

Pylonen

En del av stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket

Detaljplan för Pylonen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo,
Nacka kommun



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

Sammanfattning

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder utmed Skarpövägen. Planen syftar till att skapa förutsättningar för flerbostadsbebyggelse som är lätt att nå med buss, bil, cykel och till fots. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring men samtidigt vara en välintegrerad del i den befintliga bebyggelsestrukturen i Västra Orminge. Detaljplanen syftar även till att värna gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation.

Planområdet är beläget på kommunägd mark norr om Orminge centrum och avgränsas av Skarpövägen i norr och befintlig bebyggelse i Västra Orminge i söder. Planförslaget medger att området utvecklas med cirka 200 nya bostäder i fem punkthus i sju våningar. Mot bakgrund av befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde är föreslagna byggnaders orientering och placering anpassad till befintlig bebyggelsestruktur. Gestaltning regleras med utformningsbestämmelser som bland annat reglerar att fasadmateriäl ska vara skiffer, accentfärg samt rytmisk fönstersättning i vertikala band. Byggnaderna möjliggörs ha valmade eller platta tak. Angöringen föreslås lösas genom en ny lokalgata med separat gång- och cykelbana för att bidra till en trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister. I planområdets västra del föreslås naturmark, och ett antal tallar och ädellövträd inom kvartersmark ges skyddsbestämmelser.

Genom markförläggning av den luftburna kraftledning som idag löper igenom planområdet har mark frigjorts, kommunen bedömer att detta område lämpar sig för bostadsbebyggelse. I och med närheten till Myrsjön i norr kommer strandskydd återinträda då marken planläggs. Kommunen föreslår att detta strandskydd upphävs.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett naturområde som delvis används som kraftledningsstråk tas i anspråk till förmån för bostäder. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget förväntas däremot bidra positivt till uppfyllnad av de tre hållbarhetsmålen *"Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet"*, *"Hållbart resande"* och *"En god ljudmiljö"* samt förväntas även bidra positivt till den upplevda tryggheten i närområdet. Det regionala spridningssambandet mellan skogarna i Rensättra och Skarpnäs bedöms påverkas negativt av ett genomförande av planen. Påverkan på detta kan minskas genom återplantering av träd, bevarande av kvarvarande träd samt skötsel för att öka naturvärdena i kvarvarande naturmark. Viss påverkan sker även på intilliggande fastighet Orminge 38:2 som får delvis skymd sikt mot Myrsjön.

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen i och med intäkter vid försäljning av mark. Planförslaget innebär för kommunens del investeringar i teknisk infrastruktur såsom gator och ledningsnät.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	4
Syfte	4
Bakgrund och huvuddrag	4
Planhandlingar och underlag	4
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	5
Läge, areal & markägoförhållande	5
Statliga och regionala intressen.....	5
Kommunala intressen	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	8
Förutsättningar och planförslag	9
Övergripande struktur.....	9
Offentliga rum och grönområden.....	11
Bebyggelse	13
Teknisk infrastruktur.....	17
Störningar och risker	20
Markens beskaffenhet	23
Dagvatten och skyfall	23
Strandskydd.....	25
Så genomförs planen	27
Organisatoriska frågor.....	27
Huvudmannaskap	28
Ansvarsfördelning	28
Avtal	29
Tekniska frågor.....	30
Fastighetsrättsliga frågor.....	32
Ekonomiska frågor	34
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	36
Miljökonsekvenser	36
Konsekvenser för kulturmiljövärden.....	37
Konsekvenser för naturmiljö	38
Sociala konsekvenser.....	38
Ekonomiska konsekvenser.....	39
Avvägning mellan motstående intressen.....	39
Fastighetskonsekvensbeskrivning	39
Medverkande i planarbetet.....	41

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder utmed Skarpövägen. Planen syftar till att skapa förutsättningar för flerbostadsbebyggelse som är lätt att nå med buss, bil, cykel och till fots. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring men samtidigt vara en välintegrerad del i den befintliga bebyggelsestrukturen i Västra Orminge. Detaljplanen syftar även till att värna gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation.

Bakgrund och huvuddrag

I samband med markförläggningen av den luftburna kraftledning som löper igenom planområdet idag frigörs mark i detta läge som kommunen bedömer lämpar sig för bostadsbebyggelse. Nacka kommun har därför ingått ram- och genomförandeavtal med nätägarna i Stockholms Ström (Affärsverket Svenska Kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB och Ellevio AB) samt medfinansieringsavtal med Boo Energi avseende markförläggning av luftburna kraftledningar. Avtalet innebär att Nacka kommun ska medfinansiera markförläggningen med totalt cirka 136 miljoner kronor.

Syftet med markförläggningen är att frigöra mark för rekreation och bostadsbyggande samt att uppnå miljö- och hälsovinster, samtidigt som kapaciteten i elnätet ökas från 70 kV till 130 kV. Projektet bedöms ta cirka två och ett halvt år att genomföra och planeras vara klart senast år 2024.

I stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket ingår tre detaljplaneområden; Pylonen, Amperen och Volten. Denna planbeskrivning behandlar detaljplaneområdet Pylonen.

I planarbetet föreslår kommunen att det strandskydd som inträder i och med planläggning av marken upphävs, enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken punkt 2, då Skarpövägen utgör en barriär som innebär att området är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Strandskyddet föreslås upphävas till förmån för tillskapandet av bostäder i Orminge.

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 10 april 2018. 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

- Gestaltungsprogram

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 2020-04-29*)
- Bullerutredning (*Tyréns, 2019-10-09*)
- Dagvattenutredning (*Geoveta, 2020-04-15*)
- Riskbedömning (*Prevecon, 2018*)
- Naturvärdesinventering (*ProNatura, 2020*)
- Artskyddsbedömning, kopparödla (*ProNatura, 2020*)
- Artskyddsutredning, fåglar (*Calluna, 2019-10-10*)

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget i Boo cirka 800 meter norr om Orminge centrum. Skarpövägen löper längs hela planområdets norra gräns och avgränsar det från Myrsjön i norr. I söder gränsar planområdet till de privatägda fastigheterna Orminge 38:2 och 39:1. Planområdet är cirka 1,6 hektar stort och utgörs av del av fastigheten Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun.



Figur 1 - Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luft- och vattenkvalitet. De anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Myrsjön är en grund sjö som bildats genom uppdämning och har en area på 0,12 kvadratkilometer. Sjön har i nuläget ingen klassificering med avseende på sammanvägd ekologisk status då sjön inte är en vattenförekomst. Sjön har klassats att ha måttlig status med avseende på näringsämnen. Sjön belastas av dagvatten från industriområden vilket har lett att recipienten har förhöjda halter av tungmetaller.

Myrsjön mynnar ut i Askrikefjärden som är en vattenförekomst med otillfredsställande ekologisk status, och uppnår ej god kemisk status. Den miljökvalitetsnorm som ska uppnås är god ekologisk status år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus med undantag för flamskyddsmedel och kvicksilver. Bedömningen är att detaljplanen inte medför att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Områdesskydd och förordnanden

Planområdet ligger inom område som i dagsläget inte omfattas av strandskydd, men där strandskydd återinträder vid planläggning av marken. Strandskyddet gäller 100 meter upp på land från strandkant. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet, se motivering under avsnitt *Förutsättningar och planförslag* rubrik *Strandskydd*.

Regionplan

I regionplan för Stockholms län, RUFS 2050, är Orminge utpekad som ett område lämpligt för stadsutveckling, ett så kallat "strategiskt stadsutvecklingsläge".

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Översiktlig planering

Enligt Nacka kommuns översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" från 2018 ska Nackas lokala centra och dess omgivningar utvecklas. Detaljplaneområdet för Pylonen berörs i och med närheten till Orminge centrum av denna stadsbyggnadsstrategi.

Vidare pekar översiktsplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse med gles samlad bebyggelse samt natur och större rekreationsområden. Ormingeringens bebyggelse och bostadsnära natur lyfts fram som värden att beakta. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förtätning föreslås främst kring Orminge centrum. Planområdet för Pylonen pekas ut för medeltät stadsbebyggelse, vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Kulturmiljöprogram

Planområdet befinner sig inom gränsen för området Västra Orminge som är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Enligt kulturmiljöprogrammet bör förhållningssättet vid ny bebyggelse i detta läge vara att grundstrukturen med tre olika funktionszoner behålls och förstärks. De tre olika funktionszonerna utgörs av en inre grön zon, en mellanzon med bostadsbebyggelse samt en yttre trafikzon med bilväg och parkeringar. Karaktäristiskt för perioden då Västra Orminge uppfördes är även att det finns ett centrum i ena utkanten. Förhållningssättet vid ny bebyggelse inom området ska vara att den obebyggda inre grönzonen med öppna grönytor, träd och skogsdungar bevaras och ytterligare inskränkningar av grönytor undviks.

Kulturmiljöprogrammet anger att enstaka komplementbyggnader placeras och utformas så att de inordnas i och samspelar med befintliga bebyggelsegrupperingar och dess förhållande till omgivande naturmark. Den låga skalan och den terränganpassade placeringen av bostadshusen i tydliga grupperingar är en viktig kvalitet som bör respekteras. Nya byggnader bör enligt kulturmiljöprogrammet därför utformas som tydliga årsringar med en strävan efter samverkan med den befintliga bebyggelsens karaktär och terränganpassade placering. Större kompletteringar sker helst i gränzonen mellan befintlig bebyggelse och trafik/parkering i områdets yttre delar.

