

2026-02-25

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2018-00245

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Amperen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 16 februari 2026, § 26, att återremittera ärendet genom en så kallad minoritetsåterremiss i syfte att minska exploateringsgraden för att förbättra dagvattenhanteringen. Bestämmelserna för minoritetsåterremiss i fullmäktige regleras i kommunallagen kap 5, § 50.

Exploateringsgraden inom detaljplaneförslaget för Amperen har varit en förutsättning för att kunna finansiera markförläggning av kraftledningsstråket tillsammans med detaljplanerna för Volten och Pylonen. Detaljplanen reglerar dagvattenfördröjning från hårdgjorda ytor inom planområdet och vid kraftigare regn regleras olika skyfallsåtgärder inom både kvartersmark och allmän platsmark. En hydrologisk modellering har använts i dagvatten- och skyfallsutredningen för att kunna säkerställa att inte negativ påverkan uppstår vid ett skyfall. Utredningens resultat visar att åtgärderna uppnår de krav som kommunen och Länsstyrelsen ställer och detta säkras även upp i ett markgenomförandeavtal. Kompensationsåtgärd för rening av dagvatten avses att anläggas utanför planområdet och också säkras upp i ett markgenomförandeavtal. Bedömningen är att exploateringsgraden inte behöver minskas då dagvattenhanteringen är hanterad.

Detaljplaneförslaget för Amperen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo, är därför färdigställd inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Amperen.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder längs med Ormingeringen som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att ta sig ut i naturreservatet Skarpnäs. Den föreslagna bebyggelsen ska vara väl gestaltad och harmoniera med befintlig terräng och områdets rekreativa värden och

omkringliggande natur. Detaljplanen syftar även till att bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen från 2018 och förslag till ny översiktsplan och samt uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Detaljplanen bidrar även till uppfyllande av Nacka kommuns bostadsmål.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra vissa negativa konsekvenser för ett befintligt spridningssamband som passerar genom området. För att minska den negativa påverkan på spridningssambandet för barrskogsmiljöer har anpassning av bebyggelsens placering gjorts. Detta har resulterat i att en remsa med naturmark sparas i områdets norra del samt att en remsa mark sparas och skyddas från markingrepp i planområdets södra del. Kompensationsåtgärder föreslås i detaljplanen för att bibehålla spridningssambandets funktion och stärkande av biodiversitet genom exempelvis återplantering av träd och planteringar inom planområdet, vilket styrs genom avtal. Inom detaljplaneområdet skyddas ek och tall samt värdefull mark och vegetation. En dagvattendamm utanför planområdet vid Ankdammsvägen/Stjärnstigen planeras dessutom som kompensationsåtgärd för rening av vatten från närliggande områden.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 juni 2025 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ärendet

Minoritetsåterremiss angående exploateringsgraden och dagvattenhantering

Ärendet bereddes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 2 december 2025, § 178 och kommunstyrelsen den 2 februari 2026, § 4. Kommunfullmäktige beslutade den 16 februari 2026, § 26 att återremittera ärendet genom en så kallad minoritetsåterremiss i syfte att minska exploateringsgraden för att förbättra dagvattenhanteringen. Bestämmelserna för minoritetsåterremiss i fullmäktige regleras i kommunallagen kap 5, § 50, och kan enbart ske en gång i ett ärende.

Markförläggningen av kraftledningen syftade till att minska risken för avbrott i elnätet och minska exponeringen av elektromagnetiska fält men också att ge utrymme för nya bostäder. Exploateringsgraden var en förutsättning för att bostäderna inom Amperen tillsammans med bostäderna inom detaljplanerna Volten och Pylonen skulle kunna byggas för att finansiera markförläggningen.

