

Sarvträsk och Ormingehus

Detaljplan för Sarvträsk och Ormingehus, fastigheterna Orminge 46:1 m.fl. i Boo, Nacka kommun



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

Planens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter, förskolor samt en attraktiv och levande miljö. Detaljplanen ska skapa förutsättningar för nya bostäder i flerbostadshus i kollektivtrafiknära läge med lokaler i bottenvåningarna utmed Kanholmsvägen och Edövägen. Detaljplanen möjliggör för bebyggelse i 4-7 våningsplan samt ett nytt landmärke i form av ett höghus i 16 våningsplan. Detaljplanen ska vidare möjliggöra för fler förskoleplatser samt göra det möjligt att röra sig genom Orminge centrum tryggt och säkert. Detaljplanen ska även bättre tillgängliggöra naturmarken vid Sarvträsk samtidigt som områdets naturvärden och skyddsvärda artbestånd ska beaktas.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbygnadsprojektet den 22 september 2016. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Groddjursinventering i Sarvträsk, Calluna, juni 2014
- Detaljplaneprogram för Orminge, september 2015
- Trafikutredning Orminge, Ramböll, februari 2017
- Flyghinderanalys Orminge centrum, Luftfartsverket, april 2017
- Mensättravägen – riskbedömning transport farligt gods, Prevecon, april 2017
- Luftkvalitetsutredning för Orminge panncentral, SLB Analys, september 2017
- Teknisk förstudie för gatumark Orminge centrum inkl. skyfallsutredning och dagvattenutredning, Ramböll, november 2017
- Bullerutredning för detaljplan Sarvträsk, Sweco, oktober 2017
- PM Dagvattenutredning - upprättad av WRS för Rikshem AB (april 2018), WRS för Sveafastigheter bostad AB (april 2018), WSP för Brf Betsövägen (nov 2017) och Structor/Topia för Magnolia bostad AB och Rikshem (mars 2018)
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, januari 2018
- Studie lokalklimat Orminge centrum, Sweco, februari 2018
- Bebyggelseförslag inkl. gestaltningsprinciper, upprättad av White arkitekter för Rikshem AB, Wingårdhs för Brf Betsövägen, Urban design för Sveafastigheter bostad AB och Kjellander Sjöberg för Magnolia bostad AB, 2018
- PM påverkan på skyddade arter i Sarvträsk, Salix ekologi och Ekologigruppen, april 2018

- PM groddjur, Salix ekologi och Ekologigruppen, april 2018
- PM dagvatten - utformning och gestaltning av våtmarksområde, WRS, april 2018
- PM gestaltning för Sarvträsk, Ekologigruppen, april 2018
- Utredning vattenverksamhet vid Sarvträsk, Sweco, april 2018
- Miljöredovisning för detaljplan Sarvträsk, miljöenheten Nacka kommun, april 2018

Innehållsförteckning:

| | |
|---|-------|
| 1. Sammanfattning | s. 3 |
| 2. Förutsättningar | s. 5 |
| 3. Planförslaget | s. 12 |
| 4. Konsekvenser av planen | s. 31 |
| 5. Så genomförs planen | s. 38 |
| 6. Så påverkas enskilda fastighetsägare | s. 50 |
| 7. Medverkande i planarbetet | s. 54 |

I. Sammanfattning

Huvudragen i förslaget

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Aktuell detaljplan ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter, förskolor samt en attraktiv och levande miljö.

Planområdet är cirka 7 hektar och omfattar norra delen av Orminge centrum som är stadsdelscentrum i Boo. Planområdet angränsas av Edövägen i söder, Betsövägen i väst, Mensättravägen i öst och Sarvträsk i norr. Planområdet ligger i en del av ett område med svagt grönt samband i Nacka-Värmdökilen. En groddjursinventering och en naturvärdesinventering har genomförts, vilka visar på att området är en viktig lokal för flera groddjur, fåglar och kräldjur.

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, förskolor samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Planförslaget medger totalt cirka 500 tillkommande bostäder, cirka 2200 kvadratmeter BTA tillkommande handel, cirka 120 tillkommande förskoleplatser och ett serviceboende. Utöver detta medger planförslaget att de befintliga byggnaderna Röda längan och större delen av Ormingehus bevaras. Befintlig skol- och förskoleverksamhet inom Ormingehus kan därmed fortsätta sin verksamhet för cirka 120 förskoleplatser och cirka 130 skolplatser. Föreslagen bebyggelse utgörs av en varierad bebyggelse som till sin struktur utgår från befintlig bebyggelse i området och kompletteras med tre tydliga kvarter längs med Kanholmsvägen och Edövägen, samt ett

nytt kvarter vid Brannhällsstigen. Trafikåtgärder föreslås inom planområdet för att förbättra framkomligheten för alla trafikslag. Gator planeras och gestaltas för att bidra till en trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister. Drygt hälften av sumpskogen söder om Sarvträsk exploateras i och med planförslaget. Detta berör ett antal fridlysta arter inom området och för att inte arternas bevarandestatus ska påverkas föreslås skydds- och kompensationsåtgärder, såsom grodtunnlar och veteranisering utav träd. I naturmarken anläggs bryggor/spänger för att tillgängliggöra området och samtidigt göra det möjligt för besökare att undvika att skada områdets känsliga ekologiska värden.

Många människor på liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat område under olika tider på dygnet, vilket kan bidra till den upplevda tryggheten. Planförslaget innebär även att Orminge utvecklas med en helt ny typ av stadsplaneideal. Detta innebär en tydlig kontrast till den befintliga bebyggelsen samt en tydlig höjdförskjutning som frångår Orminges medvetet lägre hållna höjder.

För att möjiggöra planförslaget behöver delar av sumpskogsområdet fyllas ut. Utfyllnaden kräver tillståndsansökan för vattenverksamhet, då ytan bedöms överstiga vad som är anmälningspliktig vattenverksamhet, enligt förordningen om vattenverksamhet med mera. Föreslagen bebyggelse påverkar naturvärderna och arter i området och kan ytterligare försvaga det redan svaga gröna sambandet i Nacka-Värmdökilen. Det är därför en förutsättning för planens genomförande att föreslagna skydds- och kompensationsåtgärder genomförs. Utgångspunkten för föreslagna kompensationsåtgärder är att de ska innebära att exploateringen totalt sett inte påverkar bevarandestatusen för de arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen. Påverkan på vattenområdets ekologiska och hydrologiska status bedöms kunna bli totalt sett oförändrad trots den yta som exploateras.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen omöjliggör inte en eventuell framtida tunnelbaneförlängning i tunnel med stationsuppgångar i Orminge centrum.

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen. Planförslagets genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar, vändplaner, iordningställande av torg och trappor. Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande allmänna anläggningar i form av nya lokala och angöringsgator, nya trappor, torg och andra allmänna anläggningar. Utbyggnad av allmänna anläggningar ingår i en etappvis utbyggnad av allmänna anläggningar inom Orminge centrum och fastighetsägarna ska erlägga exploateringsersättning till kommunen. De långsiktiga intäkterna från tomträttsupplåtelse av kommunens mark inom detaljplanen bedöms överstiga kommunens andel av kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar inom projektet.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är cirka 7 hektar och ligger i norra delen av Orminge centrum som är stadsdelscentrum i Boo. Planområdet angränsas av Edövägen i söder, Betsövägen i väst, Mensättravägen i öst och Sarvträsk i norr. Planområdet omfattar följande fastigheter: del av Mensättra 1:1 och del av Orminge 60:1 (ägda av Nacka kommun), del av Orminge 59:1 och Orminge 46:2 (ägda av Rikshem skolfastigheter AB) samt Orminge 46:1 (ägd av KB Ormingehus) och Orminge 46:4 (ägd av Brf Betsövägen).



Flyfoto, fastighetsgränser i rött, fastighetsbeteckningar i vit text.

Översiktlig planering

I översiksplan Hållbar framtid i Nacka (2012) anges två stadsbyggnadsstrategier som detaljplanen berörs av:

- Kompletterat transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar.

Vidare pekar översiksplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse, vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förtätning föreslås främst kring Orminge centrum.

I kommunens kulturmiljöprogram utpekas Västra Orminge som ett lokalt intresse för kulturmiljövården, vilket omfattar den del av planområdet där Röda längan med intilliggande naturmark är belägen. Röda längan är även utpekat som ett kulturminne i kulturmiljöprogrammet.

Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 med

mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Aktuell detaljplan ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner. Programförslaget pekar ut hörnet på norra sidan av Kanholmsvägen vid Edövägen som en möjlig plats för en högre byggnad på upp till 16 våningar, ett nytt landmärke. I övrigt kan den nya bebyggelsen öster om Ormingehus ha kvartersform och en höjd om 4-7 våningar. Enligt planprogrammet finns ett behov av att utöka antalet förskoleplatser i området då nya bostäder byggs, vilket föreslås inom aktuellt planområde.

Andra projekt/beslut som berör planen

Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge centrum. Denna sträckning var ursprungligen med i Sverigeförhandlingen, men drogs ur förhandlingen.

Planområdet berörs av projektet Stockholms Ström då Energimarknadsinspektionen meddelat nätkoncession för markförläggning av Vattenfall Eldistribution AB:s ledningar. Projektet innebär att Vattenfalls luftburna 130 kV ledningar ska markförläggas längs Mensättravägen. Boo Energi planerar att samförlägga ledningar i samband med Vattenfalls markförläggning. Projektet planeras genomföras innan år 2027.

Parallelt med pågående planarbete pågår andra detaljplaneprocesser inom Orminge centrum, vilka kräver samordning med aktuell detaljplan för att hantera bland annat dagvattenflöden och trafikfrågor.

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av stadsplan 82, laga kraft 1969, samt detaljplan 519, laga kraft 2011, vilken är en planändring till delar av till Spl 82. Tillsammans anger de att delar av planområdet ska användas för ”allmänt ändamål”, bostadsändamål samt parkändamål. Planområdet omfattas även av del av stadsplan 259, laga kraft 1975, som till största del anger park och vattenområde för aktuellt planområde. En mindre del av planområdet omfattas av del av stadsplan 266, laga kraft 1977, vilken för aktuellt planområde anger parkmark samt gatumark.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplaneområdet berörs inte av något riksintresse.

Dagvattnet avrinner inte direkt till vattenförekomst, utan dels till en sumpskog invid sjön Sarvträsk strax norr om detaljplaneområdet, dels söderut till dagvattenanläggning vid Kocktorpssjön. Från Sarvträsk rinner vattnet vidare till Myrsjön och Kvarnsjön innan det når vattenförekomsten Askrikefjärden som är en del av Stockholms inre skärgård.

Askrikefjärdens ekologiska status är klassad som måttlig på grund av att bottenfauna och växtplankton upptäcks måttlig status. Kvalitetskravet för Askrikefjärden är att god ekologisk status ska uppnås med tidsfrist till år 2027. Askrikefjärdens kemiska status uppnår ej god. De ämnen som inte uppnår god status är antracen och tributyltennföreningar (TBT), samt de allmänt överkridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). De

ämnens som överskrids i alla vattenförekomster omfattas av undantag, då det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar för att sänka halterna till nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Dock får halterna inte öka. För antracen och TBT har en tidsfrist satts till år 2027.

Det dagvatten som rinner söderut mot Kocktorpssjön rinner sedan till sjön Kvarndammen innan det når vattenförekomsten Skurusundet i Stockholms inre skärgård. Skurusundets ekologiska status är i dagsläget måttlig. Kvalitetsfaktorn växtplankton visar måttlig status och har varit utslagsgivande. Kvalitetskravet är god ekologisk status med tidsfrist till år 2027. Skurusundets kemiska status uppnår ej god med avseende på kvicksilver och PBDE, för vilka ett undantag i form av mindre stränga krav har getts. Vattenförekomstens kemiska status utan överallt överskridande ämnen är god vilket också är det framtida kravet på normen.

De mest betydelsefulla miljökvalitetsnormerna gällande luft för planförslaget är kvävedioxid och partiklar. Enligt SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) översiktliga beräkningar klaras gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet i dagsläget.

Området idag

Delar av Orminges centrumbebyggelse ligger inom planområdet. Planområdet utgörs av två i höjd separerade marknivåer med cirka 5 meters höjdskillnad. Den högre uppbyggda marknivån utgörs av Röda torget med angränsande byggnader. Den lägre marknivån utgörs av Edövägen, norra Kanholmsvägen, naturmark i angränsning till vattendraget Sarvträsk samt en parkeringsyta. Befintlig bebyggelse och garage inom området tar till viss del upp höjdskillnaderna. En trappa förbinder de separerade marknivåerna och i övrigt tas marknivåerna upp av gångstråk som möjliggör för gående att röra sig inom planområdet.

Centralt beläget inom planområdet ligger Röda torget som utgörs av en större, främst hårdgjord yta med atrium ner till lägre marknivå. Planområdets norra delar domineras av Ormingehus med entréer mot Röda torget samt Kanholmsvägen. Ormingehus har tre våningsplan och består av två byggnadsdelar sammanbyggda av en byggnadsdel i ett våningsplan. Byggnaden har även ett våningsplan under mark. Till Ormingehus hör även ett parkeringshus beläget i söder i två våningsplan. Parkeringshuset angränsar till en byggnad i väst byggd i ett våningsplan där lokaler inryms, med entréer ut mot Röda torget. Söder om byggnaden går en gångbro över Edövägen som förbinder Röda torget med Centrumhuset söder om planområdet. I planområdets västra del ligger den 200 meter långa Röda längan utförd i fyra våningsplan som inrymmer bostadsändamål. Norr om Röda längan ligger Myrans heldagsskola, byggd i ett våningsplan med en suterrängvåning som tar upp den sluttande marknivån åt norr.

Geotekniska förutsättningar

Orminge centrum ansluter till en nord-sydlig dalgång som för 300 år sedan var en långsträckt våtmark med avrinning åt sydväst. Sumpskogen vid Sarvträsk har över tid dikats ut med avvattnning norrut mot dagens Myrsjön.

Området norr om Edövägen består av gammal utfylld sumpskog. Jorden på delen av Kanholmsvägen som ligger inom planområdet består utav fyllningar på sediment eller friktionsjord. Öster om Kanholmsvägen består jorden av några meters fyllning på torv och 3–5 meter lösa sediment. Jordsammansättningen medför att det krävs förstärkningsåtgärder för att undvika framtida sättningar i vägkroppen. Längs Mensättravägen består jorden av fyllningar och friktionsjord.

Markföroringar

Inga kända markföroringar finns inom planområdet. Fyllnadsmassor finns, som generellt sett kan innehålla föroringar. Låg halt av klorerade lösningsmedel har detekterats söder om planområdet.

Natur

Naturmarken söder om Brannhällstigen består mestadels av fuktig lövsumpskog som på sina ställen är rik på död ved och grova träd. Lövträd som asp, sälg, klibbal och björk domineras men i den nordöstra delen finns en mindre hällmarksskog med gamla tallar. Genom sumpskogen rinner ett dagvattendike. De södra delarna av Sarvträsk omges av björk, klibbal och tall med fältskikt dominaterat av tuvtåtel och vass. Norr om Röda längan finns gamla tallar och en del ek. Planområdet ligger i en del av ett område med svagt grönt samband i Nacka-Värmdökilen.

En groddjursinventering och en naturvärdesinventering har genomförts, vilka visar på att området är en viktig lokal för flera groddjur, fåglar och kräldjur. Bland annat finns det en trolig häckning av mindre hackspett och ett revir för sävsparv. Sumpskogen och Sarvträsk används av groddjuren för lek- och födosök. Mensättravägen utgör idag ett hinder för grodorna när de rör sig mellan planområdet och övervintringsplatserna i östra Orminge, utanför planområdet.

Kulturmiljö och landskapsbild

Bebyggelsen i Västra Orminge hör till bostadsproduktionen som uppfördes under det så kallade miljonprogrammet. Miljonprogrammet genomfördes mellan 1965 och 1974. Orminge framstår som en tidstypisk representant för 1960- och 1970-talens svenska bostadsbyggande. Ansvariga arkitekter för Västra Orminge var Jöran Curman och Ulf Gillberg, som med en spännande gruppering av likformiga hus av standardiserade betongelement lyckades förena enhetlighet med omväxling. Karakteristiskt för hela Orminge är småskaligheten och den dominande låga bebyggelsen. Västra Orminge bedöms idag som ett bebyggelseområde med arkitektoniska värden med ett lokalt



intresse för kulturmiljövården. En mindre del av planområdet (Röda längan) ligger inom lokalt intresse för kulturmiljövården.