Andra projekt/beslut som berör planen

I Orminge centrum pågår planering och utbyggnad i syfte att utveckla ett mera attraktivt kommunalsentrum genom att möjliggöra nya bostäder och verksamheter i området. Utvecklingen av Orminge centrum medför att befintliga infartsparkeringar i Orminge centrum bebyggs. Tillfälliga ytor för infartsparkering har därför anlagts inom planområdet för Pylonen. Delar som förr var naturmark har på så sätt tagits i anspråk, i planområdets östra del har en hundrastgård fått ge plats till en infartsparkering.

Gällande detaljplaner

Detaljplaneområde Pylonen omfattas idag delvis av stadsplan S 86 som antogs 1969 och delvis av stadsplan S 259 som antogs 1975. Stadsplanerna anger att marken ska användas för allmän plats, park eller plantering. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta samtliga underliggande planer.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För denna detaljplan har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet
- Hållbart resande
- En god ljudmiljö

Hur målen uppfylls beskrivs nedan under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* rubrik *Målområden för hållbart byggande*.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av relativt begränsad omfattning. Planområdet, som tidigare varit en ledningsgata för den luftburna kraftledningen, har frigjorts för bostadsbyggande i samband med markförläggningen av kraftledningen. I denna detaljplan kommer bostäder föreslås vilket innebär en förändring mot dagens markanvändning.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget strider mot det strandskydd som skulle ha trätt i kraft i samband med planläggning men som nu föreslås upphävas. Planförslaget bedöms i övrigt inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljö, naturvärden eller människors hälsa. Planförslaget bedöms inte heller ha betydande påverkan på de befintliga kulturmiljövärden som finns i Västra Orminge.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen tas en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna fram.

Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget utifrån olika aspekter.



Figur 2 - Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger ungefärlig plangräns.

Övergripande struktur

Planområdet är till stora delar kuperat och sluttar ned mot Skarpövägen som avgränsar området mot norr. Planområdet angränsar i söder till flerbostadshusområdet Västra Orminge, tidstypiskt planerat och byggt under åren 1964–1971, detta område är markerat som ett lokalt intresse för kulturmiljövården. Speciellt för området är bebyggelsestrukturen, småskaligheten och terränganpassningen.

Orminge centrum erbjuder offentlig service, kommersiell service, restauranger, vårdverksamhet, förskola, grundskola och fritidshem. Väster om planområdet planeras även för en ny förskola inom planområdet Volten.



Figur 3 - Flygvy över möjlig utformning av bebyggelsen sett från sydost (Arkitema, 2020).

Planförslaget medger en utveckling av cirka 200 nya bostäder, ny lokalgata och parkering. Del av bebyggelsen föreslås inom redan ianspråktagen mark, men exploateringen innebär även att en stor del av nuvarande naturmark kommer att tas i anspråk men planerad bebyggelse föreslås främst att uppföras där dagens kraftledning går och där rekreativvärdena bedöms vara låga. I den norra och västra delen av planområdet planläggs marken som natur för att spara en del av den befintliga naturmarken. I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt inom hela planområdet men kommer att återinträda vid planläggning av marken. Bebyggelse föreslås inom det område som kommer att beröras av strandskydd. I bedömningen av planförslagets lämplighet har aspekter såsom höjdförutsättningar, skyddsvärd mark och vegetation, trafikbuller samt dagvattensituationen vägts in. Uppdateringar av framtagna utredningar kommer att ske efter samråd, då förutsättningar för den planerade bebyggelsen ytterligare har klargjorts.

Planerad bebyggelse blir en naturlig fortsättning på den befintliga strukturen. Med fem nya punkthus i 7 våningar sammanlänkas ny bebyggelse med den äldre som direkt söder om planområdet breder ut sig med punkthus i upp till fem våningar kring en grön inre kärna. Tanken är att skapa en ny årsring i Orminges bebyggelse och precis som i tidigare planering ska bebyggelsen anpassas efter terrängen genom souterränglösningar. Under delar av fyra av husen samt mellan dessa planeras parkeringsgarage, ovanpå garagen kan gröna gårdar för umgänge och lek anläggas. Den gröna karaktären från omgivningen förs på så sätt vidare till gårdarna inom planområdet.

Detaljplanens indelning av allmän platsmark och kvartersmark följer den nya lokalgatans utbredning samt naturmarkens utbredning. På plankartan redovisas gränsen mellan

kvartersmark och allmän platsmark med linjen ”**användningsgräns**”. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser och gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en ”**egenskapsgräns**”.



Figur 4 - Övergripande situationsplan för planområdet med föreslagna byggnader och föreslagna parkeringsgarage mellan hus 1 och 2 samt mellan hus 3 och 4. Svarta linjer motsvarar gata, gång- och cykelväg samt markparkeringsplatser.

Offentliga rum och grönområden

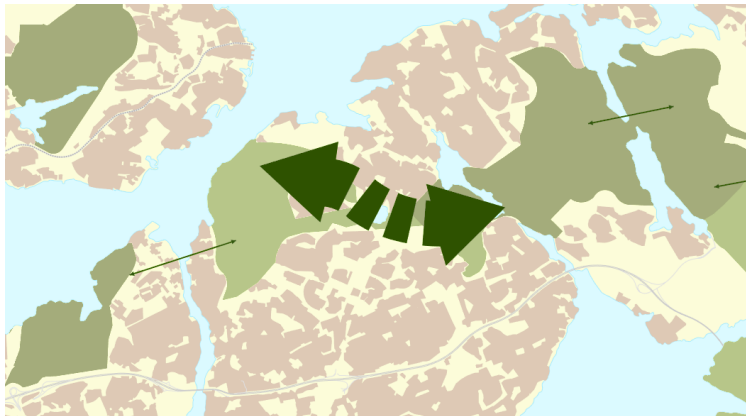
Planområdet utgörs av natur planlagd som parkmark bestående av ett tallskogsstråk utmed Skarpövägen och en kraftledningsgata med gräs, ris- och buskvegetation samt ytor med berg i dagen. Skogen domineras av medelålders tall med inslag av ung björk och asp samt enstaka ekar. Enstaka äldre tallar förekommer också. På en äldre tall noterades gnagspår från den rödlistade skalbaggen reliktböck.

Naturvärdena i området är framför allt knutna till de enstaka äldre tallarna och förekomst av rödlistade arter. Tallskog med äldre träd bedöms vara av särskild vikt för biologisk mångfald på landskapsnivå. I dagsläget bedöms området hysa obetydligt biotopvärde i de öppna markerna och visst naturvärde, motsvarande klass 4, i det skogsbeklädda stråk som är gulmarkerat i figur 5.



Figur 5 - I dagsläget bedöms området hysa obetydligt biotopvärde i de öppna markerna och visst naturvärde, motsvarande klass 4, i det skogsbeklädda stråket som är gulmarkerat. Svart linje visar plangräns. (ProNatura, 2019)

Planområdet har idag betydelse för ett grönt svagt samband, klass 1 i den regionala grönstrukturen, utpekad i RUFS 2050.



Figur 6 - Grön kil och svagt spridningssamband av klass 1 mellan Rensättra och Skarpnäs enligt Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050.

Artskyddsutredningar rörande kopparödla och fåglar har gjorts inom Pylonen och omgivande pågående detaljplaneområden (Calluna, 2019 och ProNatura, 2020), men ingen häckning eller miljöer som krävs för kopparödlans fortlevnad finns inom planområdet.

I dagsläget nås planområdet via en gång- och cykelbana cirka 50 meter öster om planområdet. Områdets rekreativa värden bedöms vara begränsade, men området nyttjas till viss del. Norr om planområdet, längs strandlinjen på Myrsjön, finns rekreationsstråk tillhörande det planerade naturreservatet Skarpnäs. Boleden, som är ett populärt vandringsstråk, passerar här. Cirka 250 meter sydväst om planområdet finns en lekplats.

Markanvändning

I den västra delen av planområdet tillåts befintlig natur vara orörd och planläggs med användningen **"NATUR"**. Mot den sparade naturmarken planeras kvartersmarken utformas med en vildare karaktär med bergknallar och befintliga träd. Söder om planerad byggnad längst västerut följer användningsgränsen mellan **"NATUR"** och **"B"** en befintlig höjdkurva för att på ett bra sätt möta den befintliga naturen. För att bibehålla sammanhållen naturmark, koncentreras byggnadernas placering till planområdets sydöstra del inom kraftledningsstråket och befintlig grusyta med infartsparkering. Gata och parkeringsytor placeras inom de nordostliga delarna av skogs- och naturmarken. Markparkering undviks i den mån det är möjligt och gröna gårdar anläggs inom planområdet. Området karaktäriseras av de gröna zonerna mellan husen och dessa trafikfria gröna zoner gör att barn kan leka fritt och tryggt.