Detaljplanen reglerar att kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 millimetrarna regn från hårdgjorda ytor inom planområdet, vid kraftigare regn ska vattnet avledas med hjälp av lika höjdsättningsåtgärder inom kvartersmark samt skyfallsdike/skyfallsstråk inom allmän platsmark. Utöver detta ska det som kompensationsåtgärd för rening av dagvatten anläggas en dagvattendamm vid

Ankdammsvägen/Stjärnstigen, utanför planområdet. Detta säkras upp i ett markgenomförandeavtal.

Avseende dagvatten- och skyfallsutredningen har en hydrologisk modellering använts för att kunna säkerställa att inte negativ påverkan uppstår vid ett skyfall. Skyfallsstråken är anlagda på kommunal mark så att inga befintliga fastigheter bedöms påverkas negativt. Utredningens resultat visar att åtgärderna uppnår de krav som kommunen och Länsstyrelsen ställer. Dagvattenanläggningarna och åtgärderna avses även säkerställas på kvartersmark genom ett markgenomförandeavtal.

Avseende vatten- och avloppsledning inom kvartersmark, från kommunal anslutningspunkt fram till bostäderna, specificeras det i markgenomförandeavtalet att det är exploatörens ansvar att bilda eventuella gemensamhetsanläggningar som behövs.

Mot bakgrund av ovanstående är den sammanvägda bedömningen att exploateringsgraden inte behöver minskas eftersom dagvattenhanteringen är hanterad.

Detaljplaneärendet

Detaljplaneförslaget för Amperen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Amperen. Planområdet omfattar cirka 5 hektar kommunägd mark. Kommunstyrelsens antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket den 7 maj 2018, § 158, där detaljplanerna för Amperen, Volten och Pylonen ingår tillsammans. I start-PM anges bland annat följande mål för stadsbyggnadsprojektet; nära till grön- och vattenområden av god kvalitet, hållbart resande och en god ljudmiljö.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder längs med Ormingeringen som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att ta sig ut i naturreservatet Skarpnäs. Den föreslagna bebyggelsen ska vara väl gestaltad och harmoniera med befintlig terräng och områdets rekreativa värden. Detaljplanen syftar även till att bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation.

Planområdet avgränsas av naturmark i väster och Ormingeringen i öster och befintliga bostadsområden i norr och söder. Idag går en tidigare kraftledningsgata genom planområdet, markförläggningen av denna ledning är klar och driftsatt. Planområdet omfattar del av fastigheten Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 juni 2025 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget



Situationsplan som redovisar föreslagen möjlig bebyggelse inom planområdet (Waldermanson Arkitekter 2025).

Par-, kedje- och radhus

Föreslagen bebyggelse består av 68 bostadsenheter av tre olika typer: parhus, kedjehus och radhus. Antalet bostadsenheter kan bli fler genom utnyttjande av attefallsåtgärder. Planförslagets bebyggelsekaraktär anknyter till omgivande bebyggelse och består av småhusbebyggelse med kvartersgator. I områdets mitt, som också är flackare än övriga planområdet, förläggs tätare bebyggelse med radhus i grupper. I den sydvästra delen av området, där terrängen är brant, planeras parhus som tar upp höjdskillnaden med pelare mot söder. I de nordvästra och nordöstra delarna planeras kedjehus som följer med terrängen vilket innebär att varje enhet kan placeras på en individuell höjd.

Mellan radhuslängorna planeras obebyggda släpp i bebyggelsen, vilket regleras på plankartan. Några av släppen föreslås för grönyta eller plantering.



Perspektivbild över möjlig utformning. Vyn är tagen från sydväst och visar anslutning till naturmarken med trappor (Waldermansson Arkitekter, 2025).

Trafik och dagvatten

Gatorna inne i bostadsområdet föreslås utgöras av kvartersmark. Äppelröstigen får en ny sträckning i ett nordligare läge och karaktär av en naturanpassad stig, där fotgängare kan ta sig till Skarpnäs naturreservat. Grindastigens sträckning föreslås gå runt den södra delen av bebyggelsen och ansluta till Ormingeringen för att sedan ansluta mot befintlig gång- och cykelväg i den norra delen av området. Parkering sker huvudsakligen på enskilda tomter.