Både Röda längan och Ormingehus är kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Röda längan är utpekad som särskilt värdefull i kommunens kulturmiljöprogram. Boo sjukhus (idag Ormingehus) uppfördes 1970, ursprungligen som sjukhusfilial. Byggnaden har en futuristisk arkitektur som avviker från övriga delar av området. Fasaderna utgör även en väsentlig del av det anslutande torgets arkitektoniska inramning. Det hängande torget som skapades mellan Röda längan och Boo sjukhus är ett viktigt inslag i Orminges ursprungliga arkitektoniska vision. Utformningen, den tekniska lösningen och inramningen är i högsta grad representativt för 1960-talets stadsarkitektur och samhällsvisioner. Mot öster avgränsas torget av sjukhusets höghuskroppar och mot väster av Röda längan med fasadbeklädning av rödlackerade plåtar. Röda längan avviker från den övriga bebyggelsen i Orminge, men byggnadstypen har sina förebilder i andra miljonprogramområden. Viktiga element som utgör byggnadsspecifika karaktärsdrag för Röda längan och Ormingehus är byggnadsform och karaktär, fasadmateriel och kulör samt fönstersättning.

Centrala Orminge ligger i ett sprickdalandskap där landskapsbilden präglas av skogsklädda höjdryggar, naturliga branter och öppna smala dalgångar. Bebyggelsen förhåller sig till landskapet och den karakteristiska hällmarkstallskogen finns bevarad mellan byggnaderna. Höjdskillnaderna har bland annat gett en logiskt anpassad trafikseparering vilket ger en karakteristik landskapsbild.

Bebyggelsen inom planområdet är byggd i ett dalstråk där sjön Sarvträsk utgör lägpunkten. Sarvträskens öppna vattenytan norr om planområdet bildar ett sammanhängande och avgränsat landskapsrum. I större delen av planområdet är det svårt att avläsa den ursprungliga landformen. Mensättravägen och Kanholmsvägen följer dalens riktning och Edövägen tar upp intilliggande höjder. Planområdet har en nord-sydlig riktning i topografi och vägnät. Ormingehus och Röda längan utgör landmärken inom planområdet.

Lokalklimat

I en klimatsstudie för Orminge centrum har förutsättningar studerats för vind och sol. Vindklimatet i Orminge centrum bedöms idag som bra med generellt låga medelvindhastigheter. De dominante vindriktningarna är västliga och sydsydvästliga. Då flera befintliga gator går i sydsydvästlig – nordnordostlig riktning, utan specifika hinder, är dessa gator mer vindutsatta. Låga medelvindhastigheter för västlig vind uppskattas på Kanholmsvägen och Röda torget där Röda längans huskropp skapar lä. Vid sydsydvästliga vindar är det blåsigare då vinden får fri framfart. Det är också låga vindhastigheter öster om Ormingehus och vid naturmarken söder om Sarvträsk. Mensättravägens läge i sydvästlig riktning och avsaknaden av hinder i denna riktning skapar fri framfart för vinden medan bebyggelsen skyddar mot västliga vindar.



Större delen av planområdet bedöms ha goda solförhållanden idag. Ytor där det är glest mellan byggnaderna har störst mängd solljustimmar. Det bedöms vara bekvämt att vistas ute i större delen av planområdet under den tid på året som vi upplever att det är en behaglig temperatur utomhus.

Service

Planområdet utgör del av Orminge centrum som är välförsett med medborgar- och kommersiell service. Ormingehus inrymmer såväl offentlig som kommersiell service och verksamheter service såsom vårdcentral, folktandvård och restauranger. Totalt finns cirka 16 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

I Ormingehus finns förskola, grundskola och fritidshem som bedrivs i regi av Vittra Saltsjö-Boo. Vittra erbjuder i nuläget cirka 130 skolplatser samt 2 förskoleavdelningar med skol- och förskolegård i anslutning till byggnaden. I Ormingehus inryms även Amadeus förskola som driver 4 förskoleavdelningar för idag cirka 70 barn med förskolegård ovan inlastningen söder om Ormingehus. Inom planområdets nordvästra del driver Orminge skola Myrans heldagsskola för cirka 15–25 elever med särskilda behov. Orminge skola är belägen norr om planområdet och bedriver verksamhet för F-6 för cirka 470 elever.

Friytor

I nära anslutning till planområdet finns goda möjligheter till idrotts- och fritidsaktiviteter. Från planområdet är det nära till Myrsjön med badplats och strövområden samt Sarvträsk, som används främst för promenader med upplevelsevärden i form av vattenkontakt, rofyllhet, artrikedom och utegym. Inom 2 kilometer nås gammal skog och tysta miljöer, samt Skarpnäs naturreservat. Cirka 300 meter från planområdet finns Centrala parken som erbjuder många olika typer av aktiviteter såsom bollplaner, isbanor, tennisbanor och vattenlek. I nära anslutning till planområdet finns också Ormingehallen där det finns möjlighet att utöva ett flertal idrotts- och fritidsaktiviteter. Nya anläggningar för idrott och rekreation planeras inom centrala Orminge, såsom simhall och kompletteringar vid Myrsjö idrottsplats.

Planområdet är glest bebyggt men saknar iordningställda ytor för lek och vistelse. Inom planområdet finns Röda torget. Denna stora hårdgjorda torgyta innehåller idag en sandlåda, några planteringar med träd, gräsytor och ett flertal sittbänkar, men inga fler aktivitetsytor och få uppehåller sig på platsen. Platsen utgörs i dag av privatägd mark.

Vid Ormingehus saknas tillfredställande friyta för det befintliga antalet skol- och förskoleplatser. Utomiljön är bristfällig och utgörs framförallt av hårdgjorda ytor. Behovet av utomhuspedagogik måste till största delen tillgodoses utanför skol- och förskoleområdena.

Parkeringsytan

Planområdet domineras av parkeringsytor i form av markparkering och parkeringshus. Parkeringshuset beläget söder om Ormingehus är byggt i två våningsplan med totalt cirka 140 parkeringsplatser. Kantstensparkering samt tvärställda parkeringsplatser finns längs med Kanholmsvägens inom planområdet för besökare till Ormingehus (cirka 30 platser). Ett antal parkeringsplatser för funktionshindrade finns i närhet till entréer på östra sidan till Ormingehus. Markparkering med 18 parkeringsplatser för boende i Röda längan finns mellan byggnaden och Betsövägen. I naturmarken norr om Edövägen finns en markparkering med cirka 100 platser för infartsparkering.

Gator och trafik

Planområdet ligger centralt i förhållande till huvudvägnätet. Kanholmsvägen samt Betsövägen trafikförsörjer planområdet via Edövägen och Mensättravägen. Sandövägen angör Myrans heldagskola i norra delen av planområdet. Planområdet har inom kort gångavstånd hög tillgänglighet till kollektivtrafik genom att ett stort antal busslinjer trafikerar Orminge centrum med avgångar från Kanholmsvägen söder om planområdet. Busstrafiken består av motorvägsbussar med direkttrafik till Stockholm samt lokalbussar. Planområdet har god tillgänglighet för cykel och till det regionala stråket längs Värmdövägen.

Cykel- och gångstråket Brannhällsstigen går genom planområdet i öst-västlig riktning och kopplas samman med två gångstråk i norr-södergående riktning mot Röda torget och Kanholmsvägen. En gångbro leder från Röda torget till Centrumhuset (beläget söder om planområdet) över Edövägen. Orminge centrum är främst utformad utifrån den bilburna besökarens behov. För gående och cyklister är det i de södra delarna av planområdet otydligt hur de ska röra sig.

Mensättravägen utgör sekundärled för farligt gods.

Teknisk försörjning

VA och dagvatten

Befintliga allmänna anläggningar för vatten, spill- och dagvatten finns anlagda inom planområdet i gatorna Kanholmsvägen, Utövägen och Mensättravägen. Befintligt VA-nät är dimensionerat för att försörja befintlig bebyggelse i Orminge samt kringliggande bebyggelse väster och öster om planområdet.

Flertalet ytor inom planområde är idag hårdgjorda. Dagvattnet avleds via befintliga dagvattenledningar söderut via en sumpskog, kulverteringar och öppna diken till Kocktorpsdammen/Kocktorpssjön, där slutlig recipient är Skurusundet i väster samt norrut mot sjön Sarvträsk-Myrsjön-Kvarsjön till slutlig recipient Halvkakssundet.

Ledningar

Inom planområdet finns flera ledningar under allmän platsmark och vissa under kvartersmark. Ledningar finns för optokablar tillhörande Skanova AB, Stokab AB och Svensk infrastruktur AB. Inom området finns även VA-ledningar tillhörande Nacka Vatten och Avfall AB samt ledningar för belysningar tillhörande Nacka kommun.

Stockholm Exergis fjärrvärmeläningar finns i nära anslutning till planområdet. Boo Energi svarar för områdets elförsörjning med en transformatorstation under Röda torget.

Arfallshantering

Den närmaste återvinningsstationen för insamling av förpackningsavfall och returpapper ligger längs Mensättravägen, cirka 500 meter från planområdet. Den närmaste befintliga återvinningscentral finns i Boo och planeras att ersättas av en ny kretsloppscentral i Kil.

3. Planförslaget

Nya byggnader

Planförslaget innebär ett förtätat centrum med ett rikare innehåll. Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, förskolor samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Planförslaget medger totalt cirka 500 tillkommande bostäder, cirka 2200 kvadratmeter bruttoarea handel, cirka 120 tillkommande förskoleplatser och ett serviceboende. Utöver detta medger planförslaget att de befintliga byggnaderna Röda längan och större delen av Ormingehus bevaras. Befintlig skol- och förskoleverksamhet inom Ormingehus kan därmed fortsätta sin verksamhet för cirka 120 förskoleplatser och cirka 130 skolplatser.

Föreslagen bebyggelse utgörs av bebyggelse som till sin struktur utgår från befintlig bebyggelse i området och kompletteras med tre tydliga kvarter längs med Kanholmsvägen och Edövägen. Placering och utbredning av bebyggelsen bestäms utifrån den ytmässiga begränsningen av befintliga gator och bebyggelse inom planområdet samt Röda torgets utbredning.

Röda längan bevaras i sin helhet och föreslås utvecklas genom en tillbyggnad. Norr om Röda längan föreslås befintlig byggnad, där Myrans heldagsskola idag bedriver verksamhet, rivas och ersättas med ny bebyggelse. Denna bebyggelse benämns i planhandlingarna som *Myrankvarteret*. Myrans heldagsskolas verksamhet planeras att flyttas norr om planområdet inom marken vid Orminge skola. Ormingehus bevaras förutom en byggnadsdel belägen i söder utförd i ett våningsplan med ovanliggande förskolegård, vilken föreslås rivas. Intilliggande byggnad i ett våningsplan med entré ut mot Ormingetorg föreslås vidare rivas. Byggnaderna föreslås ersättas med två nya byggnader som i planhandlingarna benämns *kvarter Röda trappan*. Två nya tydliga bostadskvarter föreslås även mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen på befintlig markparkering samt naturmark. Kvarteren benämns i planhandlingarna som *kvarter norra Sarvträsk* och *kvarter södra Sarvträsk*.

Längs det förtätade huvudstråket Edövägen och Kanholmsvägen planeras ytor för lokaler i bebyggelsens bottenplan. Ny bebyggelse utgörs av varierade hushöjder genom att kvarterens byggnadsvolymer delas i mindre enheter för att uppnå variation i skala.



Övergripande situationsplan för planområdet, nya byggnader i grått, svarta linjer motsvarar nya gator.

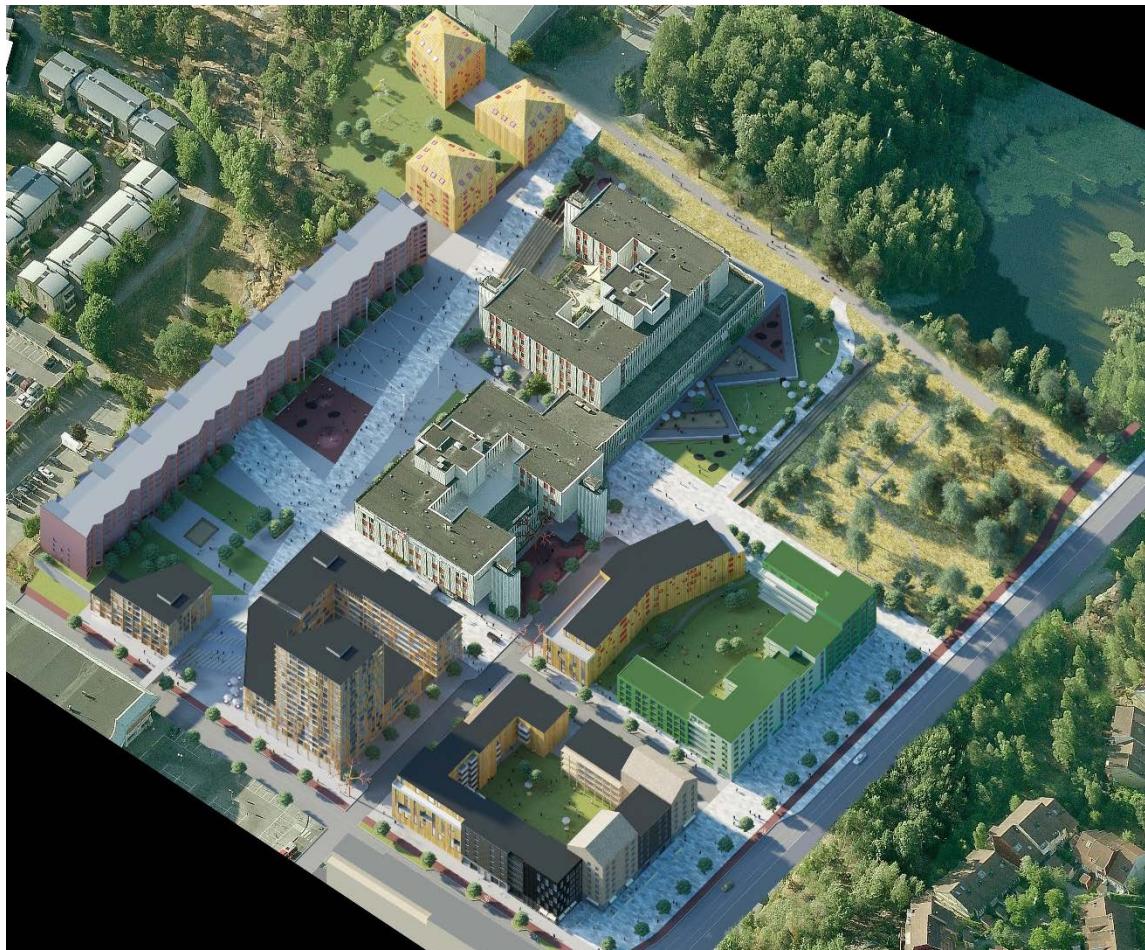
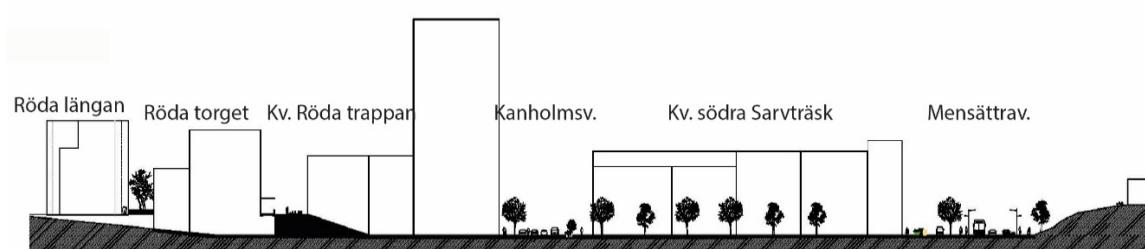
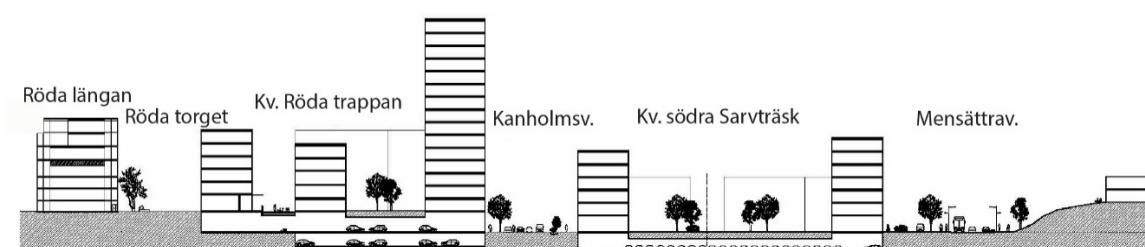