Planförslaget medger en utveckling av två bostadsgårdar ovanpå parkeringsgarage i souterräng samt en utsiktsplats väster om bostadsbebyggelsen. Bostadsgårdarna kan utformas med odlingsplatser och sociala ytor och fungera som lugna platser för utevistelse där det är enkelt för alla åldrar att mötas. Gårdarna på bjälklag föreslås innehålla planteringar som stärker biodiversitet i området och bidrar till fördröjning och rening av dagvatten. I områdets västra del kan utsiktsplats i form av ett upphöjt trädäck med bänkar nära befintliga träd placeras. Gårdarnas utformning regleras inte i plankartan men kan komma att regleras i markgenomförandeavtal med exploatören. Vid genomförandet av planen avses nya träd och buskar planteras samt andra kompensationsåtgärder vidtas vilket kommer att regleras i markgenomförandeavtal. Företrädevis planteras ek, tall och inhemska träd och buskar som blommor och bär frukt.

I planförslaget säkras bevarandet av några skyddsvärda träd med bevarandebestämmelsen **"n₁"**.

Planbestämmelser om mark

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Område med värdefulla träd. Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 m eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas, 4 kap. 10 §
----------------	--

Bebyggelse

Inom området finns ingen befintlig bebyggelse.

Planförslaget innebär en utbyggnad av fem punkthus i 7 våningar, delvis i souterräng, med totalt cirka 200 bostäder. Tanken är att den nya bebyggelsen ska upplevas som 6 våningar närmast befintlig bebyggelse i söder. I samband med utbyggnad av bostäder och garage

kommer även nya gårdsmiljöer anläggas ovan två garage i souterräng. Komplementbyggnader planeras i form av cykelförråd som kan utformas med sedumtak.

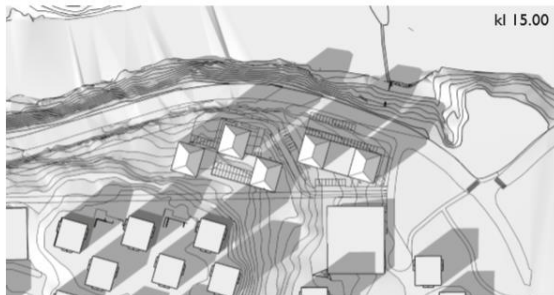
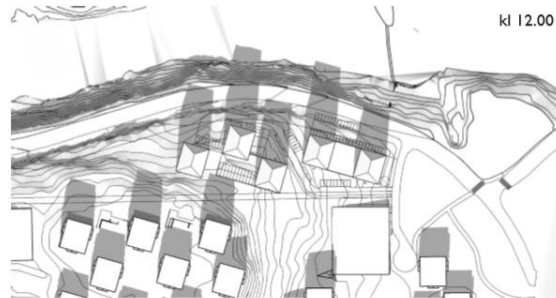
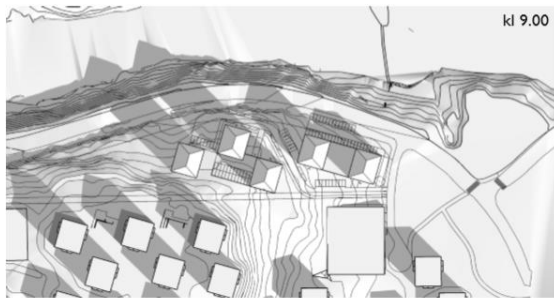


Figur 7 - Perspektiv över möjlig utformning av bebyggelsen sett från västra delen av Skarpövägen. Takfotshöjd, maximal takvinkel och fönstersättning i vertikala band styrs av detaljplanen. (Bild: Arkitema, 2020)

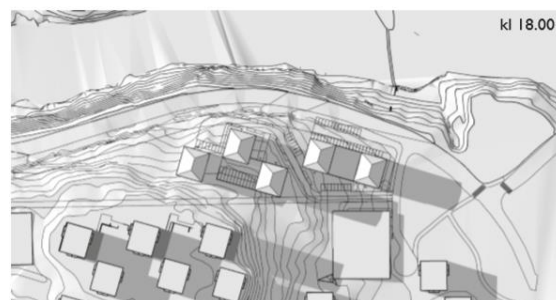
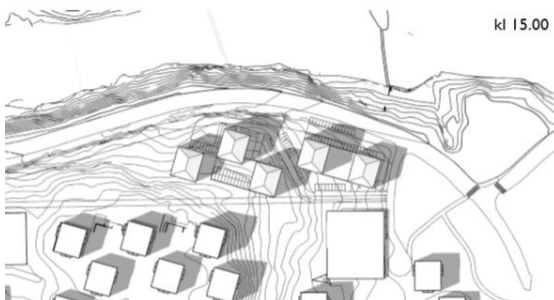
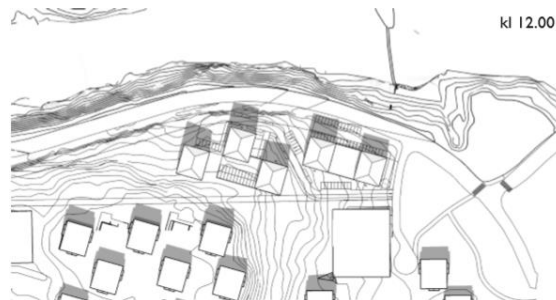
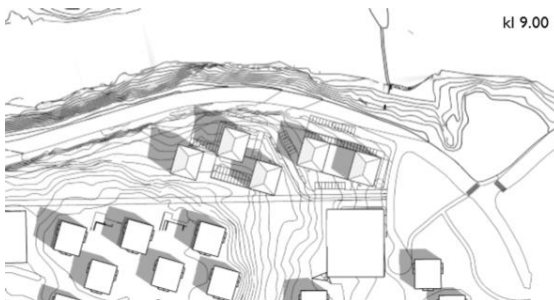
Den tillkommande bebyggelsen ska utgöra en ny årsring i Orminges bebyggelse. Förslagets bebyggelse anpassar sig avseende orientering till befintliga byggnader och utgår från närområdets bebyggelsestruktur med punkthus i park. Avstånden mellan de planerade husen känns igen i den befintliga strukturen vilket innebär att förslaget blir en förlängning av den rådande bebyggelsestypen. Planerad bebyggelse får i likhet med befintlig formen av tydliga rätblock med utanpåliggande balkonger. Byggnaderna placeras på olika nivåer i den varierande terrängen och grupperar sig i två klungor runt gröna, planterade gårdar för umgänge och lek ovan parkeringsgarage i souterräng. Byggnaderna är tänkta att utföras med sadeltak med plåttäckning vilket bidrar till att det nya området upplevs som en ny årsring.

Förslaget möjliggör lägenheter av olika storlekar vilket bidrar till spridning avseende olika typer av hushåll och familjekonstellationer. Genom att förlägga fläktrum till vinden kan entré våningarna innehålla en stor andel bostäder och på så sätt ge liv och trygghet till gatan och mellanrummen mellan husen.

Solstudie har utförts för att utreda den nya exploateringsens skuggpåverkan på planerad gårdsmiljö och befintlig närliggande bebyggelse. Resultatet visar att planförslaget inte kommer att ha någon skuggpåverkan på närliggande bebyggelse. De egna gårdsmiljöerna kommer till viss del att skuggas under eftermiddagar och kvällar vilket innebär att extra omsorg behöver läggas på att utforma dessa.



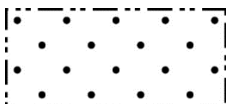
Figur 8 - Solstudie 21 mars (Arkitema, 2020).



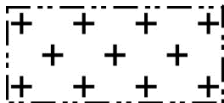
Figur 9 - Solstudie 21 juni (Arkitema, 2020).

Markanvändning

Den huvudsakliga markanvändningen på kvartersmark i detaljplanen är bostäder och regleras i plankartan genom bestämmelsen **"B"**. Byggrätternas utbredning regleras med egenskapsgräns samt prickmark och korsmark.

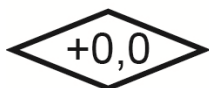


Prickmark – marken får inte förses med byggnad.



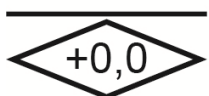
Korsmark – Endast cykelparkering får placeras.

Den tillåtna höjden på planerad bostadsbebyggelse varierar mellan +59,0 och +67,0 meter över angivet nollplan. Dessa höjder har säkrats med bestämmelser om **”högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan”** i plankartan. Största takvinkel regleras till 30 grader med generell planbestämmelse. Kombinationen av byggnadshöjd och maximal takvinkel innebär att byggnadernas takfot inte får överstiga angiven höjd även om slutlig takvinkel blir nära noll eller byggnadernas tak blir platta.



Byggnadshöjd - Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan.

En del av byggrätterna planläggs med användningsbestämmelsen **”B(P₁)”** som möjliggör underliggande parkeringsgarage. För att möjliggöra för framtida fastighetsindelning med 3D-fastighetsbildning har höjdangivelser för **”P₁”** angivits med omfattningsbestämmelserna **”e₁” och ”e₂”** samt bestämmelse **”b₁ – Marken får byggas över med planterbart bjälklag”**. För begränsning av gårdsbjälklagets höjd används **”högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan”**.



Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

Komplementbyggnadernas omfattning inom korsmarken med exploateringsstal **”e₃-e₅”** samt en **”högsta nockhöjd i meter”**. Gestaltning av dessa regleras inte i plankartan.



Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter.

Gestaltning

Gestaltningen präglas av ett modernt och enkelt uttryck med rena material som skapar en god helhetsverkan tillsammans med den befintliga bebyggelsen i Västra Orminge.

