

2026-01-09

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2024-00134

KFKS-2022-00919

Standardförfarande

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

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet i ett kollektivtrafikhärläge som kan bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö. Syftet är även att skydda den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och den värdefulla naturen inom planområdet.

Planförslaget medger att området utvecklas med cirka 300 nya bostäder i sju punkthus i sex-sju våningar. Parkering kommer att lösas i garage under gårdarna. Gårdarna har getts möjlighet i detaljplanen att kunna utformas med växtlighet för ett rikt socialt liv och för lek. På plankartan föreslås utformningsbestämmelser där bland annat byggnadernas fasader och tak regleras. Gestaltungsprinciper har tagits fram och förtydligar intentionen genom bestämmelser på plankartan. Mot bakgrund av befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde är föreslagna byggnaders orientering och placering anpassad till befintlig bebyggelsestruktur.

Under samrådet, som pågick under tiden 25 februari - 8 april 2025, har synpunkter inkommit från ett flertal remissinstanser, bland annat Länsstyrelsen. Synpunkter har även inkommit från kommunala nämnder, Nacka vatten och avlopp AB, Lantmäterimyndigheten, PostNord, Trafikverket, intresseföreningar, från ledningsägare och från ett fåtal boende utanför planområdet.

Efter samrådet har justeringar gjorts av plankartans bestämmelser och gränser. Bland annat har mark som får underbyggas ersatts av en höjdbestämmelse, bestämmelsen **n₂**, som innebär bevarande av naturmark tillkommit och u-områden för befintliga ledningar tillkommit. Ett antal underlag och utredningar har kompletterats. Dagvattenutredningen har reviderats, en förstudie gällande VA har tagits fram, risken för skred har utretts och en ny skyfallsutredning har tagits fram.

Detaljplanen får en begränsad negativ konsekvens på den biologiska mångfalden i området, då grönområdet som delvis tas bort har ett begränsat biologiskt värde och storlek. Spridningssambandet för tall är här idag svagt och påverkas då ett femton-tal tallar behöver tas ner på grund av exploateringen. Nyplantering av tall kommer att genomföras vilket bedöms kunna gynna spridningssambandet på sikt.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för granskning under februari till mars 2026. Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen förväntas innebära en begränsad utbyggnad av allmänna anläggningar och förväntas ge ett positivt netto för kommunen genom markförsäljning.

Ärendet

Bakgrund och syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet i ett kollektivtrafiknära läge som kan bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö. Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring men samtidigt vara en välintegrerad del i den befintliga bebyggelsestrukturen i Västra Orminge. Detaljplanen syftar är även till att skydda den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet och den värdefulla naturens funktioner för gröna spridningssamband.

Planförslaget medger att området utvecklas med cirka 300 nya bostäder i sju punkthus i sex-sju våningar. Parkering kommer att lösas i garage under gårdarna. Gårdarna har getts möjlighet i detaljplanen att kunna utformas med växtlighet för ett rikt socialt liv och för lek. På plankartan föreslås utformningsbestämmelser där bland annat byggnadernas fasader och tak regleras. Gestaltungsprinciper har tagits fram och förtydligar intentionen genom bestämmelser på plankartan. Mot bakgrund av befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde är föreslagna byggnaders orientering och placering anpassad till befintlig bebyggelsestruktur.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Kommunens sammantagna bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En

miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. Under samrådskedet tog kommunen även fram en miljöredovisning, som ett underlag till planbeskrivningen. Kommunen har valt att inte revidera miljöredovisningen till granskningsskedet. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har undersökts och redovisas i planbeskrivningen.

Planområdet ligger inom området *Västra Orminge* som är av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt Nacka kommuns översiktsplan. Enligt förhållningssätten för ny bebyggelse inom området ska grundstrukturen med tre olika funktionszoner behållas och förstärkas, grönzonen med öppna grönytor, träd och skogsdungar bevaras och ytterligare inskränkningar av grönytor undvikas. Denna inre grönzon utgörs främst av den så kallade Centrala parken i Västra Orminges mitt. Vidare anges att den låga skalan och den terränganpassade placeringen av bostadshusen i tydliga grupperingar är en viktig kvalitet att bygga vidare på. Den befintliga bebyggelsen skyddas genom att de karaktäristiskt värdefulla byggnadselementen har bedömts avseende volym, platt takform utan takutsprång, fasad av betongelement med krattad yta och tydliga skarvar, fönstersättning, fönsterindelning och indragna entréer och dessa har fått skyddsbestämmelser.