Ormingeringen är en huvudled som trafikeras av god kollektivtrafikförsörjning. Drygt 200 meter sydöst från planområdet ligger busshållplatsen Nämdöstigen och norr om planområdet, vid Möjavägen, finns hållplatsen Husaröstigen.

Ett genomförande av detaljplanen beräknas inte medföra någon betydande ökning av trafikmängderna i området. Det finns dock omkringliggande planerade projekt som beräknas påverka trafikmängderna på Ormingeringen och Skarpövägen. Projekten Pylonen, Agaten och Volten planeras för cirka 640 nya bostäder samt i Telegrafberget blir den totala exploateringen cirka 450 bostäder. En övergripande trafikanalys för samtliga projekt i Orminge är under framtagande. Detta innebär att svaga länkar i trafiknätet kan identifieras och att kommunen kan planera för eller genomföra åtgärder som underlättar trafikflödet för området som helhet.

Dagvattenhantering regleras i plankartan med en planbestämmelse om att kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10

millimetrarna regn från hårdgjorda ytor. Risker för översvämning vid befintlig och ny bebyggelse har hanterats genom åtgärder med avledande skyfallsdike, skyfallsstråk samt genom höjdsättning och anpassning av vägar och marken. En dagvattendamm utanför planområdet vid Ankdammsvägen/Stjärnstigen planeras för rening av vatten från närliggande områden som kompensationsåtgärd.

Planenhetens utredning och bedömning

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Stadsbyggnadsprojektet utgår från målområdet i Nacka kommuns översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka” från 2018 som innebär att Nackas lokala centra och dess omgivningar ska utvecklas. Detaljplaneområdet för Amperen ligger i närheten av Orminge centrum och planområdet pekas ut som lämpligt för medeltät stadsbebyggelse. Detaljplanen är förenlig både med översiktsplanen från 2018 och förslag till ny översiktsplan.

Spridningssambanden för gamla barrskogsmiljöer bedöms påverkas negativt av planens genomförande och den gröna infrastrukturen försvagas. I planarbetet har bedömningen gjorts att påverkan på spridningssambandet blir begränsad eftersom kompensationsåtgärder vidtas inom planområdet.

Detaljplanen bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål genom att det möjliggör för uppförandet av cirka 68 bostäder. Ett av målen i program för markanvändning är att kommunen ska verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt. Målet gäller för kommunen som helhet. Planområdet har markanvisats med fri upplåtelseform och förväntas inte bidra till kommunens hyresrättsmål.

Detaljplanen innehåller inga lokaler för verksamheter och förväntas inte bidra till kommunens arbetsplatsmål.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra vissa negativa konsekvenser för ett befintligt spridningssamband som passerar genom området. För att minska den negativa påverkan på spridningssambandet för barrskogsmiljöer har anpassning av bebyggelsens placering gjorts. Detta har resulterat i att en remsa med naturmark sparas i områdets norra del samt att en remsa mark sparas och skyddas från markingrepp i planområdets södra del. Kompensationsåtgärder föreslås i detaljplanen för att bibehålla spridningssambandets funktion och stärkande av biodiversitet genom exempelvis återplantering av träd och planteringar inom planområdet, vilket styrs genom avtal. Inom detaljplaneområdet skyddas ek och tall samt värdefull mark och vegetation.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Områdets karaktär kommer vid genomfört detaljplaneförslag att förändras från naturområde till bebyggt område i och med att del av ett grönområde tas i anspråk till förmån för bostäder i kollektivtrafiknära läge. Planförslaget möjliggör ett befolkande av platsen med bostäder som kommer ha fönster i gatunivå. Upplevd trygghet för passage genom området kan därmed bli bättre än dagens situation.