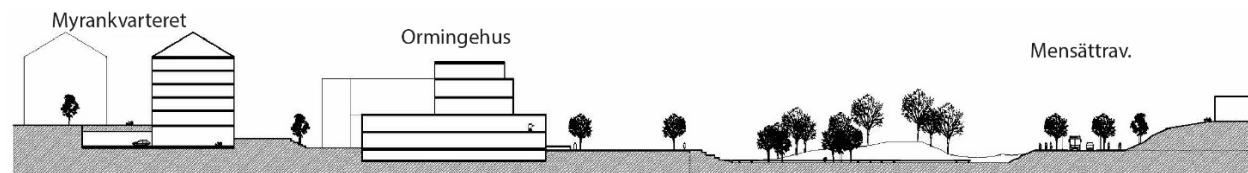
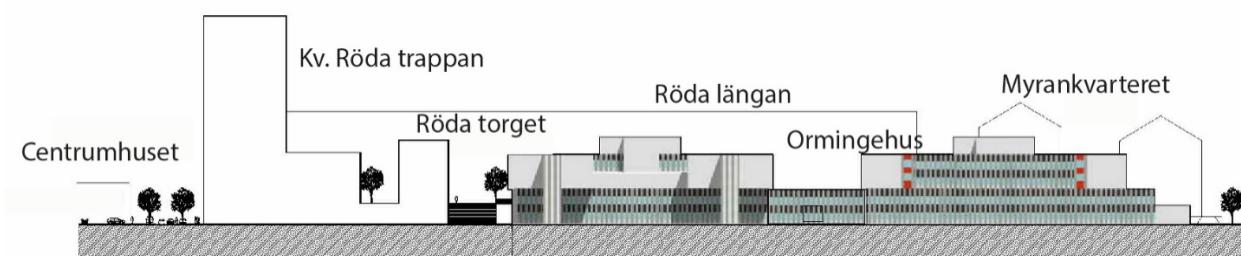
Illustration White arkitekter: bebyggelsestruktur enligt plansförslaget, snedbild från sydväst. Illustrerade fasader, utformning av torg, gator och naturmark visar exempelutformning.



Sektion längs Edövägen, vy från söder



Sektion väst-öst, norr om Edövägen, vy från söder


Sektion väst-öst norra planområdet, vy från söder

Sektion söder-norr längs Kanholmsvägen, vy från öst

Myrankvarteret

Kvarteret föreslås som 3 punkthus i 5–6 våningsplan plus vindsvåning, sammanbyggda med en sockelvåning. Kvarteret möjliggör cirka 50 bostäder och förskoleverksamhet för cirka 120 barn. Förskolan planeras i markplan samt i första våningsplanet på två av de ovanliggande punkthusen. Bakom förskolelokalerna på markplan möjliggörs parkering. Förskola och bostäder angörs norrifrån från Sandövägen.

Taket på sockelvåningen föreslås användas delvis som vistelseytor/gård för bostäderna samt som förskolegård. Läget erbjuder god närhet till att nyttja omgivande naturmark utanför förskolegården. Gården förbinds med norrliggande gång- och cykelväg med en generös trappa samt med en trappa åt Röda torget. För de tre punkthusen föreslås takutformning med branta taklutningar, som kan få en asymmetrisk form.

Kvarter norra Sarvträsk

Kvarter består av två byggnadskroppar som tillsammans sluter sig kring ett kvarter med öppningar i norr och söder som öppnar upp sig mot naturmarken i norr och lokalgatan i söder. Byggnadskroppen mot Kanholmsvägen består av en bruten lamellbyggnad i 5 våningsplan som möjliggör för ett särskilt boende för äldre och utgör cirka 4200 kvadratmeter BTA (cirka 70 bostäder). Den andra byggnadskroppen som vetter mot Mensättravägen föreslås utföras i 5–7 våningsplan. Byggnaden möjliggör cirka 115 bostäder och lokaler för handel i cirka 120 kvadratmeter BTA. De delar av byggnaden som vetter åt öst föreslås med en yta förgårdsmark som kan utformas som en halvprivat zon där bland annat dagvattenhantering kan anordnas.

Kvarter södra Sarvträsk

Kvarteret består av ett tydligt slutet kvarter utförd i 4–7 våningsplan med en öppning norrut som skapar kontakt mellan kvarterets gård och gata. Kvarteret föreslås få ett varierat takutförande med delar utförda med lutande tak. Kvarteret möjliggör för cirka 140 bostäder

samt ett serviceboende med 12 lägenheter och en tillhörande gemensamhetslokal. Lokaler för handel reserveras i bebyggelsens bottenväg ut mot främst Edövägen och möjliggör för cirka 1000 kvadratmeter BTA handel. De delar av byggnaden som vetter åt öst föreslås med en yta förgårdsmark som kan utformas som en halvprivat zon där bland annat dagvattenhantering och parkeringsplatser till bilpool kan anläggas.

Kvarter Röda trappan

Kvarteret består av två byggnadskroppar som tar upp höjdskillnaden mellan de två planen. Den västra av de två byggnadskropparna skapar ett tydligt slutet kvarteret med en öppning mot Kanholmsvägen. Den andra byggnadskroppen kompletterar det tydliga kvarteret och tillsammans inramar dessa Röda torget. Byggnaderna föreslås utföras i varierade höjder mellan 4–7 våningsplan. Inom kvarteret föreslås en högre byggnadsdel i 16 våningsplan som markerar de mötande huvudstråken Edövägen och Kanholmsvägen och skapar ett nytt landmärke i området. Kvarteret möjliggör cirka 140 bostäder och 1100 kvadratmeter BTA handel.

Röda längan

Den befintliga byggnaden Röda längan föreslås byggas på med 3 våningsplan för bostäder samt en halvvåning för teknikutrymmen. Vidare föreslås byggnaden som helhet förses med balkonger som veckas för att bryta ner skalan på fasaden. Förslaget innebär cirka 55 tillkommande bostäder.

Gestaltning

Gestaltning av tillkommande bebyggelse ska ge Orminge centrum en ny årsring med platskänsla och förstärkt identitet. Ett sammanhållet gaturum och höjdsättning av bottenvåning föreslås i kombination med ett varierat arkitektoniskt uttryck. Fasadgestaltning bör utföras med omsorgsfulla detaljer. Höghusdelen utförd i 16 våningsplan inom kvarter Ormingehus kommer att utgöra ett nytt landmärke i Orminge centrum, vilket ställer höga krav på utformning och gestaltning. Val av fasadgestaltning ska vidare utredas till granskningsskedet av detaljplanen.

Bebyggelsen i planförslaget föreslås få en förhöjd bottenvåning som tillåter rymliga lokaler och entréer samt ger fina proportioner åt fasaderna. Socklevåning ska vara tydligt markerad och utformas med särskild omsorg beträffande detaljering för att bidra till en levande gatumiljö som samspelar med omgivningen, vilket regleras på plankarta. Byggnadernas fasader ut mot Edövägen och Kanholmsvägen bör utformas med entréer, fönster och skylning som ger innehåll och levandegör gaturummet. Planförslaget medger inga balkonger eller burspråk över huvudgatorna Edövägen, Kanholmsvägen samt mot gångfartsgata/Mensättravägen. Bottenvåningar ut mot nya lokalgator och gångfartsgata/Mensättravägen kan utformas för att stödja en stillsammare miljö genom att fasaden utformas med entréer till bostäder och andra lokaler för bostadskomplement.

För Röda längan föreslås en gestaltning där det nya och det gamla bildar en ny helhet och där den ursprungliga byggnaden utgör en tydligt avläsbar kärna. Balkongerna föreslås kläs in i ett enhetligt veckat glasskikt som ger fasaderna till den befintliga och nya delen av byggnaden ett sammanhållande yttre skikt. Enligt förslaget bevaras byggnadens befintliga plåtkassetter och tillbyggnaden ska även utföras med plåtkassetter som ska skilja sig jämt emot befintliga i kulör eller utformning, enligt bestämmelse på plankarta.



Illustration Kjellander & Sjöberg: föreslagna byggnads volymer och exempel på hur fasader kan gestaltas, kvarter södra Sarvträsk, vy från sydväst



Illustration Urban design: exempel på hur fasader kan gestaltas, kvarter norra Sarvträsk, vy från öst



Illustration White arkitekter: föreslagna byggnads volymer och exempel på hur fasader kan gestaltas, kvarter Röda trappan, vy från söder



Illustration Wingårdhs: föreslagen tillbyggnad och exempel på hur fasader kan gestaltas, Röda längan, vy från nordväst



Illustration Wingårdhs: exempel på hur fasader kan gestaltas, Röda längan

Mark och natur

Drygt hälften av sumpskogen söder om Sarvträsk föreslås exploateras. Detta berör ett antal fridlysta arter inom området och för att inte arternas bevarandestatus ska påverkas föreslås skydds- och kompensationsåtgärder i enlighet med framtaget gestaltningsförslag för sumpskogsområdet vid Sarvträsk. Åtgärder som föreslås är bland annat grodtunnlar under Mensättravägen, övervintringsplatser för grodor, groddammar och veteranisering av träd. Projektering, byggnation och anläggningar av dessa åtgärder bör anpassas till arterna på platsen och till den natur som blir kvar. Ingen artinventering av fladermöss eller insekter har gjorts i området och detta kan behöva kompletteras till detaljplanens granskningsskede. Ett antal tallar och ekar kommer att fällas inom Myrankvarteret. Resterande träd i kvarteret skyddas från fällning och skador på stam, grenverk och rötter med planbestämmelse n1.



Situationsplan för föreslagen utformning av sumpskogen söder om Sarvträsk

Lek och utevistelse

Nya trappförbindelser planeras mellan Röda torget och Edövägen samt Kanholmsvägen för att skapa tydligare kopplingar mellan olika nivåer inom området. Intill trappan mot Edövägen föreslås prickmark (mark som inte får förses med byggnaden) som möjliggör för exempelvis en uteservering.

I syfte att tillgängliggöra naturmarken i Sarvträsk och samtidigt ta hänsyn till områdets naturvärden och skyddsvärda artbestånd planeras spänger i sumpskogsområdet med en utkikspost i form av en brygga. Spänger och en bro planeras även över sydöstra delen vilket bidrar till att öka vattenkontakten.

Lek planeras inom respektive kvarter, se illustrationstext *lek* på plankarta. För nya samt befintliga förskolor enligt planförslaget möjliggörs förskolegårdar med en friyta på cirka 20 kvadratmeter per barn.

Röda torget utvecklas i planförslaget till ett tydligare och mer attraktivt offentligt rum. En allmän lekplats planeras på torget för att tillgodose barns behov av lek och utevistelse. Röda torgets utformning ska vidare utredas till granskningsskedet av detaljplanen.

Gator och trafik

Gator

Trafikåtgärder föreslås inom planförslaget samt angränsande detaljplaner för att förbättra framkomligheten i Orminge centrum för alla trafikslag.

Planförslaget innebär nya lokalgator som möjliggör trafikförsörjning till *kvarter södra och norra Sarvträsk*. Gång- och cykelvägen Brannhällsstigen, som leder mellan östra och västra Orminge, föreslås behållas till stor del i befintlig sträckning. Gång- och cykelvägen i nord-sydlig riktning förbi Ormingehus föreslås behållas till viss del i befintlig sträckning, men svänga av norrut mot sumpskogsområdet för att möjliggöra för en större yta för skolgård. Befintlig gång- och cykelväg längs med Röda längans västra fasad ligger idag på kvartersmark och föreslås överföras till allmän platsmark. En utökning av befintlig vändplan föreslås vid Sandövägen för att möjliggöra avfallshantering för *Myrankvarteret*.

Kanholmsvägen och Edövägens gatuområden föreslås breddas för att förbättra framkomligheten för kollektivtrafik, cyklister och fotgängare. Gator planeras och gestaltas för att bidra till en trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister. Alla befintliga och nya gator inom planområdet föreslås gestaltas om med trottoarer, belysning och trädplantering. Bredden för dubbelriktad cykelbana föreslås vara minst 2,5 meter och gångbanas bredd 2 meter. För gator med mycket trafik och högre andel tungtrafik föreslås en bredd av 7,0 meter, övriga gator med färre tunga transporter varierar mellan 5,5 till 6,5 meter. Vissa korsningar föreslås även breddas och dimensioneras för större transporter som kräver mer



utrymme på delar av vägsträckor dit denna trafik hänvisas. För orientering av gator, se illustrationsplan över planområdet, sida 13.

De mest trafikerade delarna utmed Edövägen och Kanholmsvägen förses med en ny cykelbana med koppling till Mensättravägen, som blir ett nytt huvudcykelstråk genom centrum och förbinder Orminge centrum med befintliga gång- och cykelstråk. I kommande detaljplaneetapper föreslås cykelstråket genom Orminge centrum förbindas med de regionala cykelsträken längs med Värmdövägen.

Angöringar för leveranser, sophämtning och övriga transporter föreslås möjliggöras utmed gator samt i garaget för *kvarter Röda trappan* och Ormingehus.

Ett gestaltningsprogram för allmän plats, inklusive markbeläggning, belysning, växtmaterial och möblering, ska tas fram till granskningsskedet av detaljplanen.

Parkering

Angöringar för leveranser, sophämtning och övriga transporter föreslås möjliggöras utmed gator samt inom planerat garage under Röda torget. Befintlig infartsparkering vid Mensättravägen rivas och parkeringsplatserna föreslås ersättas inom parallellt pågående planarbete.

All bilparkering för bostäder och handel planeras inom kvartersmark. Cykelparkering för boende tillgodoses inom kvarteren. Antalet parkeringsplatser har beräknats utifrån kommunens riktlinjer för rekommenderade parkeringstal.

- Inom *Myrankvarteret* möjliggörs cirka 35 boendeparkerings i garage i markplan. En angöringsyta för hämtning- och lämning till förskolan föreslås inom gatuområdet norr om vändplanen inom planområdet. Ytan möjliggör för uppställning av 4 personbilar.
- Inom *kvarter norra Sarvträsk* möjliggörs för cirka 80 parkeringsplatser i garage under den östra byggnadskroppen. Behovet av personalparering (cirka 15 parkeringsplatser) för äldreboendet föreslås tillgodoses i garage inom *kvarter Röda trappan*.
- Inom *kvarter södra Sarvträsk* möjliggörs cirka 75 parkeringsplatser i garage under bebyggelsen. Tre parkeringsplatser för bilpool kan placeras på kvartersmark intill kvarteret. Kvarterets totala behov av parkeringsplatser för handel tillgodoses inte inom kvarteret, frågan ska utredas vidare till granskningsskedet av detaljplanen.
- Inom *kvarter Röda trappan* möjliggörs för cirka 255 parkeringsplatser i garage under kvarteret samt under del av Röda torget enligt utbredning (P_2 och P_1) på plankarta. Parkeringen möjliggörs i två våningsplan, varav ett är i nivå med Kanholmsvägen och ett under mark. Antalet parkeringsplatser tillgodoser kvarterets behov av parkering för bostäder och ytor för handel (cirka 85 parkeringsplatser). Övriga parkeringsplatser kan tillgodose behovet av handelsparkering för Ormingehus samt del av *kvarter norra Sarvträsk* och del av *kvarter södra Sarvträsk*. En parkeringsutredning ska tas fram till granskningsskedet av detaljplanen för att vidare utreda behovet av besöksparkering till verksamheterna i Ormingehus.



