

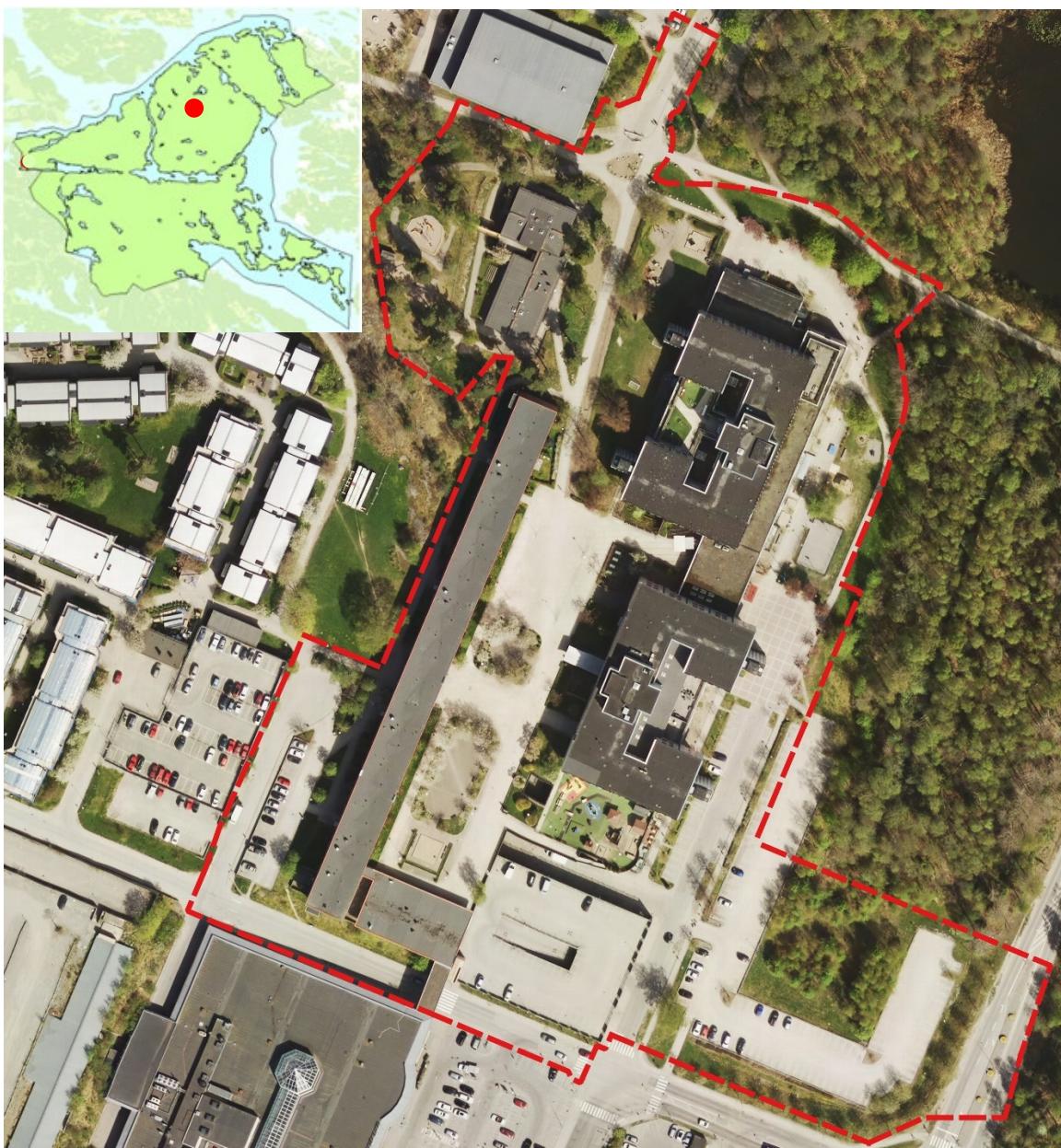
**Planbeskrivning  
ANTAGANDEHANDLING**

Upprättad november 2018,  
justerad juni 2019  
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2018/871  
Projekt: 9436

## Ormingehus

Detaljplan för 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.

## Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet 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

Som bilagor till detaljplaneförslaget hör:

- Tabell, fastighetsrättsliga konsekvenser, bilaga 1

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Möjlighetsstudie parkeringsytor, rapport geoteknik, Scandiaconsult Sverige, 2003
- 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, PM geoteknik, Ramböll, november 2017
- Bullerutredning för detaljplan Sarvträsk och Ormingehus, Sweco, oktober 2017.  
Uppdaterad 2019-05-10
- PM Dagvattenutredning - upprättad av WRS för Rikshem 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
- 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
- Bullerutredning för detaljplan Knutpunkten och Hantverkshuset, Sweco, maj 2018
- Orminge centrum, gestaltningsprogram allmän platsmark, Funkia landskapsarkitekter, september 2018
- Inventering av fladdermöss, Ecocom, oktober 2018
- Utlåtande geoteknik kvarter södra Ormingehus, Ramböll, oktober 2018
- Utlåtande geoteknik Röda längan, Tyréns, oktober 2018
- PM hydrogeologi och grundläggning, kvarter södra Sarvträsk, Sigma, oktober 2018
- Trafikutredning kvarter södra sarvträsk, Ramböll, november 2018
- Parkeringsutredning Ormingehus, kvarter södra Ormingehus, Myrankvarteret, del av kvarter norra Sarvträsk, Ramböll, november 2018
- Miljöredovisning för detaljplan Ormingehus, miljöenheten Nacka kommun, november 2018
- Gestaltningsprogram bebyggelse, planenheten Nacka kommun, november 2018

#### Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 13
4. Konsekvenser av planen	s. 36
5. Så genomförs planen	s. 43
6. Konsekvenser för fastighetsägare och berörda	s. 54
7. Medverkande i planarbetet	s. 59

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt lokalt centrum 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 4,5 hektar och omfattar norra delen av Orminge centrum som är lokalt centrum i Boo. Planområdet avgränsas 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.

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, förskolor samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Planförslaget medger totalt cirka 370 tillkommande bostäder, cirka 4200 kvadratmeter tillkommande bruttoarea handel, cirka 120 tillkommande förskoleplatser och 12 nya bostäder enligt LSS. 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 med 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 två tydliga kvarter längs med Kanholmsvägen och Edövägen, samt ett nytt kvarter vid Brannhällsstigen. Kvarteren utförs i 4-7 våningsplan och ett nytt landmärke föreslås i form av ett höghus i 16 våningsplan. 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.

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. I och med att naturmarken minskar är det av vikt att föreslagna planteringar längs med gator inom planområdet genomförs för att kompensera för en del av den vegetation som tas bort.

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 lokalgårdar och angöringsgator, nya trappor, upprustning av torg och utbyggnad av 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 4,5 hektar och ligger i norra delen av Orminge centrum som är lokalt centrum i kommundelen Boo. Planområdet avgränsas 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), Orminge 46:1 (ägd av

Rikshem Ormingehus KB), Orminge 46:4 (ägd av Brf Betsövägen) och del av Orminge 47:1 (ägd av Orminge handel AB).



Flygfoto, fastighetsgränser i rött, fastighetsbeteckningar i vit text.

## Översiktlig planering

I översiksplan Hållbar framtid i Nacka (2018) anges två stadsbyggnadsstrategier som detaljplanen berörs av:

- Komplett 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. Programmet pekar ut hörnet på norra sidan av Kanholmsvägen vid Edövägen som en möjlig plats för en högre byggnad på upp till 16 våningar. 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. Enligt Trafikförvaltningens stomnätsplan ska stomlinje M i framtiden trafikera Orminge centrum, vilken planeras som en koppling för ostsektorn till söderort.

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, trafikfrågor och förskoleplatser.

### **Detaljplaner**

Planområdet omfattas idag av stadsplan 82, laga kraft 1969, samt detaljplan 519, laga kraft 2011, vilken är en planändring till delar av stadsplan 82. Tillsammans anger de att delar av planområdet ska användas för ”allmänt ändamål”, bostadsändamål samt parkändamål. En liten del av norra planområdet omfattas även av del av stadsplan 259, laga kraft 1975, som anger park och gata 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. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner.

### **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 bottnenfauna och växtplankton uppvisar måttlig status. Kvalitetskravet för Askrikefjärden är att god ekologisk status ska uppnås med tidsfrist till år 2027. Askrikefjärdens kemiska status uppnår ej god status. De ämnen som inte uppnår god status är antracen och tributyltennföreningar (TBT), samt de allmänt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). De ämnen 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.

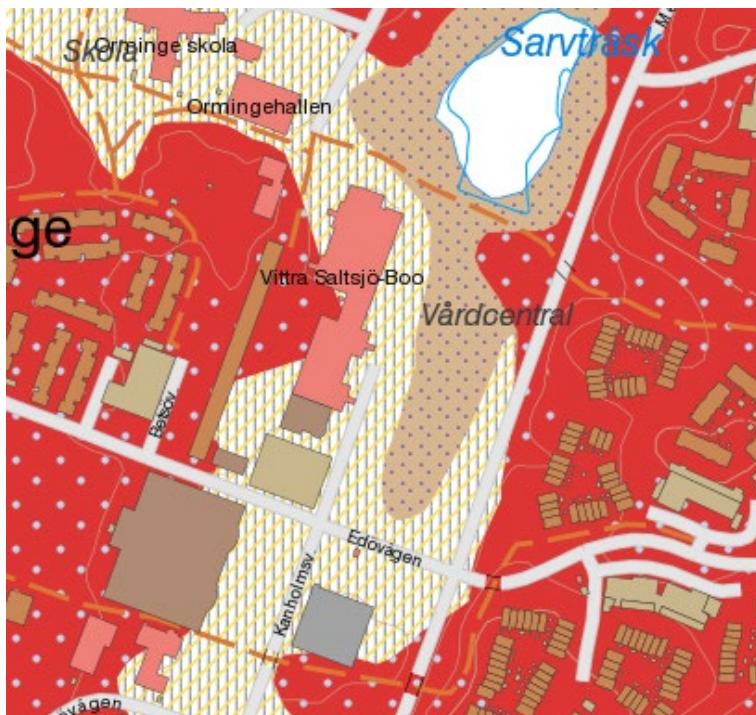
### Området idag

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 ett torg med angränsande byggnader. Den lägre marknivån utgörs av del av Edövägen, del av Kanholmsvägen samt en parkeringsyta med angränsande naturmark. 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 ett torg som utgörs av en större, främst hårdgjord yta med atrium ner till lägre marknivå. Planområdets norra delar domineras av Ormingehus med entréer mot torget samt Kanholmsvägen. Ormingehus har 3 våningsplan och består av 2 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 2 våningsplan. Parkeringshuset angränsar till en byggnad i väst byggd i ett våningsplan där lokaler inryms. Söder om byggnaden går en gångbro över Edövägen som förbinder torget med Centrumhuset söder om planområdet. I planområdets västra del ligger den 200 meter långa Röda längan utförd i 4 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.

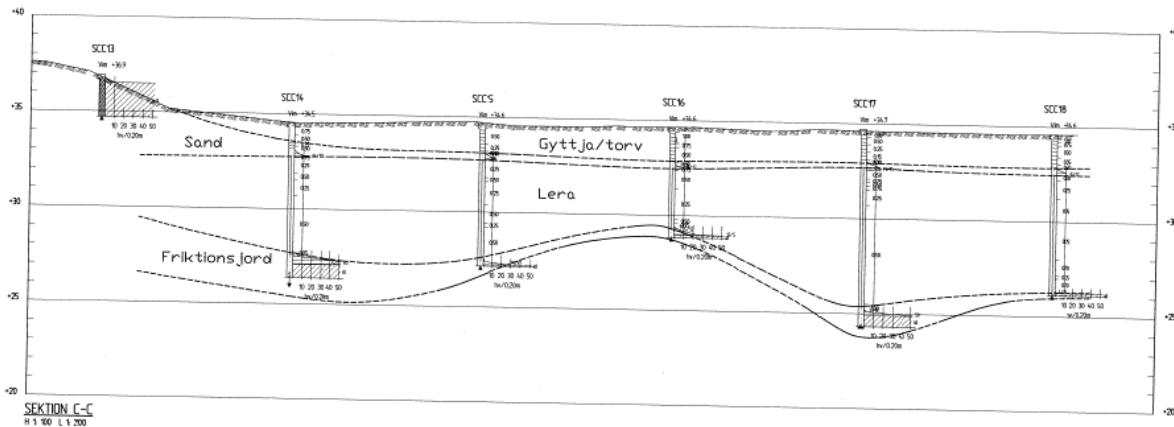


Utdrag från SGU:s jordartskarta. Rödmarkering urberg, brun kärrtorv, gulstreckad postglacial lera och fyllning.

En geoteknisk undersökning genomfördes år 2003 för den del av området som ligger öster om Kanholmsvägen och visar på markens förutsättningar för såväl bebyggelse som allmänna anläggningar. Området öster om Kanholmsvägen, 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 lös sediment. Jordsammansättningen medför att det krävs förstärkningsåtgärder för att undvika framtida sättningar i vägkroppen. Längs Mensättravägen består jorden av fyllningar och friktionsjord.

