

2026-01-09

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr: MSN-2024-00134

KFKS-2022-00919

Standardförfarande

S A M R Å D S R E D O G Ö R E L S E

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

Sammanfattning

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.

Detaljplanen avgränsas av Ormingeringen i väster, Skarpövägen i norr och befintlig bebyggelse i söder. Marken som är föreslagen för ny bebyggelse är i dagsläget anlagd med ett befintligt parkeringsdäck och två ytor för markparkering. Parkeringsdäcket utgörs av privat mark, området för infartsparkeringarna utgörs av kommunal mark.

Den nya bebyggelsen ska utgå från den befintliga bebyggelsestrukturen i söder avseende volym, skala och placering i landskapet, samt komplettera befintligt bebyggelseområde och verka som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet. Projektet ska även skapa nya gårdar för socialt umgänge och allmän platsmark/cykel-och gångväg ska få god belysning.

Det ekologiska spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas av ett genomförande av planen. Framför allt sker en kumulativ negativ effekt på spridningssambandet på grund av byggnation till följd av flera pågående detaljplaner i området. Påverkan inom Agaten bedöms dock bli relativt liten genom att delar av naturmarken sparas och en större del av bebyggelsen föreslås placeras på befintliga boende- och infartsparkeringar. Därutöver ska plantering av tall och annan vegetation inspirerad av omgivande naturområden ske. Bedömningen är att konnektiviteten i spridningssambandet kan bibehållas med vidtagna åtgärder.

I och med närheten till Myrsjön i norr kommer strandskydd att inträda inom delar av den kommunala marken vid planläggning. Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom kvartersmark och allmän plats - gata. På naturmarken avses strandskyddet ligga kvar.

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, 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, översvämningens risk och avfallshanteringen. Postnord har synpunkter gällande tillträde till fastigheterna för postutdelning. Skanova har synpunkter gällande telekablar inom planområdet. Stockholm exergi har synpunkter gällande fjärrvärmeledningar i området. Trafikverket har synpunkter på trafikallstringen och vilken påverkan som uppstår för väg 222. Nacka miljövårdsråd har synpunkter gällande grönstråket, den gröna miljön, fladdermöss, strandskyddet och hushöjderna. Vattenfall har synpunkter gällande befintliga elnätansläggning och kablar.

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.

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

medföra en betydande miljöpåverkan. Planen förväntas innebära en begränsad utbyggnad av allmänna anläggningar.

Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet i ett kollektivtrafikhärläge 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 även till att skydda den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet och den värdefulla naturens funktioner för gröna spridningssamband.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 februari 2025. Samrådshden varade mellan den 25 februari 2025 och 8 april 2025, sammanlagt 6 veckor. Samrådet hölls med ett öppet hus i Boo folkets hus den 5 mars 2025.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Försvarsmakten
- Polisen
- Nacka energi
- Swedavia
- Södertörns brandförsvarsförbund

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsen
- Utbildningsnämnden
- Natur- och trafiknämnden
- Länsstyrelsen
- Boo Miljö- och Naturvänner
- HLS Fastighetsägarförening
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka vatten och avfall (NVOA)Postnord
- Skanova
- Stockholm Exergi
- Trafikförvaltningen i Region Stockholm
- Trafikverket
- Nacka Miljövårdsråd
- Vattenfall

- DHR Nacka-Värmdö

Luftfartsverket har lämnat in ett sekretessbelagt yttrande. Inga synpunkter har inkommit från ägarna till planområdets fastigheter eller från boende i närheten. 2 yttranden har inkommit från synpunktslämnare som inte bor i planområdets omedelbara närhet.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Kommunstyrelsen** tillstyrker detaljplanens samrådsförslag, som utformats i enlighet med intentionerna i de översiktliga planerna för Nacka kommun samt målen i start-PM. Detaljplaneförslaget ger möjlighet till ett tillskott av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och bidrar till att utveckla Orminge centrum och dess omgivning.

Kommunstyrelsen anser att projektet har möjlighet att ge en positiv påverkan när det gäller balansen mellan gröna och hårdgjorda ytor i ett större område, varför ett så stort överskott av gröna ytor som möjligt bör eftersträvas. Samordning med andra projekt i närområdet kring gröna värden vad gäller biologisk mångfald och spridningssamband bör därför ske.

Planenhetens kommentar: Mark mellan detaljplaneområdet Agaten och det öster om angränsade detaljplaneområdet Pylonen har säkrats i de båda detaljplanerna som allmän platsmark för naturmark. Inom såväl naturmark som kvartersmark i detaljplanen Agaten skyddas värdefulla träd. Gårdarna på kvartersmark beräknas med Grönytefaktor (GYF) som är ett planeringsredskap som används för att säkerställa en viss mängd vegetation eller vatten i en byggd miljö. Verktuget tillämpas på kvartersmark och dess förankring sker i tidiga avtal, exempelvis i markanvisningsavtal. GYF ingår som en del i detaljplaneprocessen och utgör en komplettering till rådande krav på kvartersmarkens utformning, exempelvis krav på brandsäkerhet, tillgänglighet, dagvattenhantering, buller eller lek. Samordning kring möjligheter att stärka spridningssambandet i öst-västlig riktning mellan detaljplanerna Agaten och Pylonen har påbörjats genom att barrträd har planterats under oktober 2025 inom allmän platsmark för naturmark.