Fasaddetaljer ska utföras i accentfärg (S 1060-Y10R eller S 2060-Y10R) för att harmoniera med uttryck hos befintlig bebyggelse och visa släktskap med denna. Fönster ska av samma anledning placeras rytmiskt i vertikala band enligt framtaget gestaltungsprogram och

balkonger ska vara utanpåliggande. Den lekfulla accentfärgen kan även användas på utvalda möbler inom bostädernas gårdsmiljöer. Punkthusen gestaltas med skifferfasader som skiftar i varma nyanser för att återspegla toner i den omkringliggande naturen och harmoniera med områdets historiska material, den krattade betongen. 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. Gestaltningen säkras avseende ovanstående aspekter med utformningsbestämmelserna nedan.

Utformning

Fönstersättning ska samspela med fönstersättning hos befintlig bebyggelse i Västra Orminge och fönster ska vara rytmiskt placerade i vertikala band. Bostadshus ska utföras med skifferfasad. Accentfärg på utvalda detaljer i fasad (såsom fönsterkarmar, räcken, entrépartier och smidesdetaljer) ska vara antingen NCS S 1060-Y10R eller NCS S 2060-Y10R. Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda. Husnummer ska utföras med utanpåliggande stålprofiler i typsnittet Orminge, enligt planbeskrivningen s. 17, i någon av de tillåtna accentfärgerna., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Balkong ska ha en minsta frihöjd på 3,5 meter över allmän plats., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Balkong får kraga ut max 1,9 meter., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Figur 10 - Illustration som visar föreslagen fasadutformning med skiffermaterial och accentfärg (Arkitema, 2020).



Figur 11 - Typsnitt Orminge

Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen behövs ett antal åtgärder vilket beskrivs utförligare nedan.

Gator och trafik

Planområdet nås idag från Skarpövägen som löper längs planområdet norra gräns och trafikförsörjs från Mensättravägen. I dagsläget nås planområdet inte med en tillgänglig gångväg. En sådan kan, inom gällande detaljplan för området öster om planen, tillskapas genom ytan som idag används för infartsparkering. Inom kort gångavstånd nås kollektivtrafik med god turtäthet. Planområdet ligger mellan två busshållplatser som trafikeras av direkttrafik till Stockholm, lokalbussar och nattbussar.

Angöring till områdets planerade bostäder sker på en ny lokalgata inom planområdet. Denna lokalgata regleras i plankartan med allmän plats **"GATA₁"** och från denna nås entréer, bilparkering på mark och i parkeringsgarage samt cykelparkering. Fotgängare och cyklisterna angör bostäderna via en gång- och cykelbana längs den nya lokalgatan. Gång- och cykelbanan ligger inom samma användning (**"GATA₁"**) som lokalgatan i plankartan. Via denna gång- och cykelbana nås även naturområdet längst västerut i planområdet.

Ett genomförande av detaljplan för Pylonen beräknas inte generera någon betydande ökning av trafikmängd i området.

Parkering

Drygt hälften av bostädernas planerade parkeringsplatser ska anläggas i parkeringsgarage och resten som markparkering. Markparkeringsplatserna är i huvudsak samlade på en större parkeringsyta men även placerade längs den allmänna gatan. Den samlade parkeringsytan är kvartersmark och föreslås delvis utgöras av armerat gräs samt ha inslag av träd eller plantering. Utöver denna parkeringsyta finns kanstensparkering på allmän plats **"GATA₁"** samt mindre samlade parkeringsytor om 6 till 8 platser på kvartersmark.

Kantstensparkering längs den allmänna gatan planeras upplåtas till framtida bostadsrättsförening genom avtalsservitut.

Cirka 530 cykelparkeringsplatser planeras anläggas i cykelparkeringsförråd och på förgårdsmark. En del av cykelparkeringsplatserna kan vara i form av låsbara boxar. Omfattning av cykelparkeringsplatser i cykelförråd på förgårdsmark regleras i plankartan med korsmark, nockhöjd och exploateringsstal **"e₃-e₅"**.

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas.



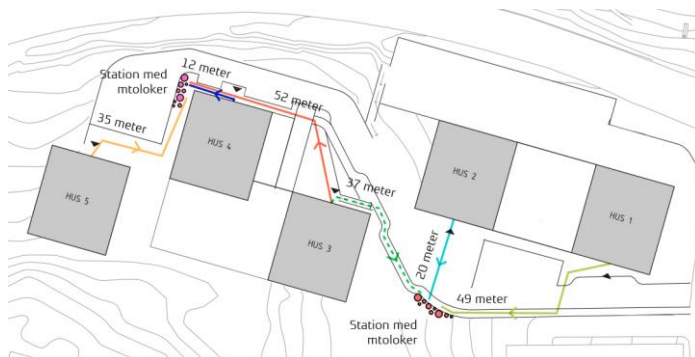
Figur 12 - Illustrationsplan med kommande rörelseflöden och trafik (Arkitema, 2020).

Teknisk försörjning

Planområdet avses anslutas till kommunalt vatten, avlopp, värme och el i Hasseluddsvägen cirka 150 meter bort. Inom planområdet avsätts yta för elnätsstation genom användningsbestämmelse ”E”. Se vidare under avsnitt *Så genomförs planen*.

Möjlighet att anordna snöupplag planeras inom naturområdet som ansluter till gatans västra del.

Avfallshantering föreslås ske med moloker (bottentömmande kärl utomhus). För att ta hand om de fem bostadshusens avfall behövs två stationer med moloker. Gångavstånd från entré till station överstiger inte 50 meter för något av husen. Varje station föreslås ha följande fraktioner: restavfall, matavfall, pappersförpackningar, plast, returpapper, metall samt glas. Grovsopor planeras tas om hand genom regelbunden temporär uppställning av container på kvartersmark.



Figur 13 - Avstånd från entréer till stationer med moloker (Arkitema, 2020).

Störningar och risker

Planförslaget innebär risker och störningar avseende bland annat buller och farligt gods i och med närheten till Skarpövägen, se vidare under respektive rubrik nedan.

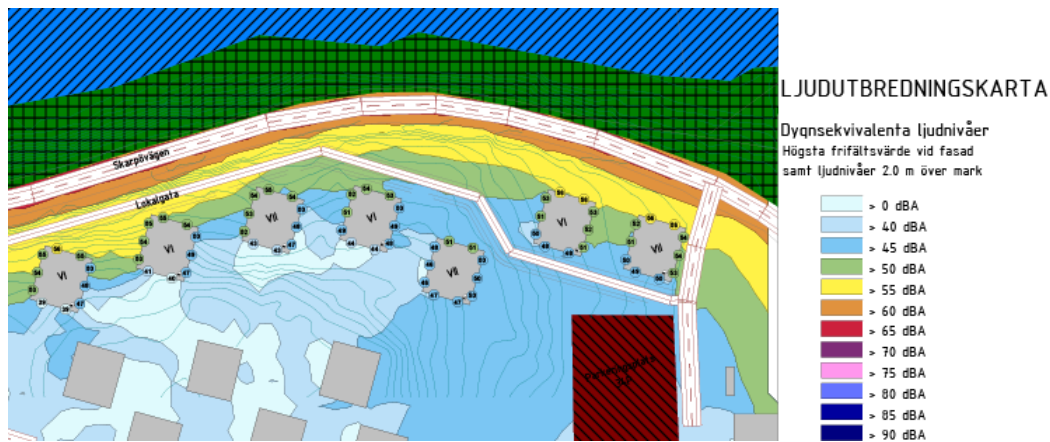
Buller

Aktuellt planområde påverkas av trafikbuller från framförallt Skarpövägen i norr. Skarpövägen trafikeras av bussar både dag- och nattetid vilket kan ge upphov till lågfrekvent buller. Även buller från installationer på fastigheter strax söder om planområdet har viss påverkan.

En bullerutredning som kartlägger trafikbullrets påverkan på detaljplaneområdet har utförts av Tyréns (2019). Då utredningen togs fram i ett tidigt skede har förändringar sedan dess skett, bland annat avseende antal huskroppar och placering av dessa. Avståndet till Skarpövägen är detsamma vilket innebär att utredningen fortsatt är relevant för att beskriva bullerpåverkan på planerade bostäder.

Bullerutredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad på planerade bostäder mot Skarpövägen beräknas vara mellan 56–60 dBA. Övriga fasader beräknas ha bullernivåer under 55 dB(A). Inom planområdet uppfylls således riktvärdena för trafikbuller vid bostadsfasad. Uteplatser ska anordnas där den ekvivalenta ljudnivån är under 50 dBA och maximal ljudnivå dagtid är under 70 dBA. Riktvärden för uteplatser uppfylls på baksidan av planerade bostäder samt i vissa fall även bredvid byggnaderna. Bakom planerad bebyggelse uppnås nivåer mellan 45–50 dBA.

Byggnadernas föreslagna placering skapar förutsättningar för att uppfylla riktvärden för buller inomhus och utomhus. Tyst uteplats kan tillskapas i och med att en tyst sida åstadkoms söder om planerade bostäder. För att minska störningsrisker i inomhusmiljö ska riktlinjer för buller följas vid utformning av planlösningar. Riktlinjerna innebär antingen att sovrum ej placeras mot Skarpövägen, alternativt har minst ett fönster mot tyst sida, eller att lägenheter utformas mindre än 35 kvadratmeter. Detta säkras med generella planbestämmelser i plankartan. För att ytterligare säkra en god ljudmiljö kan öppningar i ventilationssystem placeras på sida som inte vetter mot Skarpövägen.