Det geotekniska underlaget från år 2003 har kompletterats av en markteknisk undersökningsrapport samt ett PM för geoteknik från 2017 avseende de gator och allmänna anläggningar som planeras inom planområdets östra del. Undersökningen visar att marken består av gyttja/torv, sand, lera och friktionsjord ovan berg. Avståndet mellan markytan och berg varierar mellan 4–10 meter. Förstärkningsåtgärder planeras för de allmänna anläggningarna som ska byggas ut inom området.

Ett PM för hydrogeologi och grundläggning har tagits fram för *kvarter Södra Sarvträsk*. PM:et togs fram som stöd för kommande byggherre i bedömningen om tillstånd för vattenverksamhet krävs för bebyggelsen, men beskriver även markförhållandena för platsen. Kvarteret planeras med en lägsta schaktnivå på +31,5, cirka 4,5 meter under markytan, och planeras utföras med tätpunkt. Slutsatsen i PM:et är att små, temporära grundvattensänkningar kan betraktas som försumbara och analysen visar att endast små sättningar förväntas även vid stora grundvattensänkningar.



En sektion från syd till norr i våtmarken öster om Kanholmsvägen, utdrag från geoteknisk undersökning från 2003.

Området väster om Kanholmsvägen består till stor del av berg och är idag utbyggd med byggnader, torg och annan hårdgjord yta. Under planskedet har utlåtanden kring markförhållandena för föreslagen bebyggelse utanför sumpskogsområdet tagits fram för föreslaget kvarter benämnt *kvarter södra Ormingehus* samt Röda längan. I utlåtandet som avser marken för föreslaget kvarter benämnt *kvarter södra Ormingehus* konstateras att det inte föreligger risk för skred och blockutfall i nuläge. Området bedöms lämpligt för byggnation, även om några frågor behöver studeras vidare gällande grundvattennivå och bergnivå. Pålning bedöms inte vara aktuell. I utlåtandet avseende påbyggnation av Röda längan konstateras att befintlig undergrund består av packad fyllning på sprängbotten, det vill säga berg. Det bedöms genomförbart med en påbyggnad, även om byggnaden konstruktionstekniskt kan behöva förstärkas för att klara av de ökade lasterna. Föreslaget kvarter *Myrankvarteret* ligger enligt SGU:s jordartskarta på morän och urberg och är idag bebyggd med en skolbyggnad. Markförhållandena har inte bedömts behöva utredas vidare under planskedet.

### Markföroringar

Inga kända markföroringar finns inom planområdet. Fyllnadsmassor finns, som generellt sett kan innehålla föroringningar. Låg halt av klorerade lösningsmedel har detekterats söder om planområdet men nyligen genomförd grundvattenprovtagning visar att det inte är ett problem inom planområdet.

### Natur

Naturmarken inom planområdet är koncentrerat till norr om Röda längan. Inom ytan finns ett antal äldre tallar och ekar runt befintliga byggnader. Trädgränder bestående av lönn, körsbär, lind och en björk finns också utmed Edövägen och Kanholmsvägen. Planområdet gränsar även till sumpmarksområdet vid sjön Sarvträsk som har höga naturvärden och flera skyddsvärda arter av groddjur, fåglar och fladdermöss. En mindre yta bevarad naturmark ligger inom planområdet i anslutning till befintlig parkeringsyta.

Planområdet ligger i en del av ett område med svagt grönt samband i Nacka-Värmdökilen.

### Kulturmiljö och landskapsbild

Bostadsbebyggelsen i Orminge, sydväst om planområdet, hör till bostadsproduktionen som uppfördes under det så kallade miljonprogrammet. Orminge framstår som en tidstypisk representant för 1960- och 1970-talens svenska bostadsbyggande. Ansvariga arkitekter 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 detta lokala intresse för kulturmiljövården.

Både Röda längan och Ormingehus är kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Röda längan är utpekad som särskilt värdefull i kommunens kulturmiljöprogram. Ormingehus, tidigare Boo sjukhus, 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 Ormingehus 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, fasadmaterial och kulör samt fönstersättning.

Centrala Orminge ligger i ett sprickdalslandskap 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 karakteristisk landskapsbild. Bebyggelsen inom planområdet är byggd i ett dalstråk där sjön Sarvträsk norr om planområdet utgör lågpunkten. 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 klimatstudie för Orminge centrum har förutsättningar studerats för vind och sol.

Vindklimatet bedöms idag som bra med generellt låga medelvindhastigheter. De dominande vindkriktningarna 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 torget där Röda längans huskropp skapar lä. Vid sydsydvästliga vindar är det blåsigare då vinden får fri framfart. 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 då många 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 såsom vårdcentral, folktandvård och restauranger. Totalt finns cirka 16 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

I Ormingehus finns även förskola, grundskola och fritidshem som drivs 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 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, strövområden vid Skarpnäs samt Sarvträsk med kringliggande gångvägar i park- och naturmark. Cirka 300 meter från planområdet finns Centrala parken med ett brett utbud av aktiviteter. I nära anslutning till planområdet finns också Ormingehallen där det finns möjlighet att utöva ett flertal idrotts- och fritidsaktiviteter. Även 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 torget, som i denna planbeskrivning benämns 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 förskoletomterna.

## Parkering

Planområdet domineras av parkeringsytor i form av markparkering och parkeringshus. Parkeringshuset beläget söder om Ormingehus är byggt i 2 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 bussterminal längs Kanholmsvägen söder om planområdet. Busstrafiken består av motorvägsbussar med direkttrafik till Stockholm, stomlinje 471 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 *Centrumbuset* över Edövägen. Orminge centrum är främst utformad utifrån den bilburne besökarens behov. För gående och cyklister är det i de södra delarna av planområdet otydligt hur de ska röra sig.

## 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 Askrikefjärden (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.

#### *Afvallshantering*

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

#### **Buller**

Planområdet påverkas av buller från vägtrafik främst på Kanholmsvägen, Edövägen och Mensättravägen, men även av industri- och verksamhetsbuller.

#### **Risk**

Mensättravägen utgör sekundärled för farligt gods.

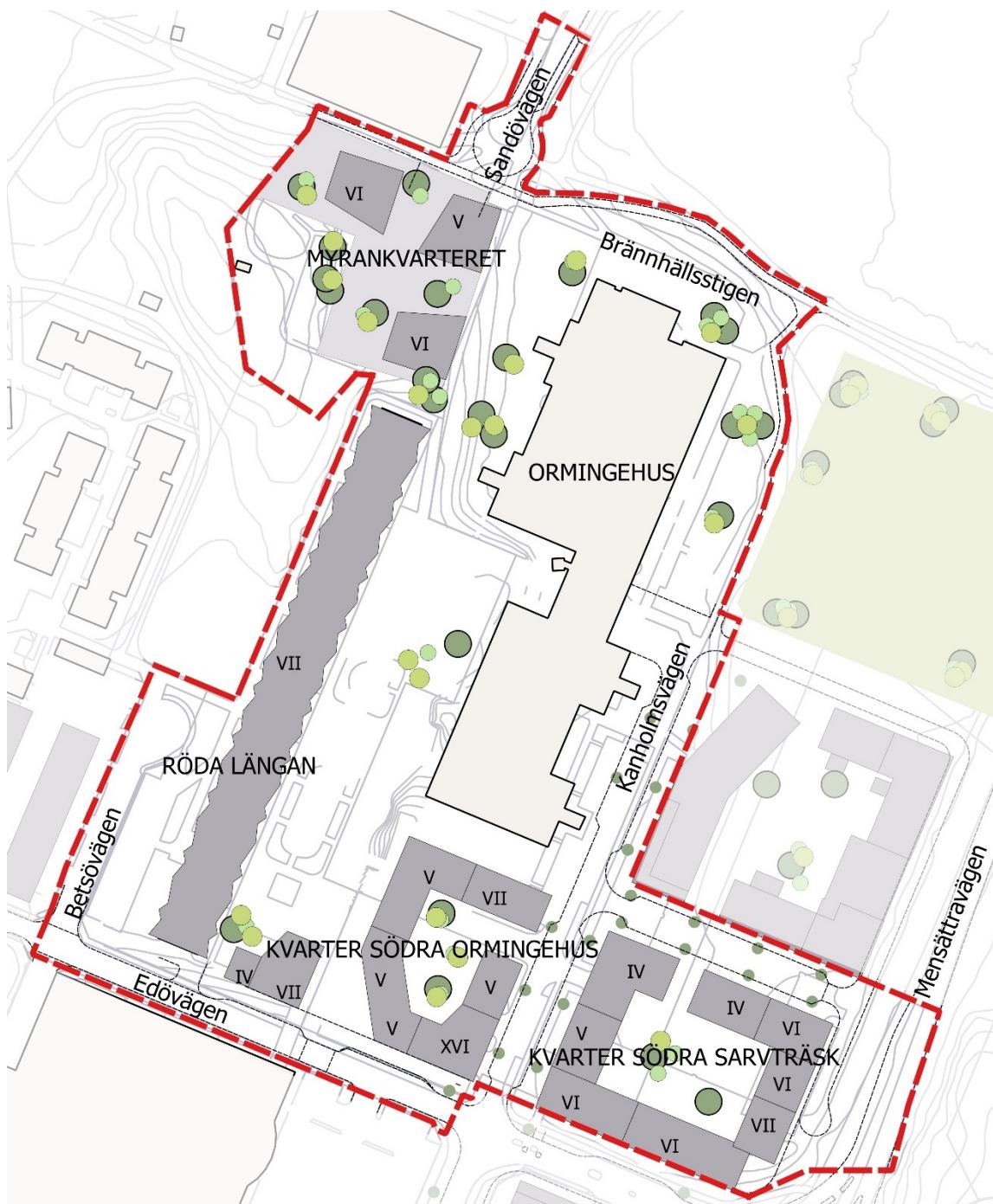
### **3. Planförslaget**

#### **Nya byggnader**

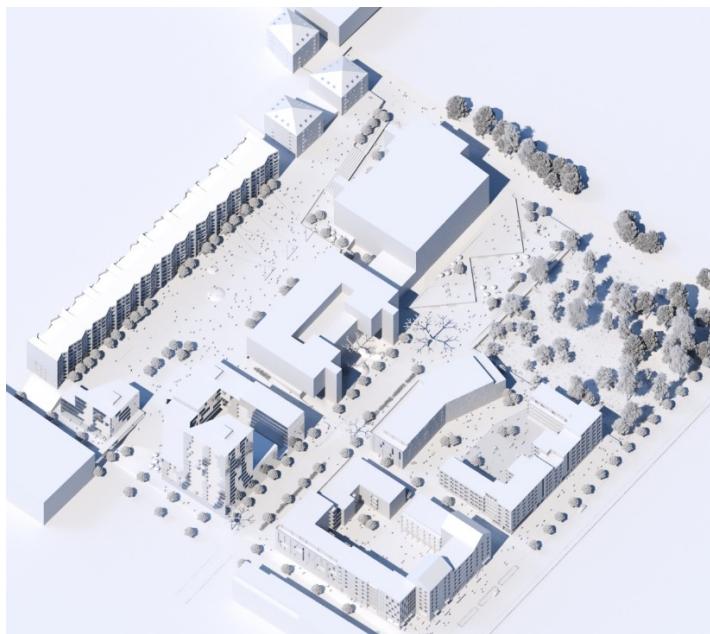
Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, förskolor samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Planförslaget medger totalt cirka 370 tillkommande bostäder, cirka 4200 kvadratmeter tillkommande bruttoarea handel, cirka 120 tillkommande förskoleplatser och 12 nya bostäder enligt LSS. Bostäder enligt LSS är boenden för personer med funktionsnedsättning som är belägna i nära anslutning till gemensamhets- och personalutrymmen. 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 utgår i sin struktur från befintlig bebyggelse i området. Placering och utbredning av bebyggelsen bestäms utifrån den ytmässiga begränsningen av befintliga gator och bebyggelse inom planområdet samt torgets utbredning. Torget benämns här Röda torget. Röda längan bevaras i sin helhet och föreslås utvecklas genom en till- och påbyggnad. 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 avses att flyttas norr om planområdet inom marken vid Orminge skola. Ormingehus bevaras i sin helhet förutom en lägre byggnadsdel i söder med ovanliggande förskolegård som föreslås rivas. Även intilliggande byggnad i ett våningsplan samt parkeringshus föreslås rivas. Byggnaderna föreslås ersättas med två nya byggnader som i planhandlingarna benämns *kvarter södra Ormingehus*. Ett nytt tydligt bostadskvarter föreslås även mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen på befintlig markparkering och naturmark, vilket i planhandlingarna benämns som *kvarter södra Sarträsk*.

