

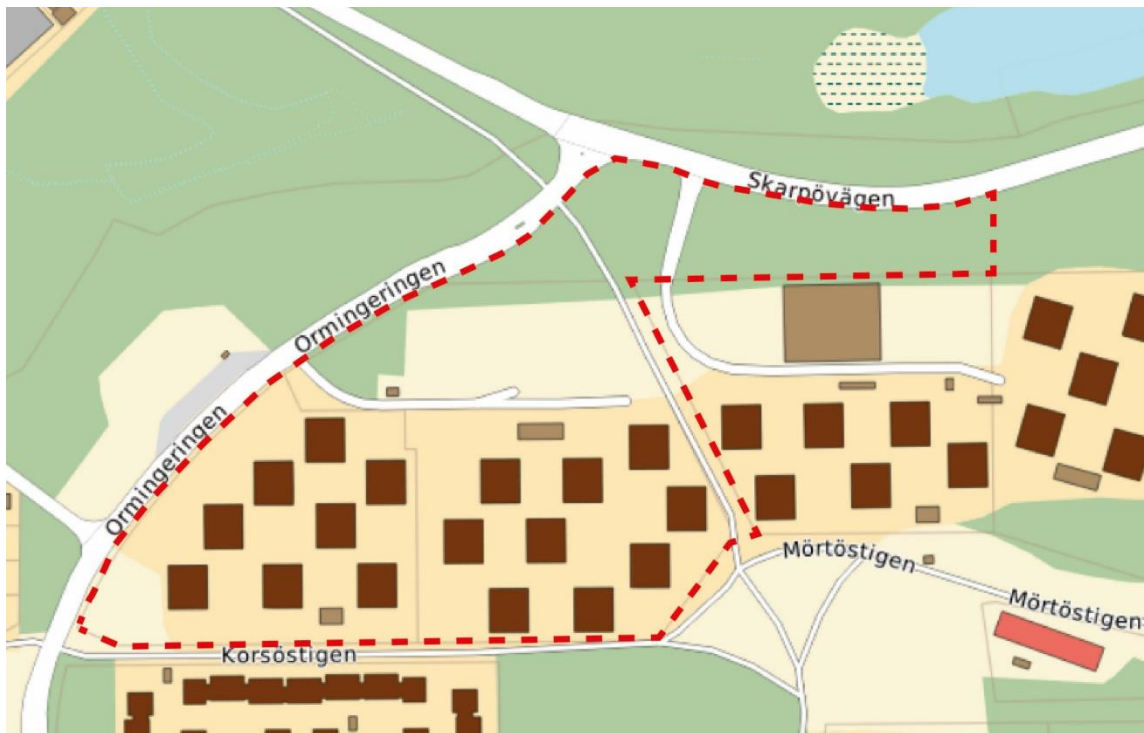
2025-10-08

PM strandskydd
GRANSKNINGSHANDLING
Upprättad oktober 2025

Dnr KFKS 2021-00632
KFKS 2023-00109
Standardförfarande

Upphävande av strandskydd

Stadsbyggnadsprojekt för Agaten,
fastigheterna Orminge 37:1, 37:2 och 60:1, Ormingeringen 72, i Boo, Nacka kommun.



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



Bakgrund

Det föreslagna detaljplaneområdet Agaten är beläget norr om Orminge centrum och 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.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra flerbostadshus i ett kollektivtrafiknära läge och bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö. Målet är att skapa byggrätter för cirka 300 - 350 bostäder. Syftet med att ta med befintliga flerbostadshus i södra delen är att värna de kulturhistoriskt värden som finns i bebyggelse och landskap.