Figur 14 - Ekvivalent ljudnivå vid fasad från vägtrafikbuller (Tyréns, 2019). Bilden är framtagen utifrån ett tidigare bebyggelseförslag och stämmer därmed inte helt med befintligt förslag.

Planbestämmelser om trafikbuller

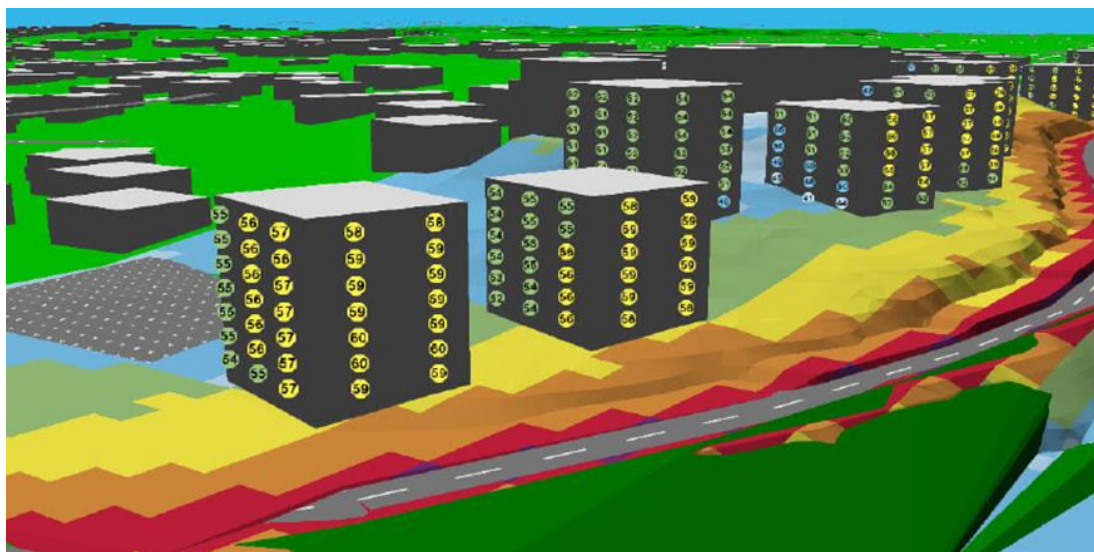
Skydd mot störningar

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsfasad inte överskrider. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl 22.00-06.00 (frifältsvärden).

- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad (frifältsvärde).

- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00-22.00., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.



Figur 15 - Dygnsekvivalenta bullernivåer på fasad mot beräknat för trafikflöden år 2030. Inga av de beräknade nivåerna överstiger 60 dBA.

Farligt gods

Skarpövägen som löper längs planområdets norra gräns är en sekundär transportled för farligt gods. Här passerar farligt gods-transporter med oljeavfall och gasol på väg till och från Kummelbergets verksamhetsområde strax nordväst om planområdet. Inom Kummelbergets verksamhetsområde finns ett pågående utvecklingsprojekt som i nuläget inte förväntas generera en ökning av antalet farligt gods-transporter.

En riskbedömning för ett utvecklingsområde längs Mensättravägen, cirka 1 kilometer söder om planområdet, har tagits fram på uppdrag av Nacka kommun i samband med upprustning av Orminge centrum. Då de transporter som på väg till Kummelbergets verksamhetsområde passerar planområdet på Skarpövägen är samma som de transporter som passerar områdets längs Mensättravägen bedöms riskbedömningen vara applicerbar även för aktuellt planområde.

För att ytterligare bedöma huruvida den framtagna riskbedömningen är applicerbar i aktuellt detaljplaneprojekt har markens beskaffenhet längs Mensättravägen och planförslaget för Pylonen jämförts. Inom utredningsområdet längs Mensättravägen ligger marken på ungefär samma höjdnivå som vägen medan Skarpövägen ligger 1 till 5 meter lägre än aktuellt planområde. Detta innebär bättre förutsättningar att minimera en skada i händelse av en olycka med farligt gods vid läget längs Skarpövägen än vid läget längs Mensättravägen. Riskbedömningen bedöms således, med marginal, kunna appliceras på aktuellt planområde både avseende aspekterna individrisk och samhällsrisk.

Enligt riskbedömningen som har utrett individrisk och samhällsrisk för Mensättravägen är både individrisken och samhällsrisk lägre än det undre acceptanskriteriet, vilket även innebär att risknivån kan anses vara acceptabel utan att riskreducerande åtgärder vidtas längs Skarpövägen.

Länsstyrelsen rekommenderar generellt ett skyddsavstånd på minst 25 meter från sekundär transportled för farligt gods. Om antalet farligt gods-transporter är få eller de olyckor som kan inträffa endast kan få allvarliga konsekvenser inom ett kort avstånd kan ett avstånd på 15–20 meter godtas. Inom detaljplan för Pylonen planeras bebyggelse på ett avstånd från Skarpövägen om minst 15–18 meter. Med hänsyn till Länsstyrelsens riktlinjer för sekundär transportled för farligt gods föreslås följande riskreducerande åtgärder i och med planläggning i närheten av Skarpövägen:

0–15 meter från Skarpövägen:

- Bebyggelsefritt område
- Ytan utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Icke stadigvarande vistelse accepteras (ytparkering, gång- och cykelväg, etcetera).
- Väg förses med kantsten

15–25 meter från Skarpövägen:

- Byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Skarpövägen.

I plankartan säkras riskreducerande åtgärder genom prickmark (0-15 meter från Skarpövägen) samt genom planbestämmelse om utrymning nedan.

Planbestämmelser om riskreducerande åtgärder

Skydd mot störningar

Inom 25 meter från Skarpövägen ska byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Skarpövägen., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Luftkvalitet

Planområdet omfattas inte av problematisk lukt, partiklar eller övrigt som kan påverka luftkvaliteten till det negativa. Enligt SLB-analys luftkvalitetskartor från 2015 klarar området normvärde och miljökvalitetsmål när det gäller både partikelhalt (PM10) och kvävedioxidhalt (NO₂). Luftkvaliteten bedöms inte försämrats till följd av genomförande av föreslagen detaljplan då husen placeras luftigt och närheten till kollektivtrafik kommer att bidra till att minimera trafikökningen.

Markens beskaffenhet

Markföroreningar

Planområdet ligger i förhållandevis jungfrulig mark, i en ledningsgata som dessförinnan har varit skog. Ortofoton visar inte på att någon verksamhet har bedrivits inom området, och inte heller syns fyllnadsmassor. Troligen är marken närmast Skarpövägen måttligt förorenad och lägena för kraftledningsstolparna är sannolikt lokalt förorenade av kreosot. Det kan också finnas förorenade fyllnadsmassor inom området som inte syns idag men som kommer fram vid schaktning.

I närområdet finns en nedlagd deponi (inom kommande planförslag Volten) som inte påverkar detta planområde.

Sulfider

Området är idag en kraftledningsgata med berg i dagen eller berg strax under markytan. Bergarten är bland annat gråvacka, en sedimentär bergart som kan innehålla högre halter av sulfider. I och med att det, jämfört med andra stadsbyggnadsprojekt, handlar om relativt små volymer sprängmassor kommer sulfidfrågan hanteras under detaljplanens genomförande.

Dagvatten och skyfall

En dagvattenutredning för området har tagits fram av Geoveta som föreslår åtgärder för att uppnå erforderlig nivå av fördröjning och rening på den planerade kvartersmarken. Utredningen togs fram i ett tidigt skede vilket innebär att förändringar sedan dess har skett, bland annat avseende antal huskroppar och placering av dessa samt avseende gräns mellan allmän platsmark och kvartersmark. Mot bakgrund av dessa förändringar kommer dagvattenutredningen att revideras inför nästa skede i detaljplaneprocessen.

Det tidigare förslag på exploatering av området som dagvattenutredningen är baserad på innebär att en större del av marken skulle hårdgöras i jämförelse med nuvarande planförslag. Detta innebär att utredningen bedöms vara relevant för en inledande bedömning av dagvattenhanteringen i området. Utredningen visar med andra ord konsekvenserna av ett mer omfattande exploateringsförslag än vad planförslaget nu innebär och förutsättningarna för att hantera dagvatten och skyfall bedöms därmed vara bättre än vad utredningen visar.

Dagvattenrening och fördröjning planeras ske genom fördröjning i svackdiken längs med föreslagen lokalgata. Efter fördröjning och rening i dessa svackdiken sker ytterligare rening i våddamm som föreslås få placering utanför planområdet. Dammen kommer att fungera som kompensationsåtgärd och nettoeffekten blir att en större mängd föroreningar avskiljs från dagvattnet än vad som är möjligt om åtgärder sker endast inom planområdet. Dimensionering och placering av dammen kommer utredas vidare i samband med att dagvattenutredningen revideras inför nästa skede i detaljplaneprocessen. Enligt dagvattenutredningen bedöms därmed att miljö kvalitetsnormerna inte påverkas negativt eller försämras när området exploateras. Se vidare redogörelse av detta i miljöredovisningen och dagvattenutredningen.