2. **Utbildningsnämnden** anser att planerade bostäder finns med i underlaget i kommunens befolkningsprognos som ligger till grund för den behovsprognos som tagits fram gällande behov av platser i förskola och grundskola. Utbildningsnämndens bedömning är att behovet av fler förskoleplatser och skolplatser kommer att öka i samband med att fler bostäder byggs i området. Behovet av fler platser i grundskola tillgodoses då det finns ett överskott av platser i

norra Boo. När det gäller förskola så visar prognosen att fler förskoleplatser behöver skapas omkring år 2034. Därför är det viktigt att det behovet tillgodoses i pågående eller kommande stadsbyggnadsprojekt i området.

Utbildningsnämnden bedömning är att förskolan Alabastern och Korallen inte kommer att påverkas negativt av planerad bebyggelse.

Planenhetens kommentar: Bedömningen av förskolebehovet som redovisas i utbildningsenhetens befolkningsprognos (UBN 2024-00177, 2024-09-06) överensstämmer med utbildningsnämndens yttrande. Det finns i närområdet en planerad förskola inom detaljplan Volten, som vann laga kraft den 1 juli 2025, så behovet av eventuella förskoleplatser kommer att vara möjligt att tillgodose 2034.

- 3. Natur- och trafiknämnden** anser att i och med utveckling av området och ökat antal boende föreslås att befintlig trätrappa på kommunal mark i områdets norra del ersätts med en terrängtrappa i sten eller betong.

Under rubriken Sociala konsekvenser är det fint beskrivet om större omsorg längs huvudstråket inom planområdet, särskilt gällande tunneln och tunnelmynningen. Ur ett belysningsperspektiv för ökad trygghet är det av stor vikt att omsorgen sker från båda håll. Det vore därför bra om även den nordvästra tunnelmynningen är med i detaljplanen för ett helhetsgrepp på tunneln och dess båda mynningar gällande belysning.

En trafikutredning bör genomföras i nästkommande skede. I utredningen ska alstringen från den tillkommande bebyggelsen inom detaljplanen samt gång- och cykelstråk från den nya bebyggelsen till befintliga stråk och hållplatser redovisas.

Efterlevnaden av parkeringstalet för befintliga bostäder inom planen behöver beskrivas.

Platser för bilparkering som försvinner för befintliga bostäder ska ersättas i nya anläggningar och påverkan ska beskrivas.

Utformning av parkeringsplatserna vid korsningen Skarpövägen vid hus 6 och 7 bör beakta siktförhållanden i kommande skeden.

Planförslagets konsekvenser för befintliga tillfälliga infartsparkeringar nära hus 6 och 7 bör utvecklas och förtydligas.

Natur- och trafiknämnden anser att den nya lokalgatan inte har något större allmänintresse och föreslår att den utgörs av kvartersmark.

E-området bör inrymma plats för servicebil.

Nacka kommuns cykelprogram bör beaktas och möjliggöras. Gränsen för naturområde i plankartan bör ses över för att möjliggöra framtida eventuell ombyggnad av allmän plats, exempelvis breddning av gång- och cykelstråk samt kollektivtrafikhållplatser då de ligger tätt intill dessa stråk.

Planområdet i det nordöstra hörnet bör justeras för att undvika att det inkräktar på gång- och cykelbanan eller hindrar drift samt framtida ombyggnad.

Detaljplanen ligger inom ett område med känsliga spridningssamband. Behov finns av förstärkningsåtgärder, vilket också nämns i planbeskrivningen. Dessa åtgärder bör redovisas i granskningshandlingen.

Detaljplanen justeras för att möjliggöra att tillkommande växtlighet längs Skarpövägen kan stärka spridningssambanden och att minska trafikbullret från vägen.

Planenhetens kommentar: I detaljplanen har allmän platsmark natur längs den befintliga GC-vägen ändrats till kvartersmark för att möjliggöra en tillgänglig gångväg och trappa. Exakt utformning av trappa och gångväg kommer att ske i bygglovhanteringen. Planbeskrivningens formuleringar om tunneln för gång- och cykelvägen har setts över, och en plushöjd på gång- och cykelvägen har lagts till på plankartan. För att hindra att tunneln försvinner. En trafikalstringsutredning har tagits fram både gällande detaljplan Agaten och en sammantagen trafikalstringsutredning för detaljplan Amperen, detaljplan Volten, detaljplan Pylonen och detaljplan Agaten. Denna visar på att det befintliga trafiknätet kan hantera trafiken från den kommande bebyggelsen.

De nya bostäderna ska ha parkeringsplatser i enlighet med kommunens parkeringstal, vilket kontrolleras under bygglovskedet. Aktuellt bebyggelseförslag har utgått från 105 garageplatser och 100 markparkeringsplatser, i enlighet med parkeringstalen.

Befintliga p-platser längs Ormingeringen kommer att vara kvar. Brf. Agaten har uppgivit att de inte har haft full beläggning på sina befintliga p-platser.

Parkeringsplatserna vid korsningen Skarpövägen vid hus 6 och 7 kommer att få en utformning som skapar godtagbara siktförhållanden.

De tillfälliga infartsparkeringar som finns i dagsläget kommer att tas bort och möjligheter till infartsparkering att flytta in i parkeringshuset i Orminge centrum (Knutpunkten) som håller på att uppföras.

Lokalgatan leder till en annan bostadsrättsförenings lokalgata på deras kvartersmark och behöver därmed kunna nås från allmän gata. Lantmäterimyndigheten anser att det är lämpligare att denna bit av lokalgatan kvarstår som allmän platsmark av rättighetsskäl.

4. E-området kommer att utformas så att en servicebil kan parkera i dess omedelbara närhet, vilket kommer att säkras i avtal. Det finns inte möjlighet att inrymma yta för servicebil i E-området, då det skulle leda till omfattande sprängning.