- Röda längans befintliga markparkering kompletteras med parkering i garage med infart från Edövägen. Totalt möjliggör planförslaget för cirka 70 parkeringsplatser för bil.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse blir fullt tillgänglig från omkringliggande gatumark med undantaget Edövägen, som väster om Kanholmsvägen får (likt i dagsläget) en lutning på upp till 8 % på en delsträcka på grund av områdets topografiska förutsättningar. Tillgängligheten bibehålls mellan Centrumhuset och Röda torget, då den befintliga gångbron över Edövägen ersätts med en ny. För att röra sig tillgänglighetsanpassat mellan nivån för centrumparkeringen och Röda torget krävs passage genom Centrumhuset, vilket innebär att tillgängligheten är beroende av Centrumhusets öppettider. Bron föreslås därmed som kvartersmark. En ny trappa föreslås förbinda de separerade marknivåerna mellan Edövägen och Röda torget. Befintlig trappa öster om torget föreslås flyttas och omdanas för att behålla gångstråket i väst-östlig riktning. Tillgängligheten till och från Röda torget ska vidare utredas till granskningsskedet av detaljplanen.

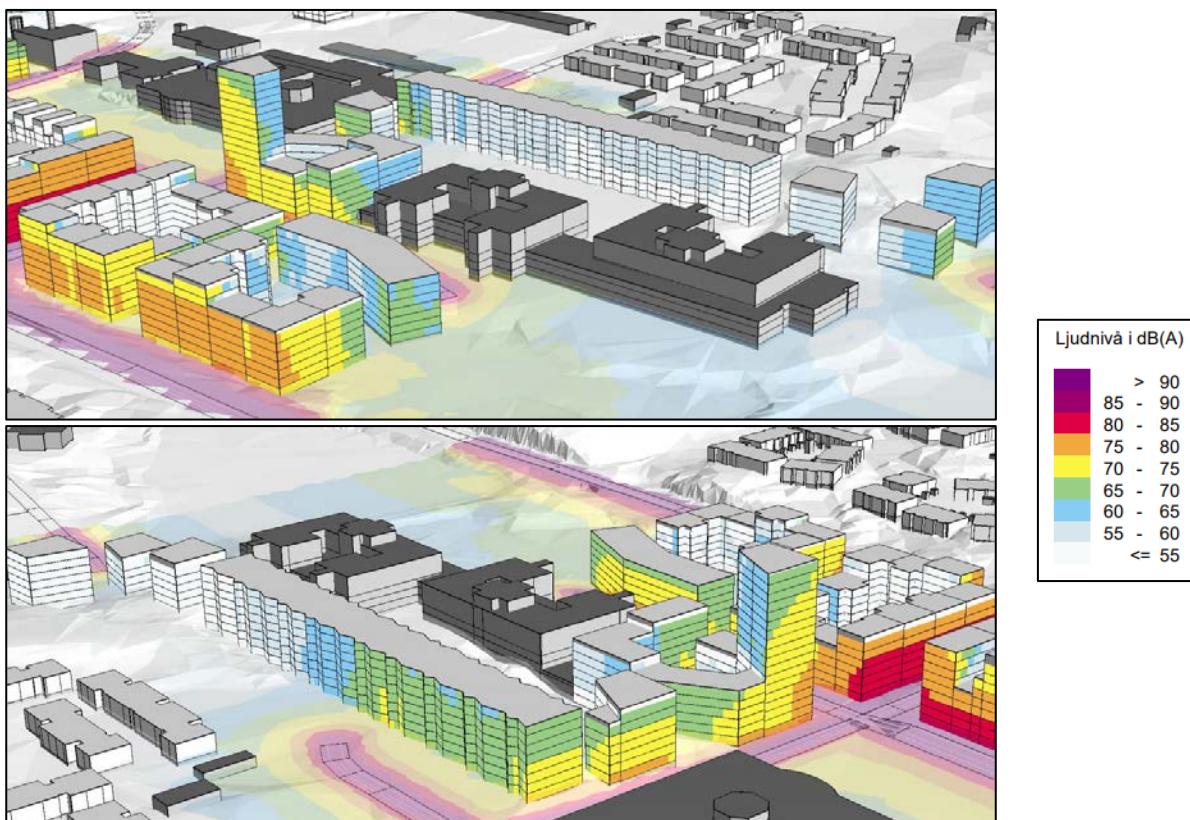
Buller

Planerad bostadsbebyggelse och skolgård påverkas av buller från vägtrafik på Kanholmsvägen, Edövägen och Mensättravägen, men även av buller från installationer och utrustningar för Ormingehus och på taket av Centrumhuset (beläget söder om planområdet). Gällande trafikbuller skapar föreslagen byggnadsutformning goda förutsättningar för att uppfylla riktvärdena med hjälp av innegårdar eller en, ur trafikbullerspunkt, ljudrämpad sida.

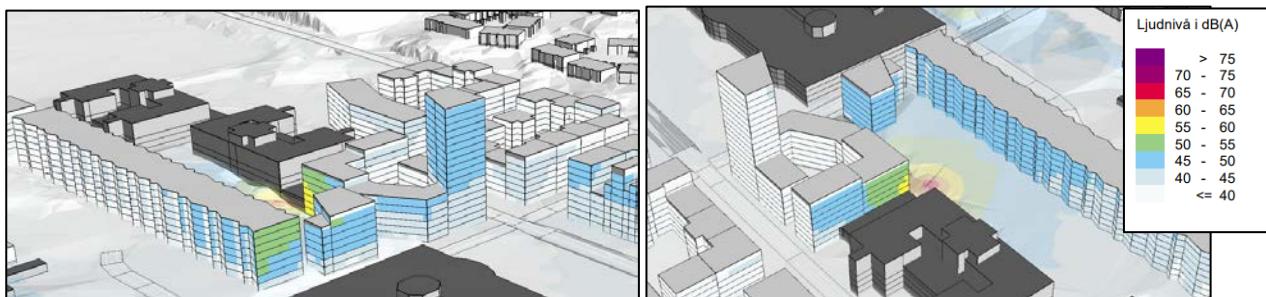
Buller från olika verksamheter har kartlagts. Ett antal befintliga bullerkällor tillhörande Centrumhuset och Ormingehus som ger ljudnivåer över gällande riktvärden har identifierats. Viss bebyggelse enligt planförslaget utsätts för förhöjda industri- och trafikbullernivåer på flera sidor. Detta gör det mycket svårt att bulleranpassa bostäderna så att en ljudrämpad skapas. En förutsättning för att kunna bygga så många bostäder så nära in på verksamheter med så många olika bullerkällor bedöms vara att riktvärden för verksamhetsbuller följer zon A. Zon A gör att bostäder inte behöver anpassas till verksamhetsbullret, utan att det istället måste säkerställas att alla intilliggande källor klarar högst 40 dB(A) ekivalent ljudnivå vid bostadsfasader (riktvärdet nattetid). För att klara riktvärdet förutsätts det att installationsbuller från närliggande verksamheter (Centrumhuset och Ormingehus) åtgärdas så att ljudnivåer enligt Naturvårdsverkets zon A klaras.



Figur 1. Ekvivalent ljudnivå vid fasad från vägtrafik. Två vyer.



Figur 2. Maximal ljudnivå vid fasad från vägtrafik. Två vyer.



Figur 3. Ekvivalent ljudnivå vid fasad från verksamhetsbuller

Kvarter södra sarvträsk utsätts för höga trafikbullernivåer. Med sluten bebyggelse med innergård, skapas goda förutsättningar för att uppnå en god ljudmiljö. De ekvivalenta ljudnivåerna från vägtrafik blir 60-65 dBA vid fasad mot Mensättravägen och 65-70 dBA vid fasad mot Edövägen. Fasader mot innergården får ekvivalenta ljudnivåer om högst 45-50 dBA. Mot Kanholmsvägen blir den ekvivalenta ljudnivån mellan 50-60 dBA. Där de ekvivalenta ljudnivåerna överskrider 60 dBA vid fasad mot Edövägen och Mensättravägen behöver lägenhetsplanlösning anpassas så att berörda lägenheter får minst hälften av boningsrummen mot ljuddämpad sida om högst 55 dBA. På bostadsgården kan riktvärden för trafikbullernivåer på uteplats klaras vid balkonger, alternativt gemensam uteplats. Industribullernivåer beräknas bli som högst 45 dBA. Nivåerna är påverkan från bullerkällor på/vid Centrumhuset och Ormingehus. Riktvärdet 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid överskrids.

Kvarter norra sarvträsk utsätts för höga ljudnivåer från vägtrafik på Mensättravägen. De ekvivalenta ljudnivåerna blir 60-65 dBA vid fasad mot Mensättravägen och 55-60 dBA på stora delar av gavlarna. Vid huset mot Kanholmsvägen blir de beräknade trafikbullernivåerna högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. För kvarteret föreslås en nästan sluten bebyggelse med innergård, vilket skapar goda förutsättningar för att uppnå en god ljudmiljö. Fasader mot innergården får ekvivalenta ljudnivåer om högst 45-50 dBA. Då ekvivalenta ljudnivåer överskrider 60 dBA vid vissa fasader vid den östra byggnadskroppen behöver lägenhetsplanlösning anpassas så att berörda lägenheter får tillgång till en ljuddämpad sida vid minst hälften av boningsrummen. På bostadsgården kan riktvärden för trafikbullernivåer på uteplats klaras vid balkonger alternativt gemensam uteplats. Vid den östra byggnadskroppen blir industribullernivåer ej över riktvärdet 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid. Vid föreslaget äldreboende överskrider riktvärdet 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid, då nivåerna blir upp mot 45 dBA.

Kvarter röda trappan, den östra byggnadskroppen, utsätts för ljudnivåer från vägtrafik på Edövägen och Kanholmsvägen samt för industribullernivåer från källor tillhörande Centrumhuset och Ormingehus. Med sluten bebyggelse med innergård, skapas goda förutsättningar för att uppnå en god ljudmiljö. De ekvivalenta ljudnivåerna från vägtrafik blir upp mot 60 dBA vid fasad mot Edövägen och Kanholmsvägen. Fasader mot



innergården får ekvivalenta ljudnivåer om högst 50 dBA för höghusdelen samt högst 45 dBA för låghusdelen, undantaget vid öppningen mot Kanholmsvägen. Föreslagna bostäder klarar riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå från trafikbullar och ingen anpassning av lägenhetsplanlösningarna med avseende på trafikbullar behövs. På bostadsgården kan riktvärden för trafikbullernivåer på uteplats klaras vid balkonger, alternativt gemensam uteplats. Industribullernivåerna blir som högst 50 dBA vid fasader mot Centrumhuset och upp till 60 dBA för fasader mot Ormingehus. De höga bullernivåerna från Ormingehus kommer från kylmaskiner och kondensorer i öppning i gårdsbjälklaget från Ormingehus. Riktvärden för verksamhetsbullar överskrids. Den västra byggnadsdelen, får ekvivalenta ljudnivåer blir upp mot 60 dBA vid fasad mot Edövägen. Fasader mot innergården får ekvivalenta ljudnivåer om högst 45 dBA och gavlarna mellan 45-55 dBA. Bostadshusen klarar riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå från trafikbullar och ingen anpassning av lägenhetsplanlösningarna med avseende på trafikbullar behövs. På bostadsgården kan riktvärden för trafikbullernivåer på uteplats klaras vid balkonger alternativt gemensam uteplats. Industribullernivåer beräknas bli som högst cirka 45-50 dBA vid nästan alla fasaderna på grund av bidrag från bullerkällor tillhörande Centrumhuset och Ormingehus. Riktvärden för verksamhetsbullar överskrids.

Ekvivalenta ljudnivåer för *Röda längan* uppgår till högst 55 dBA vid fasad. Föreslagna bostäder klarar riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå från trafikbullar och ingen anpassning av lägenhetsplanlösningarna med avseende på trafikbullar behövs. På bostadsgården kan riktvärden för trafikbullernivåer på uteplats klaras vid balkonger, alternativt gemensam uteplats. Industribullernivåer beräknas bli som högst cirka 50-55 dBA vid gavel mot centrumbyggnaden och 40-50 dBA vid fasad mot innergård. Riktvärden för verksamhetsbullar överskrids.

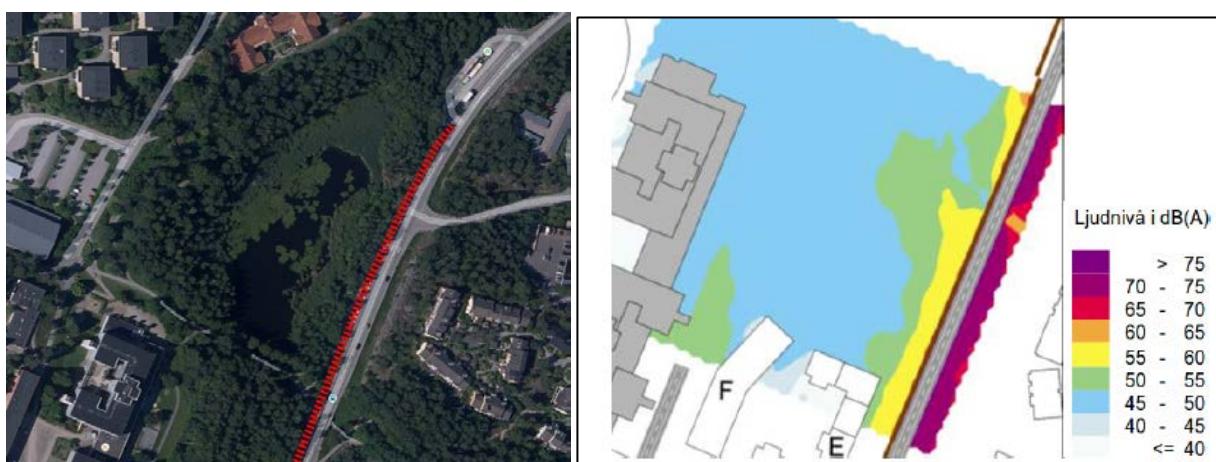
Myrankvarteret ligger lång bort från både trafikerade vägar och verksamheter. Beräkningar visar att ekvivalenta ljudnivåer uppgår till högst 50 dBA vid dessa hus. Industribullernivåer beräknas underskrida 40 dBA. Riktvärden för buller vid bostäder från både vägtrafik och verksamheter klaras utan anpassning eller åtgärder. Även riktvärden för uteplats klaras.

Bussstrafik

Längs Edövägen i närheten av bussgatan på Kanholmsvägen kommer mycket bussar passera föreslagna bostäder. Med hänsyn till den omfattande busstrafiken föreslås att ljudnivåer inomhus från trafik ska uppfylla ljudklass B enligt SS25267:2015 och att högst 5 överskridande av riktvärdet 41 dBA maximal ljudnivå även ska gälla dagtid under maxtimme som skydd mot det lågfrekventa bussbullret. Utifrån de beräknade utomhusnivåerna bedöms riktvärdena inomhus kunna uppfyllas med tung yttervägg och fönster med mycket hög ljudisolering. Noggrann dimensionering av ljudisolering av fönster, fönsterdörrar, yttervägg och ventilationsdon erfordras.

Förskolegårdar

Skol- och förskolegårdar föreslås på tre olika platser inom planområdet. De två ytor som ligger längre bort från Mensättravägen får en ekvivalent ljudnivå under 50 dBA, både när det gäller industribuller och vägtrafikbuller och uppfyller därmed gällande riktvärden. Verksamhetsbullret vid förskolegården närmast Mensättravägen beräknas klara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Däremot beräknas den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik bli upp mot 55 dBA, vilket gör att riktvärdet 50 dBA överskrids utan åtgärder. För att uppfylla riktvärdet 50 dBA krävs att vägtrafikbullret från Mensättravägen skärmas av med en 2 meter hög skärm.



Figur 4. Bullerskyddsskärmens utsträckning samt ekvivalent ljudnivå från vägtrafik, 1,5 meter över mark med 2 meter hög skärm.