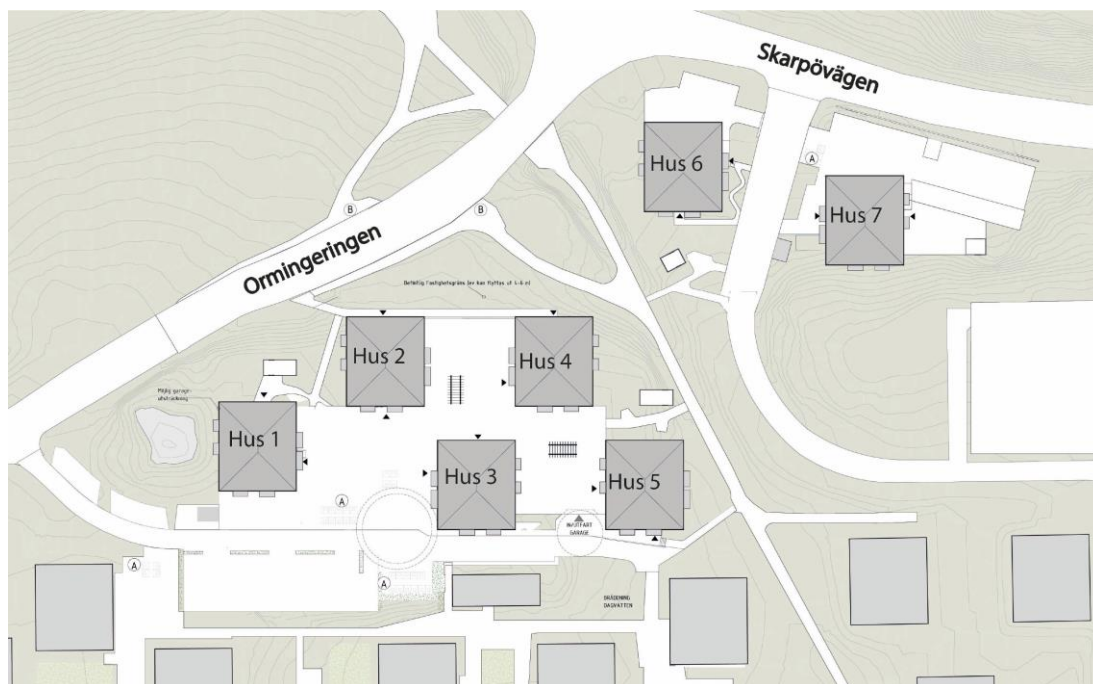
De föreslagna nordligaste två husen inom planområdet berörs av strandskydd från Myrsjön vilket gör att skyddet behöver upphävas i samband med detaljplaneläggningen för att möjliggöra byggnationen.

Detta PM är en planhandling som har författats av Anna Dominkovic och Petter Söderberg, Enheten för strategiskt klimat- och miljöarbete, Nacka kommun, samt kvalitetsgranskats av Åsa Keane, Ekologigruppen.

Förutsättningar

En mindre del av planområdet ligger inom 100 meter från Myrsjöns strandlinje. Det rör mark som idag främst består av en parkeringsplats, en infartsväg samt viss naturmark. Den naturmark som ligger i planområdets norra del präglas av att ha legat i ett kraftledningsstråk i öst-västlig riktning. Bland annat finns inga större träd kvar inom stråket. Luftledningen ersattes år 2019 av en markförlagd kabel.

Aktuell del av området omfattas av stadsplan (S 86) Orminge etapp 5 som vann laga kraft år 1969. Infartsvägen från Skarpövägen betecknas i planen allmän plats, gata och berörd mark på ömse sidor infartsvägen betecknas allmän plats, park. Generellt strandskydd infördes år 1975. I Länsstyrelsens beslut den 28 februari 1980 rörande strandskydd för Nacka kommun med flera kommuner, preciserades bland annat att för stadsplaner som fastställts före den 1 juli 1975 skulle strandskydd gälla i vattenområden. Strandskydd infördes dock inte inom dessa planers landområden, varför strandskydd inte råder inom nu aktuellt planområde. När området planläggs inträder strandskydd inom planområdet 100 meter från Myrsjöns strandlinje.



