

2026-05-22

## **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

KFKS 2022-00919

Standardförfarande

# **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

## **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 kollektivtrafiknära läge 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.

Detaljplanen medger att området utvecklas med cirka 300 nya bostäder i sju punkthus i sex våningar. Parkering kommer att lösas i garage under gårdarna till hus 1-5. 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 nya byggnaders orientering och placering anpassad till befintlig bebyggelsestruktur.

Förslaget var utsänt på granskning under februari-april 2026. Under granskningen har synpunkter inkommit från remissinstanserna Lantmäterimyndigheten, Nacka vatten och avfall AB (NVOA), Nacka Miljövårdsråd, Boo Miljö- och Naturvänner, Hasseludden-Lövberga-Skarpnäs Fastighetsägareförening (HLS) Fastighetsägarförening, Delaktighet-Handlingskraft-Rörelsefrihet (DHR Nacka-Värmdö) och kommunala nämnder. Lantmäterimyndigheten har synpunkter gällande hur fastighetsrättsliga frågor inför genomförandet beskrivs i planbeskrivningen. Även Nacka vatten och avfall AB har synpunkter gällande beskrivningar av genomförandefrågor. Nacka Miljövårdsråd och Boo Miljö- och Naturvänner har bland annat synpunkter som berör planförslagets konsekvenser för naturvärden och gröna samband. HLS Fastighetsägarförening har synpunkter på dagvattenhanteringen och anpassningen till kulturmiljön. Efter granskning har plangränsen mot Skarpövägen flyttats 1,5 m söderut, för att skapa möjligheter för ett dike. Det

innebär att plangränsen har dragits tillbaka marginellt söderut i förhållande till Skarpövägen. Värmeöeffekten, det vill säga att temperaturen ökar med flera byggnader och hårdgjorda ytor, har beskrivits i planbeskrivningen. Vidare har redaktionella justeringar gjorts i planbeskrivningen.

Förslaget var utsänt på samråd under februari-april 2025. Synpunkter inkom från Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, NVOA, från kommunala nämnder, intresseföreningar och fastighetsägare utanför planområdet. Efter samrådet togs en ny dagvatten- och skyfallsutredning fram, samt en förstudie för VA tagits fram tillsammans med NVOA. Efter samrådet har förtydliganden gjorts gällande grundvattensituationen, dagvatten och skyfall, risk, avsaknaden av nytt planprogram i Orminge, plankartans läsbarhet, VA-situationen i området samt trafikallstringen som projektet genererar.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

## Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet i ett kollektivtrafiknära läge 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.

Detaljplanen medger att området utvecklas med cirka 300 nya bostäder i sju punkthus i sex våningar. Parkering kommer att lösas i garage under gårdarna till hus 1-5. 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 nya byggnaders orientering och placering anpassad till befintlig bebyggelsestruktur.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 28 januari 2026 § 14. Granskningstiden varade mellan den 10 februari 2026 och 11 mars 2026, sammanlagt 4 veckor. Under granskningstiden fanns planförslaget tillgängligt i Nacka kommuns utställningshall i Nacka stadshus, på biblioteken i Nacka Forum. Planhandlingarna fanns även tillgängliga på kommundelsbiblioteken i Orminge, under bibliotekens öppettider, samt på kommunens webbplats.

Planförslaget var utsänt på samråd mellan den 25 februari 2025 och 8 april 2025, sammanlagt 6 veckor. Under samrådet inkom synpunkter gällande grundvatten, skyfall och bullerbestämmelser, parkeringar, spridningssamband, fastighetsrättsliga frågor och planbestämmelser. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 10 oktober 2025.

Under samrådet inkom synpunkter från Länsstyrelsen, Boo Miljö- och Naturvänner, HLS Fastighetsägarförening, Lantmäterimyndigheten, NVOA, Trafikverket, Nacka Miljövårdsråd, Vattenfall, DHR Nacka-Värmdö och kommunala nämnder. Efter samrådet har kompletteringar av undersökningarna gällande buller, grundvatten, skredrisk och skyfall tagits fram samt en förstudie gällande VA-situationen i området.

## Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Fritidsnämnden
- Kulturnämnden
- Käppalaförbundet
- Länsstyrelsen
- Postnord
- Region Stockholm Trafikförvaltningen
- Trafikverket
- Vattenfall eldistribution AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Boo Miljö- och naturvänner
- DHR Nacka-Värmdö
- HLS fastighetsägarföreningen
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka Vatten och avfall AB
- Natur- och trafiknämnden
- Naturskyddsföreningen Nacka
- Stockholm Exergi

Inga synpunkter har inkommit från ägarna till planområdets cirka 3 fastigheter eller från boende i närheten men från 2 privatpersoner utanför planområdet samt från 3 föreningar.

## Inkomna synpunkter

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

## Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. Fritidsnämnden har inga synpunkter på förslaget.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

2. Kulturnämnden har inga synpunkter på förslaget.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

3. Natur- och trafikinämnden anser att det är av stor vikt att befintliga tallar vid hus 1-4 sparas, att de nyplanterade tallarna kompletteras med blommande växter för att stödja pollinatörer. Nämnden framhåller vikten av att rotzonen som finns i utredningen för trädinmätning följs. En tydligare beskrivning önskas av hur många parkeringsplatser till de befintliga bostäderna som minskas eller ersätts i nya planen, samt ett tydliggöra hur servicefordons tillgänglighet till E-område kan säkerställas då det är lokaliserat inom kvartersmark. Nämnden anser också att den nya lokalgatan, mellan hus 6 och 7, inte bedöms vara av allmänt intresse och därför bör planläggas som kvartersmark. Vidare önskas en bättre bild av det sammanlagda behovet av infartsparkeringar i och kring Orminge som behöver tas fram, gällande alla de infartsparkeringar som nu försvinner, varav Agaten är en. En analys av beläggningsgrad och det faktiska behovet behöver ställas mot det antal infartsparkeringsplatser som ska tillskapas i parkeringshuset vid panncentralen i Orminge centrum.

*Planenhetens kommentar:* Plankartan innehåller bestämmelser som skyddar de befintliga tallarna, även rotzonen skyddas genom  $n_1$  och  $n_2$  bestämmelserna som finns i plankartan. De nya bostäderna ska uppföra parkeringsplatser i enlighet med kommunens parkeringstal, vilket kontrolleras under bygglovskedet. Aktuellt bebyggelseförslag har utgått från 105 garageplatser och 100 markparkeringsplatser, i enlighet med parkeringstalen. Detaljplanen ändrar inte möjligheten mot idag att befintliga p-platser längs Ormingeringen kan bli kvar. Brf. Agaten har uppgett att de inte har haft full beläggning på sina befintliga p-platser. Servicefordons tillgänglighet till E-område säkerställs genom servitut. Lokalgatan mellan hus 6 och 7 är en befintlig gata, den leder fram till den privata väg som Brf. Skarpöhöjden använder. Den gatan behöver ligga kvar som allmän platsmark. En sammantagen redovisning över infartsparkeringarna i och omkring Orminge är framtagen av Trafikenheten, den visar att behovet av infartsparkeringar kommer att ersättas av det nya parkeringshuset i Orminge centrum.

## Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

4. Länsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

5. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att för genomförandet av planen ska möjliggöras bör följande frågor förbättras. De markanvisningsavtal och de exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören bör innehålla 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, en tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar, en skrivning om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet och ansvarsfördelningen mellan exploatörerna.

*Planenhetens kommentar:* Detaljplanen redovisar hur genomförandet är möjligt att lösa och vem som kommer ansvara och vara huvudman för utbyggnad samt drift på övergripande nivå. Hur ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet fördelas redovisas mer noggrant i markanvisningsavtal och exploateringsavtal som hanteras utanför men parallellt med detaljplanen.

6. **Käppalaförbundet** har inga synpunkter på förslaget.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

7. **Postnord** har inga synpunkter på förslaget.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

8. **Region Stockholm Trafikförvaltningen** har inga synpunkter på förslaget.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

9. **Trafikverket** har inga synpunkter på förslaget.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

10. **Vattenfall eldistribution AB** har inga synpunkter på förslaget.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