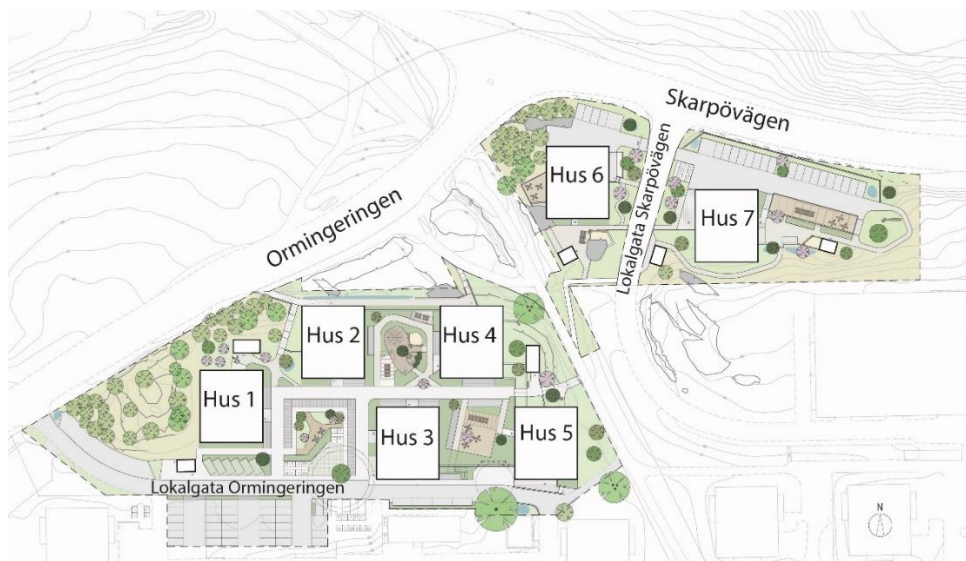


Figur 1 Flygfoto över planområdet med plangränser och fastighetsbeteckningar.

Planförslag

Bebyggelsen

Den nya bebyggelsen ska utgå från den befintliga bebyggelsestrukturen avseende volym, skala och placering, samt komplettera befintligt bebyggelseområde och verka som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet. Genom att följa befintligt bebyggelsemönster, punkthus med gårdar mellan husen så får den nya bebyggelsen en tydlig koppling till den befintliga bebyggelsen.



Figur 2 Förslag till situationsplan med ny bebyggelse i grönt och befintlig bebyggelse. (Illustration: Vida och White, 2025)

Den tillkommande bebyggelsen inom planområdet består av sju punkthus i sex-sju våningar. Fem punkthus (hus 1-5) tillkommer på den övre nivån där det idag finns ett parkeringsdäck på privat mark tillhörande en bostadsrättsförening. Två punkthus (hus 6-7) tillkommer på den nedre nivån där det idag finns infartsparkeringar inom kommunal mark.

Alla hus är orienterade i samma riktning som de befintliga husen på Orminge 37:1 och 37:2. Bebyggelsen på den kommunala marken (hus 6-7) ligger cirka 7 höjdmeter lägre än övrig bebyggelse. Parkeringar för den tillkommande bebyggelsen kommer att lösas genom ett parkeringgarage under hus 1-5, utbredningen beror på lägenhetsfördelningen. Kommunens parkeringstal kommer att följas och prövas i bygglovskedet. Parkering för de befintliga bostadsrätterna kan ersättas dels genom platser i garage, dels genom platser på en markparkering i områdets västra del där beläggningen är relativt låg. Infartsparkeringarna inom den kommunala marken ersätts med platser i parkeringsgarage i Orminge centrum.

I och med närheten till Myrsjön i norr kommer strandskydd inträda inom delar av den kommunala marken vid planläggning. Kommunen föreslår att detta strandskydd upphävs. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett område som tidigare delvis används som infartsparkering och boendeparkering tas i anspråk till förmån för bostäder. Infartsparkeringen kommer att ersättas av ett parkeringshus i Orminge centrum.