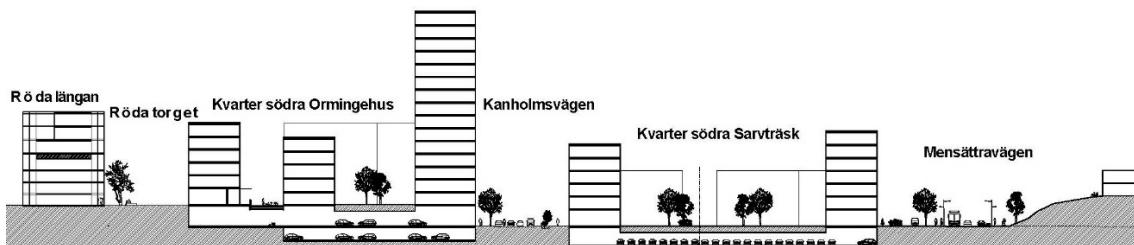
Kvarteren möjliggör för entréer, bostadskomplement och lokaler för handel på bottenvåningen, se bestämmelse **C<sub>2</sub>** på plankarta. I entréplan mot delar av Kanholmsvägen samt Edövägen får endast lokaler för handel och andra verksamheter samt entréer till bostäder anordnas, se bestämmelse **C<sub>1</sub>** på plankarta.



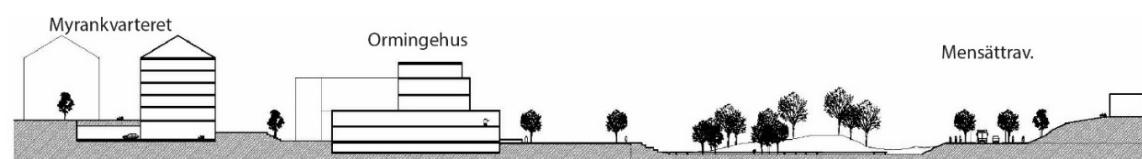
Övergripande situationsplan för planområdet, nya byggnader i grått, svarta linjer motsvarar nya gator.  
 Föreslagna våningsantal med romerska siffror.



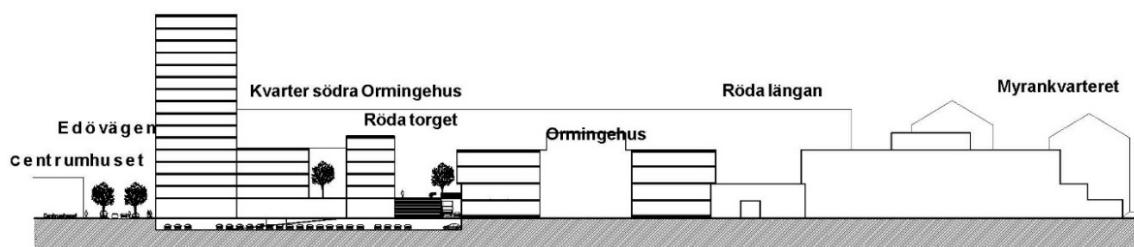
Volymer, White arkitekter: möjlig bebyggelsestruktur enligt planförslaget, snedbild från sydväst. Bilden visar även ett kvarter, som inte ingår i detaljplanen, norr om kvarteret södra Sarvträsk.



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 delvis i första våningsplanet på de ovanliggande punkthusen. Förskola och bostäder föreslås angöras från Sandövägens vändplan. Taket på sockelvåningen samt angränsande naturmark föreslås användas som vistelseytor/gård för bostäderna samt som förskolegård. Gården kan förbindas med gång- och cykelvägen Branhällsstigen via en generös *trappa*, se illustrationstext på plankarta, samt med en trappa mot Röda torget. För punkthusen föreslås takutformning med branta taklutningar, vilka kan få en asymmetrisk form, se planbestämmelse för takvinkel på plankarta. På gården får skärmtak, cykelställ och mindre komplementbyggnader uppföras, se planbestämmelse e<sub>1</sub> på plankarta.

### *Kvarter södra Sarvträsk*

Kvarteret utgörs av ett tydligt slutet kvarter med en öppning i bebyggelsen norrut. Kvarteret utgörs av varierade hushöjder mellan 4-7 våningsplan genom att kvarterens byggnadsvolymer delas in i mindre enheter för att uppnå variation i skala. Kvarteret föreslås få ett varierat takutförande med delar utförda med lutande tak, se planbestämmelse för taklutsning på plankarta. Kvarteret möjliggör för cirka 130 bostäder, varav bostäder enligt LSS med 12 lägenheter och en tillhörande gemensamhetslokal. Lokaler för handel reserveras i bebyggelsens bottenplan ut mot främst Edövägen och Kanholmsvägen och möjliggör för cirka 3100 kvadratmeter bruttoarea (BTA) handel, vilket kan inrymma en större livsmedelsbutik med ett lastfar anordnat inom byggnaden. Längs med byggnadens östra fasad föreslås en yta förgårdsmark med bredd 1 meter som kan utformas som en halvprivat zon där bland annat dagvattenhantering och växtlighet kan anläggas. På bostadsgården får skärmtak, cykelställ och mindre komplementbyggnader uppföras, se planbestämmelse e<sub>1</sub> på plankarta.

### *Kvarter södra Ormingehus*

Kvarteret består av två byggnadskroppar som tar upp höjdskillnaden mellan det högre markplanet Röda torget och det lägre planet med angränsande gator. Den östra av de två byggnadskropparna skapar ett tydligt slutet kvarter med en öppning mot Kanholmsvägen. Den andra byggnadskroppen kompletterar det tydliga kvarteret och tillsammans inramar dessa Röda torget. Kvarteret utgörs av varierade hushöjder mellan 4-7 våningsplan genom att byggnadsvolymer delas in i mindre enheter för att uppnå variation i skala. Inom kvarteret föreslås även en högre byggnadsdel i 16 våningsplan som markerar de mötande huvudstråken Edövägen och Kanholmsvägen och skapar ett nytt landmärke i området.

Kvarter södra Ormingehus möjliggör cirka 140 bostäder. Lokaler för handel reserveras i bebyggelsens bottenplan ut mot Edövägen och delvis mot Kanholmsvägen och möjliggör för cirka 1100 kvadratmeter BTA handel. På bostadsgården får skärmtak, cykelställ och mindre komplementbyggnader uppföras, se planbestämmelse e<sub>1</sub> på plankarta.

### 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. På angränsande parkeringsyta får skärmtak, cykelställ och mindre komplementbyggnader uppföras, se planbestämmelse **e<sub>1</sub>** på plankarta.

Röda längan är en särskilt värdefull byggnad. För att bevara byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden, föreslås byggnaden förses med rivningsförbud, se bestämmelse **r<sub>1</sub>** på plankarta samt skydds- och varsamhetsbestämmelser, se bestämmelse **q<sub>1</sub>** på plankarta.

### Ormingehus

Markanvändningen **S**, **S<sub>1</sub>** och **C** föreslås för att bekräfta befintliga verksamheter i byggnaden såsom handel, vårdcentral, kontor och långtidshotell samt befintlig skol- och förskoleverksamhet.

I syfte att bevara byggnadens kulturhistoriska karaktärsdrag för framtiden föreslås planbestämmelsen **k<sub>1</sub>** som anger att ändring, tillägg och renovering ska utföras varsamt och beakta byggnadens specifika karaktärsdrag.

### Gestaltung och utformning

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. Tillkommande våningsplan och balkongkonstruktioner ska utföras med en gestaltning som förhåller sig till den befintliga byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. För byggnaden föreslås en utformningsbestämmelse, se bestämmelse **f<sub>1</sub>** på plankarta, som reglerar hur föreslagen till- och påbyggnad ska utformas för att skapa en god helhetsverkan med befintlig byggnad samt tydliggöra till- och påbyggnaden som ett sekundärt tillägg. 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 i sin kulör eller utformning ska tydliggöra att det är ett sekundärt tillägg.

För att stärka Orminge centrums arkitekturhistoriska identitet har ett gestaltningsprogram för offentliga rum samt ett gestaltningsprogram för bebyggelse tagits fram, vilka utgör underlag till detaljplanen. Utvalda gestaltningsprinciper för tillkommande bebyggelse regleras med bestämmelse på plankartan, se planbestämmelse **f<sub>2</sub>** på plankarta, för Myrankvarteret, kvarter södra Ormingehus samt kvarter södra Sarvträsk. Planbestämmelsen hänvisar till principerna i rutan nedan. Gestaltningsprinciperna syftar till att bebyggelsen ska utformas som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet som förhåller sig till Orminges

kulturhistoriskt intressanta bebyggelse. Gestaltningsprinciperna reglerar ett enhetligt uttryck för ett antal arkitektoniska element och möjliggör för variation i övriga element.

Enligt gestaltningsriktlinjerna föreslås en färgpalett för att ge en stark identitet till området och koppla samman föreslagen bebyggelse med Orminges kulturhistoriskt intressanta bebyggelses tydliga karaktär. De lekfulla färgtonerna från den ursprungliga bebyggelsen ska finnas kvar, men kompletteras med lugnare färger som kan användas på större fasadpartier. De lekfulla kulörerna avses vidare att användas på utvalda möbler inom allmän platsmark i enlighet med gestaltningsprogrammet för offentliga rum. Vidare föreslås ett enhetligt typsnitt som överensstämmer med de typsnitt som används för husnummer på den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen i Orminge. Det historiska typsnittet avses användas för husnummer på fasader samt för skyltar i det offentliga rummet.

Materialval bör präglas av en medveten bearbetning och omsorg. Medveten bearbetning och omsorg kan skapas med struktur i material, omsorgsfulla detaljer eller djupverkan i fasad. Exempel på detta återfinns i gestaltningsprogrammet för bebyggelse. Material bör väljas som åldras med värdighet och patina. Betong, corténplåt samt plåt bör undvikas på större fasadytor. Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara en del av en medveten gestaltning. En medveten gestaltning kan skapas med repetitiva mönster eller andra arkitektoniska uttryck och exempel på detta återfinns i gestaltningsprogrammet för bebyggelse. Bostadsentréer mot Kanholmsvägen ska utföras indragna från gräns mot gata för att bidra till en halvprivat zon och bidra till djupverkan i fasad. Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande detaljering och arkitektonisk kvalitet för att bidra till en varierad gatumiljö. Exempel på detta återfinns i gestaltningsprogrammet för bebyggelse. Sockelvåning mot gatunivå ska vara förhöjd till minst 4,5 meter över gatunivå för att tillåta rymliga lokaler och entréer samt ge fina proportioner åt fasaderna. Planförslaget medger inga balkonger eller burspråk över huvudgatorna Edövägen, Kanholmsvägen samt mot gångfartsgata/Mensättravägen.

### Planbestämmelser gestaltningsprinciper

- Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara en del av en medveten gestaltning.
- Bostadsentréer mot Kanholmsvägen, Utövägen och Edövägen ska utföras indragna från fasad mot gata.
- Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara tydligt markerad. Sockelvåning, entrépartier, balkonger och fönster ska utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet samt utformas med en hög detaljeringsgrad.
- Sockelvåningens våningshöjd ska vara minst 4,5 meter mot gata. Bottenbjälklaget får lägst ligga i gatunivå.
- Utskjutande byggnadsdelar såsom balkong och burspråk får skjuta ut högst 1,5 meter över användningsgräns till TORG och GATA<sub>3</sub>, dock ej mot Kanholmsvägen, Edövägen och Mensättravägen, samt ska ha en fri höjd från underliggande mark om minst 3,5 meter. Balkonger får inte glasas in förutom i den omfattning som krävs för att uppnå planbestämmelser avseende buller.

- Större fasadpartier ska ha fasadmaterialets naturliga färg, alternativt färgsättas med angivna basfärger.
- Angivna accentfärger ska användas för utvalda detaljer i fasad (såsom fönsterkarmar, räcken, entrépartier och smidesdetaljer).
- Husnummer ska utföras med utanpåliggande stålprofiler i typsnittet *Orminge* i angivna accentfärger.