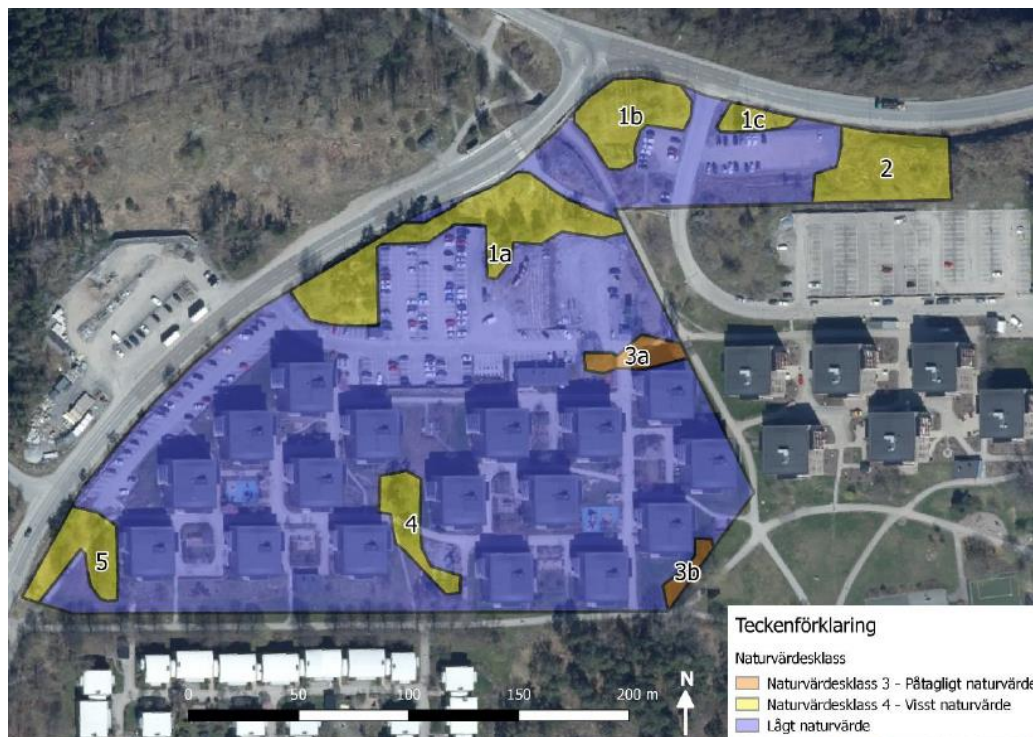
Situationsplan (Vida och White, 2024). Utformningsförslag där de två husen (hus 6 respektive 7) närmast Skarpövägen i norr samt parkeringarna till dem berörs av strandskyddet. Dessa två byggnader planeras innehålla ca 90 lägenheter.

Enligt genomförd naturvärdesinventering - NVI – (Pro Natura 2023) består det område som kommer att omfattas av strandskydd av antingen ytor med lågt naturvärde eller ytor med naturvärdesklass 4, visst naturvärde¹, jämför bild nedan. Naturvärdesobjekten 1b och 1c som berörs av strandskyddsområdet består i huvudsak av triviallöv och enstaka granar.² En grövre död sälg finns längst i nordost vid Skarpövägen i yta 1c. På sälgen noterades kläckhål/gnag av signalarten myskbock.

Naturvärdesobjekt 2 i nordöst utgörs främst av öppen hedmark. Enstaka senvuxna tallar förekommer i denna yta, men de flesta träden har avverkats. Här finns viss örtrikedom, och hållar och enbuskar ger en viss rumslig struktur. Inga naturvårdsarter hittades.

¹ Klass 4 är den lägsta av de klasser som beskrivs i inventeringen; Naturvärdesklass 1 - högsta naturvärde, Naturvärdesklass 2 - högt naturvärde, Naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde, Naturvärdesklass 4 – visst naturvärde.