Trafik och dagvatten

En beräkning på den ökning av trafiken som detaljplanen för Agaten är utförd och beräknas alstra efter genomförande, visar preliminärt att en trafikökning med cirka 10 % fler fordon på Skarpövägen och cirka 15 % fler fordon på Ormingeringen, i förhållande till trafikmätning gjord 2024. Om man ser till alla motsvarande trafikökningar efter

genomförande av samtliga de nya detaljplanerna vid Ormingeringen och Skarpövägen, Telegrafberget, Agaten, Pylonen, Volten och Amperen så är ökningen cirka 40 % fler fordon på Ormingeringen och 40 % fler fordon på Skarpövägen i förhållande till trafikmätning gjord 2024. Räknas förskolan i Volten med, så blir trafikökningen cirka 65 % fler fordon på Ormingeringen och cirka 67 % fler fordon på Skarpövägen. Alla siffror är framräknade genom antalet lägenheter i respektive detaljplan, något som kan förändras fram till byggskedet. Lägenhetsfördelningen är en annan okänd variabel som kan ändra trafikallsträngen, då man av erfarenhet vet att små lägenheter genererar färre bilar än stora lägenheter. De båda infartsparkeringarna som bebyggs kommer att ersättas med parkeringshuset vid Orminge centrum.

Angöring till bostäderna föreslås lösas genom befintliga in- och utfarter på Ormingeringen och Skarpövägen. Den södra lokalgatan och gång- och cykelvägen fortsätter utgöras av allmän platsmark, medan den västra lokalgatan fortsätter att utgöras av kvartersmark. Då majoriteten av marken för den nya bebyggelsen består av berg, så är möjligheterna till infiltration av dagvatten i stort sett obefintliga. Dagvattenfördröjningen behöver därför hanteras med växtbäddar enligt den utförda dagvattenutredningen.

Natur

I planområdets norra och sydöstra del bibehålls naturmark i syfte att bevara befintliga naturvärden. I områdets västra del skyddas den skyddsvärda skogen med en **a₃**, **a₄**, **n₁** och **n₂**-bestämmelser, som innebär att marklov krävs för fällning av befintliga träd och att marken skyddas från att sprängas, schaktas, kompakteras eller hårdgöras.



Figur 3 Befintlig bebyggelse i bakgrunden. Perspektiv över en möjlig utformning av den föreslagna bebyggelsen i förgrunden i mörkbrunt från en flygvy, vy mot sydöst. (Illustration: Vida och White, 2025). Observera att bebyggelsen inom den nya detaljplanen för Pylonen, längs med Skarpövägen, inte finns redovisad i bilden.

Gestaltungsprinciper

Gestaltningen styrs genom planbestämmelserna och avtal, och beskrivs mer utvecklat i planbeskrivningen. Kommande markgenomförandeavtal, vilket ingås med byggaktören,

kommer hänvisa till att gestaltningen ska följas. I syfte att ytterligare säkerställa god gestaltning har följande bestämmelser förts in på plankartan:

- Fönstersättningen ska samspela med fönstersättningen hos befintlig bebyggelse i planområdets södra del och ha en rytmisk placering.
- Fasad ska i huvudsak utgöras av trä. Fasadens färgsättning ska i huvudsak utföras med dov kulör med inslag av ljusa träpartier. Portnummer ska utformas och färgsättas enligt Ormingepaletten.
- Skarvar mellan eventuella fasadelement ska vara dolda alternativt förstärka byggnadens arkitektoniska uttryck.
- Balkonger får kraga ut max 2,0 meter över gården och prickmarkerad kvartersmark.
- Taket ska utformas med ett obrutet takfall mot varje fasad.