NCS 1510-Y80R



NCS 2030-Y70R



NCS 1020-Y10R



NCS 2050-Y90R



NCS 2060-Y60R



NCS 2050-Y10R



NCS 6020-R10B



NCS 4050-Y70R

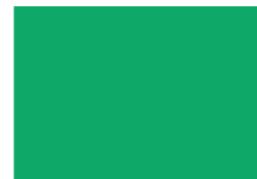


NCS 3050-Y30R

*Basfärger*



NCS 2075-Y60R



NCS 1565-G



NCS 4050-Y90R



NCS 1060-Y10R

*Accentfärger*

0123456789

*Typpsnitt Orminge*



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



Illustration White arkitekter: Föreslagna byggnads volymer och exempel på hur fasader kan gestaltas, kvarter södra Ormingehus, 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, vy från nordväst

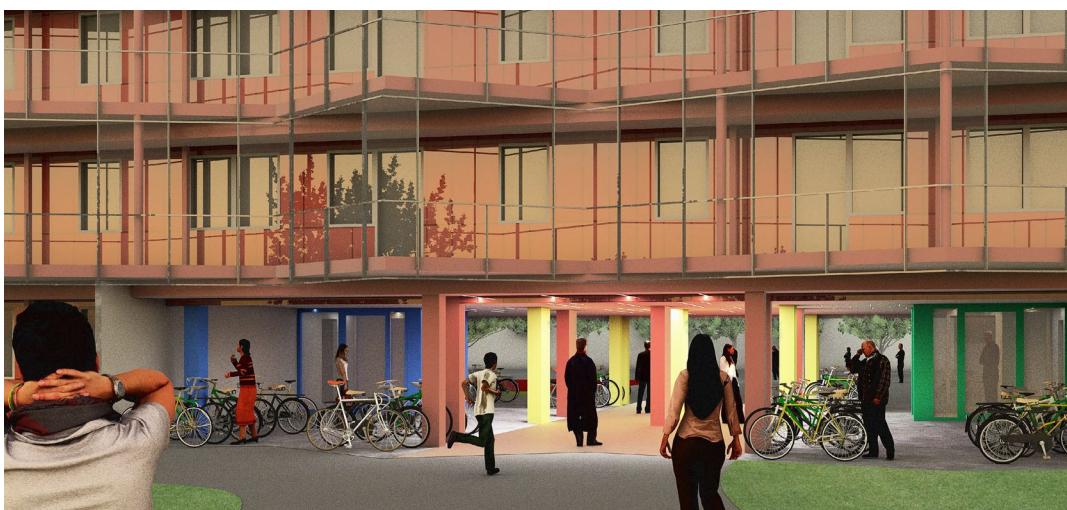


Illustration Wingårdhs: Exempel på hur portik kan utformas med nya entrépartier, Röda längan.  
Vindfången skall utföras varsamt gentemot den befintliga arkitekturen och gestaltas med genomarbetade detaljer.



*Illustration White arkitekter: Föreslagna byggnadsvolymer och exempel på hur byggnader kan utformas, Myrankvarteret. Snedbild sedd från sydväst.*

Den tillkommande bebyggelsens gestaltning regleras i detaljplanen sammanfattningsvis enligt följande:

- Byggnadernas höjd och yta på mark regleras.
- Utvalda gestaltningsprinciper för tillkommande bebyggelse regleras med bestämmelse för Myrankvarteret, kvarter södra Ormingehus samt kvarter södra Sarvträsk. Principerna reglerar skarvar i fasadelement, entréer, sockelvåningar, färgsättning av fasader och detaljer samt typsnitt för husnummer.
- I Myrankvarteret regleras relativt brant lutande tak och i övrigt enligt gestaltningsprinciperna.
- I kvarter södra Sarvträsk och södra Ormingehus regleras att kvarteren ska bestå av flera byggnadsdelar med varierande höjd och taklutning. I övrigt regleras utformningen enligt gestaltningsprinciperna.
- Röda längan förses med rivningsförbud, samt skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintlig fasad. Utformningsbestämmelser reglerar tillbyggnadens utformning med plåtkassetter, utanförliggande balkonger med veckad front m m.
- Ormingehus förses med varsamhetsbestämmelser som anger att ändring, tillägg och renovering ska utföras varsamt och beakta byggnadens specifika karaktärsdrag.

### Mark och natur

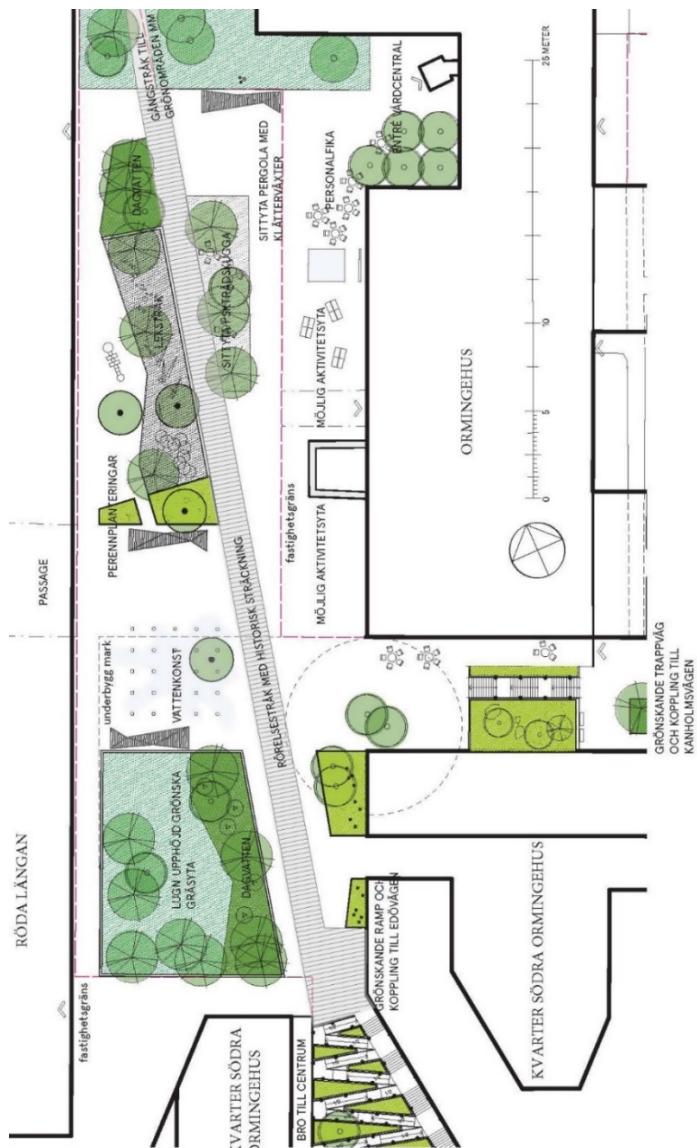
Planförslaget innebär att ett antal tallar och några ekar kommer att fällas inom Myrankvarteret. Resterande träd som angränsar till kvarteret skyddas från fällning samt skador på stam, grenverk och rötter genom planbestämmelse n<sub>1</sub>. Trädraderna längs med Edövägen och Kanholmsvägen kommer att fällas och ett antal träd kommer att planteras för att ersätta dessa, dock inte av samma art och omfattning.

Gatuträd möjliggörs i gaturummet och föreslås i möbleringszonen på Edövägens norra sida, Kanholmsvägens östra sida, på den nya lokalgatan norr om kvarter södra Sarvträsk samt på Röda torget. Bostadsgårdarna erbjuder även plats för ny grönska. Minst 50 % av gårdsytorna på kvarter Södra Sarvträsk och kvarter Södra Ormingehus ska planteras och utformas för rening och fördröjning av dagvatten, se planbestämmelse b1 på plankarta. Nya träd och annan grönska ska planteras för att i så stor utsträckning som möjligt ersätta den

borttagna naturens funktion som ekosystemtjänster, spridningskorridorer, dämpning av hetta och blåst samt trivselfaktor. Vid förstärkning av den kvarvarande naturmarken bör endast naturligt förekommande arter planteras in. Planbestämmelsen b1 föreslås inte i Myrankvarteret. Plantering av träd på den del av gården som föreslås kunna underbyggas med garage bedömts inte som nödvändig, då n1 föreslås inom samma kvarter.

### Lek och utevistelse

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. Förskolornas lägen erbjuder god närhet till att nyttja omgivande naturmark.



Illustrationsplan Funkia landskapsarkitekter: Möjlig utformning av Röda torget.

Nya trappförbindelser planeras mellan Röda torget och Edövägen samt Kanholmsvägen för att skapa starkare kopplingar mellan olika nivåer inom området. Trappan upp till Röda torget från Edövägen förses med en ramlösning för att skapa en tillgänglig passage upp till torget. Röda torget föreslås utvecklas i planförslaget till ett tydligare och mer attraktivt offentligt rum. En möjlighet är att anlägga en allmän lekplats på torget för att tillgodose barns behov av lek och utevistelse samtidigt som den förser torget med liv och aktivitet. Aktiviteten kan även komplettera den lek som redan finns i Orminge. Leken kan, som i illustrationsplanen ovan, placeras utmed ett tvärgående stråk där stråket tillsammans med omgivande planteringar bildar ett avgränsat rum mot Röda längan för spring och spontana rörelser. I föreslagen möjlig utformning ingår även nya trädplanteringar, buskar och blommade perenner samt en upphöjd gräsmatta. Körsbärsträden som finns på torget idag kan med fördel vara kvar och bli en del av torgets nya utformning. Längs kanterna av torget kan olika typer av sittplatser och pergolastrukturer att sitta under för skugga placeras.

### Skol- och förskoleplatser

Behovet av skol- och förskoleplatser är samordnat för planerade bostäder inom Orminge centrum samt längs med Ormingeringen. Det behov av förskoleplatser planförslaget genererar avses tillgodoses inom detaljplanen som även tillgodoser större delen av behovet som övrig utveckling av Orminge centrum genererar. Det behov av skolplatser planförslaget genererar avses tillgodoses genom en utbyggnad av Orminge skola samt inom befintlig skolverksamhet i Ormingehus.

### Gator och trafik

#### *Gator*

Trafikåtgärder föreslås inom planområdet samt angränsande pågående detaljplaner för att förbättra framkomligheten i Orminge centrum för alla trafikslag. För orientering av gator, se illustrationsplan över planområdet, sida 14.

Planförslaget innebär nya lokalgator som möjliggör trafikförsörjning till kvarter södra Sarvträsk. Gång- och cykelvägen Brannhällsstigen, som leder mellan östra och västra Orminge, föreslås behållas till stor del i befintlig sträckning och breddas något för att förbättra framkomligheten för cykel. 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 skol- och förskolegård. Även denna sträckning föreslås breddas något för att förbättra framkomligheten för cykel.

Befintlig gång- och cykelväg längs med Röda längans västra fasad ligger idag på kvartersmark och föreslås överföras till allmän platsmark.

Kanholmsvägen och Edövägens gatuområden föreslås breddas för att förbättra framkomligheten för kollektivtrafik, cyklister och fotgängare. Utfartsförbud regleras mot Edövägen mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen i syfte att prioritera framkomligheten för kollektivtrafiken. 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 dubbeldirkad 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. En angöringsyta för hämtning- och lämning till förskolan föreslås inom gatuområdet Sandövägen, norr om befintlig vändplan som föreslås dimensioneras för sopbil. Ytan möjliggör för uppställning av fyra personbilar.

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 förbindet Orminge centrum med befintliga gång- och cykelstråk. I övriga detaljplaneetapper föreslås cykelstråket genom Orminge centrum förbindas med det regionala cykelstråket längs med Värmdövägen.

Angöringar för leveranser, sophämtning och övriga transporter föreslås möjliggöras utmed gator samt i garaget under kvarteret södra Ormingehus och Röda torget.

Ett gestaltningsprogram för allmän plats, inklusive markbeläggning, belysning, växtmaterial och möblering har tagits fram och utgör ett underlag till detaljplanen.

#### *Parkering*

Parkering för bostäder och handel planeras inom kvartersmark för respektive kvarter och möjliggörs med bestämmelserna **P**, (**P<sub>1</sub>**) och (**P<sub>2</sub>**) på plankarta. Behovet av parkeringsplatser för tillkommande bostäder har beräknats utifrån kommunens riktlinjer för rekommenderade parkeringstal. Föreslagen byggrätt för bostäder i enlighet med planförslaget möjliggör för inrymmande av p-platser utifrån dessa parkeringstal. Beroende på exakt antal bostäder och lägenhetsstorlekar i bygglovsskedet så kan gröna p-tal och tillhörande ”gröna åtgärder”, enligt kommunens p-policy, behöva tillämpas. Ytor för cykelparkering enligt parkeringstalen möjliggörs även inom föreslagen byggrätt.

Befintlig infartsparkering vid Mensättravägen rivas och parkeringsplatserna föreslås ersättas inom detaljplan Knutpunkten.

Inom Myrankvarteret möjliggörs boendeparkering i garage i bebyggelsens markplan. Inom kvarteret södra Sarvträsk möjliggörs parkeringsplatser i garage under bebyggelsen. Kvarterets totala behov av parkeringsplatser för handel och bostäder tillgodoses inom kvarteret. Under kvarteret södra Ormingehus samt en del av Röda torget föreslås parkeringsplatser i garage i två våningsplan enligt utbredning (**P<sub>1</sub>** och **P<sub>2</sub>**) på plankarta. Parkeringen möjliggörs i två våningsplan, varav ett är i nivå med Kanholmsvägen och ett under mark. Antalet parkeringsplatser tillgodosar kvarterets behov av parkering för bostäder, om gröna parkeringstal används. En parkeringsutredning har tagits fram för kvarteret. Utredningen motiverar ett lägre parkeringstal för verksamheter än kommunens parkeringspolicy. Behovet

av parkeringsplatser för verksamheter möjliggörs inom kvarteret genom samutnyttjande mellan de olika planerade verksamheterna. Röda längans befintliga markparkering kompletteras med parkering i garage med in- och utfart från Edövägen.

### 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 med tillgänglig ramp 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.