11. **HLS fastighetsägarföreningen** anser att dagvattenhanteringen från Agaten, Pylonen, Amperen, Volten och utvidgningen av Kummelbergets industriområde inte har ett helhetsperspektiv. De ifrågasätter att dessa planer ska minska mängden förorenat dagvatten och undrar hur vattenkvaliteten i Myrsjön ska kontrolleras. De kräver att en helhetssyn ska ingå i Nackas alla detaljplaner och att en omfattande dialog med närboende, även utanför planområdet införs.  
De anser att ett skönhetsråd ska inrättas i Nacka som ska säkerställa att all byggnation i Nacka och särskilt i Boo har ett attraktivt och smakfullt utseende, ett utseende som håller över tid. Byggnationen måste anpassas till omgivning, kulturhistoria och med hänsyn till närboende. Agatens och Pylonens höghus är ett exempel på att inte anpassa höjd och utseende till

närboende, närmiljö och kulturhistoria. Flera hus i närheten av detaljplanerna, och många hus runt Myrsjön byggdes för ca 100-125 år sedan, något som inte alls nämns i detaljplanen och det är av stor vikt att ta hänsyn till området och att anpassa bebyggelsen till omgivningarna.

**Planenhetens kommentar:** Utredningar har tagits fram inom Agaten som visar hur dagvattnet ska omhändertas genom LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten). Åtgärderna som beskrivs i de olika detaljplanerna genererar ett renare dagvatten än idag, då dagvatten från förorenade ytor orenat rinner till recipienten Myrsjön i nuläget. Myrsjön är en påverkad sjö och dess vattenkvalitet kontrolleras regelbundet av Nacka kommun. Kommunen kommer att genomföra utökad provtagning av sjön under år 2026 för att skaffa bättre underlag för val av åtgärder för att förbättra statusen i sjön.

Ett start-PM togs fram 2018 för detaljplanerna i det så kallade kraftledningsstråket. Detaljplanen för Agaten ingick inte i detta start-PM, då den detaljplanen har initierats av Brf Agaten efter det att planarbetet hade påbörjats för detaljplanerna i kraftledningsstråket. Detaljplanerna har tagits fram under olika år, så det har inte varit möjligt att gå ut på samråd/granskning för dem samtidigt. Under både samråd och granskning av detaljplanen för Agaten har det varit möjligt för närboende och föreningar att lämna synpunkter i enlighet med plan- och bygglagens regler. Det har även varit möjligt att hålla en dialog med kommunen under bland annat samrådets öppna hus.

Kartmaterial och illustrationer som tas fram visas i den skala som kommunen anser mest lämpligt och utifrån hur planenheten bedömer hur-förslagen uppfattas. Ambitionen är att det ska vara tydligt hur de olika detaljplanernas inverkan på området blir, både på närmiljön och områdespåverkan.

Kommunen anser att detaljplaneförslaget är utformat med anpassning till omgivningen och till omgivande bebyggelse, där punkthus är den dominerade hustypen. Utformningen och gestaltningen är gjord med arkitektonisk och antikvarisk kompetens och är enligt kommunen lämplig, gällande både fasadernas utseende och byggnadernas höjd.

12. **Nacka Vatten och avfall AB** har framfört att det i planbeskrivningen anges att det i det planerade garaget behövs oljeavskiljare som ska godkännas av NVOA. Den nya trappan/gångvägen som planeras inom u-område, behöver konstrueras så att den inte hindrar eller fördröjar åtkomst till den allmänna VA-anläggningen.

Det finns ett behov av rening de första 10 mm av ett regn på allmän platsmark i växtbäddar. Det anges en volym om 4 kubikmeter som innebär ett behov av fördröjning och rening inom allmän platsmark. Det framgår i planbeskrivningen att exploitören lämpligen kan utföra dessa åtgärder åt kommunen på kvartersmark. Enligt kommunens riktlinjer för dagvattenhantering ska kommunen utföra dessa åtgärder inom allmän platsmark. NVOA ser en motstridighet om ansvarsfrågan. Därför anser bolaget att denna skrivelse behöver korrigeras och förtydligas inför antagande.

Planområdet ska utformas och höjdsättas så att spillvatten och dagvatten kan anläggas med självfall fram till Skarpövägen, inte Ormingeringen som anges.

Det finns ett behov av att kommunen tar på sig ansvaret för ledningssamordning för utbyggnaden inom allmän platsmark. Kostnadsansvaret för anläggande av enskilda VA-ledningar inom kvartersmark är fastighetsägarens. I planbeskrivningen anges enbart drift- och underhållskostnader.

Detaljplanen ger ekonomiska konsekvenser för Nacka vatten och avfall. Bolaget kommer att behöva utföra investeringar för nya allmänna anläggningar inom och utanför planområdet för att kunna VA-försörja den nya bebyggelsen. Därför motsätter sig NVOA formuleringen att inga nya kommunala allmänna anläggningar kommer att byggas ut.