Planprocessen

Under samråd, som pågick under tiden 25 februari - 8 april 2025, har synpunkter inkommit från ett flertal remissinstanser, bland annat Länsstyrelsen. Synpunkter har även inkommit från kommunala nämnder, intresseföreningar, från ledningsägare och från ett fåtal boende (ingen inom planområdet). Länsstyrelsen har synpunkter på grundvattensituationen, på buller vid husens fasader, vid uteplatserna, för industribullret från fläktar och gällande lågfrekvent buller inomhus, att skyfallshanteringen ska klargöras, att kommunen ska redogöra för skredrisken inom planområdet och efterfrågar en tydligare motivering varför strandskyddet ska upphävas inom planområdet. Lantmäterimyndigheten har synpunkter gällande plankartans skala, åtkomsten till e-område och vad som ska regleras i kommande mark- och exploateringsavtal. Nacka vatten och avlopp har synpunkter på att en förstudie gällande VA-försörjningen, nödvändiga utrymmen för VA-anläggningar, översvämningsrisken och avfallshanteringen. Trafikverket har synpunkter på trafikallstringen och vilken påverkan som uppstår för väg 222.

Efter samrådet har planförslaget reviderats i ett antal avseenden. Bland annat har mark som får underbyggas ersatts av en höjdbestämmelse, bestämmelsen **n₂**, som innebär bevarande av naturmark tillkommit och u-områden för befintliga ledningar tillkommit. Ett antal underlag och utredningar har kompletterats. Dagvattenutredningen har reviderats, en förstudie gällande VA har tagits fram, risken för skred har utretts och en ny skyfallsutredning har tagits fram. Dagvattenutredningen visar att ingen risk för grundvattnet föreligger. Skredrisken har utretts och lösts och lösningar för buller redovisas.



Figur 4 Illustrationer som visar möjlig fasad- och tak-utformning. (Illustration: Vida och White, 2025)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i samrådsskedet i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömnings-förordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (Nacka kommun. 2025-11-24). Ett nytt samråd med länsstyrelsen, har skett inför granskningsskedet (2025-12-15), i vilket länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Detaljplanen är av begränsad omfattning och bedöms få en begränsad miljöpåverkan. Ingen negativ påverkan bedöms ske på rödlistade hotade eller artskyddade växt- eller djurarter. Den största miljöpåverkan sker på naturmiljön då ett mindre grönområde försvinner. Detaljplanen får en begränsad negativ konsekvens på den biologiska mångfalden i området, då grönområdet har ett begränsat biologiskt värde och storlek. Spridningssambandet för tall är här idag svagt och påverkas då ett femton-tal tallar behöver tas ner på grund av exploateringen. Nyplantering av tall kommer att genomföras vilket bedöms kunna gynna spridningssambandet på sikt. Borttagandet av träden får även viss negativ effekt på stads- och landskapsbilden. Effekten bedöms bli kumulativ då flera projekt pågår i området och delar av naturmarken och hållmarkerna mot Skarpövägen eller Ormingeringen ianspråk tas.

Detaljplanen bedöms ha en viss negativ påverkan på Västra Orminges kulturmiljö främst då trafiken dras in i området till skillnad från tidigare strikt uppdelad trafikseparering. Gårdsmiljöerna riskerar att bli avvikande, med förhållandevis stor andel plan och hårdgjord mark. Tillsammans med Pylonens planarbete i öster blir det också en kumulativ effekt. Positivt är att 17 befintliga punkthus inom Agaten förses med skydds-

och varsamhetsbestämmelser. Även detaljplanens påverkan på rekreationsvärdena bedöms bli del av en kumulativ påverkan på Västra Orminge. Upplevelsevärden påverkas till viss del.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten kan följas. Bullerriktvärden för buller bedöms kunna följas, med de anpassningar som vidtas, men utemiljön i sig är delvis fortsatt bullerpåverkad. Skyddsåtgärder för farligt gods vidtas. Risk för störningar bedöms vara liten. Skredrisken bedöms vara låg. Med föreslagna åtgärder, som inkluderar höjdsättning och dikesjustering, bedöms detaljplanen inte medföra någon ökad översvämningssproblematik till följd av skyfall.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Kommunens sammantagna bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. Under samrådskedet tog kommunen även fram en miljöredovisning (ett kommunalt dokument där miljöfrågor beskrivs separat), som ett underlag till planbeskrivningen. Kommunen har valt att inte revidera miljöredovisningen till granskningsskedet. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks och redovisas istället i planbeskrivningen.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Områdets karaktär kommer att vid genomfört detaljplaneförslag att förändras från parkeringar till bebyggt område, genom detta så kommer området befolkas och entréväningarna kommer att innehålla bostäder. Detta kommer att skapa liv och trygghet till gatorna och mellanrummen mellan husen. Eftersom parkeringarna i dagsläget saknar överblickar från bostäder kan de i dagsläget upplevas otrygga, så bedömningen är att en förbättring kommer att uppnås.