Cykelstråket som passerar genom planområdet är varken ett regionalt cykelstråk eller huvudcykelstråk, och kommer inte att förändras. Plangränsen i nordväst mot detta cykelstråk ligger nära, eller på, fastighetsgränsen mot den privatägda fastigheten Orminge 37:2, men då det finns plats på andra sidan av gång-och cykelvägen, på kommunal mark, finns det möjligheter att utveckla detta cykelstråk i framtiden. Den befintliga kollektivtrafikhållplatsen ligger också kvar på den kommunala fastigheten och har möjligheter att utvecklas i framtiden.

Den del av spridningssambandet som ligger närmast Myrsjön, norr om Skarpövägen, är obrutet och påverkas inte av planen. Föreslagna åtgärder för att förstärka spridningssambandet är plantering av tall på bostadsgårdar och slänten mellan Skarpövägen och bostadsområdets parkeringsplats. Komplettering av tall ska ske i naturområdet mellan föreslagen bebyggelse i detaljplanerna Agaten och i Pylonen, genom att avtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören. Tall föreslås också på kvartersmark.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

5. **Länsstyrelsen** har anfört följande som ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen gör samma bedömning som kommunen att detaljplanen inte kommer påverka möjligheten att påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt, förutsatt att det går att anlägga dagvattenhanteringen som kommunen föreslår.

Kommunen behöver dock redogöra för grundvattensituationen i området och om grundvattnet kan vara förorenat på grund av närliggande hushållsdeponi. Om det finns mark- eller grundvattenföroreningar behöver kommunen visa om ni på något sätt behöver anpassa dagvattenhanteringen för att inte riskera möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna.

Hälsa och säkerhet

Buller

Trafikbuller vid fasad – hus 6

Planområdet utsätts för trafikbuller från både Ormingeringen och Skarpövägen. Vägarna trafikeras av bussar både dagtid och nattetid. Ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Ormingeringen beräknas till mellan 52–57 dBA och mot Skarpövägen mellan 56–61 dBA.

Riktvärden uppfylls för trafikbuller vid bostadsfasad på alla platser i planområdet, utom vid tre av de lägre våningsplanen på hus 6 mot Skarpövägen.

Kommunen har infört en planbestämmelse, m₁, som reglerar att riktvärdena i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska klaras. Eftersom bestämmelsen är formulerad som ett generellt krav, behöver planbeskrivningen redovisa exempel på hur planlösningarna för lägenheter vid markplan, plan 1 och plan 2 i hus 6 kan utformas så att riktvärdena kan följas. Om kommunen planerar genomgående bostäder, behöver det framgå vilken sida som klarar riktvärde för luddämpad sida, mot vilken det går att orientera hälften av bostadsrummen.

Kommunen uppger i planbeskrivningen att andra funktioner så som till exempel förråd, soprum eller verksamhet ska planeras vid den mest bullerutsatta fasaden för att hantera överskridandet av bullernivåerna. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa detta genom planbestämmelse i plankartan där överskridanden sker vid fasad.

Uteplatser

I planbeskrivningen finns en text om uteplatsers anordnande: "Uteplatser ska anordnas där ekvivalenta ljudnivån är under 50 dB(A) och där maximal ljudnivå dagtid är under 70 dB(A). För hus 1 till 5 placeras uteplatserna mellan husen och för hus 6 och 7 placeras uteplatserna på sidan om och bakom husen." Sidan 26 illustrerar uteplatsernas lägen. Uteplatsen öster om hus 7 får ljudnivåer över 50 dBA vilket överskrider riktvärden enligt trafikbullerförordningen. Kommunen behöver visa hur uteplats kan anordnas som klarar riktvärdena och därmed blir lämplig med hänsyn till människors hälsa avseende buller.

Bullerutredningen

Beräkningarna av trafikbuller är gjorda med prognosticerade trafiksiffror för år 2030. I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges i 8 § att hänsyn ska tas till framtida trafik vid beräkning av bullervärden. Länsstyrelsen anser att hänsyn behöver tas till prognosticerade trafikförändringar för år 2040.

Verksamhetsbuller

Bullerutredningen (Tyréns, 2024) har identifierat takfläktar på intilliggande befintliga bostadshus som källa för industribuller. För takfläktarna har bullerutredningen räknat med en reducerad ljudemission kvällstid och en ännu mer reducerad nivå nattetid, vilket gör att bullernivåerna klaras. Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med dessa uppgifter samt komplettera planbeskrivningen med en tydlig redovisning om varför detta antagande stämmer.

Lågfrekvent buller

Ormingeringen och Skarpövägen trafikeras av bussar som kan ge upphov till lågfrekvent buller. Planbeskrivningen anger att detta bör beaktas under projektering av fasader, fönster och ventilationssystem. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att bedöma om det i detta fall kan vara lämpligt med en planbestämmelse för att säkerställa att frågan fångas upp i genomförandeskedet. Riktvärden för lågfrekvent buller utomhus saknas.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) tillämpas dock ofta vid bedömning om lågfrekvent buller inomhus och kan därför vara lämpliga att utgå ifrån. Exempel på åtgärder som kan vara lämpliga är att säkerställa att minst hälften av bostadsrummen klarar inomhusriktnivåerna genom att de orienteras mot en tyst sida.

Åtgärden kan med fördel regleras med en planbestämmelse för att fångas upp i genomförandeskedet.

Risk för översvämning till följd av skyfall

Planområdets norra del längs Skarpövägen har lågpunkter enligt Länsstyrelsens skyfallskartering. Kommunen har i den här delen av planområdet reglerat höjdsättningen med planbestämmelser så att vattnet leds mot en gång- och cykeltunnel. Det är dock inte klargjort hur vattnet ska hindras att ta sig ut på Skarpövägen och Länsstyrelsen instämmer därför med kommunen att lågpunkter på Skarpövägen behöver studeras till granskningsskedet.