**Planenhetens kommentar:** Lösningen för oljeavskiljning från garaget kommer att behandlas i det efterföljande bygglov, där NVOA kommer att vara en remissinstans.

Förtydligande gällande trappans utformning har skett i planbeskrivningen.

Då andelen allmän platsmark lämplig för dagvattenhantering i detaljplaneområdet är begränsat, så kommer det att avtalas att exploatören tar hand om det dagvattnet som ska tas om hand från lokalgatan. Kommunen kommer att bygga och kontrollera utförandet av dessa åtgärder. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Korrigeringen av vilken väg som dagvattnet ska höjdsättas mot har gjorts i planbeskrivningen.

Kommunen kommer att samordna utbyggnaden av ledningar på allmän platsmark, detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Kostnadsansvaret för anläggandet av VA-anläggningar på kvartersmark har justerats i planbeskrivningen.

**13. Naturskyddsföreningen Nacka och Boo Miljö-och naturvänner** har framfört att utformningen av planförslaget är densamma som i samrådet med mindre justeringar, varför föreningarnas synpunkter som framfördes i deras samrådsyttrande kvarstår.

De påtalar också att inget planprogram har tagits fram för hela Orminge, utan enbart för Orminge centrum 2015. Detaljplanen Agaten fanns heller inte med i Start PM för Kraftledningsstråket, 2018-03-23, utan har tillkommit senare. Detta vänder sig föreningarna emot, då de anser att det här tillvägagångssättet gör det omöjligt att på ett seriöst sätt beräkna kumulativa effekter av planeringen.

Föreningarna vänder sig också mot att alla detaljplanerna för Pylonen, Agaten, Volten, Amperen och Orminge trafikplats var för sig oåterkalleligt exploaterar naturmark i svaga spridningssamband istället för att utveckla och förstärka sambanden, och ställer sig frågande till vilken betydelse detta får för Boo.

Avsaknaden av planprogram handlar om att tappa överblicken över markanvändning, grönsstruktur, trafikfrågor, behov av skolor/förskolor och idrottsanläggningar med mera.

Ett annat exempel som föreningarna tar upp, gäller påverkan på trafiksituationen. När trafikpåverkan redovisas per detaljplan utan en sammanhållen analys av den kumulativa effekten blir det svårt att bedöma den samlade belastningen på trafiksystemet.

Vidare har frågan om att infartsparkeringarna försvinner vid exploateringarna tagits upp. Vid ett genomförande av detaljplan för Agaten försvinner cirka 60 platser, som är utan parkeringsavgift och lätt tillgängliga för övergång till kollektivtrafiken.

Detaljplanen för Agaten tar ingen värdefull naturmark i anspråk utan i huvudsak bebyggs redan hårdgjorda ytor för bilparkering. Det är just sådana områden som i första hand ska användas för ny bebyggelse istället för att ta värdefull naturmark i anspråk. Föreningarnas förslag är att man ska stryka bebyggelsen längs med Skarpövägen (Hus 6 och 7) och istället borde marken planeras som naturmark och nyplanteras med träd, buskage och ny markvegetation för att förstärka det svaga gröna sambandet.

Föreningarna förväntar sig att 3 + 30 + 300-principen används som planeringsverktyg i varje detaljplan, och anser därför att det är anmärkningsvärt att 3 + 30 + 300-principen inte använts och överhuvudtaget inte är nämnd i underlaget för detaljplan för Agaten, och de anser att det kommer att bli svårt att nå mininivåerna i detaljplan Agaten. Men även om inte riktlinjerna uppnås, så ska detta redovisas och framgå i handlingarna.

Föreningen lyfter också att frågor om värmeöar inte tas upp, och att det finns svårigheter med att nå godkända bullervärden på gårdar, uteplatser och föreslagna lägenheter.

Ett annat argument är ett påstående att kommunen har en idé att få kompensation för kostnaden för markförlagda kraftledningar, och att denna anledning leder till dåliga lösningar i planeringen. När planprogrammet för Orminge Centrum redan för ett par år sedan överskridits med 1700 lägenheter känns ett tillskott till bostadsbeståndet på 100 lägenheter på kommunal mark i planområdet Agaten som något kommunen lätt borde kunna avstå.