Avvägningar mellan motstående intressen

Motstående intressen som har identifierats under planarbetet är det allmänna intresset av bevarandet av naturvärden och spridningssamband relativt det allmänna intresset med behovet av tillkommande bostadsbebyggelse. Kommunen bedömer att behovet av tillkommande bostäder väger tyngre än behovet av att inom planområdet bevara naturmarken och spridningssambandet intakt. För att minska den negativa påverkan på spridningssambandet har anpassning av bebyggelsens placering gjorts. Detta har resulterat i att en remsa med naturmark sparas i områdets norra och södra del samt att en remsa med naturmark sparas och skyddas från markingrepp i planområdets sydvästra del.

Ett annat motstående intresse som har identifierats är det allmänna intresset av att tillskapa bostäder mot enskilda intressen av påverkad utsikt och insyn för närboende. Kommunen bedömer att behovet av tillkommande bostäder väger tyngre än påverkad utsikt och insyn för närboende. Genom regleringar som finns på plankartan bedöms påverkan på omgivande bostäder inte innebära betydande olägenhet. Topografin innebär att risken för insyn bedöms som låg. Anpassningar har gjorts genom att öka avståndet mellan ny och befintlig bebyggelse i söder lite grann under planprocessen, vilket har resulterat i en bredare naturremsa. Även bestämmelsen n₁ om att bebyggelsen ska möta befintlig natur bidrar till avskärmning med vegetation mellan befintlig och ny bebyggelse.

Tidplan

Antagande i kommunfullmäktige mars 2026

Laga kraft tidigast* april 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.*

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen. För stadsbyggnadsprojektet kommer intäkter uppkomma i samband med Nacka kommuns försäljning av delar av fastigheten Orminge 60:1 utifrån markanvisningen. I den intäkt stadsbyggnadsprojektet får in via markanvisningen så ingår exploatörernas andel av kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader. Intäkterna från markförsäljningen ska också delvis finansiera den markförläggning som genomförts av de luftburna högspänningsledningarna, enligt genomförandavtal tecknat för detta.

Exploatören ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten och anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen. Kostnaden för bygg och anläggning inom allmän platsmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten, står kommunen för.

Investeringskostnaderna för allmänna anläggningar i form av en ny infart, naturstig och skyfallsdiken uppgår till cirka 12 300 000 kronor. Det ingår även kostnader för omdragning av Grindastigen samt en sträcka utmed Ormingeringen. Kompensationsåtgärd avseende dagvattenrening ingår även med cirka 1 000 000 kronor. En årlig driftkostnad för de allmänna anläggningarna uppgår till cirka 38 000 kr.

Den totala kostnaden för detaljplanearbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen uppgår till cirka 5,5 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget innebära positiva konsekvenser för barn med anledning av uppförandet av nya bostäder. Befintlig naturmark och befintligt 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 det bebyggda området i Västra Orminge.

Konsekvenser för klimat och miljö

En klimatberäkning av detaljplanen har genomförts. Projektets klimatpåverkan är drygt 4100 CO₂e ton. Projektets stora utsläppsposter är uppförande och drift av byggnader samt utsläpp kopplade till bilkörningen som detaljplaneområdet kommer generera. Amperen har relativt sett ganska stora utsläpp från förändrad markanvändning, vilket kompenseras av planområdets parker.

Planförslaget innebär att, med undantag för sydvästra och sydöstra delarna av området där ambitionen är att spara ett antal större tallar samt ett naturmarksparti längs Ormingeringen, de flesta av de befintliga träden kommer att behöva fällas i samband med utbyggnad. Den föreslagna exploateringen innebär att stor del av naturmarken inom planområdet tas i anspråk för bebyggelse. Bebyggelse inom detta område kan komma att bidra till att ett lokalt barrskogssamband försvagas ytterligare och vissa spridningssamband kommer eventuellt att gå förlorade. I stort minskar de gröna områdena inom planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen har inte bedömts komma att påverka mindre hackspett på ett sådant sätt att bevarandestatus försämras eller att förbud enligt artskyddsförordningen riskerar utlösas.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en liten del av kopparödlands habitat förvinns. Då det endast handlar om ett intrång av begränsad omfattning bedöms inte

artens bevarandestatus påverkas negativt. Därmed bedöms det inte heller föreligga någon risk för att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses.