Planförslagets störningsskydd med avseende på buller

Störningsbestämmelse om trafikbuller återfinns på plankartan. I bygglov och projektering ska buller från yttre installationer, ventilation, restauranger, butiker med mera beaktas. Exempelvis kan val av teknisk utrustning och dimensionering av byggnaders stomme och fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs. I bygglov och projektering ska lågfrekvent buller från busstrafik beaktas. Exempelvis kan val av fönster och dimensionering av byggnaders fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

Skydd mot störning från verksamhetsbuller och lågfrekvent buller framgår av planbestämmelserna som en hänvisning till riktvärden nedan:

Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:

- Buller från verksamheter inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå vardagar kl 06.00-18.00 och 45 dBA övrig tid vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärde)
- Buller från verksamheter inte överstiger 55 dBA maximal ljudnivå kl 22.00-06.00 vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärde)
- Buller från yttre installationer såsom värmepumpar, fläktar, kompressorer, inte överstiger 40 dBA ekvivalent ljudnivå kl. 22.00-06.00 och 45 dBA ekvivalent ljudnivå övrig tid vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärden)

Bostäderna ska utformas avseende lågfrekvent buller så att:

- Fasad mot Kanholmsvägen ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överstiger 26 dBA ekivalent och 41 dBA maximal ljudnivå.

Risk

Mensättravägen utgör sekundärled för farligt gods. Oljeavfall, spillolja och gasol transporterats på Mensättravägen till verksamheter inom Kummelbergets industriområde, beläget norr om planområdet. Totalt förväntas 0,4 transporter per dag av farligt gods ske på vägen år 2030. Med hänsyn till den framräknade individ- och samhällsrisken bedöms riskbilden längs med Mensättravägen vara acceptabel utan att åtgärder vidtas. Hänsyn ska dock tas till Länsstyrelsen i Stockholms Län senaste skrift om riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporterats farligt gods, vilket innebär att 0–15 meter från Mensättravägen ska utgöra bebyggelsefritt område. Ytan ska utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Icke stadigvarande vistelse accepteras (ytparkering, gång- och cykelväg, etcetera). Mensättravägen ska förses med kantsten. Uteserveringar eller liknande är att betrakta som stadigvarande vistelse. Inom område beläget 15–25 meter från Mensättravägen ska byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Mensättravägen, vilket regleras på plankarta.

Strandskydd

Strax norr om planområdet ligger sjön Sarvträsk som omfattas av det generella strandskyddet. Idag omfattas detaljplaneområdet inte av strandskydd på grund av befintliga stadsbyggnadsplaner.

När en ny detaljplan antas för ett område återinträder strandskyddet 100 meter från strandlinjen på vatten och land oavsett om det varit strandskyddat tidigare eller inte. Kommunen kan upphäva strandskyddet i den nya detaljplanen om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. De särskilda skälen som kan användas är endast de som anges i 7 kap. 18 c miljöbalken, punkt 1-6.

Enligt planförslaget föreslås strandskyddet upphävas inom områden markerade med bestämmelsen a₂ på plankartan. Ingen ny bebyggelse sker inom strandskyddet, men befintliga Ormingehus ligger delvis inom strandskydd och vissa anläggningar finns eller planeras enligt nedan.

För byggnaden Ormingehus (markerat med A på kartan nedan) upphävs strandskyddet samt en mindre hemfridszon på några meter som kan anses höra till byggnaden, med hänvisning till det särskilda skälet enligt punkt 1 att ”marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. Det innebär att ytan är ianspråktagen så att allmänheten inte har tillgänglighet till platsen och att den inte har någon långsiktig betydelse för växt- och djurlivet i området. Markytan vid Ormingehus (markerat



med B på kartan nedan) som idag är inhägnad förskolegård upphävs med samma särskilda skäl, punkt 1.

För markytan (markerat med C på kartan nedan) utanför Ormingehus mot naturområdena som idag delvis är asfalterad och används för verksamheten i Ormingehus upphävs strandskyddet med hänvisning till särskilda skälet punkt 4, ”behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området”. Ytan behövs för att anlägga en större förskolegård för att ersätta den nuvarande som ligger vid byggnadens södra ände, då den nuvarande bedöms vara för liten yta. Även om en förskolegård teoretiskt sett kan anläggas på många platser inom kommunen är det i praktiken inte möjligt inom Orminge centrum som saknar lämpliga ytor som är tillräckligt stora. Kommunen bedömer därför att det särskilda skälet för den ytan kan vara giltigt. I bedömningen av det särskilda skälet vägs in att ytan i huvudsak är exploaterad utan naturvärden och att förskolegården inte är en verksamhet som påverkar djur- och växtlivet på lång sikt i närområdet. Däremot kan förskolegården komma att innehålla en inskränkning i allmänhetens tillträde till ytan under de tider på dagen som förskolan är öppen, beroende på utformning.

För befintliga Mensättravägen (markerat med D på plankartan) upphävs strandskyddet med de särskilda skälen punkt 3 ”behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området”, samt skälet enligt punkt 5, att ytan ”behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”. Samma särskilda skäl finns enligt kommunens bedömning för:

- Befintliga gång-och cykelvägen Brannhällsstigen som får en något annorlunda sträckning än idag (markerat med E på kartan nedan)
- En mindre befintlig yta med väg/GC-väg vid Sandövägen (markerat med F på kartan nedan)
- Del av ny GC-väg som anläggs utanför strandskyddet längs Mensättravägens västra sida och som sedan kommer in i strandskyddsområdet med anslutning till Brannhällsstigen (markerat med G på kartan nedan)
- Befintlig GC-väg som går längs Ormingehus östra sida mot naturområdet och får en något annorlunda sträckning än idag (markerat med H på kartan nedan)

För dessa vägs in i att det är mindre ingrepp som förläggs på torrare mark med inga eller ringa naturvärden samt att syftet med dessa är att förbättra tillgängligheten för allmänheten.

I förslaget finns även spänger vid sumpskogen med utsiktspunkter (markerat med I på kartan nedan) och en brygga med spänger (markerat med J på kartan nedan) vid sjön som avser att dölja den läns för oljehaltigt vatten från Mensättravägen som planförslaget möjliggör. För dessa upphävs strandskyddet utifrån samma särskilda skäl som vägarna (punkt 3 och 5). De tillgängliggör strandområdet och förläggs på sådant sätt att naturmiljön inte skadas. För spången finns också ett naturvårdande syfte, att kanalisera allmänheten till

sumpskogens utkant, så att påverkan inte sker på häckande fågelarter inom sumpskogen, för bryggan också att den är en del i konstruktionen med länsen.

I planförslaget ingår också groddammar, övervintringsplatser för grodor och grodtunnel med ledarmar som ligger inom planområdet. Veteranisering av träd kan komma att utföras utanför planområdet men inom sjön Sarvträsks strandskyddsområde. Dessa bedöms inte strida mot strandskyddet då de inte avhåller allmänheten från platserna och är enbart naturvårdande åtgärder. Strandskyddet behöver därför inte upphävas för dessa enligt kommunens bedömning.

Fri passage för allmänheten kommer att bibehållas längs strandlinjen till sjön. I och med att åtgärderna innebär en endast liten, eller som för spängerna vid sumpskogen positiv påverkan på djur och växtlivet, och allmänhetens tillträde i huvudsak inte påverkas negativt (till viss del negativt av förskolegården, men positivt av spängerna) bedömer kommunen att intresset av att ta strandskyddsområdet i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset, på de ytor där strandskyddet upphävs.

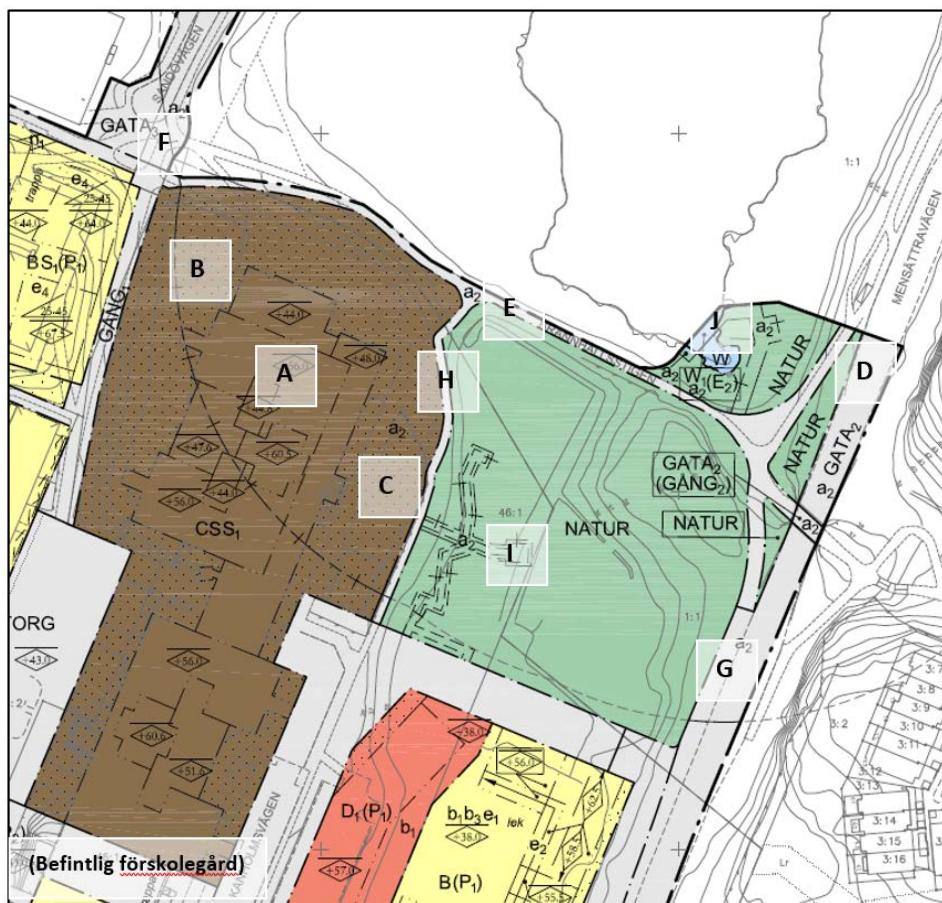


Illustration för orientering av ytor där strandskyddet upphävs. Strandskyddet som införs är streckad linje 100 meter från Sarvträsk. Befintlig förskolegård vid Ormingehus södra ände utanför strandskyddet behöver ersättas med ytan C, ej att förväxla med ytan B är också en befintlig förskolegård.

Teknisk försörjning

VA och dagvatten

Befintliga vatten, spillovatten och dagvattenledningar (VA) inom planområdet kommer att behöva läggas om på grund av att nya fastigheter och byggrätter tillkommer.

Uppdimensionering av ledningsnätet erfordras på grund av utökade byggrätter samt utbyggnad av nya VA-ledningar för nya tillkommande exploateringar.

Dagvatten leds till två olika ytvattenförekomster. I den norra delen av planområdet kommer dagvatten rinna norrut via området med sumpskog till sjön Sarvträsk och i den södra delen sker avrinning söderut mot Kocktorpsjön via Kocktorpsdammen. Vid extrema nederbördssituationer kommer avrinning att ske ytterligare utefter områdets nya höjdsättning där utströmning sker mot Sarvträsk.

Det dagvatten som uppstår på allmän platsmark föreslås omhändertas i nedsänkta gallertäckta växtbäddar innan anslutning till ledningsnät. I de fall detta inte är möjligt föreslås dagvattnet istället omhändertas i makadammagasin. Dimensionerande dagvattenflöde beräknas enligt P110 (svenskt vatten publikation). Dagvatten inom kvartersmark fördröjs och renas enligt Nackas riktlinjer för dagvattenhantering innan anslutning till allmänna dagvattennätet. Vid begränsad kapacitet beträffande infiltration och perkolation ska möjligheter till utjämning och fördröjning av dagvattenflöde eftersträvas. Detta kan göras genom exempelvis olika former av fördröjningsmagasin och gröna ytor (växtbäddar och gröna tak).

Planförslaget reglerar planbestämmelser på kvartersmark i syfte att åstadkomma rening och fördröjning av dagvatten. Inom gårdsområdet ska ett jordtäcke om minst 0,8 meter finnas på minst halva gården yta och gården ska i huvudsak planteras. Dagvattenåtgärder ska utformas inom kvartersmark så att minst 10 millimeter regndjup ska renas.

El och fjärrvärme

Fjärrvärmennätet är väl utbyggt i området. Möjlighet finns att nylägga en fjärrvärmceledning i norra Kanholmsvägen för att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmennätet.

Befintlig transformatorstation för el under Röda torget föreslås bevaras och angöras via planerat garage under kvarteret *Röda trappan*. Ytterligare en nätstation kan komma behöva uppföras inom planområdet för de östra kvarteren.

Afvallshantering

För Röda längan planeras bottentömmande kärl mellan byggnaden och Betsövägen. För övriga kvarter planeras restavfallet och matavfallet hämtas i speciella miljörum i bottenvåningarna av byggnaderna. För *Myrankvarteret* innebär hämtning av avfallet från miljörummen att avfallskärlen behöver dras över gång- och cykelbana. Vändplanen vid

Sandövägen föreslås dimensioneras för sopbil. För *kvarter Röda trappan* föreslås Edövägen breddas så att angöring av sopbil inryms.

Hållbarhet

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller flera utbyggnadsfaser. För stadsbyggnadsprojektet har några målområden valts ut och prioriterats.

Hållbarhetsmålet Effektiv mark- och resursanvändning

- Planförslaget innebär att markkrävande markparkeringar ersätts med mer yteffektiva parkeringsgarage under tillkommande bebyggelse och gårdar.
- Planförslaget innebär utveckling av ett befintligt stadsdelscentrum med redan utbyggd infrastruktur, god service och i anspråkstagen mark. Föreslagna bostäder, verksamheter med mera på platsen bidrar till en effektiv användning av resurser.

Hållbarhetsmålet Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

- Planförslaget möjliggör för flera blandade funktioner i området såsom bostäder, handel, lokaler och parkering.
- Planförslaget möjliggör för utvecklade offentliga platser och bedöms kunna bidra till en ökad upplevelse av trygghet. Se vidare avsnittet *Sociala konsekvenser och trygghet* på sida 31.

Hållbarhetsmålet Dagratten som renas och infiltreras

- Planförslaget reglerar planbestämmelser på kvartersmark i syfte att åstadkomma rening och födröjning av dagvatten, se vidare avsnittet VA och dagvatten, sida 30.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

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

Sociala konsekvenser och trygghet

Många människor på liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för en befolkad miljö under olika tider på dygnet, vilket bedöms positivt för det sociala livet och kan bidra till den upplevda tryggheten. *Myrankvarteret* kan bidra till att Brannhällsstigen blir mer befolkat och kan upplevas som tryggare. Från planerad trappa som förbinder Röda



torget med Edövägen skapas god överblick över centrområdet, vilket även kan bidra till en känsla av ökad upplevd trygghet.

Även om lägenhetsstorlekarna inte styrs i detaljplanen är det troligt med en spridning med både stora och små lägenheter, beroende på aktuellt utbud och bullerförutsättningar. Ett antal bostäder inom planområdet avses att upplåtas som LSS-lägenheter, särskilt boende för äldre samt servicebostad, vilket bidrar till en social mångfald. Planförslaget föreslår lekytor på bostadsgårdar samt på Röda torget. Planförslaget bedöms ge positiva konsekvenser för barn i fråga om ökad upplevd trygghet samt ökade ytor anpassade för barn i form av skol- och förskolegårdar.