Föreningarna är av den uppfattningen att kommunens beslut att istället för att ha miljöredovisningen som ett separat dokument arbeta in den i planbeskrivningen, gör att redovisningen av detaljplanens miljöpåverkan inte blir lika omfattande, att resonemangen om olika överväganden förloras.

Föreningarna har uppmärksammat kommunen på några formaliafel i planhandlingarna, bland annat att fel insekt nämns i undersökningen om betydande miljöpåverkan och i miljöredovisningen

**Planenhetens kommentar:** För kommentarer angående föreningarnas samrådsyttrande hänvisar kommunen till samrådsredogörelsen.

Planprogram är något som är frivilligt och som kommunen kan använda för att göra förstudier över ett större område för att hantera övergripande frågor som behöver lösas gemensamt. Bedömningen är att det finns tillräckligt stöd för planläggning enligt översiktsplanen och beskrivningen för utvecklingen av lokala centrum. Start-PM för Agaten beslutades 2023-06-12 medan Start-PM för Kraftledningsstråket beslutades 2018-07-07. Till grund för start av

detaljplanen för Agaten fanns ett tidigare beslut om positivt planbesked för den del som omfattar det privata parkeringsdäcket.

Det ekologiska spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas av kumulativa (sammantagna) effekter till följd av flera pågående detaljplaner i området. Påverkan inom Agaten bedöms dock bli liten genom att delar av naturmarken sparas och en större del av bebyggelsen föreslås placeras på befintliga parkeringar. Bedömningen är att behovet av bostäder väger upp detta.

Kommunen hanterar frågor om markanvändning, grönstruktur, trafikfrågor, behov av skolor/förskolor och idrottsanläggningar med mera i planarbetet, så planprogram bedöms inte nödvändig-inför all detaljplanering. Detta gäller också trafiksituationen, där bedömningen är att trafiksystemet kan hantera den ökning som detaljplan Agaten genererar.

Projektet Pylonen, Agaten, Amperen, Telegrafberget och Volten planeras för cirka 840 nya bostäder. 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, Pylonen, Agaten, Amperen, Telegrafberget och Volten så är ökningen cirka 40 % fler fordon på Ormingeringen och 40 % fler fordon på Skarpövägen i förhållande till trafikmätning gjord 2024. 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.

De båda infartsparkeringarna som bebyggs kommer att ersättas med parkeringshuset vid Orminge centrum. Kommunens bedömning är att borttagandet av infartsparkeringen inte nämnvärt kommer att drabba de som använder kollektivtrafiken, då det vid kontroller visat sig att majoriteten av dem som använder pinfartsparkeringarna här är boende i närområdet. Beläggningen på de två infartsparkeringarna i Agaten är inte heller så hög som på andra infartsparkeringar. Att bebygga den kommunala marken med hus 6 och 7 skapar bostäder och även inkomster till kommunen.

Ytorna där hus 6 och 7 planeras bedöms inte vara avgörande för det nuvarande spridningssambandets funktion. Det svaga spridningssambandet förstärks genom plantering på kvarters- och naturmark. Det framgår av gällande översiktsplan att kommunen har som ambition att använda principen om 3+30+300 i planläggning. Översiktsplanen antogs dock i början på år 2026, medan arbetet med Detaljplan Agaten startade flera år innan det. Kommunen arbetar nu med att implementera arbetet med att genomföra och följa upp 3-30-300 i kommande detaljplaner. 3-30-300-principen blir rimligen en slags målsättning i de projekt där den tillämpas, men det är därmed inte säkert att den alltid kommer att kunna nås fullt ut. I syfte att gynna träd

och grönska inom detaljplan Agaten tillämpas grönytefaktor (GYF), nyplantering av träd för spridningssambandet sker och större befintliga träd har försetts med skyddsbestämmelser.

Planområdet ligger i ytterkanten av ett delvis tätbebyggt område där ytemperaturer sommartid blir synbart högre än för områden med mycket grönska och vatten. Att främja grönska, som till exempel att plantera nya träd, dämpar värmeeffekten och kan begränsa direkt solexponering på byggnader vilket minskar kylbehovet inomhus. En beskrivning av värmeeffekten har gjorts i planbeskrivningen.

Miljön närmast Skarpövägen är bullerutsatt. Bullerutredningen visar dock att med anpassad lägenhetsutformning och bullerskyddade uteplatser klaras gällande riktvärden för buller. Frågorna kommer att hanteras i bygglovskedet. Kommunen instämmer inte i påståendet att kommunen försöker få kompensation för kostnaden för den markförlagda kraftledningen.