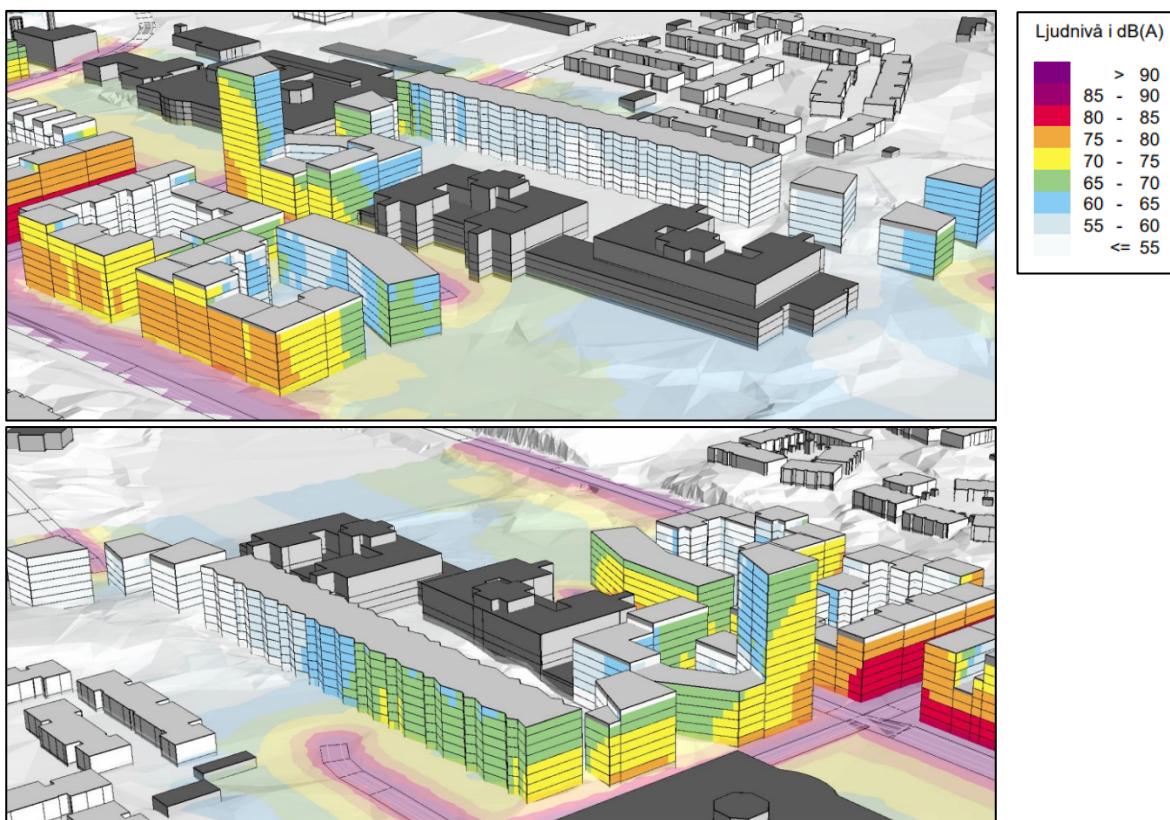
### Buller

Planerad bostadsbebyggelse samt skol- och förskolegård 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 trafikbullersynpunkt, ljudrämpad sida.

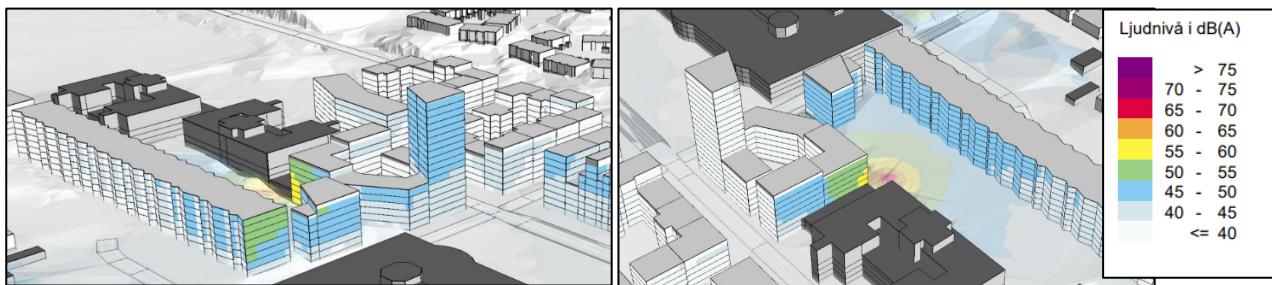
Buller från olika verksamheter har kartlagts. Ett antal befintliga bullerkällor tillhörande Centrumhuset och Ormingehus som ger ljudnivåer över gällande riktvärden har identifierats. Viss bebyggelse enligt planförslaget utsätts för förhöjda industri- och trafikbullernivåer på flera sidor. Detta gör det mycket svårt att bulleranpassa bostäderna så att en ljudrämpad sida 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 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasader (riktvärdet nattetid). För att klara riktvärdet förutsätts det att installationsbuller från närliggande verksamheter (Centrumhuset och Ormingehus) åtgärdas vid källan 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. Riktvärde 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid överskrids om inte åtgärder görs vid bullerkällorna.

Kvarter södra Ormingehus, 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 riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå från trafikbuller och ingen anpassning av lägenhetsplanlösningarna med avseende på trafikbuller 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 verksamhetsbuller överskrids om inte åtgärder görs vid bullerkällorna.

Kvarter södra Ormingehus, den västra byggnadskroppen, får ekvivalenta ljudnivåer 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 riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå från trafikbuller och ingen anpassning av lägenhetsplanlösningarna med avseende på trafikbuller 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 verksamhetsbuller överskrids om inte åtgärder görs vid bullerkällorna.

Ekvivalenta ljudnivåer för Röda längan uppgår till högst 55 dBA vid fasad. Föreslagna bostäder klarar riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå från trafikbuller och ingen anpassning av lägenhetsplanlösningarna med avseende på trafikbuller 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 verksamhetsbuller överskrids om inte åtgärder görs vid bullerkällorna.

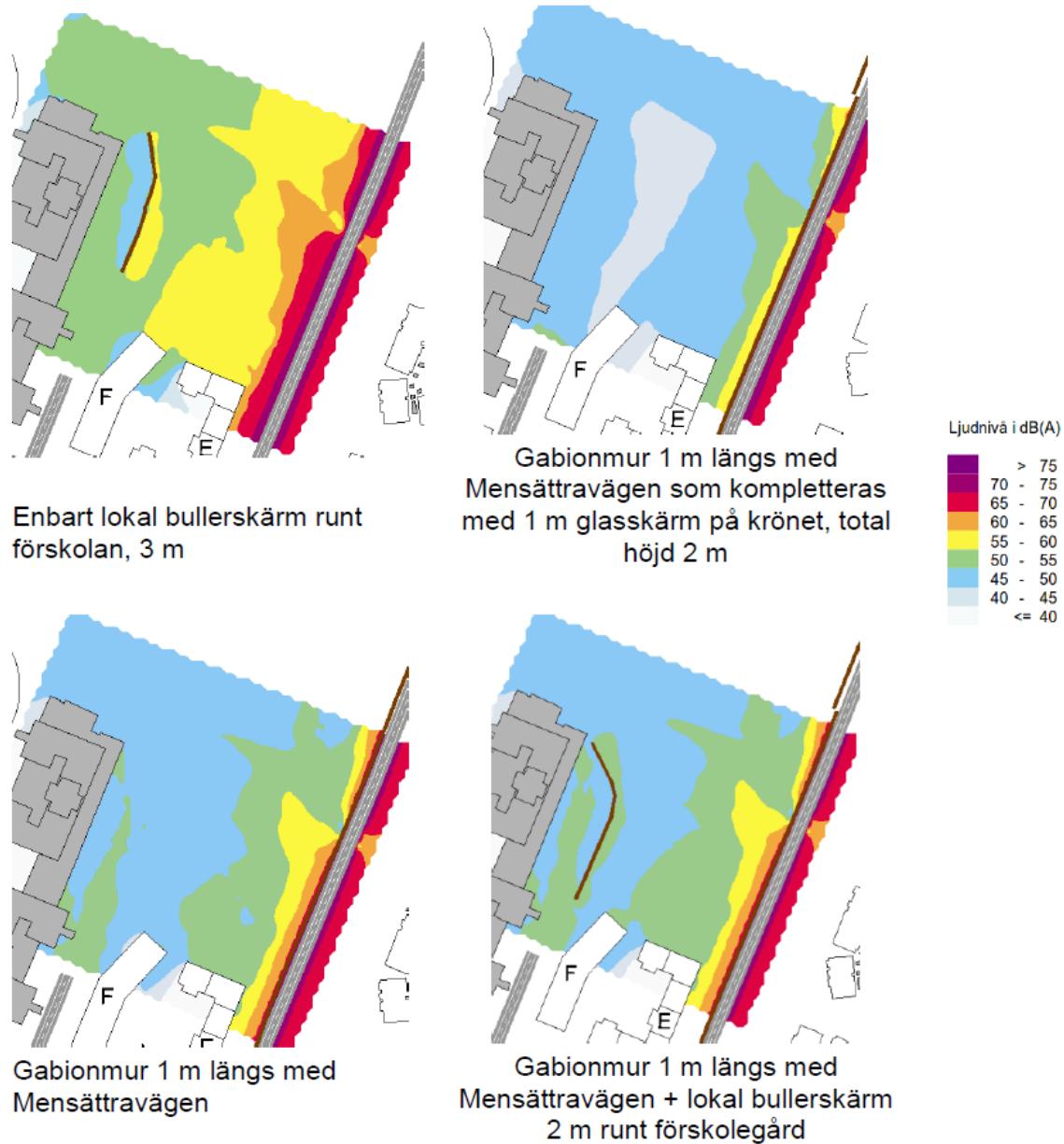
Myrankvarteret ligger lång bort från både trafikerade vägar och verksamheter. Beräkningar visar att ekvivalenta ljudnivåer uppgår till högst 50 dBA vid dessa hus. Industribullernivåer beräknas underskrida 40 dBA. Riktvärden för buller vid bostäder från både vägtrafik och verksamheter klaras utan anpassning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

#### *Bussstrafik*

Längs Edövägen i närheten av bussgatan på Kanholmsvägen kommer många 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. Beräkningar visar att det är svårt att klara riktvärde för förskolegården med en lokal skärm av rimlig höjd kring förskolegård. Med en 3 m hög skärm vid gården beräknas ca 50% av planerad förskolegård understiga 50 dBA. En 1 m hög gabionmur längs Mensättravägen, utanför planområdet, leder till att ca 75% av förskolegården hamnar under 50 dBA samt att parken däremellan får en bättre ljudmiljö. Med en 2 meter hög skärm vid Mensättravägen kan riktvärdet uppfyllas för hela förskolegården. Mur/skärm vid Mensättravägen är dock inte möjlig att reglera i denna detaljplan.



Figur 4. Beräkningar med bullerskärmar (ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark i dB(A. Arser dagvärde kl 06-18).

#### Planförslagets störningsskydd mot verksamhetsbullar

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 verksamhetsbullar 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 ytter 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:

- Fasad mot Edövägen ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överstiger 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 (exempelvis ytparkering, återvinning och gång- och cykelväg). Uteserveringar eller liknande är att betrakta som stadigvarande vistelse. Ingen yta enligt planförslaget avses att utformas uppmuntrande för stadigvarande vistelse. Mensättravägen ska förses med kantsten. Inom område beläget 15–25 meter från Mensättravägen ska byggnader utformas så att det är möjligt att utrymning kan ske 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 stadsplaner.

När en ny detaljplan antas för ett område återinträder strandskyddet 100 meter från strandlinjen på vatten och land med den utsträckning som var innan det tidigare upphävts. 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 **a<sub>2</sub>** samt administrativ gränsdragning på plankarta. Ingen ny bebyggelse föreslås inom strandskyddat område, men befintliga Ormingehus ligger delvis inom strandskyddat område 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 längsiktig 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.