Eventuella riskreducerande åtgärder behöver sedan regleras i plankartan.

I planområdets mellersta del bebyggs en parkeringsplats där vattnet idag rinner rakt österut mot två förskolor i en lågpunkt. Om höjdsättningen kvarstår likt idag kan avrinningen öka i och med planförslaget. Kommunen behöver visa att planförslaget inte försämrar för befintlig bebyggelse och infrastruktur.

Kommunen bör även förtydliga planbeskrivningen med vilka volymer av vatten som kommer ledas dels till gång- och cykeltunneln, dels från den del av planområdet som idag avrinner österut.

Risk för skred

Enligt SGU:s jordartskarta förekommer det lera i den norra delen av planområdet mot Skarpövägen. Det finns också ett aktsamhetsområde mot Skarpövägen enligt SGU:s kartering över förutsättningar för skred i finkornig jordart. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att de geotekniska riskerna behöver utredas till granskningsskedet. Eventuella stabilitetshöjande åtgärder behöver då tydligt framgå av planbeskrivningen och i den mån det är möjligt regleras på plankartan. Stabiliteten för planområdet behöver också säkerställas utifrån ett förändrat klimat. Om kommunen planerar att genomföra åtgärder inom planområdet för att hantera risken för skyfall ska stabiliteten också säkerställas för åtgärderna.

Länsstyrelsen har anfört följande enligt råd om tillämpning av 2 kap. PBL:

Strandskydd

Planbeskrivningen anger att strandskyddet ska upphävas med planbestämmelse med hänvisning till särskilt skäl 2 - området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen (7 kap. 18 c § punkt 2 miljöbalken). För motivering av särskilt skäl och avvägning mellan intresset att upphäva strandskyddet och att bevara det, hänvisar kommunen till PM Strandskyddsupphävande (Nacka kommun, 2024-12-12). Eftersom planbeskrivningen ska beskriva hur detaljplanen ska förstås och genomföras bör kommunen tydligare redovisa denna motivering i planbeskrivningen.

Planenhetens kommentar:

Grundvatten

Kompletterande underlag har tagits fram efter samråd, som visar bedömd strömningsriktning för grundvatten är mot nordväst, (Geoveta, 2025-08-15). Detta betyder att grundvatten från den gamla deponin inte rinner in i detaljplaneområde Agaten. Därmed föreligger inga risker för att grundvattnet ska vara förorenat.

Buller

Kompletterande underlag har tagits fram efter samråd, som visar att genom att planera andra funktioner än bostadsrum (som till exempel cykel- eller barnvagnsförråd, soprum) på markplan eller smålägenheter (<35 m²) vid den mest bullerutsatta fasaden kan överskridanden av riktvärden i trafikbullerförordningen hanteras. Exempel på lägenhetslösningar har införts i planbeskrivningen. Kommunen bedömer att det inte behövs någon övrig specifik planbestämmelse annat än hänvisningen till bullernivåerna i trafikbullerförordningen och att bullerriktvärdena därmed kommer att kunna säkerställas i bygglovskedet.

Uteplatser ska anordnas där ekvivalenta ljudnivån är under 50 dB(A) och där maximal ljudnivå dagtid är under 70 dB(A). För hus 1 till 5 planeras för uteplatser mellan husen, där inga överskridanden av riktvärden sker, och för hus 6 och 7 placeras uteplatserna vid sidan om husen, där de bedöms behöva förses med ljudsänkande åtgärder såsom bullerskärmar, vilket illustreras på situationsplanerna i planbeskrivningen. Frågorna hanteras vidare i bygglovskedet. För att gemensamma uteplatser i området ska uppfylla riktvärden finns nedanstående bestämmelse på plankartan.

- *ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.*

Bullerutredningen har uppdaterats enligt 2040 års prognos. En trafikstringutredning har gjorts som visar att trafikökningen som genereras av detaljplan Agaten kan hanteras av det befintliga trafiknätet, planbeskrivningen har justerats enligt ovan beskrivning.

Industribuller

Bullerutredningen har förtydligats vad gäller beräkningen av industribuller. För dessa har schablonvärden använts för undersökning av påverkan av buller från takfläktar på närliggande bostadshus. Takfläktarna har antagits vara av en något bullrigare variant med total ljudeffekt (L_w) 85 dBA för att representera ett worst-case scenario. Sannolikt kommer bullernivåerna från takfläktarna att vara något lägre i verkligheten, (Tyrens, 2025-07-01). Kommunen bedömer att industribullret är lägre på kvällar och nätter då huvuddelen av verksamheterna inte är aktiva då.

Bullerutredningen har räknat med 26 % tung trafik i beräkningarna av trafikbuller, vilket innebär att buller från busstrafiken inräknas i de siffrorna. Frågan om lågfrekvent buller skulle kunna aktualiseras om någon av de planerade byggnaderna låg nära – i storleksordningen inom 10 meter - en busshållplats. Det finns en busshållplats vid Ormingeringen, relativt nära korsningen till Skarpövägen. Den är cirka 10 - 15 meter från närmaste planerad byggnads fasad.

Eftersom både Ormingeringen och Skarpövägen trafikeras av bussar, både dagtid och nattetid, rekommenderas att detta beaktas under projektering av fasader och fönster på de fasader som är vända mot dessa vägar. På grund av busstrafiken rekommenderas även att ventilationssystem beaktas under projektering. Alla hål i fasader vända mot dessa gator försämrar ljudisoleringen, särskilt på låga frekvenser, och kan försämma ljudkvaliteten i bostäderna. För att säkerställa att det lågfrekventa bullret inomhus inte når upp till skadliga nivåer för de boende, kommer fasad- och ventilationslösningar att kontrolleras i bygglovskedet.