Tidplan

Planarbete

Granskning kvartal 1 2026

Antagande i kommunfullmäktige kvartal 3 2026

Laga kraft tidigast* kvartal 4 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Den mark som avses utvecklas ägs till största del av exploatören och denne står således för kostnaderna för detaljplanen samt samtliga kostnader förknippade med byggnationen på kvartersmark. Då ingen ny allmän platsmark ska bebyggas, förväntas genomförandet av detaljplanen generera ett ekonomiskt överskott till kommunen i och med försäljning av delar av fastigheten Orminge 60:1.

Investerings- och driftkostnader för allmänna anläggningar kommer inte att öka, då inga nya allmänna anläggningar kommer att byggas. Driftskostnader finns fortsatt för befintliga allmänna anläggningar.



Figur 5 Illustration aktiva gården (Illustration: Vida och White, 2025)

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte innebära några större negativa konsekvenser för barn. Befintliga parkeringar och infartsparkeringar hyser inga rekreativa värden.

Planförslaget genererar ett behov av flera förskoleplatser. Ingen förskola möjliggörs inom detaljplanen, men behovet behöver täckas av befintliga förskolor eller den nya förskola som planeras inom området för detaljplanen för Volten, i närheten.

En positiv konsekvens för barn är att detaljplaneförslaget skapar gröna gårdar med möjlighet till lekytor. Detta innebär att barn kan få en trygg tillgång till lekplatser, vilket bedöms utgöra en förbättring från nuläget, särskilt för yngre barn. I planområdets närhet finns både befintliga och planerade förskolor, en grundskola och idrottsanläggningar.

Konsekvenser för klimat och miljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett befintligt parkeringsdäck och två ytor för markparkering tas i anspråk till förmån för bostäder.

Värmdökilens spridningssamband sträcker sig såväl norr som söder om Myrsjön. På lokal nivå passerar spridningssambandet planområdet och Myrsjöns södra strandlinje. Det

ekologiska spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas negativt av ett genomförande av planen. Genom att plantera tallplantor i slänten i östra delen av planområdet kommer med tiden detta ekologiska samband att stärkas. Påverkan på spridningssambandet bedöms därmed bli liten eftersom delar av naturmarken kan bevaras. Bedömningen är också att konnektiviteten (sambandet) i denna gröna kil och spridningssambandet behålls, och under tid förstärks. Påverkan på områdets naturvärden bedöms även bli liten eftersom majoriteten av bebyggelsen föreslås placeras på befintliga parkeringsytor och infartsparkering.

I och med närheten till Myrsjön kommer strandskyddet återinträda då marken planläggs. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

Detaljplanen innebär att den befintliga södra bebyggelsen inom planområdet (fastigheterna Orminge 37:1 och 37:2) får delvis skymd sikt mot Skarpnäs naturreservat och Myrsjön. Intilliggande bebyggelse på östra sidan (Orminge 38:1) får skymd sikt mot Skarpnäs naturreservat, men genom placeringen av den nya bebyggelsen, så får de flesta bibehållna utblickar över Myrsjön. (se figur 2 och 3.)

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 9 januari 2026

Bilaga.

- Plankarta.
- Planbeskrivning.
- Samrådsredogörelse.
- Utredning om betydande miljöpåverkan.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

Rein Martinsson
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- -

Översikt Agaten, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
☒	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2023-06-23 § 196	KS	
☒	Detaljplaneavtal	2023-11-07	Planchef	Delegationsbeslut
☒	Detaljplan, samråd	2024-09-18, § 182,	MSN	Information om samråd, återremitterades av MSN.
☒	Detaljplan, samråd	2025-02-12, § 31	MSN	Information om samråd
☒	Detaljplan, samråd	2025-02-13	Planchef	Delegationsbeslut
☐	Detaljplan, granskning		MSN	
☐	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
☐	Detaljplan, antagande		KF	