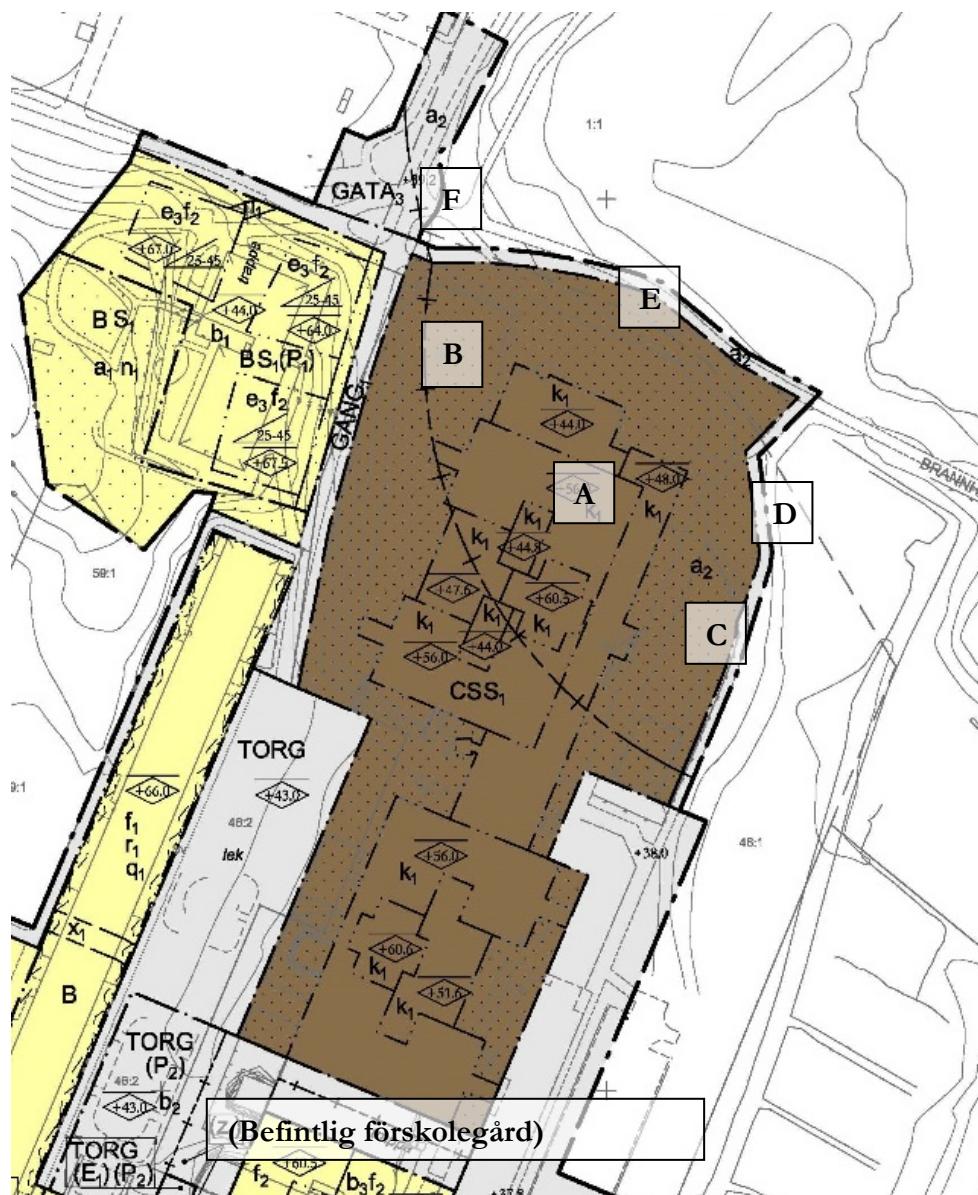
För markytan (markerat med C på kartan nedan) utanför Ormingehus mot naturområdena som idag delvis är asfalterad och används för verksamheten i Ormingehus upphävs strandskyddet med hänvisning till särskilda skälet punkt 4, ”behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras 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 innebära en inskränkning i allmänhetens tillträde till ytan under de tider på dagen som förskolan är öppen, beroende på utformning.

För gång- och cykelvägar inom detaljplaneområdet 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”, gällande:

- Befintliga gång-och cykelvägen Brannhällsstigen. Vägen får en något annorlunda sträckning än idag och breddas med 0,5 meter, något som inte bedöms påverka naturvärden (markerat med E på kartan nedan).
- En mindre befintlig yta med väg/GC-väg vid Sandövägen (markerat med F på kartan nedan)
- Befintlig GC-väg som går längs Ormingehus östra sida mot naturområdet. Vägen får en något annorlunda sträckning än idag och breddas med 0,5 meter västerut, vilket inte bedöms påverka naturvärden (markerat med D 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.

Den fria passagen för allmänheten kommer inte att påverkas av detaljplaneförslaget. I och med att åtgärderna innehåller en endast liten påverkan på djur och växthivet, och allmänhetens tillträde i huvudsak inte påverkas negativt (till viss del negativt av förskolegården) 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. Befintlig förskolegård vid Ormingehus södra ände utanför strandskyddet behöver ersättas med ytan C, ej att förväxla med ytan B som också är 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 Kocktorpssjön 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 vattens 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 gårdsområden ska minst 50 % av gården yta planteras och delvis möjliggöra planering av träd. Gårdarna inom kvarter Södra Sarvträsk och Södra Ormingehus ska utformas med växtbäddar för dagvattenhantering, se bestämmelse **b1** på plankarta. Dagvattenåtgärder ska även utformas inom kvartersmark så att minst 10 millimeter regndjup kan renas och fördröjas, vilket regleras på plankarta.

### *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 kvarter södra Ormingehus. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning för körtrafik regleras på plankarta för ändamålet, se bestämmelse **g1** på plankarta. Ett reservat för ledningar regleras även på plankarta för de ledningar som behövs för transformatorstationen på kvartersmark genom föreslaget garage. Se bestämmelse **u1** på plankarta. Ytterligare en nätstation kan komma behöva uppföras för att möta behovet av el i norra delen av Ormingecentrum, vilken avses att möjliggöras i detaljplan Sarvträsk.

### *Avfallshantering*

För Röda längan planeras bottentömmande kärl mellan byggnaden och Betsövägen för restavfall och matavfall. 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 södra Ormingehus 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 stadsbyggandet 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 ytmarkkrävande markparkeringar ersätts med mer yteffektiva parkeringsgarage under tillkommande bebyggelse och gårdar.
- Planförslaget innebär utveckling av ett befintligt lokalt centrum 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 36.

#### *Hållbarhetsmålet Dagratten som renas och infiltreras*

- Planförslaget reglerar planbestämmelser på kvartersmark i syfte att åstadkomma rening och fördröjning av dagvatten, se vidare avsnittet VA och dagvatten, sida 34.

## 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. Området kan idag upplevas som otryggt om kvällarna då det är slutet och ganska folktomt, eftersom det är utformat så att det inte inbjuder till längre vistelse utomhus än nödvändigt. Planförslaget bidrar till en ökad rumslighet och ökade flöden av människor som rör sig i området. Detta leder förhoppningsvis till ökad upplevd trygghet. Myrankvarteret kan bidra till att Branhällsstigen blir mer befolkad och kan upplevas som tryggare. Från planerad trappa som förbinder Röda torget med Edövägen skapas god överblick över centrumområdet, vilket även kan bidra till en känsla av ökad trygghet.

Ett antal bostäder inom planområdet avses att upplåtas som bostäder enligt LSS, vilket bidrar till en social mångfald. Planförslaget föreslår lekytor på bostadsgårdar samt en allmän lekplats på Röda torget för att tillgodose barns behov av lek och utevistelse. 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

Inom planområdet kommer möjlighet till rekreation tillskapas på Röda torget som föreslås som allmän platsmark. På torget planeras ny lekutrustning, blommande planteringar med träd och möjlig vattenkonst, vilket innebär nya attraktiva inslag på platsen. Nya breda planteringsytor med träd föreslås vidare förbättra attraktiviteten för gaturummet längsmed Kanholmsvägen norr om Edövägen.

De största rekreativa värdena finns idag norr om planområdet i anslutning till gångstråket kring Sarvträsk. Breddningar av gång- och cykelvägarna intill Sarvträsk kan påverka de rekreativa värdena negativt.

### Natur

Planförslaget bedöms ha en liten påverkan på naturvärdena i området men i och med att enstaka äldre träd tas ner kan enskilda värden påverkas negativt. För de trädsläder som tas ner utmed Kanholmsvägen och Edövägen planteras delvis nya träd som kan fungera som spridningstråk för bland annat fåglar och insekter.

Planområdet är redan idag del i ett svagt samband i Nacka-Värmdökilen. I och med att naturmarken minskar är det viktigt att föreslagna planteringar längs med gator inom planområdet genomförs för att kompensera för en del av den vegetation som tas bort.

### Lokalklimat

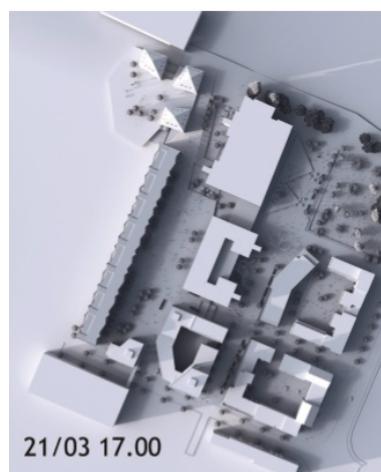
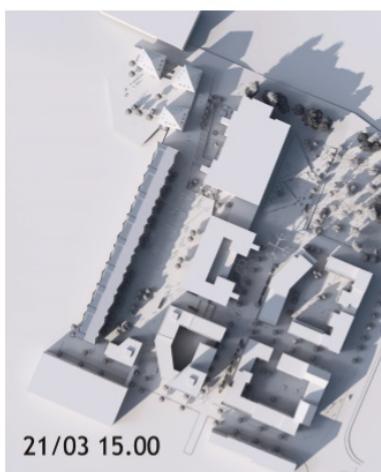
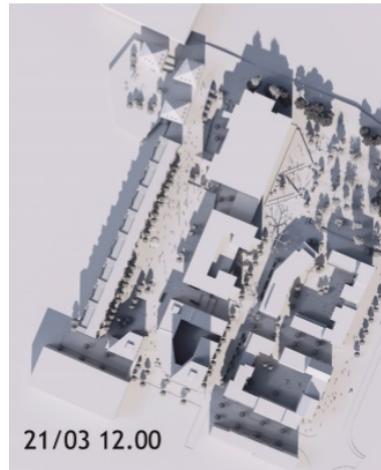
En ökad andel bebyggelse i planområdet kommer generellt sett att resultera i mindre solinstrålning på markytan. Antalet solljustimmar mellan byggnader kommer att reduceras med upp till 75 %. Byggnadshöjderna gör att större delen av innergårdarna kommer ligga i slagskugga under stor del av året. Tillgång 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.

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.

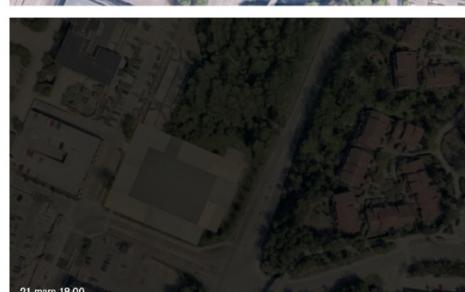
På dagtid är det också goda solförhållanden på skolgården öster om Ormingehus, men sämre på sen eftermiddag och kvällstid. Föreslagen bebyggelse förbättrar vindklimatet på skolgården då de nya husen skapar lä. Generellt sett blir det goda solförhållanden på den planerade förskolegården inom Myrankvarteret. 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. Vindförhållandena förbättras med den nya bebyggelsen. Byggnaderna hjälper till att skapa lä i sydvästliga och västliga vindriktningar.

Av solstudien nedan framkommer den nya bebyggelsen inte framkallar någon skuggverkan på befintlig bebyggelse i östra Orminge



*Solstudie, White: Skuggning inom planområdet för föreslagen bebyggelse inom aktuell detaljplan samt parallellt pågående detaljplan Sarvträsk vid olika klockslag*



*Solstudie Kjellander & Sjöberg: Skuggning för kvarter södra Sarvträsk vid olika klockslag*

## Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget innebär att Orminges yttre zoner bebyggs. Den yttre zonen som bestått av matargator och parkeringsytor, Hantverkshuset och naturmarken ersätts av slutna kvarter. Den befintliga tidstypiska och avläsbara stadsplanen med dess genomtänkta flöden försvinner. Orminges tidigare så avläsbara zoner blir svårare att avläsa. Kvartersbebyggelse innebär en helt ny typ av stadsplaneringsstruktur än den som tidigare funnits i området. 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 ger Orminge en ny årsring i centrum. Den nya bebyggelsen kommer med sin nya typ av planstruktur och sina nya höjder bli tydligt avläsbara. I syfte att stärka Orminges arkitekturhistoriska identitet, har ett genomtänkt gestaltningsprogram för bebyggelse tagits fram. Gestaltningsprogrammet syftar till att genom Orminges historiska färgpalett koppla samman de nya volymerna med den historiska bebyggelsens tydliga karaktär. Utöver aktiva färgval som ska stärka Ormingepaletten så ska byggnadernas husnummer följa det historiska typsnittet. Gestaltningsprinciper för bebyggelsen inom planområdet regleras med bestämmelse på plankarta.

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 förvenskning av arkitekturhistoriska värden. Ombyggnadsförslaget har dock beaktat varsamhetskravet. 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 ska 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 kulturhistoriska värden. Röda längans avskalade, distinkta och tidstypiska arkitektur kommer tappa sin stringens till följd av balkonger med tillkommande yttre fasad. I det fortsatta arbetet är det betydelsefullt att varsamhetskravet beaktas. Tillkommande balkongdörrar bör, liksom de befintliga, ha en fyld och täckt spegel i nedre partiet. Tillkommande vindfång i entréplanet ska beakta de stående betongpelarnas vertikalitet. Vindfången ska utföras med smäckra och genomarbetade lösningar. De tillkommande skydds- och varsamhetsbestämmelserna är positiva för kulturmiljön, då byggnaden bevaras för framtiden, om dock i något förändrat uttryck.