² I NVI är inventeringen sammanlagd med den större ytan 1a som ligger utanför strandskyddsområdet och som därför inte är relevant i detta sammanhang. De tre ytorna kallas Naturvärdesobjekt 1 och innehåller enligt inventeringen "tall med inslag av gran, björk, rönn, gråal och sälg. Några aspkloner förekommer. De flesta träden är unga men inslag av vuxna tallar förekommer." men enligt kommunens observation är det inom 1b i huvudsak asp med enstaka granar och 1c i huvudsak en gran och en död sälg.



Naturvärdesobjekten 1b ("dungen") och 1c exploateras till största delen med aktuellt planförslag och innehåller triviallöv med enstaka granar samt en säl. Objekten har visst naturvärde dvs Naturvärdesklass 4. Ungefär halva 1b berörs av strandskydd, resten ligger utanför. Även naturvärdesobjekt 2 har visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Det kan bibehållas. Till stor del består övriga ytor av parkering och en lokalgata.

Ytorna inom planområdet är allemansrättsligt tillgängliga, men platsen är störd av buller från Skarpövägen och visuellt även av vägar och parkeringsytor. Värdena för friluftslivet inom planområdet bedöms vara små eller obetydliga.

En betydande brant finns på den norra sidan av Skarpövägen ner mot Myrsjön. Området är en del av Skarpnäs naturreservat som har höga värden för natur och friluftsliv. Området längs Myrsjöns strand är strategiskt viktigt som ekologisk spridningskorridor och är utpekat som ett svagt regionalt spridningssamband i Nacka-Värmdökilen, enligt RUFs. Spridningssambandet sträcker sig såväl norr som söder om Myrsjön. Spridningssambandet direkt söder om Skarpövägen bedöms i praktiken ingå i den svagare delen av sambandet. Inom föreslagen detaljplan Agaten är naturmarken delvis avbruten av väg och parkeringsyta och naturen inom de olika kvarvarande ytorna har olika karaktär (se ovan om naturvärdesobjekt 1b, 1c samt 2). Inga större träd finns kvar inom det tidigare kraftledningsstråket. I den i öster angränsande föreslagna detaljplanen Pylonen sparas också naturmark, men där finns en kvarvarande bård av främst större tallar längs Skarpövägen. Området där beskrivs som tallskog med visst naturvärde, motsvarande klass 4, enligt genomförd naturvärdesinventering.



Till vänster: del av föreslagen detaljplanekarta för Agaten, från samrådet. Till höger: del av föreslagen detaljplanekarta för Pylonen (inför antagande).

Området kring Mysjön är mycket välbesökt med stigar som går runt sjön. Längs strandzonen närmast Myrsjön passerar Booleden, en 15 km lång markerad vandringsled i Nacka.

Gränsen till Skarpnäs naturreservat ligger som närmast cirka 20 meter från planområdesgränsen i norr. I praktiken är det dock svårt att nå reservatet och strandzonen vid Myrsjön på grund av vägen och de betydande höjdskillnaderna ner mot sjön, se vidare nedan. Reservatet och Myrsjön nås enkelt från planområdet via gångtunnlarna under Ormringeringen respektive Skarpövågen, precis i anslutning till planområdet. Avståndet är då dryga 80 meter från planområdesgränsen till reservatsgränsen.



Röd streckad linje visar 100 meter från befintlig strandlinje i Myrsjön, och inom planområdet (vita streck) inträder det vid planläggningen. Röd tonad yta utgör strandskyddsområde som upphävs, röd yta visar var strandskyddet får ligga kvar.

Möjligheten att upphäva strandskyddet

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken (MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § PBL). Enligt 7 kap. 18 i § MB ska en fri passage vara möjlig i området närmast strandlinjen.