Rekreation

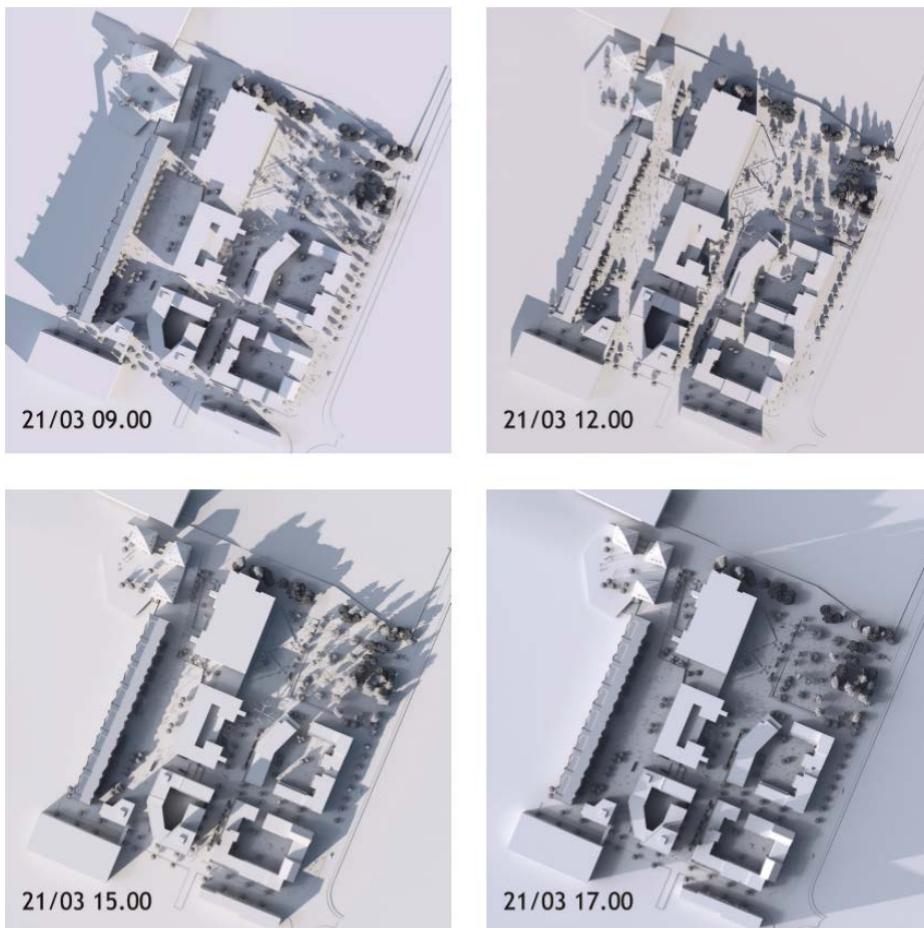
De största rekreativa värdena inom planområdet finns idag i anslutning till gångstråket kring Sarvträsk. Eftersom sumpskogsområdet kommer att bli mindre till ytan och många karaktärsfulla träd försvinner blir följdens att de rekreativa värdena i naturområdet förändras. Karaktären i området blir mer anlagd, då den yta som blir kvar får bryggor/spänger som tillgängliggör naturen och samtidigt hindrar besökare från att skada det känsliga området. Planterade buskar och träd i kanten av sumpskogsområdet bidrar också till den mer anlagda karaktären. Även den sydöstra delen av Sarvträsksjön förses med spänger som ökar kontakten med vattnet. Sumpskogsområdet kan på så vis erbjuda naturupplevelser och skapa förutsättningar för naturpedagogisk verksamhet för förskolor och skolor.

Natur

Exploateringen och utfyllnaden av delar sumpskogen söder om Sarvträsk bedöms påverka ett antal skyddsvärda arter negativt. För att arternas bevarandestatus inte ska påverkas är det därför en förutsättning för planens genomförande att föreslagna skydds- och kompensationsåtgärder genomförs och att detta säkerställs i exploateringsavtal. Spänger i sumpskogen med syfte att öka tillgängligheten ska anläggas med stor hänsyn till naturvärdena och om detta inte är möjligt bör omfattningen minska. Naturmarken som blir kvar ska bevara sin naturliga karaktär med vissa förstärkningar för skyddsvärda arter. Planområdet är redan idag del i ett svagt samband i Nacka-Värmdökilen. I och med att naturmarken som helhet minskar är det därför viktigt att föreslagna planteringar längs med gator inom planområdet genomförs för att kompensera för en del av den vegetation som tas bort.

Lokalklimat

En ökad andel bebyggelse i planområdet kommer generellt sett att resultera i mindre solinstrålning på markytan. Antalet solljustimmar mellan byggnader kommer att reduceras med upp till 75 procent. Byggnadshöjderna gör att större delen av innergårdarna kommer ligga i slagskugga under stor del av året. Tillgång till solljus och möjlighet att välja mellan sol och skugga, vilket är viktigt för en god boendemiljö, tillgodoses inte enligt planförslaget. Generellt förbättras vindförhållandena i planförslaget jämfört med dagsläget, då den nya bebyggelsen skapar lä på flera platser, vilket gynnar utomhusaktiviteter.



Solstudie, White

Röda torget får goda solförhållanden dagtid under sommaren, men sämre under vår och höst, med slagskugga på morgon och eftermiddag från omgivande byggnader. Kvällstid ligger torget i skugga. Med ny bebyggelse blir det något mer turbulent på platsen vid västliga vindar, men det nya förslaget på bebyggelse visar i sin helhet på ett mer komfortabelt vindklimat än i dagsläget. Planerad trappa upp mot Röda torget från Edövägen får sol sommartid på eftermiddagen och förmiddagstid under vår och höst.

På dagtid är det också goda solförhållanden på skolgården öster om Ormingehus, men sämre på sen eftermiddag och kvällstid. Föreslagen bebyggelse förbättrar vindklimatet på både skolgården och i bevarad naturmark, då de nya husen skapar lä.

Generellt sett blir det goda solförhållanden på den planerade förskolegården inom Myrankvarteret. Det blir slagskugga från den södra delen av byggnaden under vår och höst, medan det är sol hela dagen sommartid. Med ny bebyggelse skapas ytterligare lä från husen vid sydsydvästlig vindriktning, medan det vid västliga vindar i stort sett inte är någon skillnad mot nuvarande situation.

Längs Mensättravägen kommer det vara sol under förmiddagen, men slagskugga från husen under eftermiddag och kväll. Vindförhållanden förbättras med den nya bebyggelsen. Byggnaderna hjälper till att skapa lä i sydvästliga och västliga vindrikningar.

Det framgår inte av solstudien om skuggning kommer ske av befintlig bebyggelse i Östra Orminge, vilket ska utredas till granskningsskedet av detaljplanen.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget innebär att Orminges yttre zoner bebyggs. Detta medför negativa konsekvenser för kulturmiljön då möjligheten att kunna avläsa och förstå tidigare stadsplaneideal försämras. Tanken och strukturen med den yttre ringen, Ormingeringen, matargator med parkeringar och de inre zonerna blir svårare att avläsa, tolka och förstå.

Planförslaget innebär även att Orminge utvecklas med en helt ny typ av stadsplaneideal. Detta innebär en tydlig kontrast till den befintliga bebyggelsen som bebyggs enligt principen hus i park. Föreslagna byggnadsvolymer innebär en tydlig höjdförskjutning som frångår Orminges medvetet lägre hållna höjder.

Planförslaget innebär en större på- och ombyggnad och fasadändring av Röda längan. Ombyggnaden innebär att den ursprungliga arkitekturen byggs för med en yttre glasad fasad. Detta innebär en förvanskning av arkitekturhistoriska värden. Ombyggnadsförslaget har dock beaktat varsamhetskravet så långs det varit möjligt, utifrån planprojektets ramar. Röda längans befintliga fasadmaterial bevaras vilket är positivt. Påbyggnadens avvikande utförande avser att ge en möjlighet att uttolka den ursprungliga volymens höjd och omfång. Den tillkommande, yttre fasaden skall utföras i glas, för att i så stor utsträckning som möjligt ge en spegling av den befintliga arkitekturen. Även om påbyggnaden och den yttre fasaden utförts med hänsyn så kommer ombyggnaden innebära en stor negativ påverkan på kulturmiljöns värden. Röda längans avskalade, distinkta och tidstypiska arkitektur kommer tappa sin stringens till följd av balkonger med tillkommande yttre fasad.

Planförslaget innebär även påverkan på den nuvarande karakteristiska och storskaliga platsbildningen, Röda torget. Dels påverkar tillkommande volymer torgets upplevelsevärden, dels kommer torget att omgestaltas.

Ianspråktagande av områdets talldungar och naturmark innebär negativa konsekvenser för en av områdets karakteristiska kvalitéer. Planområdet får en ändrad karaktär med mer tät och hög bebyggelse och ett brett vägrum vid Mensättravägen. Nya landmärken tillkommer och gamla landmärken får mindre betydelse. Röda längan bibehåller dock en tydlig roll i stadsbilden som landmärke.

Tillgänglighet

Planförslaget ger flera möjligheter att röra sig genom området med god tillgänglighet. På Edövägen väster om Kanholmsvägen klaras, likt idag, dock inte tillgänglighetskraven. Full

tillgänglighet uppnås inte heller för förbindelserna upp till Röda torget, vilket gör att omvägar kan behövs tas för att nå vissa målpunkter.

Trafik

Trafikmängden utmed Kanholmsvägens norra del mot Edövägen med förväntade verksamheter antas ge ett nettoflöde på strax under 500 fordon per dygn. *Myrankvarteret* med angöring från Skarpövägen ger en marginell ökning på cirka 150 fordon/dygn och förväntas inte påverka huvudgatorna nämnvärt.

Edövägen antas få ett nettotillskott med cirka 1900 fordon/dygn i anslutningen till Mensättravägen, vilket sammanlagt ger 10 200 fordon per dygn och inkluderar, förutom trafiken genererad för planförslaget, även trafiktillskott från planerad bebyggelse och bussterminal inom angränsande detaljplaner. Trafiken från planområdet med en uppskattad generell befolkningsökning till år 2030 bedöms generera en trafikmängd på Mensättravägens med totalt drygt 16 000 fordon/dygn, jämfört mot dagens cirka 13 000 fordon/dygn. Uppskattade trafikmängder är osäkra eftersom området planeras med bra cykelförvaring, bilpool samt att läget är centralt med god tillgång till en tät kollektivtrafik, vilket sammantaget uppmuntrar till annat resande än med bil.

Cykeltrafikanter ges tryggare, förbättrade samt tydligare kopplingar inom området och till centrum genom flera cykelbanor samt cykelparkeringar.

Detaljplanen omöjliggör inte en eventuell framtida tunnelbaneförlängning i tunnel med stationsuppgångar i Orminge centrum.

Buller

Föreslagen byggnadsutformning skapar goda förutsättningar för att uppfylla riktvärdena med hjälp av innegårdar och på såsätt skapa en ljudrämpad sida där ljudnivåerna överstiger 60 dBA ekivalent ljudnivå vid fasad mot vägen.

Vissa av bostadsbyggnaderna utsätts för förhöjda industri- och trafikbullernivåer på flera sidor. Detta gör det mycket svårt att bulleranpassa bostäderna så att en ljudrämpad skapas. En förutsättning för att kunna bygga så många bostäder så nära in på verksamheter med så många olika bullerkällor bedöms vara att riktvärden för verksamhetsbuller följer zon A. För att klara riktvärdet förutsätts det att installationsbuller från närliggande verksamheter åtgärdas så att ljudnivåer enligt Naturvårdsverkets zon A klaras.

Förorenade områden

I och med att halten klorerade lösningsmedel är låg i grundvattenprovpunkten söder om planområdet samt i den förmodade källan vid Centrumhuset, båda utanför aktuellt planområde, bedöms att ytterligare provtagning eller åtgärder före detaljplanens antagande inte är nödvändigt.

Miljökvalitetsnormer för luft

I och med att nivåerna för luftkvalitet är relativt låga idag bedöms att det finns en marginal inför eventuell ökad påverkan på luftkvaliteten i framtiden. Samtliga miljökvalitetsnormer för luft bedöms därför klaras inom planområdet efter detaljplanens genomförande. Påverkan från panncentralen bedöms vara godtagbar både ur ett hälsoperspektiv och med tanke på olägenheter från rökgasen.

Dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten

Genom att låta dagvattnet passera genom reningsåtgärder beräknas belastningen från detaljplaneområdet minska jämfört med idag, även om föroreningsbelastningen kan öka för vissa ämnen för ett enskilt kvarter. Från Orminge centrum som helhet beräknas de årliga föroreningsmängderna minska för samtliga studerade ämnen efter genomgången rening efter detaljplanernas genomförande.

Att LOD-åtgärder går att genomföra som renar ett 10 mm regn inom varje kvarter visas av respektive kvarters dagvattenutredning. Det innebär att miljön i sjöarna nedströms inte kommer att försämras, vilket därför inte påverkar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom vattenforekomsterna nedströms inte försämras av exploateringen. Inga grundvattenforekomster finns i närområdet som kan påverkas.

Påverkan på vattenområde

Delar av föreslagen bebyggelse kommer påverka sumpskogsområdet inom planområdet. För att avgöra om detaljplanens genomförande innebär vattenverksamhet har frågan utretts inom planarbetet. Eftersom definitionen för vattenområde utgår från det högsta förutsebara vattenståndet är åtgärder i våtmarker att anse som vattenverksamhet även om de skulle vara torra vissa delar av året. Sumpskogar likställs i detta sammanhang med våtmarker. För bedömningen av vad som är vattenområde är i detta fall utbredningen av sumpskogsområdet styrande.



Till vänster sumpskogsområdet/vattenområdet, markerad med grönt (avgränsat av Calluna i tidigare naturvärdesinventering 2014). Till höger den yta inom sumpskogsområdet/vattenområdet som fylls ut, markerad med blått.



För att möjliggöra förslaget till detaljplan behöver delar av sumpskogsområdet fyllas ut. Bedömningen är att nära 5800 kvadratmeter av sumpskogen behöver fyllas ut vilket motsvarar cirka 50 % av den sumpskogsareal som är kvar idag. Detta innebär att utfyllnaden kräver tillstånd, då ytan på utfyllnaden överstiger vad som är anmälningspliktig vattenverksamhet enligt förordningen om vattenverksamhet mm. Sannolikt kräver utfyllnaden tillstånd även på grund av påverkan på de inventerade naturvärdena enligt utförd naturvärdesinventering. Tillståndet kan också säkerställa att föreslagna kompensationsåtgärder för skyddsvärda arter genomförs.

Utgångspunkten för föreslagna kompensationsåtgärder för skyddsvärda arter är att de ska innebära att exploateringen totalt sett inte påverkar bevarandestatusen för de arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen. Detaljplanen kan därför möjliggöra en minimerad påverkan på vattenområdet, förutsatt att kompensationsåtgärderna kan säkerställas. Under tillståndsprocessen avses vissa aspekter på arbetet i vatten utredas vidare bland annat påverkan på hydrologen.

För *kvarter södra Sarvträsk* bedömer kommunen att tillstånd för vattenverksamhet inte behövs sökas eftersom arbetet inte sker inom ett vattenområde. Huruvida anläggningsarbetet med kvarteret södra Sarvträsk innebär att tillstånd för tillfällig grundvattenbortledning behövs är inte avgjort och ska utredas vidare.

Skyfall och klimatpåverkan

Det bör eftersträvas att bebyggelsen utförs så att den vardagliga energiåtgången hålls nere samt att detaljplanen inte omöjliggör att det inom kvarteren även kan finnas anläggningar som producerar el eller varme. Bebyggelsen kommer kunna anslutas till fjärrvärme och planen ger goda förutsättningar för ökade transporter med kollektivtrafik och närhet till service, vilket bedöms vara positivt för klimatet.

Planområdet höjdsätts så att skyfall kan avledas från allmän plats och kvarter i gaturummet, via Kanholmsvägen mot Sarvträsk. Förutsättningar för att avleda ett 100-årsregn med klimatfaktor finns därför av vad som framkommit hittills. Planförslaget innebär därför inte att bebyggelsen blir olämplig i förhållande till risken för översvämning. Det är viktigt att hela centrumområdet höjdsätts och anpassas så att vattnet kan avledas hela vägen till recipient, vilket måste bevakas i kommande samt parallella detaljplanearbeten. Planförslaget möjliggör höjdsättning enligt framtrogen skyfallsanalys.

Källare belägna under nivån för de beräknade översvämningsytorna bör undvikas, men kan tillåtas om byggnaderna är vattensäkrade och/eller är utrymmen för mindre värden där skadekostnader är försumbara. Källarvåningar för föreslagen bebyggelse längs med Kanholmsvägen ska utformas så att naturligt förekommende vatten inte skadar byggnaden, enligt bestämmelserna b₃, b₄, och b₅ på plankartan. Höjdsättning av de kvarter som ligger

mellan Mensätravägen och Kanholmsvägen, bör ske så att vatten rinner från byggnaderna mot gatan för att skydda eventuella källare från skador i samband med skyfall.