Skyfall

Kompletterande undersökning har tagits fram efter samråd, som visar att diket längs Skarpövägen kan leda dagvatten och skyfall säkert österut och vidare till Myrsjön, om diket längs jämnas ut och rensas, vilket kommer att ske. Det säkerställs via avtal. Ett kompletterande skyfallsunderlag (WSP, 2025) beräknar att mer vatten kommer att flöda över Skarpövägen i planerad situation. Vattennivåerna på Skarpövägen beräknas dock bli under 5 centimeter och bedömningen är att det inte innebär någon fara eller stora konsekvenser för trafiken och framkomligheten på vägen. Den största mängden vatten kommer dessutom från ytor uppströms planområdet, och utanför det. Kommunens bedömning är således att det inte i första hand är genomförandet av detaljplanen som orsakar flödena.

Det totala skyfallsflödet till lågpunkten i sydost, och de två förskolorna beräknas bli oförändrat, och därmed även vattennivåerna i lågpunkten. Kommunen konstaterar att lågpunkten i sig består av gräsmattor och gångbanor. Planbeskrivningen har justerats enligt ovan beskrivning.

Risk för skred

Kompletterande undersökning har tagits fram efter samråd, som visar att orsaken till att området är markerat på skredriskkarta är sannolikt terrängens lutning kombinerat med att angiven jordart på den översiktliga jordartskartan är lera. Dock har ingen lera påträffats i lägen för planerade byggnader (PM Geoteknik, Momentux, 2025-09-07). Undersökt område bedöms därför ha låg skredrisk.

Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig motivering till varför delar av strandskyddet kan upphävas.

6. **Boo Miljö- och Naturvänner** anser att kommunen bör uppdatera sina planprogram, då detaljplanen för Agaten inte finns med i det antagna planprogrammet. Denna ökning av tillkommande bostäder vid sidan av det antagna planprogrammet gör det svårt att beräkna den kumulativa effekten av planeringen.

Hus 6 och 7 bör strykas ur detaljplanen och detta område bör planteras med träd, buskage och ny markvegetation för att förstärka det svaga gröna sambandet.
Den övergripande klimatberäkningen av detaljplanen bör innehålla sprängning.

Enligt miljöredovisningen avser exploatören att certifiera byggnaderna enligt *Miljöbyggnad* eller *Svanen*, vilket vi tycker är bra, men i miljöredovisningen står *"Det har också diskuterats om nollenergihus är möjligt men ambitionsnivån ligger inte där."* Föreningarna vill gärna se en motivering till varför en högre ambitionsnivå inte valts.

Byggaktören anger ett antal mobilitetsåtgärder som ska genomföras för att minimera behovet av parkeringsplatser och främja alternativ till bensinbilskörning. Föreningarna anser att det är viktigt att de föreslagna mobilitetsåtgärderna genomförs och att miljö- och klimatpåverkan får styra valet av byggmaterial.

Planenhetens kommentar: Kommunen har valt att inte uppdatera detaljplaneprogrammet då stora delar av programmet redan är genomfört. Kommunen har gjort avvägningen att hus 6 och 7 blir ett viktigt tillskott i området. Viss naturmark i planen (och naturmark i intilliggande detaljplan Pylonen) kommer nu, till skillnad mot i befintliga detaljplaner, att omfattas av strandskydd. Planbestämmelser som skyddar större träd och viss naturmark införs, vilket inte är fallet i gällande plan. Gårdar kommer också att få planteringar och grönska. I klimatkalkylsberäkningen ingår bland annat schaktning/sprängning och borttransport av massor inom ramen för grundläggningsarbeten. Fastighetsägaren har i planarbetet presenterat att de har höga ambitioner gällande de nya byggnadernas miljöval, men kommunen har inte den yttersta rådigheten när det gäller valet, i synnerhet inte på privatägd mark. Vilka mobilitetsåtgärder som planeras beskrivs i

planbeskrivningen och kommer att kontrolleras under bygglovskedet. Valet av byggmaterial är inte heller något som kommunen kan styra över, mer än det som Plan- och Bygglagen föreskriver.

7. **HLS Fastighetsägarförening** anser att planen, liksom andra planer här i Boo presenteras oklart och tagen ur sitt sammanhang. Planen beskrivs med komprimerade bilder och beskrivningar som inte ger en större helhet i området och t ex närheten till det planerade höghusområdet Pylonen. HLS anser att områdets bebyggelse, placering och husens utseende beskrivs oklart på kartor och bilder med orden: ”En möjlig utformning av den föreslagna bebyggelsen” och då är det svårt att ge synpunkter på om området har till exempel anpassats till omgivningen.

Planenhetens kommentar: Detaljplanen för Agaten presenterar enbart det området som ingår i planområdet, det är i ett planprogram som ett större område beskrivs och analyseras. Nacka kommun har valt att inte datera upp eller göra ett nytt planprogram för Orminge. Då detta är förknippat med stora kostnader och tar lång tid. Detaljplaner görs i en fortlöpande process, där beskrivningarna inte är exakta i samrådsskedet. De blir mer konkreta i det efterföljande granskningsskedet. Exakta blir de först i den avslutande bygglovshanteringen. Detta för att skapa möjligheter att förändra byggnationen, för att på så sätt bättre anpassa den till den bebyggelse som ska byggas när detaljplanen är klar. Denna process kan ibland ta flera år. Byggnaderna i Pylonen planeras bli 7 våningar, i Agaten 6 våningar.

8. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att plankartan är i en för lite skala, vilket gör det svårt att utläsa utbredningen av gång- och cykelvägens utbredning vid Korsöstigen. Vidare är egenskapsbestämmelserna på plankartan i vissa lägen svåra att läsa och i ett fall felplacerat. Planbeskrivningen klargör inte heller hur åtkomsten ska ske till det E-område som är utmärkt på plankartan. Av planhandlingarna framgår att ett markanvisningsavtal har tecknats och att exploateringsavtal ska tecknas. Det finns en översiktlig beskrivning om vilka åtaganden som regleras/ska regleras i avtalen, men det behöver tydliggöras så att redovisningen blir mer konkret kring:

- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha.
- vilka olika kostnader exploatören åtar sig att betala.
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar.
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- ansvarsfördelningen mellan exploatörerna.

Grundkartan är från den 17 maj 2024, det är viktigt att grundkartan är aktuell. Exempelvis redovisas en marksamfällighet som är avregistrerad. Dessutom saknas trakten Skarpnäs.

Planenhetens kommentar. En översyn av plankartan har gjorts efter samråd och justeringar gjorts i enlighet med Lantmäterimyndigheten i Nackas synpunkter. Åtkomsten till E-området kommer säkerställas genom rättighet/servitut, och ett markreservat för ledningar (u-område) har införts på plankartan. Nödvändiga mark- och exploateringsavtal kommer att tecknas innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige. En uppdaterad grundkarta kommer att användas till granskningsskedet, traktnamn har lagts in på plankartan.

9. **Nacka vatten och avfall (NVOA)** anser att VA-försörjningen ännu inte är löst och att en förstudie behöver tas fram inom detaljplanearbetet. Detaljplanen kan behöva avsätta markreservat för VA-anläggningar, så som u- och E-område, och nya huvudstråk behöver byggas ut för att kunna ansluta de nya fastigheterna till befintligt nät. NVOA frågar sig om detaljplanen tagit höjd för översvämningsrisken. Det framgår inte hur avfallshanteringen ska lösas.

Planenhetens kommentar. En förstudie för VA har efter samråd tagits fram i samarbete med NVOA, som visar på principer för de framtida VA-anläggningarna. Detaljplanen har fått de u- och e- områden som behövs. Översvämningsrisken har setts över och klargjorts i den uppdaterade dagvatten- och skyfallsutredningen, (WSP, 2025-10-17), och planbeskrivningen kompletterats avseende detta. Nödvändiga utredningar för avfallsfrågan har kontrollerats med NVOA.

10. **Postnord** påpekar att vid nybyggnation av flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Planenhetens kommentar. Vid bygglovshanteringen kommer detta att kontrolleras.

11. **Skanova** påpekar att om de tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Planenhetens kommentar: Vid genomförandet av detaljplanen kommer eventuell ledningssamordning hanteras. Då detaljplanens genomförande främst berör utveckling av privat mark kommer berörd byggaktör ansvara för eventuella behov av ledningssamordning

12. **Stockholm Exergi** påpekar att de har en fjärrvärmeledning längs den GC-väg som passerar genom planområdet.

Planenhetens kommentar: Ett u-område för dessa ledningar har skapats på plankartan.

13. **Trafikförvaltningen i Region Stockholm** är enbart positiva till förslaget om förtätning av bebyggelse i ett område med god kollektivtrafikförsörjning, där markanvändningen överensstämmer med RUFS 2050.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

14. **Trafikverket** anser att det fortsatta detaljplanearbetet bör framgå vilken trafikallsträng planerad bebyggelse medför och att kommunen även bör komplettera planhandlingarna med en bedömning om detaljplanens trafikpåverkan på statliga väg 222.

Planenhetens kommentar: En trafikallstringsutredning har gjort enligt Trafikverkets efterfrågade metod, som visar att detaljplan Agaten inte kommer att generera stora öknings, (Nacka kommun, 2025). Så det befintliga trafiksystemet kommer att kunna hantera den mindre trafikökningen. Detaljplanens trafikpåverkan har införts i planbeskrivningen.

15. **Nacka Miljövårdsråd** anser att detaljplanen gör att grönstråket mellan Skarpnäs och Rensättra omintetgörs. Bebyggelsen kommer att skära av nuvarande strövstråk mellan de två naturreservaten. Befintliga tallar med högt naturvärde fälls och att detaljplanen inte syftar till att värna gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation. Strandskyddet mot Myrsjön upphävs. Populationen av fladdermöss bör inventeras innan eventuellt upphävande av strandskyddet. Husens höjd bör omprövas utifrån bland annat skymningseffekter på redan befintlig bebyggelse.

Planenhetens kommentar: Den mest betydelsefulla delen av grönstråket mellan Skarpnäs och Rensättra går norr om Skarpövågen, och inte över de ytor som är föreslagna för exploatering i detaljplanen. De ytor som planeras att exploateras är i dagsläget Brf Agatens parkering och en tillfällig infartsparkering på kommunens mark. Stråket/spridningssambandet kommer att påverkas inom planområdet, men för att minska påverkan på sikt kommer nya träd att planteras

på såväl naturmark som kvartersmark. (se planbeskrivningen, *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka*). Huvuddelen av de befintliga kvarvarande tallarna skyddas genom skyddsbestämmelser på plankartan, ett skydd som de inte har i dagsläget. Under planarbetet har vissa anpassningar skett till platsens ekosystemtjänster och nya tjänster kommer att tillföras. I den ekosystemtjänstanalys som genomförts är slutsatsen ändå att effekten på ekosystemtjänsterna blir negativ. Populationen av fladdermöss kommer inte att skadas, då det område som strandskyddet föreslås upphävas för inte har några kända boplatser för fladdermöss. Ett PM om strandskyddsupphävande är framtaget, som visar att det finns särskilda skäl att upphäva delar av det strandskydd som inträder. På andra ytor inträder strandskydd i och med detaljplanen. Idag saknas strandskydd i gällande detaljplan. Husens planerade höjd skapar enligt kommunens bedömning inte så menliga skuggande problem för den befintliga bebyggelsen att de behöver ses över. Inga negativa yttranden från de närboende har inkommit till kommunen under samrådet. Den solstudie som gjorts visar att det kommer att bli minimala skuggningar. Se utförda solstudier i planbeskrivningen.