Figur 16 - Svackdiken (i blått) längs den föreslagna lokalgatan fördröjer 105 kubikmeter vilket är något högre än åtgärdsnivån 10 millimeter (73,5 kubikmeter) vid fördröjning av hårdgjorda ytor inom planområdet. Pilarna visar flödesriktning på det ytaavrinnande vattnet. Bilden är framtagen utifrån ett tidigare bebyggelseförslag och stämmer därmed inte helt med befintligt förslag. (Geoveta, 2020)

Skyfallsfrågan har belysts i dagvattenutredningen och hanteras med ytliga avrinningsvägar och dammen som fångar upp flödena nedströms. Ingen risk för översvämning från närliggande Myrsjön föreligger eftersom det är stor höjdskillnad mellan sjön och aktuellt detaljplaneområde.

Planbestämmelser om dagvatten

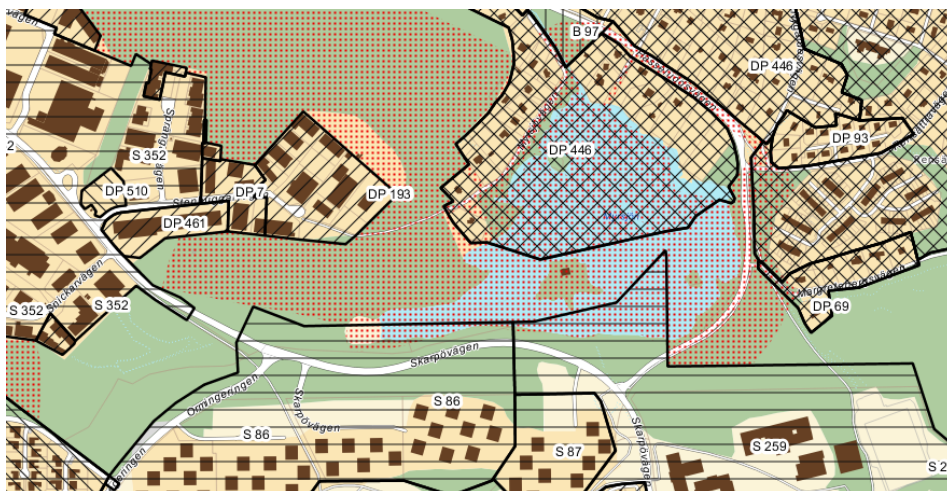
Markens anordnande och vegetation

Marken ska utformas med ett eller flera svackdiken eller motsvarande lösning som tillsammans klarar att fördröja de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor., 4 kap. 10 §

Strandskydd

Enligt plan- och bygglagen får kommunen när den antar en ny detaljplan upphäva strandskydd för ett område, 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. I detaljplan Pylonen avser kommunen att upphäva strandskyddet, som återinträder vid planläggning av marken, för att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Detaljplaneområdet ligger söder om sjön Myrsjön i en före detta ledningsgata och avgränsas av Skarpövägen i norr och ett flerbostadshusområde i söder. Idag är strandområdet inte strandskyddat i och med tre stadsplaner från 1969, 1970 och 1975. Det innebär att strandskyddet inom stadsplanerna endast gäller 100 meter ut över vattnet men inte på land. I Nacka kommuns översiktsplan är området utpekad som medeltät stadsbebyggelse där förtätning är lämplig, bland annat i det kraftledningsstråk som ska markförläggas och på vissa större parkeringar.



Figur 17 - Detaljplaneområdet ligger söder om Skarpövägen där det idag inte är strandskydd på grund av stadsplanerna S86, S87 och S259. Rödprickad yta är strandskyddsområdet.

Motivering

Det särskilda skäl för strandskyddsdispens som kommunen åberopar är 7 kap. 18 c § miljöbalken punkt 2: att det område som dispensen avser genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen samt punkt 5: behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Skarpövägen avskiljer det föreslagna detaljplaneområdet från Myrsjöns strandområde. Vägen går endast att passera säkert på övergångsställe cirka 60 meter öster om planområdet vid korsningen med Hasseluddsvägen samt vid den viadukt som går under vägen cirka 250 meter västerut. Skarpövägen är bred, varierar mellan 10–12 meter, och har en relativt hög hastighetsbegränsning på 60 km/h. Vägen är utformad enligt 60-talets trafiksepareringsideal vilket innebär att det saknas långsgående gång- och cykelvägar. Dygnstrafiken på vägen uppgår till drygt 4600 fordon/dygn i medeltal enligt 2014 års trafikstatistik. Skarpövägen

försörjer Kummelbergets industriområde och är klassad som en sekundär transportled för farligt gods vilket innebär att en del av trafiken på Skarpövägen utgörs av tung trafik.



Figur 18 - Det aktuella läget längs Skarpövägen där sjön anas till vänster och planområdet ligger till höger. Skyltad hastighet är här 60 km/h.

Naturvärdena i området är framförallt knutna till enstaka äldre tallar och förekomst av rödlistade arter. Tallskog med äldre träd bedöms vara av särskild vikt för biologisk mångfald på landskapsnivå. I dagsläget bedöms området hysa obetydligt biotopvärde i de öppna markerna och visst naturvärde, motsvarande klass 4, i det skogsbeklädda stråket som är gulmarkerat i figur 5 på sida 12. För att bevara så stor del av naturvärdena som möjligt har planförslaget anpassats så att knappt hälften av området med naturvärdesklass 4 planläggs som allmän plats **"NATUR"** och att fem större träd (fyra tallar och en ek) på kvartersmark skyddas med bestämmelse **"n1"** om utökad lovplikt för fällning av ädellövträd och tallar. Detta gör att en del av den ekosystemtjänst som naturområdet med klass 4 bidrar med inom strandskyddsområdet, kan bibehållas.

Bedömning

Uppförandet av bostäder på föreslagen plats är förenligt med intentioner i Nacka kommuns översiktsplan och innebär bland annat att befintlig parkeringsyta tas i anspråk. Planförslaget är även förenligt med planprogrammet för Orminge centrum där kommunens intention om att planlägga i princip all obebyggd yta i närheten av centrumområdet, i syfte att möjliggöra ett mer levande, tryggt och attraktivt centrum, framgår.

I samband med detta detaljplanearbete har alternativa platser för kollektivtrafiknära bostäder övervägts på kommunal mark inom Orminge och i närområdet. Planenheten bedömer att det inte finns några lämpliga alternativ för denna typ av bebyggelse. I närområdet samt övriga delar av Västra Orminge och Orminge centrum finns det få

lämpliga platser att bebygga med bostäder som är kollektivtrafikhärlä. Övrig kommunalt ägd mark i ett kollektivtrafikhärlä läge i Västra Orminge har kommunen som intention att planlägga för bostadsanvändning (se pågående detaljplanearbeten Volten och Amperen). Övrig mark längs med Ormingeringen i kollektivtrafikhärlä läge bedöms inte vara lämplig för bebyggelse på grund av topografiska förutsättningar, höga naturvärden eller pågående naturreservatsbildning. De större ytor som lämnas obebyggda i närheten av centrumområdet är den del av sumpskogen som bevaras som naturmark norr om Orminge centrum och de obebyggda delarna i mitten av Västra Orminge (Centrala parken). Dessa områden bedöms inte lämpliga att bebygga på grund av höga naturvärden samt höga rekreativa värden.

Upphävandet av strandskyddet bedöms inte strida mot strandskyddets syften då det inte påverkar ett område som är viktigt för friluftslivet eller möjligheten att vistas vid Myrsjöns strandområde på andra sidan vägen. Intrånget i områdets naturvärden har i planförslaget försökt begränsas i så stor utsträckning som möjligt och inga särskilt skyddsvärda naturobjekt berörs enligt naturvärdesutredningen.

De särskilda skäl som åberopas bedöms vara giltiga eftersom vägen utgör en sådan barriär som är avskiljande, samt i och med att det är visat dels att läget för exploateringen rimligen inte kan ske någon annanstans då dessa andra platser redan planeras att bebyggas samt dels att det är viktigt för den kollektivtrafikhärlä bostadsförsörjningen inom kommunen att bostadsprojektet kan genomföras.

Kommunen bedömer därför sammanfattningsvis att det väger tyngre att ta området i anspråk för bostäder i enlighet med planförslaget än att bevara denna mindre viktiga del av strandskyddsområdet till Myrsjön.

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 organisatoriska, 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

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Plansamråd	kvartal 3 2020
Granskning detaljplan	kvartal 1 2021
Antagande detaljplan	kvartal 3 2021
Laga kraft detaljplan	kvartal 3 2021*

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.*

Genomförande

Markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal ska ingås mellan kommun och exploatör 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 fjärde kvartalet 2021 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

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.

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. En detaljplan kan dock ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång. Då har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

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

Huvudmannaskap

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

Ansvarsfördelning

Nedan redovisar hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Allmän platsmark

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

Vatten- och 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

Planområdet ingår inte i verksamhetsområdet för dagvatten. Nacka vatten och avfall AB ska ansvara för dagvattenavledningen inom allmän platsmark. Inom kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, till exempel dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Boo Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det lokala elnätet. Stockholm Exergi är huvudman för utbyggnad och skötsel av fjärrvärmenätet. Skanova AB och Stokab AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av tele- och fibernät. Genomförandeavtal mellan kommunen och respektive ledningsägare ska upprättats.