Särskilt skäl

Det särskilda skäl kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet för delar av det nya planområdet är att ytorna genom en väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen i enlighet med 7 kap. 18 e § punkt 2 MB. Den avskiljande exploateringen är Skarpövägen. Vägen är 10–12 meter bred och har en hastighetsbegränsning på 60 km/h. Mittlinjen är markerad och det finns en smal vägren. På Skarpövägens norra sida, mot Myrsjön, finns ett lågt balkräcke. Enligt den senaste trafikmätningen för denna del av Skarpövägen uppgick trafiken till cirka 3 000 fordon/dygn i medeltal. En prognos för framtida trafik år 2040 visar ett trafikflöde på knappt 3 700 fordon/dygn i medeltal.³ Skarpövägen försörjer bostadsområdet Telegrafberget i nordväst, samt det näraliggande Kummelbergets industriområde. Vägen är klassad som en sekundär transportled för farligt gods. En relativt hög andel av trafiken bedöms utgöras av tung trafik, 26 %.

Skarpövägen är en huvudled som är utformad enligt 60-talets trafiksepareringsideal vilket innebär att den är utformad för att allmänheten inte ska passera över den. Enligt gällande stadsplan avses fullständig trafikseparering i området. Fordonstrafiken ska inmatas till området via en matarslinga medan gångtrafiken ska ske på fordonsfria gångvägar som förbinder bostadskvarteren med centrum, skolor, strövområden med mera. Gångstråken har därför planskilda korsningar.

Skarpövägen saknar längsgående gång- och cykelvägar. Nordväst om planområdet skapar Skarpövägen och Ormingeringen en bred korsning som försvårar en eventuell passage till fots. Vägen går att passera säkert på ett övergångsställe knappt 400 meter öster om Agatens plangräns (om man går genom bostadsområdena och sedan ner till vägen. Det finns ingen trottoar längs Skarpövägen), eller på övergångsställe ca 400 meter västerut inne i Kummelbergets industriområde. Närmaste väg är i stället via ovan nämnda gångtunnlar under Ormingeringen respektive Skarpövägen, precis i planområdets nordvästra del. Dessa gångvägar torde utgöra den väg allmänheten främst väljer för att ta sig mellan planområdet och Myrsjön.

Allt detta sammantaget bedöms innebära att allmänheten typiskt sett avstår från att passera över Skarpövägen (jämför Mark- och miljööverdomstolens uttalanden angående avskiljande väg i en dom den 16 augusti 2017 (M 10315-16)⁴ och att det därför finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom planområdet.

³ Bullerutredning detaljplan Agaten, Tyréns 2025.

⁴ ”Det går inte att i absoluta tal eller mått säga när en väg är avskiljande. I stället måste en bedömning göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Av förarbetena till bestämmelserna framgår att vägen måste ha



Google maps, korsningen Skarpövägen-Ormingeringen. Planområdet ligger till höger efter korsningen. Myrsjöns strand ligger till vänster i bild nedanför en brant. Dungen ungefär mitt i bilden är naturvärdesobjektet 1b (klass 4) som är strandskyddat till ca hälften.



Avstånd till övergångsställen är ca 400 meter åt vardera håll från planområdet. Det finns gångtunnlar i anslutning till planområdet, väster om det, som gör att man kan ta sig till strandområdet på ett trafiksäkert sätt.

Även om naturliga förhållanden och höjdformationer i sig inte kan räknas som avskiljande i lagens mening bör dessa faktorer kunna vägas in i det enskilda fallet, i den sammanvägda bedömningen. I detta fall är det dessutom svårt att betrakta slänten ned mot Myrsjön som naturlig då den anlades i samband med, och var en förutsättning för, byggandet av Skarpövägen.

Vidare kan anföras att vid detaljpanelläggning av ett område (kallat Pylonen) just öster om nu aktuell detaljplan bedömde Länsstyrelsen i sitt granskningsyttrande (den 17 januari 2022)

en så avskiljande effekt att den plats som dispensen avser saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv (jfr prop. 1997/98:45 del 2 s. 89). Det betyder att vägen, för att betraktas som avskiljande, måste vara sådan att allmänheten typiskt sett avstår från att passera över den.”

