekrans

Klimat- och miljöstrateg

Strategiskt klimat- och miljöarbete