Genom höjdsättning och anpassning av vägar och marken närmast byggnader är det möjligt att risker för översvämning för befintlig och ny bebyggelse har hanterats.

För att uppnå en god ljudmiljö uppfylls trafikbullerförordningens riktvärden för buller inom planområdet.

Området bedöms inte vara påverkat av föroreningar i någon högre grad, och kriterierna för känslig markanvändning (KM) kommer kunna uppfyllas.

Kompensationsåtgärder föreslås i detaljplanen för att bibehålla spridningssambandets funktion och stärkande av biodiversitet genom exempelvis återplantering av träd och planteringar inom planområdet. Inom detaljplaneområdet skyddas ek samt värdefull mark och vegetation.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 25 februari 2026

Bilaga 1. Protokollsutdrag miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2025-11-12 § 236

Bilaga 2. Plankarta

Bilaga 3. Planbeskrivning

Bilaga 4. Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området och översikt över kommunala beslut.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

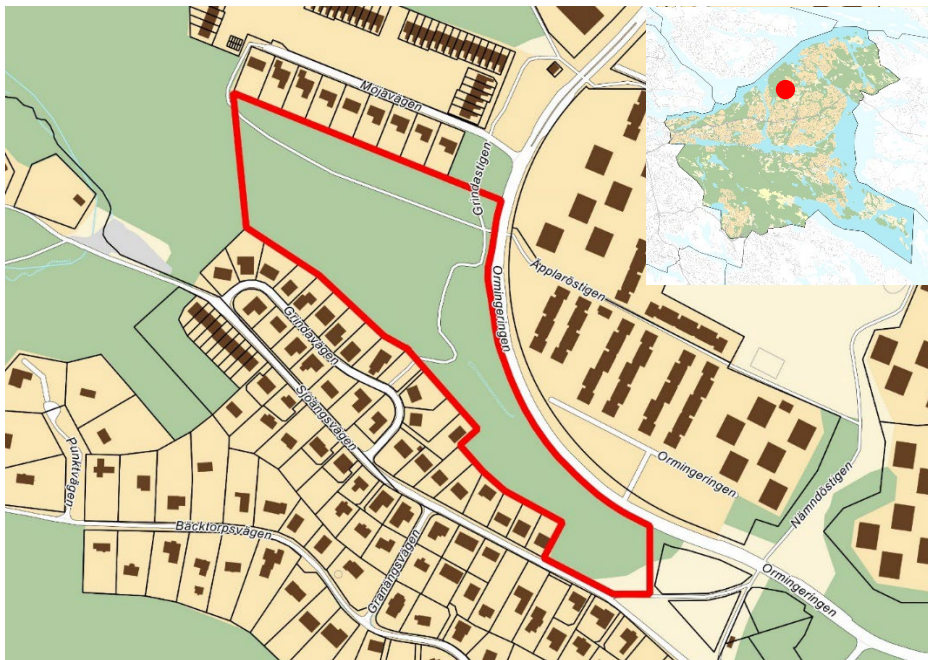
Kristina Källqvist
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- -

Översikt över planprocessen Amperen

	Beslut	Datum	Nämnd/delegat	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2018-05-07, § 158	KS	
✓	Markanvisning genom anbudsförfarande	2018-12-03, § 331	KS	
✓	Tilldelningsbeslut	2019-04-01 § 128	KS	
✓	Markanvisningsavtal	2019-08-19	Expl.chef & KSO	
✓	Detaljplaneavtal	2019-08-20	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2020-12-09 § 287	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd	2021-01-18	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande samråd	2021-02-23 § 22	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	2025-06-18 § 134	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2025-11-12 § 236	MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.