Kvartersmark

Blivande fastighetsägare efter markförsäljning av området inom fastigheten Orminge 60:1 ansvarar för utbyggnad och förvaltning av kvartersmarken.

För fastighetsägare som får byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov och marklov.

Avtal

Detaljplaneavtal/Plankostnadsavtal

Detaljplaneavtal reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen. Ett detaljplaneavtal avseende del av fastigheten Orminge 60:1 har ingåtts med Viktor Hanson AB.

Markanvisningsavtal

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

Ett markanvisningsavtal avseende planområdet för Pylonen, som utgörs av del av fastigheten Orminge 60:1, har tecknats med Viktor Hanson AB.

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 exploitören som tilldelats markanvisning av Pylonen 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, placering av samt antal parkeringsplatser, kompensationsåtgärder för att bibehålla spridningssambandets funktion och stärker biodiversitet (exempelvis

återplantering av träd och planteringar), dagvattendamm samt gestaltning av ny bebyggelse och kvartersmark med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Köpekontrakt och köpebrev

Ett köpekontrakt reglerar vilken fastighet eller del av fastighet som ska säljas, pris, villkor och uppgifter om köpare och säljare. Ett köpebrev upprättas i samband med att köpeskillingen (priset) betalas och kan användas som ett kvitto på att köpeskillingen är betald. Köpebrevet ska användas när köparen söker lagfart för fastigheten.

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när mark ska överföras mellan fastigheter och biläggas ansökan om fastighetsreglering till Lantmäteriet.

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.

Vatten och spillvatten

Utbyggnad av vatten, spillvatten och dagvattenledningar fram till planområdet erfordras samt utbyggnad inom planområdet. Planområdets allmänna vägar ska utformas och höjdsätts så att spillvatten och dagvattenledningar kan byggas ut med självfall fram till Hasseluddsvägen/Skarpövägen.

Dagvatten

Anläggningar för dagvattenhantering på allmän plats kommer att byggas ut i samband med att allmän platsmark anläggs. Vid exploateringen kommer nya dagvattenledningar byggas ut inom planområdet. Kvarter och allmän plats höjdsätts och utformas så att fastigheter och andra samhällsviktiga funktioner inte översvämmas vid ett skyfall, vilket innebär minst ett 100-årsregn med klimatkoefficient.

Åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark, som dagvattenmagasin och andra LOD-åtgärder, regleras i första hand i markgenomförandeavtal med respektive fastighetsägare. Vissa åtgärder regleras genom planbestämmelser i plankartan.

Dagvattendamm ska anläggas strax öster om detaljplaneområdet vilken ska omhänderta dagvatten från planområdet och i så stor utsträckning som möjligt även vatten från avrinningsområdet Myrsjön. Dammen ska utformas enligt slutsatserna i dagvattenutredningen som justeras inför detaljplanens granskningsskede.

El, tele och fiber

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnad av sina ledningar. Eventuella ledningsomläggningar regleras mellan respektive fastighetsägare och ledningsägaren.

Genomförandeavtal ska ingås mellan Nacka kommun och Skanova AB respektive Stokab AB avseende ledningsarbeten på kommunal mark. Genomförandeavtal ska ingås mellan Nacka kommun och Boo Energi avseende gatu- och ledningsarbeten på kommunal mark. Respektive fastighetsägare ansvarar för att sluta avtal med ledningsägare gällande respektive fastighet.

Värme

Fjärrvärme från Stockholms Exergi är möjligt att bygga ut för att ansluta till kommande bebyggelse. Alternativt löses värme individuellt för varje fastighet. Genomförandeavtal ska ingås mellan Nacka kommun och Stockholms Exergi avseende gatu- och ledningsarbeten på kommunal mark. Respektive fastighetsägare ansvarar för att sluta avtal med ledningsägare gällande respektive fastighet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen kommer att följa Boverkets allmänna råd där det måste finnas möjlighet att sortera mat- och restavfall högst 50 meter från bebyggelsen. Även förpackningar och tidningar ska enligt regeringens krav samlas in bostadsnära, detta kommer antingen ske i form av miljöhus eller nedgrävda bottentömmande behållare. Den blivande markägaren ansvarar för avfallshanteringen.

Trafikanläggningar

Anläggandet av nya lokalgator, utbyggd vändplan, gång- och cykelvägar samt övriga allmänna anläggningar kommer att ske etappvis och samordnas med övrig byggnation. Delar av detaljplanens allmänna anläggningar kan komma att genomföras i ett tidigt skede och andra delar i ett senare skede.

Gatorna i området ska dimensioneras så att sopbilar, utryckningsfordon, fordon för snöhantering och halkbekämpning erhåller en god framkomlighet samt uppställningsplats i de fall det behovet finns. Allmänna anläggningar ska huvudsakligen byggas ut enligt standard i Nacka kommuns tekniska handbok.

Parkering

Inom planområdet finns idag cirka 70 infartsparkeringsplatser som kommer att rivas i samband med exploatering på marken. De infartsparkeringar som ligger i närliggande områden kommer fortsatt vara kvar tills vidare. Det totala behovet av infartsparkering i området kommer att tillgodoses genom samordning av kvarvarande infartsparkeringar samt genom att planerat parkeringshus i Orminge centrum uppförs.

Erforderliga parkeringar inom detaljplan ska i huvudsak anordnas inom kvartersmark. I de fall då åtkomst till parkeringsplatser behöver lösas på allmän plats kommer dessa upplåtas med avtalsservitut.

Markföroreningar

Dagvatten eller länshållningsvatten bör inte ledas mot den nedlagda deponin i planområdet för Volten eftersom förorenat lakvatten då kan spridas från deponin. I övrigt ska sedvanlig vaksamhet iakttas så att förorenade massor eller förorenat vatten uppmärksammas och tillsynsmyndigheten omedelbart kontaktas om misstanke om förorening föreligger.

Hantering av sulfider i bergmassor

Det finns en allmän risk för sulfider i området. I och med att massorna i huvudsak körs bort och att det jämfört med andra stadsbyggnadsprojekt handlar om relativt små volymer som hanteras bör det vara rimligt att hantera sulfidfrågan under detaljplanens genomförande. Ytliga bergprover kan då tas och beroende på halt kan beslutas hur massorna ska hanteras, alternativt om det är höga halter bör man gå vidare med borrhövsuttagning samt ABA-test som visar massornas försurningsförmåga. Åtgärder som vidtas om massorna visar sig vara försurande kommer i första hand påverka hur bergmassorna kan användas, om de kan återanvändas inom området eller om de behöver köras till deponi. Eventuellt kan även andra åtgärder vidtas som exempelvis att använda kalksten för att neutralisera den försurande effekten. Se vidare i miljöredovisningen som är ett underlag till detaljplanen.

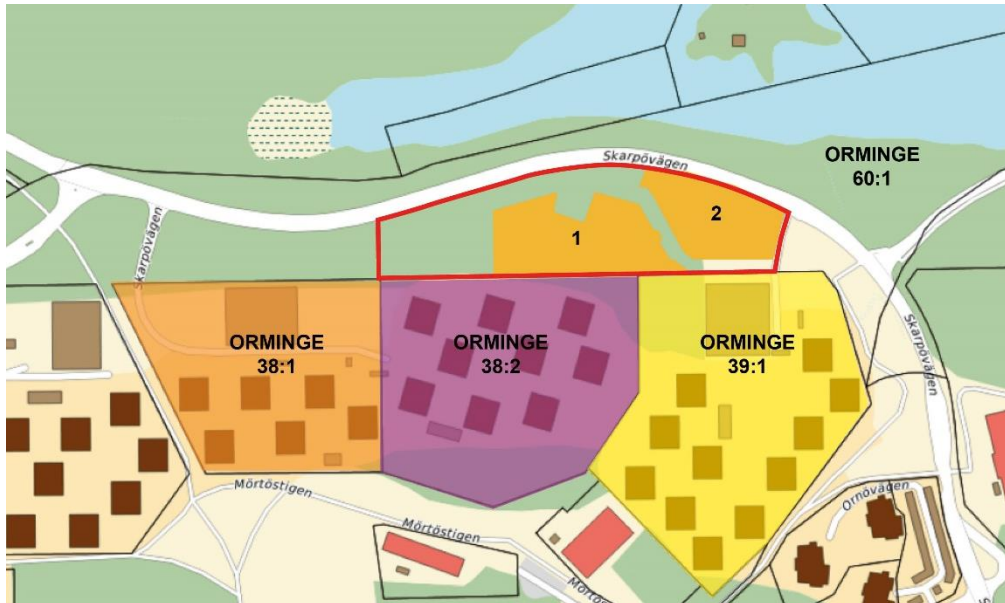
Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

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

Detaljplanen kommer leda till justeringar av fastighetsgränser när det gäller fastigheten Orminge 60:1, se figur 19. De delar av Orminge 60:1 som avses planläggas gränsar till Orminge 38:2 och Orminge 39:1.



Figur 19 - Karta som visar närliggande fastigheter samt nya fastigheter (område markerat med 1 och 2). Ungefärlig plangräns illustreras med röd linje.