16. **Vattenfall** har inkommit med följande yttrande: De har elnätanläggningar inom närområde för planerade byggnader bestående av 130 kW markkabel. Den skyddas från byggnader av prickmark, samt inom ett område med minst 3 meter på vardera sidan om markkabelns yttersta fasen ska markanläggning t ex träd och buskar inte planteras. Om växtlighet i form av buskar och prydnadsväxter planteras inom ett område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.

Planenhetens kommentar: Området där Vattenfall har sina kablar är prickad mark i gällande detaljplanen och kommer därför inte att bebyggas. I den nya detaljplanen skapas ett u-område som skydd för dessa ledningar.

Det är i dagsläget en gräsmatta och ingen ytterligare plantering föreslås på platsen.

17. **Luftfartsverket** har lämnat in ett sekretessbelagt yttrande.

Planenhetens kommentar: Yttrandet är hanterat.

Inkomna synpunkter från föreningar

18. **DHR Nacka-Värmdö** anser att det är avgörande för att möjliggöra detaljplanen, att kommunen gör en Funktionskonsekvensbeskrivning (FKB). Då en sådan saknas hävdar

DHR att detaljplanen syftar till att utestänga personer med funktionsnedsättning från den nya bebyggelsen. Detta anser DHR är ett allvarligt avsteg från principerna om jämlikhet och tillgänglighet och går emot såväl FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning (CRPD) som Sveriges nationella funktionshinderspolitik. Utan en FKB finns inga bekräftade åtgärder för att bostäder och offentliga utrymmen ska vara tillgängliga och användbara för alla. Detta innebär att personer med funktionsnedsättning riskerar att stängas ute från att bo eller vistas i området. Det strider mot Sveriges lagstiftning och diskrimineringslagen, där bristande tillgänglighet är en form av diskriminering. DHR Nacka-Värmdö kräver att en FKB omedelbart genomförs och att detaljplanen justeras så att den blir fullt inkluderande och tillgänglig för alla.

Planenhetens kommentar: Kommunen följer de lagar och bestämmelser som finns i Plan- och bygglagen (PBL). En (FKB) är inget som PBL kräver ska göras inom en detaljplaneprocess. Dock finns tillgänglighetskrav som ska uppfyllas i bygglovskedet. I framtagandet av detaljplaneförslaget utgår från att dessa tillgänglighetskrav ska kunna uppfyllas, till exempel lutning på nya gator och tillgängliga entréer.

Övriga inkomna synpunkter

19. **Synpunktslämnare 1** anser att dagvattenlösningen som presenteras ska göras sammantaget med alla andra planprojekt i Orminge vars dagvatten hamnar i Myrsjön. Det är också viktigt att kommunen redogör hur de faktiska förhållandena är, gällande dagvattennätet. Så att beslutas på rätt grunder. Frågan om var och hur de föreslagna växtbäddarna ska placeras och utformas, anser synpunktslämnaren är oklar och med en allt för låg ambitionsnivå. Garagets storlek och hur dess rening av olja och andra föroreningar, anses också vara dåligt beskriven i planhandlingarna.

Vidare anses att vistelseytor för lek och rekreation vara för små och sakna möjligheter för träd att planteras. Avsaknaden av tillgänglig gång- och cykelväg tas upp, då dessa ska vara trygga och säkra för barn att använda. Detaljplanens möjligheter för barn att leka, det långa avståndet till den centrala parken och i förlängningen hela behandling av barnperspektivet ifrågasätts.

Den föreslagna bebyggelsens höjd tas också upp, då synpunktslämnaren menar att de är allt för höga för att kallas en årsring, att garaget inte har några fönster och får allt för höga kanter ner mot den befintliga marken. Säkerheten på den underbyggda gården ifrågasätts.

Planenhetens kommentar: Dagvattenutredningen som gjorts redovisar detaljplan Agatens dagvattenhantering av det dagvatten som avrinner från denna detaljplan. Dagens situation och

framtida situation redovisas. I detaljplaneskedet görs inte någon detaljerad projektering av dagvattenlösningarna, men på plankartan regleras själva reningskravet som ska uppfyllas i bygglovskedet.

Växtbäddarnas utformning och garagets rening av olja/föroreningar kommer att hanteras i kommande projektering och kontrolleras i den efterkommande bygglovsprocessen.

Garagets storlek är beroende på det antal lägenheter som projektet skapar. Kommunens riktlinjer för p-tal ska följas. Detta kommer att kontrolleras i bygglovet, där också de tekniska lösningarna för till exempel rening av olja kontrolleras.

Lekytornas utformning och storlek är enligt kommunen fullt acceptabla. Centrala parken, med lektyr, finns också cirka 100 meter från planområdet.