Planförslaget innebär att parkeringsdäcket närmast Ormingehus samt en lägre byggnadsdel av Ormingehus tas i anspråk för uppförandet av kvarter södra Ormingehus. Det innebär vissa negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden, då inte den ursprungliga helhetslösningen finns bevarad för framtiden. Det är dock positivt att byggnaden för övrigt bevaras och förses med varsamhetsbestämmelser, då det möjliggör ett bevarande av byggnadens kulturhistoriska värden.

Planförslaget innehåller 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 naturmark vid Myrankvarteret och i anslutning till Sarvträskområdet innehåller negativa konsekvenser för en av områdets karakteristiska kvalitéer. Planområdet får en anlagd känsla med gatuplanteringar. 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 mellan Röda torget och Edövägen skapas genom tillskapandet av en tillgänglig ramp upp till torget.

### Trafik

Trafikmängden utmed Kanholmsvägens norra del mot Edövägen med förväntade verksamheter antas ge ett nettoflöde på strax under 500 fordon/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 Mensättravägen 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 så sätt skapa en ljudrämpad sida för den bebyggelse 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 ljuddämpad 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, bedömdes under samrådet att ytterligare provtagning eller åtgärder före detaljplanens antagande inte var nödvändigt. Grundvattnet har dock sedan dess provtagits vilket inte har visat på några problem med lösningsmedel i grundvattnet. Masshantering i närområdet visar att det kan finnas måttligt förurenade massor i området vilket gör att en generell vaksamhet för förurenningar behövs under anläggningsskedet.

### 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 förreningsbelastningen kan öka för vissa ämnen för ett enskilt kvarter. Från Orminge centrum som helhet beräknas de årliga förreningsmängderna minska för samtliga studerade ämnen efter genomgången rening efter detaljplanernas genomförande, vilket visas i miljöredovisningen och övriga underlag till detaljplanen. Dagvattnet blir även renare inom de två avrinningsområden som detaljplanen berör, efter att exploateringen är genomförd.

Att LOD-åtgärder går att genomföra som renar minst 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.

### Klimatpåverkan och skyfall

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 värme. 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. Planförslaget innebär därför inte att bebyggelsen blir olämplig i förhållande till risken för översvämning.

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 därför utformas så att naturligt förekommande vatten inte skadar byggnaden, enligt bestämmelse **b<sub>3</sub>**, på plankartan.

### Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas på sikt 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. De allmänna anläggningarna som föreslås enligt planförslaget ska byggas ut samordnat för hela Orminge centrum och ingå i en större samverkansentreprenad. JM Entreprenad har upphandlats för genomförandet av allmänna anläggningar i centrumområdet inom en samverkansentreprenad.

Kostnader för allmänna anläggningar för hela Orminge centrum uppskattas till cirka 300 miljoner kronor. Denna kostnad finansieras delvis av Trafikverkets medfinansiering av stadsmiljöavtal i Orminge centrum motsvarande cirka 27 miljoner kronor, delvis av den exploateringsersättning som exploaterarna inom Orminge centrum ska erlägga och delvis av intäkter för markförsäljning och markupplåtelse av kommunal mark inom Orminge centrum. Ersättning kan komma att erläggas i samband med marköverföringar till följd av detaljplanen.

Kommunens intäkter för planförslaget består av exploateringsersättning motsvarande exploaterarnas del av kostnaderna för allmänna anläggningar samt intäkter för tomträttsupplåtelse av del av den kommunala fastigheten Orminge 60:1. Om ersättning ska erläggas för inlösen av mark för allmän plats ska kostnad för sådan inlösen finansieras av exploateringsersättning. Exploateringsersättningens storlek ska baseras på fastighetsägarnas nytta av de allmänna anläggningarna och fastställs i exploateringsavtal med fastighetsägarna.

Kostnader för att förbereda den kommunala marken för upplåtelse, såsom kostnader för kompensationsåtgärder för exploatering av våtmarken, ska finansieras av kommande tomträttsintäkt. Intäkter för tomträttsavgälden kommer att betalas in årligen i enlighet med

kommande tomträtsavtal, vilket innebär att projektet på sikt förväntas generera ett överskott till kommunen.

Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande allmänna anläggningar i form av nya gator, trappor, breddade gång- och cykelvägar, övertagande och upprustning av torg och andra allmänna anläggningar. Vid planläggning har aspekter kring enkel drift och förvaltning i form av bland annat snöskottning beaktats.

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 tomträtsupplåtelse av mark.

Utbyggnad av allmänna anläggningar ingår i en etappvis utbyggnad av allmänna anläggningar inom Orminge centrum och fastighetsägarna ska erlägga exploateringsersättning till kommunen.

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 organisoriska, 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

Plansamråd kvartal 2 2018

Granskning detaljplan Ormingehus kvartal 4 2018 – kvartal 1 2019

Antagande detaljplan Ormingehus kvartal 3 2019

Laga kraft detaljplan Ormingehus kvartal 4 2019\*

\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Kommunen har genomfört samråd delat upp planområdet i två separata detaljplaner, där denna detaljplan tidigare utgjorde del av detaljplan för Sarvträsk och Ormingehus.

#### *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 4:e kvartalet 2019 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 för byggnation på kvartersmark, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. Anslutningspunkter finns redan för *kvarter Röda längan* och ytterligare punkter planeras längs Edövägen. 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.

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 utgör 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.

Kommunen ansvarar för torgytan samt trapporna ovan kvartersmark. För den största delen av torget ska cirka en och en halv meters avstånd ska gälla mellan markytan och parkeringsgaragets översta tätskikt & skyddsbeläggning för att inrymma torgets funktioner. Ansvarsfördelning i vertikalled mellan allmän plats och kvartersmark planeras enligt illustration i kapitel 6.

### *Vatten- och spillvatten*

Hela planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten. Nacka Vatten och avfall AB ska vara huvudman för 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. Boo Energi är även huvudman för elnätsstationen i garaget under torgytan.

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. Genomförandeavtal mellan kommunen och respektive ledningsägare ska eller har upprättats.

### *Kvartersmark*

Fastighetsägaren till fastigheterna Mensättra 1:1 och Orminge 60:1 (Nacka kommun), fastighetsägaren till Orminge 59:1 och Orminge 46:2 (Rikshem skolfastigheter AB), fastighetsägaren till Orminge 46:1 (Rikshem KB Ormingehus) samt fastighetsägaren till 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 och tillstånd.

### *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 höjdläge 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 genomförande frågor handläggs av exploateringenheten i Nacka kommun. Frågor kring förvaltning av tomträttsavtal och andra markfrågor handläggs av enheten för fastighetsförvaltning i Nacka kommun. Fastighetsbildning, 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**

Vattenverksamhet ska enligt miljöbalken anmälas eller beviljas tillstånd. Genomförande av detaljplanen kan innefatta tillståndspliktiga åtgärder, såsom grundvattenbortledning.

Byggherre som ska utföra åtgärder som utgör vattenverksamhet ansvarar för att anmäla eller söka tillstånd i enlighet med miljöbalken innan sådana åtgärder utförs.

#### **Avtal**

##### *Ramavtal*

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

##### *Detaljplaneavtal*

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 har ingåtts med Rikshems Skolfastigheter AB.

##### *Exploateringsavtal*

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. Exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna Rikshems Skolfastigheter, Rikshem KB Ormingehus 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, bullerdämpande åtgärder, med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Exploateringsavtalet mellan kommunen och Rikshem kommer även att reglera samordning och förutsättningar för utbyggnad av kvartersmark under allmän platsmark. Höjdsättning och ansvarsfördelning ska regleras i överenskommelse inför fastighetsbildning som biläggs exploateringsavtalet och ska regleras i enlighet med principerna under ”ansvarsfördelning”.

#### *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 överlätelse 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.

Ett markanvisningsavtal har tecknats med Magnolia Bostad AB för den del av *kvarter södra Sarträsk* som ligger inom fastigheten Orminge 60:1.

#### *Markgenomförandeavtal*

Ett markgenomförandeavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som ägs av kommunen. Ett markgenomförandeavtal ska tecknas med exploateren som tilldelas markanvisning av *kvarter södra Sarträsk* inför antagande. Markgenomförandeavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I detta 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.

#### *Tomräts- och sidoavtal*

För del av *kvarter södra Sarträsk* som har markanvisats inom fastigheten Orminge 60:1 planeras hyresrätter som ska uppföras med stöd av tomrätsupplåtelse. Tomräts- och sidoavtal kommer att tas fram inför antagande av detaljplan. Avtalet reglerar förutsättningar för tomrätsupplåtelsen.

### **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, utbyggd vändplan, gång- och cykelvägar samt övriga allmänna 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. Framkomlighetsprinciper har tagits fram för utbyggnaden av 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. Allmänna anläggningar ska huvudsakligen byggas ut enligt standard i Nacka kommunens tekniska handbok. 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. Torget föreslås inrymma funktioner som vegetation, lekytor och vattenspel.

Två trappor föreslås förbinda de separerade marknivåerna mellan Edövägen/Kanholmsvägen och Röda torget. En ny trappa med en tillgänglig ramp planeras från Edövägen till torget och befintlig trappa öster om torget föreslås flyttas norrut och omdanas. Syftet med den trappa som flyttas är att behålla gångstråket i väst-östlig riktning som möjliggör för gående att ta sig fram inom planområdet. Del av Ormingehus planeras rivas för att möjliggöra ny placering av den befintliga trappan. Båda trapporna föreslås underbyggas av parkeringsgarage och en överenskommelse om tredimensionell fastighetsbildning har tagits fram mellan kommunen och fastighetsägaren. I samband med fastighetsbildning regleras ansvar för drift och underhåll av anläggningarna.

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 Orminge 46:1.

## Bron över Edövägen

Gångbron 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 befintliga byggnader 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.

## 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.

Respektive exploater är ansvarar för att tillse att bullerkällorna åtgärdats till bygglovsansökan. Ett avtal mellan berörda fastighetsägarna och centrumägaren har tagits fram och biläggs berörda exploateringsavtal.

Buller som påverkar den tillkommande förskolegården behöver åtgärdas av fastighetsägaren i samband med utbyggnad av gården.

## 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 dagvattenledningar byggas ut inom planområdet.

Höjdsättningen av gatorna ska ta hänsyn till möjligheten för avrinning på ytan vid stora flöden.

## Vatten och avlopp

Befintliga vatten, spillovatten 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 ledningsägare svarar för utbyggnad av sina ledningar. Ledningsomläggningar regleras mellan respektive fastighetsägare och ledningsägaren. Genomförandeavtal ska ingås mellan Nacka kommun och Skanova AB respektive Stokab AB avseende ledningsarbeten på kommunal mark. Boo Energi har en befintlig elnätsstation i parkeringsgaraget under torget och planerar ytterligare en elnätsstation öst om Mensättravägen, utanför planområdet.

Genomförandeavtal har ingåtts mellan Nacka kommun och Boo Energi avseende gatu- och ledningsarbeten på kommunal mark och Boo Energi kommer att ingå avtal med fastighetsägaren avseende elnätsstationen i parkeringsgaraget under torget.

## Värme

Fjärrvärme från Stockholms Exergi är möjligt att bygga ut för att ansluta till kommande bebyggelse. Alternativt lösas värme individuellt för varje fastighet. Genomförandeavtal har ingåtts mellan Nacka kommun och Stockholms Exergi avseende gatu- och ledningsarbeten på kommunal mark.

## Avfallshantering

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

## Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom området, men vid genomförandet av detaljplanen ska en generell vaksamhet för föroreningar 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 lantmäteriförrättnings 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, Orminge 46:4 och Orminge 47:1. 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, Orminge 59:1 och Orminge 47:1 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 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 Södra Ormingehus*. 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. Explotören och kommunen är överens om ansvarsfördelning och kommer att ingå en överenskommelse inför 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, se planbestämmelse **x1** på plankarta. Kommunen ska ansöka om ett officialservitut efter laga kraftvunnen detaljplan.

### 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, upplåter Boo Energi ledningar och elnätsstation med stöd av gällande distributionsavtal med Nacka kommun.

Eventuell ersättning för ledningsrätt från Boo Energi till fastighetsägare fastställs i lantmäteriförrättnings.

## Ekonomiska frågor

### Plankostnader

Plankostnader regleras i planavtal samt markanvisningsavtal i enlighet med avsnittet *Avtal* 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 bygglovsansökan.

### 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 lantmäteriförrättningen 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 marköverlätelse 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 lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelse mellan fastighetsägarna.

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

De fastigheter som ska belastas av rättigheter såsom servitut eller ledningsrätt har rätt till kompenstation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen 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. Exploatörernas åtagande att finansiera åtgärderna ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen.

### *Kostnad för åtgärder inom kvartersmark*

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

### *Kostnad för vatten- och spillvattenanläggning*

Nacka kommun bygger ut VA-anläggningar 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 dagvattenhantering*

Kommunen ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från allmän plats och respektive exploatör/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 har ingåtts eller ska ingå 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 ansökan om styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom allmän platsmark ansvarar kommunen. För ansökan om 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 anmälan tas ut enligt gällande taxa.