Miljöredovisningen är inget obligatoriskt dokument. Kommunen har beslutat att inte längre ta fram miljöredovisningar utan miljöfrågorna hanteras istället mer utförligt i planbeskrivningarna. Därför är Miljöredovisningen inte längre kvar som underlag.

Det stämmer att fel insekt angivits i två olika underlag till planhandlingarna. Rätt insekt nämns i planbeskrivningen. Felet påverkar inte bedömningen att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Ingen ändring bedöms behöva göras i underlagen, då både den felaktiga insekten och den rätta är rödlistade.

Ett gemensamt yttrande hade kommit in i samrådet från Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo Miljö- och naturvänner, och det har bemötts. Olyckligtvis hade den ena föreningens namn fallit bort från listan på remissinstanser. Samrådstiden är över och inga justeringar kan göras i samrådsredogörelsen. Båda föreningarna har fått granskningshandlingarna. Inga andra justeringar bedöms behövas.

14. **Stockholm Exergi** har framfört att det i Planbeskrivningen anger att det finns fjärrkyla i området, vilket inte finns.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras och planbeskrivningen justeras i frågan.

### **Inkomna synpunkter från föreningar**

15. **DHR Nacka-Värmdö** anser att det är en allvarlig brist i detaljplanen att den inte innehåller någon funktionskonsekvensbeskrivning, något som enligt dem ska uppfyllas i nuvarande lagstiftning.

*Planenhetens kommentar:* Kommunen följer de lagar och bestämmelser som finns i plan- och bygglagen (PBL). En funktionshinderkonsekvensbeskrivning (FKB) är inget som PBL kräver ska göras inom en detaljplaneprocess. En detaljplan kan inte detaljreglera utformningen av den allmänna platsen utifrån gång, syn-, hörsel- och kognitiv tillgänglighet utan sådana

tillgänglighetsfrågor hanteras i stället i bygglovsskedet. Detaljplanen omöjliggör heller inte att utformningen av den allmänna platsen i framtiden justeras för att förbättra tillgänglighetsaspekter.

### **Inkomna synpunkter från privatpersoner utanför planområdet**

16. **Synpunktslämnare 1** anser det finns ett överskott av små lägenheter i Orminge och menar att det kan inverka menligt på områdets utveckling, då ett område med balans mellan större och mindre lägenheter skapar tryggare miljöer.

Hen påpekar också att kommunen inte ser till helhetsverkan och till olika detaljplaners negativa kumulativa inverkan. Då det tillskapats flera parkeringar under åren på Brf Agatens mark, anges som anledning till att kommunens påstående att hårdgöringen inte ökar av detaljplaneförslaget är felaktigt.

Kritik framförs också mot att lokalgatan in på Brf Agatens mark har namngetts till Ormingeringen, vilket också skett med lokalgatan in till detaljplanen Pylonen också. Något som anfört som ett försvårande skäl till missförstånd. Synpunktslämnaren anser att antalet infartsparkeringar minskat i hela Orminge.

Att planförslaget inte är anpassat till den befintliga kulturmiljön, gällande såväl höjd, fasadens gestaltning, trafikseparering, placering i naturen och att planförslaget inte anger hushöjden i meter. Synpunktslämnaren anser också att planförslagets inverkan är så stor på kulturmiljön att den kan användas som prejudikat och leda till att områdets karaktär förändras och att kulturmiljöprogrammets anvisningar omintetgörs på sikt.

Platser för barn att leka på anses vara underutvecklade, för långt bort, för bullerstörda, för skuggiga, för varma genom fasadernas mörka färg och för osäkra för barn att vistas på.

Dagvattenhanteringen i detaljplanen anses vara felaktig gällande förutsättningar och möjligheter att genomföra de LOD-åtgärder som detaljplanen föreslår i sina regleringar.

Att det inte kommit in flera synpunkter från grannarna i området förklaras med att det är den bostadsrättsförening i området som sålt eller avtalat om försäljning av planområdet Agaten.

Planbeskrivningens objektivitet ifrågasätts, då den enligt den klagande saknar tydliga och tillförlitliga fakta och inte vilar på en värdegrund som baseras på jämlikhet.

Synpunktslämnaren tar upp Älta som ett exempel där jämlikhetsprincipen inom detaljplanerna fungerar till skillnad mot Orminge.