Ekonomska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen.

Planförslagets genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar, vändplaner, tillgängliggörande av allmän plats, iordningställande av torg och trappor. Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande allmänna anläggningar i form av nya gator, trappor, torg och andra allmänna anläggningar. Ersättning kan komma att erläggas i samband med marköverföringar till följd av detaljplanen.

En långsiktigt samhällelig konsekvens av att området omvandlas till tätare centrumbebyggelse med utökad handel är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, samt att Nackas attraktivitet som boendekommun ökar. Det innebär även värdeökningar i mark som kommer att bland annat generera en långsiktig intäkt till kommunen vid tomträttsupplåtelse av mark.

Utbyggnad av allmänna anläggningar ingår i en etappvis utbyggnad av allmänna anläggningar inom Orminge centrum och fastighetsägarna ska erlägga exploateringsersättning till kommunen. De långsiktiga intäkterna från tomträttsupplåtelse av kommunens mark inom detaljplanen bedöms överstiga kommunens andel av kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar inom projektet.

Läs mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägare inom planområdet berörs av planförslaget och i närområdet finns även en del privata fastighetsägare som i berörs. Se vidare kapitel 6, ”konsekvenser för fastighetsägare och berörda”.

5. Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt, samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbete

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram.

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Plansamråd | kvartal 2 2018 |
| Granskning detaljplan Ormingehus | kvartal 4 2018 |
| Antagande detaljplan Ormingehus | kvartal 2 2019 |
| Laga kraft detaljplan Ormingehus | kvartal 3 2019* |
| Granskning detaljplan Sarvträsk | kvartal 2 2020 |
| Antagande detaljplan Sarvträsk | kvartal 4 2020 |
| Laga kraft detaljplan Sarvträsk | kvartal 1 2021* |

*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Kommunen har efter genomfört samråd för avsikt att dela upp planområdet i två delar och driva dessa vidare som separata detaljplaner. De områden som berörs av vattenverksamhet avses ingå i *detaljplan Sarvträsk*, där domslut om vattenverksamhet avses inväntas innan detaljplanens antagande. Övriga delar inom nuvarande planområde avses ingå i *detaljplan Ormingehus*. Detaljplanernas avgränsningar kvarstår att utreda.

Genomförande

Genomförandeavtal och exploateringsavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 3:e kvartalet 2019 för de delar som ingår i *detaljplan Ormingehus* under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Byggstart kan tidigast ske under 1:a kvartalet 2021 för de delar som ingår i *detaljplan Sarvträsk* under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnad av allmän platsmark enligt detaljplanen planeras som en del av en större utbyggnad och ingår i en etappvis utbyggnad av allmänna anläggningar inom Orminge centrum. Tidplan för genomförande innebär att utbyggnad av allmän plats enligt detaljplan sker etappvis fram till 2030.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Utbyggnad på kvartersmark som utgör sumpskogsområde behöver föregås av en tillståndsprovning för vattenverksamhet. Tillståndsansökan för vattenverksamhet planeras 2018–2019. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller

upphävs. En detaljplan kan dock ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång. Då har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Nacka kommun är huvudman för allmän plats enligt detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Allmän platsmark

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu-, torg- och naturmark som framgår av plankartans bestämmelser.

Vatten- och spilvatten

Hela planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spilvatten. Nacka Vatten och avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet.

Dagvatten

Nacka Vatten och avfall AB ska ansvara för dagvattenhantering för allmän platsmark. Inom kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, till exempel dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Boo Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det lokala elnätet. Stockholm Exergi är huvudman för utbyggnad och skötsel av fjärrvärmennätet. Skanova AB och Stokab AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av tele- och fibernät.

Kvartersmark

Fastighetsägaren till fastigheterna Mensättra 1:1 och Orminge 60:1 (Nacka kommun), fastighetsägaren till Orminge 59:1 och Orminge 46:2 (Riks hem skolfastigheter AB), fastighetsägaren till Orminge 46:1 (KB Ormingehus) samt Orminge 46:4 (Brf Betsövägen) ansvarar för utbyggnad och förvaltning av kvartersmarken, det vill säga bostäder, centrum och vård.



För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap. plan- och bygglagen. Det bör också uppmärksamas att inom planlagt område gäller utökad lovplikt för ett flertal åtgärder, jämfört med områden utanför detaljplan. Nedan redovisas *några exempel* på när olika typer av lov kan krävas inom område med detaljplan. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov. Bygglov prövas av bygglovsenheten i Nacka kommun.

Bygglov

Bygglov krävs exempelvis för att uppföra en ny byggnad, uppföra tillbyggnader på befintliga byggnader, att uppföra skyltar och ljusanordningar samt för vissa ändringar som väsentligt påverkar en byggnads utseende.

Rivningslov

Rivningslov krävs för att riva en bygglovspliktig byggnad, eller del av en sådan byggnad, inom detaljplanelagt område.

Marklov

Marklov krävs för schaktning eller fyllning inom ett detaljplanelagt område som medför att höjdläget avsevärt förändras. För de områden inom planområdet där ett visst höjdsläge är bestämt i detaljplanen krävs dock inte marklov för den schaktning och/eller fyllning som behövs för att uppnå den i plankartan angivna höjden.

Kommunal handläggning

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Markfrågor handläggs av enheten för fastighetsförvaltning i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Tillstånd för vattenverksamhet

Tillstånd för vattenverksamhet kommer behöva sökas av fastighetsägarna till fastighet Orminge 46:1 och fastighet Orminge 60:1 som del av detaljplanens genomförande. I tillståndsansökan kan eventuell grundvattenbortledning ingå.

Avtal

Ramavtal

Ramavtal har tecknats med fastighetsägarna Rikshems Skolfastigheter respektive BRF Betsövägen där övergripande frågor kring kostnader och ansvar regleras.

Detaljplaneavtal/Plankostnadsavtal

Detaljplaneavtalet reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen. Ett detaljplaneavtal avseende fastigheten Orminge 46:4 har ingåtts med BRF Betsövägen och ett detaljplaneavtal avseende fastigheterna Orminge 46:1, Orminge 46:2 och Orminge 59:1 med Rikshems Skolfastigheter AB.

Exploderingsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna Rikshems Skolfastigheter respektive BRF Betsövägen ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

I exploateringsavtalet kommer följande att regleras: parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Markanvisningsavtal

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Markanvisningsavtalet innehåller de förutsättningar, förutom köpeskillingen, som kommunen ger för att aktören ska erbjudas köpa eller upplåtas tomrätt på marken.

Två markanvisningar planeras för del av de föreslagna kvarteren *kvarter norra Sarvträsk* respektive *kvarter södra Sarvträsk* på fastigheten Orminge 60:1. Två markanvisningsavtal ska tecknas.

Markgenomförandeavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som ägs av kommunen. Två markgenomförandeavtal ska tecknas med exploaterörerna som tilldelas markanvisning av *kvarter norra Sarvträsk* och *kvarter södra Sarvträsk*. inför antagande. Markgenomförandeavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I dessa markgenomförandeavtal kommer följande att regleras: marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Tomrädds- och sidoavtal

För del av *kvarter norra Sarvträsk* och *kvarter södra Sarvträsk* på fastigheten Orminge 60:1 planeras hyresrädder som ska uppföras med stöd av tomrätsupplåtelse. Tomrädds- och

sidoavtal kommer att tas fram inför antagande av detaljplan. Avtalet reglerar förutsättningar för tomträttsupplåtelsen.

Tekniska frågor

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. När det gäller de tekniska frågorna finns dessa även beskrivna i utredningar och underlag till detaljplanen.

Trafikanläggningar

Anläggandet av nya lokalgator och gång- och cykelvägar samt övriga anläggningar kommer att ske etappvis och samordnas med övrig byggnation inom Orminge Centrum. Delar av detaljplanens allmänna anläggningar kan komma att genomföras i ett tidigt skede och andra delar i ett senare skede. Ett framkomlighets-PM planeras att tas fram för hela Orminge centrum i syfte att säkerställa tillgänglighet till området för gående, kollektivtrafik, trafik till handel, boende samt övriga under genomförandet.

Gatorna i området ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra sig i området. Innan nya gator inom planområdet kan anläggas kommer troligtvis förstärkningsåtgärder behöva genomföras för att inte sättningar ska uppstå.

Röda torget

Röda torget ska iordningsställas i samband med att markanvändningen ändras till allmän plats. Närmare utformning ska studeras inför granskningsskedet av detaljplanen.

En ny trappa föreslås förbinda de separerade marknivåerna mellan Edövägen och Röda torget. Befintlig trappa öster om torget föreslås flyttas och omdanas för att behålla gångstråket i väst-östlig riktning som möjliggör för gående att röra sig inom planområdet. Del av Ormingehus planeras rivas för att möjliggöra ny placering av trappa (och tillkommande byggrätt söder om trappan). Båda trapporna föreslås underbyggas av parkeringsgarage och en överenskommelse om drift och underhåll ska tas fram mellan kommunen och fastighetsägaren.

Utbyggnad av Röda torget ska ske i samordning med exploaterörens anläggande av parkeringsgarage, som delvis kommer att förläggas under Röda torget. Genomförandet regleras i kommande exploateringsavtal med fastighetsägaren till fastigheten 46:1.

Bron över Edövägen

Gångbron som går mellan Centrumhuset och Röda torget är enskild men planeras att ersättas i samband med rivning av befintlig bebyggelse norr om Edövägen. Bron ansluter idag till befintlig byggnad på vardera sida Edövägen, men har även bropelare. Nytt kvarter föreslås ersätta bebyggelsen som rivas och den nya gångbron föreslås ansluta norr om Edövägen mellan det nya kvarteret och föreslagen trappa norr om Edövägen. Bron planeras

bli enskild med en frihöjd om minst 4,1 meter, vilket är högre jämfört med idag.
Utformning av bron kommer att utredas till granskningsskede.

Sumpskogsområdet

För att möjliggöra bebyggelsen enligt planförslaget behöver delar av sumpskogsområdet fyllas ut.

Bebygelse inom sumpskogsområdet

Genomförandet av bebyggelse på kvartersmark inom sumpskogsområdet kommer att kräva tillstånd för vattenverksamhet. Den tekniska genomförbarheten och förutsättningarna för utfyllnaden behöver studeras i samband med tillståndsansökan. Tillståndsansökan planeras innan detaljplanens granskning.

Bostadskvarteren föreslås med underbyggda parkeringsgarage. Grundläggningen av dessa kvarter kan innehåra att grundvattenbortledning kommer att krävas, vilket också kan kräva tillstånd för vattenverksamhet. Behov av grundvattenbortledning ska studeras vidare inför tillståndsansökan om vattenverksamhet.

Kompensationsåtgärder för skyddsvärda arter

För att kompensera för intråget i sumpskogsområdet med anledning av de naturvärden som är knutna dit föreslås flertalet åtgärder i syfte att motverka de negativa effekterna av planförslaget. Åtgärder som föreslås är grodtunnlar under Mensättravägen, övervintringsplatser för grodor, groddammar och veteranisering av träd. Genomförandet av dessa åtgärder planeras samordnat med utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Tillgängliggörande av naturmark

I syfte att tillgängliggöra naturmarken i Sarvträsk samtidigt som områdets naturvärden och skyddsvärda artbestånd beaktas planeras väl placerade spänger i sumpskogsområdet inklusive utkikspost i form av en brygga samt spänger och bro över sydöstra delen av Sarvträsk. Genomförandet av dessa åtgärder planeras samordnat med utbyggnaden av övriga allmänna anläggningar.

Parkering

På del av fastigheten Orminge 60:1 finns cirka 100 infartsparkeringsplatser som planeras flyttas. Parkeringen kommer att rivas i samband med exploatering på marken. Under byggtiden planeras tillfälliga infartsparkeringar intill busshållplatser längs Ormingeringen och Skarpövägen.

Skydd mot buller

För att kommande bebyggelse ska klara riktvärden för verksamhetsbuller förutsätts det att installationerna vid Orminge centrum och Ormingehus åtgärdas så att ljudnivåer enligt Naturvårdsverkets zon A klaras (se avsnitt om buller under kapitel 3. Planförslaget). Då källorna även påverkar planerad bebyggelse inom andra detaljplaner i Orminge centrum

finns möjlighet till samordning kring åtgärdande av källorna för verksamhetsbuller. I samband med bygglovsansökan behöver bullerkällorna vara åtgärdade.

Byggnation av planerad bullerskärm längs Mensättravägen bör samordnas med genomförande av föreslagen gabionmur längs Mensättravägen.

Dagvatten

Anläggningar för dagvattenhantering på allmän plats, såsom gatuträd med skelettjordar och dagvattenledningar, kommer att byggas ut i samband med att allmän platsmark anläggs. Vid exploateringen kommer nya vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggas ut inom planområdet. Höjdsättningen av gatorna ska ta hänsyn till möjligheten för avrinning på ytan vid stora flöden.

Mensättravägen trafikeras av transporter med farligt gods, bland annat flytande bränslen. För att motverka utsläpp till Sarvträsk till följd av en olycka längs vägsträckan som avrinner mot våtmarksområdet och Sarvträsk redovisas möjligheten att åstadkomma ett extra skydd i form av en läns under en brygga vid sjöns sydöstra vik under föreslagen träspång. Länsen utgör ett extra skydd då dagvattnet från Mensättravägen i stor utsträckning först kommer att passera ett gräsbeklätt vägdike respektive makadamfyllda magasin innan det avleds mot Sarvträsk. Om ett utsläpp inträffar kommer föroringningarna i stor del att avskiljas redan innan vattnet avleds till det extra skyddet i form av en läns. Utbyggnad sker samordnat med utbyggnad av andra allmänna anläggningar längs Mensättravägen.

Vatten och avlopp

Befintliga vatten, spillvatten och dagvattenledningar (VA) inom planområdet kommer att behöva läggas om på grund av att nya fastigheter och byggrätter tillkommer. Ledningsomläggningar regleras mellan respektive fastighetsägare och ledningsägaren.

El, tele och fiber

Inom planområdet finns ledningar för optokablar tillhörande Skanova AB och Stokab AB. Inom området finns även ledningar för belysningar tillhörande Nacka kommun. Respektive fastighetsägare svarar för utbyggnad av sina ledningar. Ledningsomläggningar regleras mellan respektive fastighetsägare och ledningsägaren.

Värme

Fjärrvärme från Stockholms Exergi är möjligt att bygga ut för att ansluta till kommande bebyggelse. Alternativt lösas värme individuellt för varje fastighet.

Avfallshantering

Körvägen och angöringsplatsen för sopbilar ska utformas för bärighet motsvarande minst BK 2. Vändplan vid Kanholmsvägen respektive Sandövägen ska dimensioneras för sopbil.



Markföroringar

Inga kända markföroringar finns inom området, men vid genomförandet av detaljplanen ska en generell vaksamhet för föroringar vidtas och provtagning under byggtiden kan bli aktuellt för att avgöra hur jordmassor ska användas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Detaljplanen kommer leda till justeringar av fastighetsgränser när det gäller fastigheterna Mensättra 1:1, Orminge 60:1, Orminge 59:1, Orminge 46:2, Orminge 46:1 och Orminge 46:4. Se bild över planerade marköverföringar under ”6. Konsekvenser för fastighetsägare och berörda”.

Allmän plats

Mark som ska utgöra allmän plats enligt detaljplanen kommer vid genomförandet regleras till lämplig kommunal målfastighet eller kvarstå inom befintlig kommunal fastighet. Avsikten är att kommunen ansöker om fastighetsbildning och står för kostnaderna i samband med detta. Exploatörerna ska dock ansöka och stå kostnaderna för åtgärder kopplade till gemensamhetsanläggningar.

Gränsjustering i samband med inlösen av allmän plats ska göras från fastigheterna Orminge 46:2, Orminge 46:1, Orminge 46:4 och Orminge 59:1 till den kommunala fastigheten Orminge 60:1. Se karta och läs mer under kapitel 6.