över den planen att Skarpövägen hade en sådan avskiljande effekt som avses i nuvarande 7 kap. 18 c § punkt 2 MB.⁵

Avvägning mellan strandskyddsintresset och exploateringen

När det gäller värdena för strandskyddet inom de ytor som föreslås upphävas består de alltså delvis av naturmark med lågt – visst naturvärde, som till del är påverkad av en kraftledningsgata. Här finns också en parkeringsyta och en infartsväg. Området är bullerstört och det bedöms inte vara attraktivt för friluftsliv eller närrekreation. Det faktum att det finns områden med högre värden för natur och friluftsliv alldeles i närheten torde också innebära ett lägre nyttjande av planområdet. Sammantaget bedöms värdena för strandskyddets syften vara låga i det aktuella området.

För det lokala spridningssambandet bedöms stråket mellan Myrsjöns strand och Skarpövägen, norr om planområdet, vara av störst betydelse. Inom Agaten, med sina hårdgjorda ytor och de avverkningar som tidigare skett i kraftledningsstråket, bedöms strandskyddsområdet inom planen ha en svagare funktion som spridningsväg. Då stråket vid Myrsjön inte heller berörs av nuvarande planläggning bedöms påverkan på spridningsvägarna inom strandskyddsområdet vara godtagbar trots exploateringen. Det är dock angeläget att så långt möjligt spara träd inom detaljplanen och att plantera nya för att förhindra ytterligare försvagning av sambandet. Nyplantering av träd kommer att ske för att på sikt stärka spridningssambandet, och ny grönska på gårdar tillkommer inom planområdet. Arter ska väljas för att stärka områdets potential som spridningsväg, bland annat genom att plantera tall. Att så sker säkerställs i det markgenomförandeavtal som tecknas mellan kommunen och byggaktören. Bedömningen i planbeskrivningen är att konnektiviteten i spridningssambandet kan bibehållas med vidtagna åtgärder.

I vägningen enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att ta aktuellt område i anspråk för flerbostadsbebyggelse med tillhörande anläggningar i detta fall väga tyngre än strandskyddsintressena, som - av de skäl som framgår ovan – här är låga, eller endast påverkas marginellt.

En exploatering skulle inte bygga igen möjligheterna att passera genom området med tanke på att de nya bostadshusen får begränsad hemfridszon där det går att passera nära

⁵ (Ändringar i strandskyddslagstiftningen i miljöbalken från och med den 1 juli 2025 gör att angivna paragrafer i citatet nedan inte stämmer med nuvarande lagstiftning.) ”Kommunen avser att upphäva strandskyddet för kvartersmark och gatemark inom aktuell detaljplan. Naturmark inom detaljplanen kommer fortsatt vara strandskyddat... Mot bakgrund av det som har framkommit i planhandlingarna till granskningsskedet bedömer Länsstyrelsen att Skarpövägen har en sådan avskiljande effekt som avses i 7 kap. 18 c § punkt 2 MB. Med hänsyn till att området som berörs av strandskyddsupphävandet inte heller omfattar några särskilda värden för friluftslivet eller särskilt höga värden för växt- och djurlivet delar Länsstyrelsen bedömningen enligt 4 kap 17 § PBL att intresset av att ta området i anspråk i detta fall väger tyngre än strandskyddsintresset. Länsstyrelsen bedömer därmed att strandskyddet kan upphävas i den utsträckning som föreslås i planhandlingarna.”



byggnaderna. Passagen närmast Myrsjön är också oförändrad. Fri passage enligt 7 kap. 18 i § MB är således fortfarande möjlig.

Den del av den tidigare ledningsgatan som sparas i den östra delen av planområdet kommer att få ett ökat skydd i och med att strandskydd införs och får ligga kvar. Planbestämmelser för skydd av större träd införs också. Området betecknas NATUR i plankartan.