Avslutningsvis så tas trafikfrågan upp och specifikt avsaknaden av kumulativa trafikutredningar och hanteringar av all trafik som kör på den kommunala väg 222, som enligt synpunktslämnaren är enorm. Planförslaget för Agaten brister i sin redovisning av de kumulativa effekterna för trafiken och trafiksäkerheten. Att betrakta Agaten som en isolerad plats är missvisande. En helhetsplanering är nödvändig när närområdet genomgår en massiv omvandling med väldigt många nya detaljplaner för stora bostadskomplex. Korsningen Skarpövägen/Ormingeringen bedöms gå över sin kapacitetsgräns, enligt synpunktslämnaren.

**Planenhetens kommentar:** Lägenhetsfördelningen kommer att tas fram till bygglovsskedet och är inget som anges i detaljplanen. Tryggheten i området kan hanteras på andra sätt än lägenhetsfördelning, De trygghetsskapande åtgärder som gjorts är att den föreslagna bebyggelsen

på gårdarna tagits bort för att inga mörka hörn ska finnas, belysning ska installeras i intilliggande gångtunnlar, med mera.

De olika detaljplanerna som syftas på har tagits fram över tid, så samråd och granskning kan inte synkas och den undersökning av betydande miljöpåverkan som gjordes för Agaten har vi gjort bedömningar av olika kumulativa effekter (på spridningssamband, biologisk mångfald, kulturmiljö, landskaps- och stadsbild samt rekreativvärden).

Detaljplanen Agatens hårdgöringssituation vid starten för detaljplaneläggningen är den som detaljplanen beskriver, det är inte möjligt att jämföra med saker som inträffat 5 år innan arbetet med detaljplanen påbörjades. Lokalgatornas namngivning gjordes när området byggdes på sextiotalet och är inte något som kommunen gjort för att försvåra för medborgarna. Infartsparkeringarnas beläggning varierar kraftigt i Orminge.

Undersökningar har gjort som visar att huvuddelen av de som parkerar på de olika infartsparkeringarna längs Skarpövägen är närboende.

Kommunens expertis på kulturmiljö och gestaltning har analyserat detaljplanen och kommit fram till att den planerade bebyggelsen inte kommer att inverka menligt på den befintliga kulturmiljön, vilket är en uppfattning som Länsstyrelsen delar.

Kommunen gör bedömningen att det kommer att finnas gott om plats för mindre barn att leka i närmiljön kring husen och att det finns trafiksäkra sätt att ta sig till lekytorna i Centrala parken.

Kommunen har gjort de lagenliga och nödvändiga utredningarna för dagvattenhanteringen och för hur den ska lösas.

Även att kommunen skulle hantera andra delar av kommunen med större jämlikhet än vad som sker i Orminge är något kommunen inte håller med synpunktslämnaren om.

De trafikstringsanalyser som gjort visar att den sammantagna trafikökningen som blir kan hanteras på väg 222 och även i korsningen av Ormingeringen och Skarpövägen, det vill säga bedömningen är att den trafikökning som detaljplanen innebär ryms inom befintliga gator utan att kräva några särskilda åtgärder.

## **Justeringar efter granskning**

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Korrigering av felskrivning är gjord i planbeskrivningen (sida 46 i granskningshandlingen) gällande riskavstånd till väggkant, för att överensstämja med planbestämmelsen på plankartan.
- Förtydligande gällande trappans utformning har gjorts i planbeskrivningen.

- Förtydligande gällande ansvaret, byggnation och kostnadsansvar gällande allmänna anläggningar är gjord i planbeskrivningen.
- En förklaring av vad värmeeffekten är och lösning på detta har gjorts i planbeskrivningen.
- Förtydligande gällande ansvaret för ledningssamordning har gjorts i planbeskrivningen.
- Korrigering av felskrivning i planbeskrivningen (sida 69 i granskningshandlingen) är gjord gällande hur planområdet ska höjsättas med självfall, höjsättningen ska göras mot Skarpövägen inte Ormingeringen.
- Plangränsen mot Skarpövägen har dragits in cirka 1,5 meter mot planområdet, för att skapa bättre förutsättningar för ett dike längs vägen.
- Användningsgränsen mot Gång- och cykelvägen har fått en mindre justering.
- Redaktionella justeringar och förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen.

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef

Rein Martinsson  
Planarkitekt