Kvartersmark

Fastighetsbildning kommer att behövas för mark som föreslås som kvartersmark i detaljplanen. Den kvartersmark på kommunal mark som ska markanvisas (de östra delarna av *kvarter norra och södra Sarvträsk*) kommer att avstyckas från den kommunala fastigheten Orminge 60:1. De västra delarna av kvarteren kommer att avstyckas till egna fastigheter från den privata fastigheten Orminge 46:1. Gemensamma lösningar såsom bostadsgårdar kommer att krävas.

Avstykning från privata fastigheter föreslås för att tillskapa lämpliga fastigheter för *Myrankvarteret* och *kvarter Röda trappan*. Vissa gränsjusteringar kommer även att krävas för att reglera över mark som tidigare utgjort allmän platsmark till privata fastigheter. Läs mer under kapitel 6.

Tredimensionell fastighetsbildning

Flera områden pekas i plankartan ut för olika användningsområden i flera plan. Dessa kommer att kunna utgöra föremål för tredimensionell fastighetsbildning. Läs mer under kapitel 6.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken kommer det att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Avsikten är att gemensamhetsanläggningar ska bildas för anläggningar av gemensam betydelse och nytta, såsom parkeringsgarage och bostadsgård. Förutsättningar och principer för gemensamhetsanläggningar och deras omfang och andelstal framgår i genomförandeavtalet och prövas av lantmäterimyndigheten. Berörda byggaktörer ska ansöka och bekosta anläggningsförrättning. Slutgiltigt anläggningsbeslut fattas av lantmäterimyndigheten vilket sannolikt sker i samma fastighetbildningsärende som avstyckningarna. Framtida förvaltning av dessa gemensamhetsanläggningar kan ske genom delägarförvaltning eller av en eller flera samfällighetsföreningar. Oavsett förvaltningsform kommer de framtida fastighetsägarna att utgöra delägare.

Markreservat

Planförslaget föreslår ett markreservat vid befintlig portik under Röda längan för att säkerställa för allmännyttig gångtrafik inom del av portiken.

Släntintrång

Släntintrång kan behövas på fastigheterna Orminge 46:1 och Orminge 46:2 under utbyggnad av Röda torget och trappanslutningar till torget.

Ledningsrätt

Befintlig elnätsstationen på fastigheten Orminge 46:1 kan behöva justeras i utformning för att Boo Energi ska ha fortsatt tillgång till stationen efter ombyggnation av bebyggelsen. Inom kvartersmarken föreslås ledningsrätt för Boo Energis tillgång till sin elnätsstation samt tillhörande ledningar. Inom allmän platsmark, som ägs av kommunen, krävs inte ledningsrätt då Boo Energi uppläter ledningar och elnätsstation med stöd av gällande distributionsavtal med Nacka kommun. Eventuell ersättning för ledningsrätt från Boo Energi till fastighetsägare fastställs i lantmäteriförrättning.

Ytterligare en elnätsstation kan behövas inom området. Placering av sådan elnätsstation får utredas till granskningsskedet.

Ekonomiska frågor

Plankostnader

Plankostnader regleras i planavtal samt markanvisningsavtal i enlighet med avsnittet *Artal* ovan. Plankostnaderna har i avtalen fördelats enligt preliminära byggrätter och ska justeras



vid större avvikelse i samband med detaljplanens antagande. Någon planavgift ska således inte tas ut i samband med bygglövsansökan.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft uppkommer värdeökningar för tillkommande byggrätter på fastigheterna Orminge 46:4, Orminge 46:2, Orminge 59:1, Orminge 46:1 och Orminge 60:1. Förväntningsvärdet för fastigheterna kan uppstå tidigare.

Inlösen och ersättning

Marköverföringar ska regleras i genomförandeavtal med respektive exploater.

De fastigheter som i planen får avstå mark för *allmän plats/gata/naturmark* har rätt till kompenstation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrätningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren.

Principer för överenskommelser i exploateringsavtal regleras i Nacka kommunens program för markanvändning. Vilken ersättning som ska utgå för mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark eller kvartersmark för allmän byggnad, regleras i expropriationslagen. Kommunen ska vid sådan marköverlåtelse kunna kvitta ersättningen mot den exploateringsersättning som exploateren ska erlägga till kommunen. Detta innebär att markinlösen sker utan ersättningen för fastighetsägare som har nytta av planen, så länge ersättningen för markinlösen inte överstiger beräknad exploateringsersättning.

Ersättning ska utgå för gränsjusteringar till följd av att allmän platsmark föreslås som kvartersmark. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrätningen eller genom överenskommelse mellan fastighetsägarna.

Områden som ska lösas in respektive upplåtas för gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter beskrivs i 6. Konsekvenser för fastighetsägare och berörda.

De fastigheter som i ska belastas av rättigheter såsom servitut eller ledningsrätt har rätt till kompenstation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrätningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren.

Bygg- och anläggningskostnader

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Kommunen ansvarar för bygg- och anläggningsåtgärder inom allmän platsmark samt drift och underhåll. Se avsnittet ”ansvarsfördelning” under rubriken Organisatoriska frågor.

Kommunen har rätt att ta ut exploateringsersättning från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Detaljplanen följer ett antaget planprogram och ingår i en etappvis utbyggnad, vilket innebär att kommunen har rätt att ta ut ersättning för såväl redan vidtagna åtgärder som kommande åtgärder för allmänna anläggningar. Exploateringsersättningen kommer därför avse hela utbyggnaden av allmänna anläggningar i Orminge centrum och regleras i exploateringsavtal

med respektive fastighetsägare. Explotörernas åtagande att finansiera åtgärderna ska stå i rimligt förhållande till dennes nytt av detaljplanen.

Kostnad för åtgärder inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive exploitör.

Kostnad för vatten- och spillvattenanläggning

Nacka kommun bygger ut VA-anläggningen och bekostar anläggandet fram till godkänd slutbesiktning. Nacka Vatten och Avfall AB blir huvudman och tar över anläggningen efter godkänd slutbesiktning för drift och underhåll. Ekonomisk reglering sker därefter.

Kostnad för dagrattenhantering

Kommunen ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från allmän plats och respektive exploitör/fastighetsägare ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark.

Kostnad för el-, tele- och fibernät

Respektive ledningsägare ansvarar för nyläggning och omläggning av ledningar och anordningar. Genomförandeavtal ska ingås mellan kommunen och respektive ledningsägare avseende ansvars- och kostnadsfördelning för ledningsflytt av ledningar och anordningar som ska upplåtas på allmän platsmark och ska ingå i utbyggnaden av allmänna anläggningar. Respektive fastighetsägare behöver ingå avtal med berörda ledningsägare om ny- och omläggning av ledningar på kvartersmark.

Taxor och avgifter

Förrättningskostnader

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom allmän platsmark ansvarar Kommunen. För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet. Avgifter för bygglov och bygganmälan tas ut enligt gällande taxa.

Anslutningsavgifter

Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med kommunens VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av kommunens VA-verksamhetsområde finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa. Taxan vid det år som debitering sker används. På kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Fastighetsägare bekostar anslutning till el-, tele- och fibernät samt eventuellt fjärrvärme genom anslutningsavgift.

6. Konsekvenser för fastighetsägare och berörda



Illustration av föreslagna gränsjusteringar till följd av planförslaget.

Inlösen av allmän plats mark

Gränsjustering i samband med inlösen av allmän plats ska göras från fastigheterna Orminge 46:2, Orminge 46:1, Orminge 46:4 och Orminge 59:1, till den kommunala fastigheten Orminge 60:1. Se rödmarkerade områden i kartan ovan. Motiv till gränsjusteringarna:

- Inlösen av delar av fastighet Orminge 46:2 behövs i fastighetens södra del för att möjliggöra breddning av Edövägen.
- Inlösen av delar av fastighet Orminge 46:1 behövs i

- fastighetens nordvästra del för att möjliggöra allmänt tillgänglig gång- och cykelväg mellan Röda torget och Bränghällstigen,
- fastighetens sydvästra del för att möjliggöra trappa som kopplar ihop Röda torget med Edövägen,
- fastighetens södra del för att möjliggöra breddning av Edövägen och
- fastighetens östra del för att dels möjliggöra Kanholmsvägen som en kommunal lokalgata med vändplan samt del av nya kommunala lokalgator och dels möjliggöra flytt/omdaning av trappa som kopplar ihop Röda torget och Kanholmsvägen.
- Inlösen av delar av fastighet Orminge 46:4 behövs i fastighetens norra och västra del för att säkerställa att befintlig gång- och cykelväg runt Röda längan blir allmän samt i fastighetens södra del för att möjliggöra breddning av Edövägen.
- Inlösen av delar av fastighet Orminge 59:1 behövs för att säkerställa allmänna gång- och cykelvägar mellan Röda torget och Bränghällsstigen.

Gränsjustering av mark som ska inlösas för att utgöra allmän plats mark föreslås ske genom fastighetsreglering. Ersättning för föreslagen överföring av mark bestäms i lantmäteriförrättnings eller enligt överenskommelse.

Gränsjustering av föreslagen kvartersmark

Gränsjustering föreslås även för att överföra mark som ska utgöra kvartersmark från fastigheterna Orminge 60:1 och Mensättra 1:1 till fastigheterna Orminge 46:1 och Orminge 59:1. Motiv till gränsjusteringarna:

- Fastighetsreglering av mark från fastigheten Orminge 60:1 till fastigheten Orminge 59:1 föreslås för att möjliggöra en bättre förskolegård för *Myrankvarteret*.
- Fastighetsreglering av mark från fastigheten Orminge 60:1 till fastigheten Orminge 46:1 föreslås för att möjliggöra en bättre förskolegård för *kvarter Ormingehus*.
- Fastighetsreglering av mark från fastigheten Orminge 60:1 till fastigheten Orminge 46:1 föreslås för att tillskapa en rationell fastighet för den västra delen av *kvarter norra Sarvträsk*.
- Avstyckning från fastigheten Orminge 60:1 föreslås för att tillskapa lämpliga fastigheter för de västra delarna av föreslagna *kvarter norra och södra Sarvträsk*.
- Avstyckning från fastigheten Orminge 46:1 föreslås för att tillskapa lämpliga fastigheter för de östra delarna av föreslagna *kvarter norra och södra Sarvträsk*.
- Avstyckning föreslås från fastigheten Orminge 46:1 tillsammans med en sammanläggning med stamfastigheten för Orminge 46:2 (efter inlösen av allmän platsmark) för att tillskapa en lämplig fastighet för *kvarter Röda trappan*.
- Avstyckning föreslås från fastigheten Orminge 59:1 för att tillskapa en lämplig fastighet för *Myrankvarteret*.

Ersättning för föreslagen överföring av mark bestäms i lantmäteriförrättnings.

Tredimensionell fastighetsbildning

Plankartan pekar ut ett par områden för olika markanvändningsområden i höjdled.

Under Röda torget planeras både ett parkeringsgarage och en elnätsstation.

Markanvändningen anger därför både TORG som är allmän plats och E₁ som är kvartersmark för tekniska anläggningar respektive P₂ som är kvartersmark för parkering.

Denna reglering möjliggör tredimensionell fastighetsbildning för de olika användningarna. Höjdsättning av de olika markanvändningarna kommer att tas fram till granskningsskedet. Om det blir aktuellt med fastighetsbildning av de olika funktionerna är det lämpligt att kvartersmarksfastigheten urholkar fastigheten med allmän plats.

I planområdets södra del planeras en privat gångbro över den kommunala gatan Edövägen. Bron är befintlig och planeras att rivas i samband med rivning av byggnaden norr om Edövägen. En ny bro planeras uppföras. Markanvändningen anger därför GATA₂ som är allmän plats och BC som är kvartersmark. Denna reglering möjliggör tredimensionell fastighetsbildning för de olika användningarna, och bron kan utgöra del av antingen fastigheten Orminge 47:1, eller avstyckningslotten från fastigheten Orminge 46:2.

En överenskommelse avseende drift och förvaltning av anläggningar under och över allmän platsmark ska tas fram till granskningsskedet av detaljplanen.

Samtliga markområden som förslås med flera användningsbestämmelser i höjdled skulle kunna utgöra föremål för tredimensionell fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken kommer det att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Avsikten är att gemensamhetsanläggningar ska bildas för anläggningar av gemensam betydelse och nytta, såsom parkeringsgarage och bostadsgård. Förutsättningar och principer för gemensamhetsanläggningar och deras omfang och andelstal framgår i genomförandeavtalet och prövas av lantmäterimyndigheten. Berörda byggaktörer ska ansöka och bekosta anläggningsförrättnings. Slutgiltigt anläggningsbeslut fattas av lantmäterimyndigheten, vilket sannolikt sker i samma fastighetbildningsärende som avstyckningarna. Framtida förvaltning av dessa gemensamhetsanläggningar kan ske genom delägarförvaltning eller av en eller flera samfällighetsföreningar. Oavsett förvaltningsform kommer de framtida fastighetsägarna att utgöra delägare.

Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuellt för följande anläggningar:

- Under Röda torget föreslås parkeringsgarage i två plan för att försörja Ormingehus samt flera planerade kvarters behov av parkering. Garaget sträcker sig över fastigheterna Orminge 46:1 och Orminge 46:2. Bildande av gemensamhetsanläggning föreslås för att säkra parkeringsbehovet för de fastigheter som ska inrymma parkering i det planerade garaget.
- Bostadsgården som föreslås för *kvarter norra Sarvträsk* är gemensam för de två fastigheterna som ska avstyckas från fastigheten Orminge 60:1 respektive fastigheten Orminge 46:1.
- Bostadsgården som föreslås för *kvarter Södra Sarvträsk* är gemensam för de två fastigheterna som ska avstyckas från fastigheten Orminge 60:1 respektive fastigheten Orminge 46:1.



Det är också möjligt att bilda gemensamhetsanläggning för gångbron, Röda torget, parkeringar på kvartersmark och gemensamhetsanläggning för infart till parkeringshuset och elnätstationen.

Markreservat

Inom kvartersmark i planområdets västra del finns ett mindre område med den administrativa planbestämmelsen x (x-område) vilket innebär ett markreservat som ska säkerställa en passage för allmänheten. X-området avser en portik under kvarteret ”Röda längan” på fastigheten Orminge 46:4. Erforderligt servitut ska bildas för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet. Kommunen ska, som huvudman för övrig allmän plats, även ansvara för drift av det område som omfattas av x-bestämmelsen. Eventuell ersättning för erforderligt servitut bestäms i lantmäteriförrättnings.

Släntintrång

Släntintrång, det vill säga åtkomst till kvartersmark under utbyggnaden av allmänna anläggningar, kan komma att beröra fastigheten Orminge 46:1 och fastigheten Orminge 46:2 under utbyggnad av Röda torget och trappanslutningar till torget.

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

| | | |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Jan Eriksson | Projektchef | Exploateringsenheten |
| Amanda Sterner Nordin | Projektledare | Exploateringsenheten |
| Tove Mark | Planarkitekt | Planenheten |
| Miriam Helleday | Kartingenjör | Planenheten |
| Maria Legars | Kommunantikvarie | Planenheten |
| Hannu Rauhala | Trafikplanerare | Planenheten |
| Emily Sedin | Landskapsarkitekt | Planenheten |
| Björn-Emil Jonsson | Projektledare genomförande | Enheten för bygg och anläggning |
| Zlatko Markovic | Projektledare genomförande | Enheten för bygg och anläggning |
| Anna Herrström | Kommunekolog | Enheten för fastighetsförvaltning |
| Petter Söderberg | Miljöplanerare | Miljöenheten |
| Elisabet Du Bois Runesten | Bygglovsarkitekt | Bygglovensheten |
| Amir Pirnia | VA-ingenjör | Nacka Vatten och Avfall AB |
| Catarina Östlund | Handläggare, avfall | Nacka Vatten och Avfall AB |
| Kerstin Söderström | Kommunikatör | Kommunikationsenheten |
| Fredrik Josefsson | fastighetsutredare | Lantmäterienheten |
| Johanna Haräng | förrättningslantmätare | Lantmäterienheten |

Övriga:

Lena Hall projektledare (f.d) Projektledarhuset

Arkitektoniskt underlag:

White arkitekter AB för Rikshem AB, Wingårdhs för Brf Betsövägen, Urban design för Sveafastigheter bostad AB och Kjellander Sjöberg för Magnolia bostad AB.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Tove Mark
Planarkitekt