### *Anslutningsavgifter*

Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med Nacka vatten och avfalls VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av Nacka vatten- och avfalls 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**

### **Inlösen av allmän platsmark**

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 blå markerade 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 Brännhällstigen.
  - fastighetens sydvästra del för att möjliggöra trappa som kopplar ihop Röda torget med Edövägen.
  - fastighetens södra del för att möjliggöra breddning av Edövägen.
  - 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 Brännhällsstigen.
- Inlösen av del av fastighet Orminge 47:1 behövs för att säkerställa allmänhetens framkomlighet på trottoar längs Edövägen. Cirka 25 kvadratmeter mark avses överföras från Orminge 47:1 till Orminge 60:1.



Mark som tidigare varit planlagt  
som allmän platsmark som nu  
planläggs som kvartersmark



Mark som tidigare varit planlagt  
som kvartersmark som nu  
planläggs som allmän plats



*Illustration av föreslagna gränsjusteringar till följd av planförslaget.*

Konsekvenser av detaljplanen för respektive fastighet inom planområdet kan utläsas i bilaga 1: Tabell över fastighetsrättsliga konsekvenser.

Gränsjustering av mark som ska inlösas för att utgöra allmän platsmark föreslås ske genom fastighetsreglering. Ersättning för föreslagen överföring av mark bestäms i lantmäteriförrättning eller enligt överenskommelse. Fastighetsbildning för inlösen bekostas av kommunen. Kommunens kostnader för fastighetsbildning och eventuell ersättning för

inlösen av allmän platsmark ska ingå i de kostnader för allmänna anläggningar som finansieras med exploateringsersättning från fastighetsägarna.

### Gränsjustering av föreslagen kvartersmark

Gränsjustering föreslås även för att överföra kommunal mark som ska utgöra kvartersmark. Se rödmarkeringar i kartan ovan. Motiv till gränsjusteringarna:

- Fastighetsreglering av mark från fastigheten Orminge 60:1 och Mensättra 1:1 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.
- Avstyckning från fastigheten Orminge 60:1 föreslås för att tillskapa en lämplig fastighet för de västra delarna av föreslaget kvarter södra Sarvträsk.
- Avstyckning från fastigheten Orminge 46:1 föreslås för att tillskapa en lämplig fastighet för de östra delarna av föreslaget kvarter 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 södra Ormingehus.
- Avstyckning föreslås från fastigheten Orminge 59:1 för att tillskapa en lämplig fastighet för Myrankvarteret.

Ersättning för föreslagen överföring av mark bestäms i lantmäteriförrättning eller enligt överenskommelse. Fastighetsbildning bekostas av den fastighetsägare som har nyttा av fastighetsbildningen.

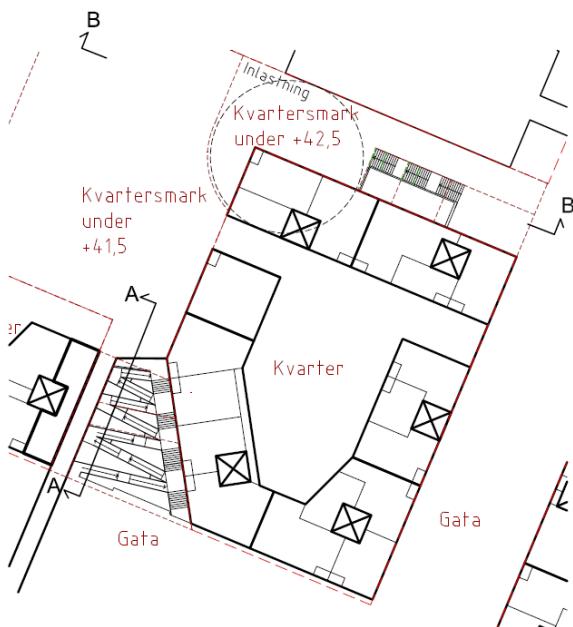
### Tredimensionell fastighetsbildning

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 (**E<sub>1</sub>**) som är kvartersmark för tekniska anläggningar respektive (**P<sub>2</sub>**) som är kvartersmark för parkering. Denna reglering möjliggör tredimensionell fastighetsbildning för de olika användningarna.

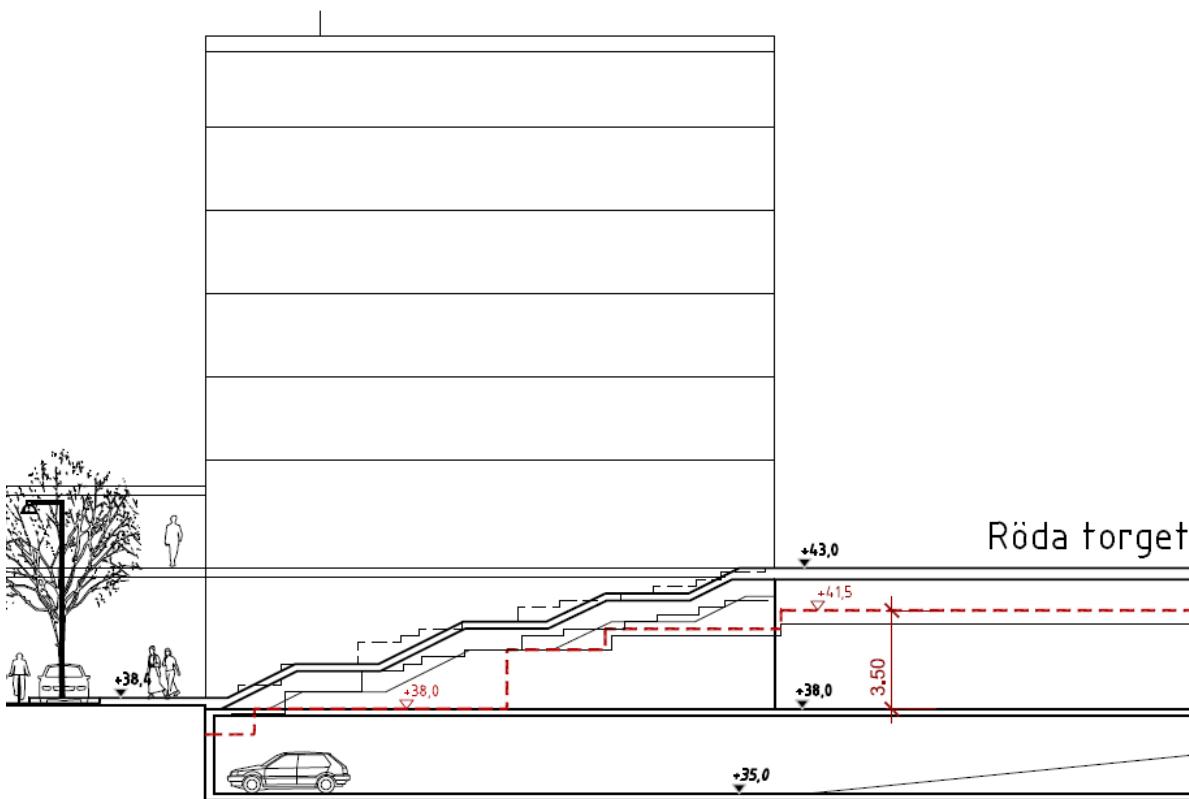
Intentionen med detaljplanen är att funktionerna för allmän platsmark ska inrymmas inom en fastighet som urholkas av en fastighet eller ett fastighetsutrymme för kvartersmark.

Avgränsning mellan allmän platsmark för torget och kvartersmark för underbyggt parkeringsgarage, utmärkt i plankartan som **TORG (P<sub>2</sub>)** ska ske enligt nedanstående principer. Tätskikt och skyddsbetong för garaget samt underliggande funktioner ska inrymmas inom kvartersmarken.

Avgränsning mellan allmän platsmark för trapporna till torget och kvartersmark för underbyggt parkeringsgarage, utmärkt i plankartan som **TORG (P<sub>2</sub>)** ska ske enligt nedanstående principer.



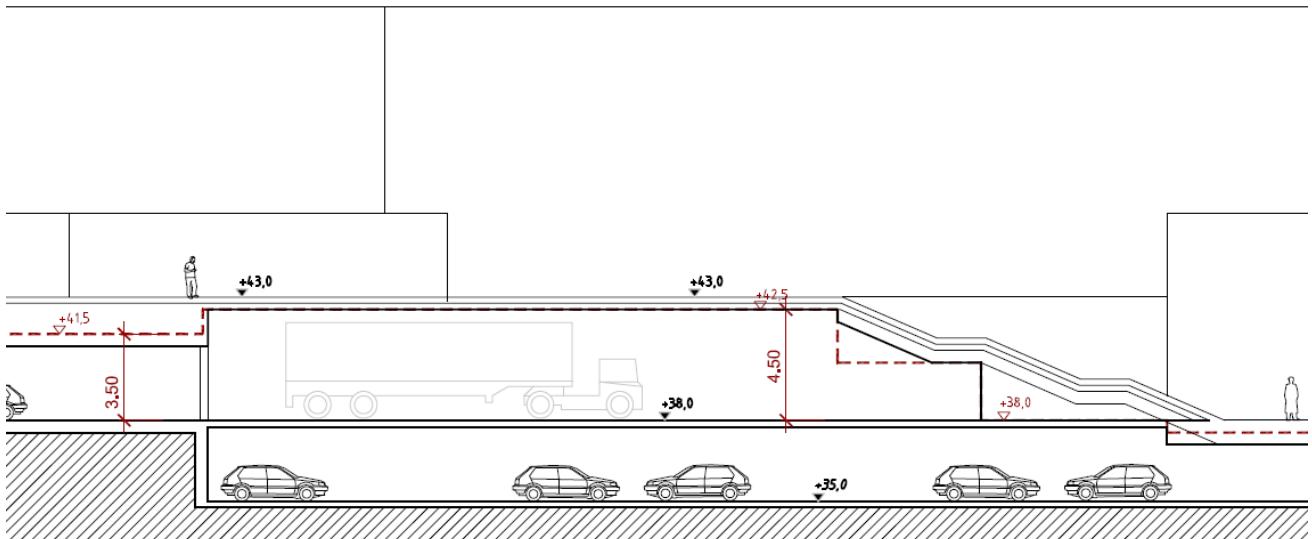
Höjdsättning för gränsdragning mellan allmän platsmark och kvartersmark under Röda torget.



Principsektion A-A, trappa mellan Edövägen och Röda torget.

I planområdets södra del finns 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 och finansieras enligt överenskommelse mellan fastighetsägarna. Markanvändningen anger därför **GATA** 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.



Principsektion B-B, trappa mellan Kanholmsvägen och Röda torget.

En överenskommelse avseende drift och förvaltning av anläggningar under och över allmän platsmark ska biläggas exploateringsavtalet med fastighetsägaren till Orminge 46:1 och Orminge 46:2.

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

### Gemensamhetsanläggningar

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 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**, vilket innebär ett markreservat som ska säkerställa en passage för allmänheten. X-området avser en portik under 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.

## Rättighet för ledningar i kvartersmark

I plankartan finns ett u-område utmärkt för de ledningar som ska belasta kvartersmark. U-området avser Boo Energis ledningar från sin elnätsstation som är placerad i det underbyggda garaget på fastigheten Orminge 46:1 till allmän plats på Edövägen. Boo Energi ansvarar för att ansöka rättighet för sina ledningar inom u-området samt tillträde till elnätsstationen.

## 7. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Lisa Bergdahl	Projektchef	Exploateringenheten
Terese Karlqvist	Plansamordnare	Planenheten
Amanda Sterner Nordin	Projektledare	Exploateringenheten
Tove Mark	Planarkitekt	Planenheten
Saba Carelli	Planarkitekt	Planenheten
Monika Stenberg	Planarkitekt	Planenheten
Miriam Helleday	Kartingenjör	Planenheten
Maria Legars	Kommunantikvarie	Planenheten
Hannu Rauhala	Trafikplanerare	Planenheten
Martin Nilsson	Trafikplanerare	Planenheten
Emily Sedin	Landskapsarkitekt	Planenheten
Björn-Emil Jonsson	Projektledare genomförande	Enheden för bygg och anläggning
Anna Herrström	Kommunekolog	Enheden för fastighetsförvaltning
Petter Söderberg	Miljöplanerare	Miljöenheten
Sofia Sjölinder	Bullerspecialist	Miljöenheten
Elisabet Du Bois Runesten	Bygglovssarkitekt	Bygglovsenheten



Amir Pirnia  
Catarina Östlund  
Johanna Haräng

VA-ingenjör  
Handläggare, avfall  
Förrättningslantmätare

Nacka Vatten och Avfall AB  
Nacka Vatten och Avfall AB  
Lantmäterienheten

**Arkitektoniskt underlag:**

White arkitekter AB för Riks hem AB, Wingårdhs för Brf Betsövägen och Kjellander Sjöberg för Magnolia bostad AB.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Tove Mark  
Planarkitekt