Det finns möjligheter att plantera träd mellan husen. Plankartan har bestämmelser som ska garantera möjligheter att skapa en grön innergård, och kommunen och byggaktören har avtal om att en viss grönytefaktor ska uppnås. En tillgänglig gång- och cykelväg finns till alla nybyggda hus. Kommunen delar inte synpunktslämnarens uppfattning om byggnadshöjden, utan har kommit fram till att den föreslagna byggnadshöjden är lämplig. Placeringen av husen ger ingen skuggpåverkan på den befintliga bebyggelsen och utblickar mellan husen finns. Kommunen gör bedömningen att den nya detaljplanen är väl anpassad som en ny årsring i Orminge. Se vidare beskrivning av hur föreslagen ny bebyggelse anpassas till omgivningen i planbeskrivningens avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Övergripande struktur och Gestaltning*.

Garagets och dess kanter exakta utformning kommer att bedömas i den efterföljande bygglovshandlingen, där fråga om fönster eller inte i garaget kommer att besvaras. Säkerheten i garaget kommer att kontrolleras i den efterföljande bygglovsprocessen, så att alla krav enligt Plan- och bygglagen efterföljs. Barnperspektivet har enligt kommunen beaktats. Det kommer att finnas möjligheter för mindre barn att ha en säker och trygg lekplats i närområdet och avståndet till centrala parken är rimligt för större barn att gå/cykla till.

20. **Synpunktslämnare 2** instämmer till de yttranden som föreningen Boo Miljö och naturvänner Naturskyddsföreningen i Nacka lämnat. Därutöver framförs att det byggs för många, höga och tätt liggande hus runt Orminge centrum, vilket riskerar att försämra naturvärden, trygghet och förvärra trafiksituationen inte bara i Orminge, utan i hela Boo och specifikt i Björknäs. Synpunktslämnaren anser att de nyuppförda lägenheterna mestadels utgörs av små lägenheter med balkonger i norrläge och mörka gårdar. Det tillsammans med två höga hus som kommer att skugga både det nya torget och övrig bebyggelse. Busstrafiken måste intensifieras för att klara denna nya stora inflyttning, tillsammans med den trafiksituationen i Boo gör att synpunktslämnaren anser att ett omtag behöver göras på hela planeringen. Hen tycker också att Orminges ljusa och lågmälda karaktär riskerar att försvinna, trots att det gjorda planprogrammet skulle värna om detta.

Planenhetens kommentar: Se svar till de yttranden som föreningen Boo Miljö och naturvänner Naturskyddsföreningen i Nacka lämnat in. Frågan om exploateringen vid Orminge centrum kan inte kommenteras i detta dokument, då detta handlar om detaljplanen Agaten. Gestaltningen och byggnadshöjden i Agaten är valda för att både harmonisera med den befintliga bebyggelsen och tydligt bryta mot den, då detta projekt ska tydligt kunnat avläsas som en ny årsring. Kommunens bedömning är att detaljplanen möjliggör bostäder med god gestaltning och boendekvalitet med närhet till bland annat service, kollektivtrafik, natur och rekreation.

Ändringar efter samråd

- Ringmarken på plankartan är borttagen och ersatt av högsta nockhöjd och en utnyttjandebestämmelse.
- Planbestämmelsen n_2 har tillkommit, för att öka på skyddet av värdefull natur.
- Störningsbestämmelsen m_1 har delats i m_1 och m_2 , där m_2 hanterar buller på uteplatser.
- Trapptopp har lagts till i k_1 -bestämmelsen.
- f_2 - f_9 -bestämmelsen har fått redaktionella ändringar.
- e_1 -bestämmelsen har ändrats till e_4 och fått ett tillägg för balkongernas byggnadsarea,
- e_2 -bestämmelsen har ändrats till e_5 .
- e_3 -bestämmelsen har ändrats till e_6 och fått en ändrad byggnadsarea.
- e_4 -bestämmelsen har ändrats till e_8 och fått ändrade höjder.
- e_1 - e_3 -bestämmelsen har tillkommit, bestämmelsen reglerar byggnadsarean för nytillkommande komplementbyggnader.
- e_6 - e_7 -bestämmelsen har tillkommit, bestämmelsen reglerar byggnadsarean för befintliga komplementbyggnader.
- e_6 - e_8 -bestämmelsen har fått redaktionella ändringar.
- Två nya områden som pekats ut i naturvärdesinventeringen har fått skyddsbestämmelserna n_1 , n_2 och a_3 .
- Området n_1 , n_2 och a_3 vid hus 1 och 2 har fått en mindre korrigering, för att följa den befintliga parkeringens utbredning.
- Höjden har justerats på befintliga komplementbyggnader.
- Nya komplementbyggnader har fått definierade placeringar genom korsmark, korsmarken har minskats.
- Definieringar av vilka åtgärder som behövs för att stärka upp spridningskorridoren har tillkommit i planbeskrivningen.
- U-områden för befintliga ledningar för el och fjärrvärme är tillagda.
- U-område för VA-ledningar är tillagd.
- Det båda E_1 -området har fått en mindre utökning av ytan.

- Plangränsen har korrigerats mot Ormingeringen och Skarpövägen för att ta bort en remsa som skulle blivit impedimentmark.
- Hus 1 är flyttat 1 meter åt öster, för att skydda och bevara värdefull natur på dess västra sida.
- Grönområden på allmän plats längs gång- och cykelvägarna regleras som parkmark istället för natur, av driftsskäl.
- I övrigt har förtydliganden och kompletterande beskrivningar införts i planbeskrivningen, bland annat avseende risk för förorenat grundvatten, dagvatten och skyfall, trafikallsträng, buller och risk för skred samt fastighetsrättsliga konsekvenser.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef

Rein Martinsson
Planarkitekt