Allmän plats

Mark som ska utgöra allmän plats enligt detaljplanen kommer vid genomförandet regleras till lämplig kommunal målfastighet eller kvarstå inom befintlig kommunal fastighet.

Planområdets allmänna plats **"GATA"** ska utformas och höjdsättas så att spillvatten och dagvattenledningar kan byggas ut med självfall fram till Hasseluddsvägen/Skarpövägen. Vatten-, spill- och dagvattenledningar ska utformas, dimensioneras och byggas, så att planområde Volten väster om Pylonen kan ansluta och nyttja de för planen utbyggda ledningarna i det fall teknisk förstudie visar att detta innebär lägre kostnader för utbyggnad.

Om inte självfall för spill- och dagvatten kan erhållas inom planområdet krävs ett kostsammare alternativ som kan byggas ut längs med Skarpövägen. Markreservat, så kallade u-områden, som kan inkräkta på byggrätter inom planområdet kan bli aktuellt.

Kvartersmark

Fastighetsbildning kommer att behövas för mark som föreslås som kvartersmark i detaljplanen. Den kvartersmark på kommunal mark som ska markanvisas kommer att avstyckas från den kommunala fastigheten Orminge 60:1.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken kan det komma 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 omfång 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.

Ledningsrätter

Befintlig fastighet belastas idag av ledningsrätt och avtalsservitut enligt fastighetsförteckning. Dessa servitut ska upphävas. Behovet av eventuella nya rättigheter kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

En elnätsstation behövs inom området. Placering av sådan elnätsstation har föreslagits i plankartan.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft uppkommer värdeökningar för tillkommande byggrätter på fastigheten Orminge 60:1.

Inlösen och ersättning

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

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

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

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.

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 men Nacka vatten och avfall AB blir huvudman. Ekonomisk reglering upprättas i genomförandavtal mellan Nacka kommun och Nacka vatten och avfall AB.

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 anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät

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

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

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.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

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

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

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

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Miljökonsekvenser

Dagvatten

I och med föreslagen dagvattenhantering med anläggningar både inom och strax utanför planområdet kommer föroreningsbelastningen på recipienten Myrsjön samt vattenförekomsten Askrikefjärden totalt sett att minska. Detta sker under förutsättning att övrigt dagvatten, utöver det som kommer från planområdet, kan ledas till dammen som kompensation.

Skyfall

Översvämningsproblematik på grund av framtida skyfall bedöms kunna hanteras genom höjdsättning och säker avledning till den planerade dagvattendammen.

Klimatpåverkan

Nuvarande utformning kommer innebära utsläpp av koldioxidekvivalenter, hur stora utsläpp det kan bli är inte beräknat. Volymen massor från byggskedet är bedömningsvis ganska liten jämfört med andra stadsbyggnadsprojekt i Nacka vilket minskar påverkan. Inför genomförandet bör en masshanteringsplan utformas så att massor kan återvinnas inom projektet och så att transporter minimeras.

Buller

De planerade bostäderna klarar samtliga riktvärden för buller. För att ytterligare förbättra för de boende kan det vara lämpligt att ändå planera in de bullerdämpande åtgärder som föreslås för att skapa en lugn och attraktiv boendemiljö.

Sulfider

Eftersom masshanteringen i denna detaljplan kommer gå ut på att köra bort bergmassorna och återfylla endast i liten grad bedöms att hanteringen av eventuella sulfidmassor kan avgöras vid detaljplanens genomförande. Lakvattenprover och bergprover kan komma att tas och därefter bör beslut tas om hur massorna ska hanteras, alternativt gå vidare med borrhovtagning samt ABA-test som visar massornas förurningsförmåga. Åtgärder som vidtas om massorna visar sig vara försurande kommer i första hand påverka hur bergmassorna kan användas.

Förorenade områden

Området bedöms inte vara påverkat av föroreningar i någon större grad och det bedöms därför vara rimligt att planlägga och exploatera ytan i förhållande till eventuell kvittblivnings- eller saneringskostnad.

Målområden för hållbart byggande

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. Vissa aspekter har det jobbat extra med i enlighet med kommunens riktlinjer för hållbart byggande. De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande.

Hållbarhetsmålet: Nära till grö- och vattenområden av god kvalitet

- Sådana områden går att nå på ett enkelt och säkert sätt.
- Bebyggelsen planeras med gröna kvaliteter även inom området.

Hållbarhetsmålet: Hållbart resande

- Bebyggelsen ligger nära kollektivtrafik med god turtäthet och hållplatserna går att nå på ett enkelt och säkert sätt.
- Vid planering av områden med flerbostadshus och arbetsplatser finns laddmöjligheter för elfordon.
- Cykelparkeringar motsvarande minst 2 platser/lägenhet anordnas inom projektet.

Hållbarhetsmålet: En god ljudmiljö

- Bostäderna planeras så att lågfrekvent buller från bussar minimeras, till exempel genom att bygga med en bättre ljudklass eller med lägenheter med fönster åt mindre bullerutsatt håll för de som är närmast Skarpövägen.
- Byggnader planeras så att störande ventilation och fläktar inomhus och utomhus undviks.

Konsekvenser för hållbarhetsmålen uppfyllelse är vid ett genomförande av detaljplanen är övervägande positiva. "Nära till grö- och vattenområden av god kvalitet" säkerställs genom att dela av planområdet planläggs som allmän plats NATUR samt genom en gång- och cykelbana på allmän plats GATA. Möjligheterna att uppfylla målet ökar även genom att åtgärder som inte styrs i plankartan planeras, såsom utsiktsplats och cykelparkeringsförråd med sedumtak på kvartersmark. Hållbarhetsmålet "Hållbart resande" uppfylls genom planområdets kollektivtrafiken nära läge och antalet planerade cykelparkeringsplatser. Bostäderna planeras vidare så att alla får tillgång till en tyst sida för att uppnå hållbarhetsmålet om "En god ljudmiljö". Laddmöjligheter för elfordon samt placering av eventuellt störande ventilation och fläktar kommer att utredas i ett senare skede.

Konsekvenser för kulturmiljövärden

Ingreppet i kulturmiljön bedöms bli litet då exploatering planeras mellan befintlig bebyggelse och kringgående trafik. Nya volymer utformas som punkthus, vilket är positivt i kulturmiljösynpunkt. Dock blir de något högre än befintlig bebyggelse och får ett avvikande takavslut. De föreslagna fasaderna av skiffer bedöms kunna samspela väl med områdets historiska material, den krattade betongen. Det nya materialet med den kulör den tillför bedöms tillskapa en god helhetsverkan, samtidigt som den tillför något nytt i området. De nya volymernas byggnadsdetaljer, såsom fönsterbågar föreslås att målas med en accentkulör vilket förstärker samverkan mellan dåtid och nutid på ett välavvägt sätt.

Konsekvenser för naturmiljö

Området är del av ett barrskogsbälte mellan Skarpnäs och Rensättra. För att bibehålla konnektiviteten i denna gröna kil och det regionala svaga gröna sambandet, är det viktigt att spara tallar i så stor omfattning som möjligt och om möjligt även de ekar som finns i spridningsstråket.

Genom att lämna träd inom kvartersmark och återplantera träd, sköta naturmark med slåtter och komplettera med andra biotopförstärkande åtgärder som till exempel fågelholkar och insektshotell både på kvartersmark och allmän plats kan de negativa konsekvenserna av genomförd plan mildras och påverkan på det svaga spridningssambandet minimeras. En åtgärd som säkrar del av spridningssambandets befintliga funktion är bestämelse n_1 som skyddar fem större träd från fällning. Biotopförstärkande åtgärder kommer att säkras i markgenomförandeavtal. Utan rätt skötsel, skydd av befintliga träd, kompensationsåtgärder och återplantering av träd, bedöms hållbarhetsmålet om närhet till grön- och vattenområden av god kvalitet att påverkas negativt.

Sociala konsekvenser

Områdets karaktär kommer vid genomfört detaljplaneförslag delvis att förändras från naturområde till bebyggt område i och med att del av befintligt grönområde tas i anspråk till förmån för bostäder i kollektivtrafikhöga läge. Då nya byggnader, och därmed liv och ljus, planeras i ett läge som passeras på väg till och från busshållplats bedöms detta öka den upplevda tryggheten i området.

Exploatering i kollektivtrafikhöga läge är positivt ur jämställdhetssynpunkt då undersökningar har visat att män i större utsträckning än kvinnor har tillgång till bil. Den nya bebyggelsen och dess tillhörande utomhusmiljöer kommer, med hänsynstagande till områdets topografi, att tillgänglighetsanpassas.

Även om lägenhetsstorlekar inte styrs i detaljplanen finns här goda förutsättningar för en spridning avseende bostadsstorlekar som i huvudsak beror på aktuell efterfrågan och gällande riktlinjer för buller. Detta skapar i förlängningen gynnsamma premisser för en åldersmässig blandning av boende. På bostadsgårdarna finns möjligheter att skapa goda förutsättningar för social interaktion.

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte innebära några större negativa konsekvenser för barn. Befintlig naturmark och område för kraftledningsstråk bedöms inte hysa några större rekreativa värden, men planförslaget får en viss negativ påverkan på barn och ungdomars tillgång till naturmark utanför redan bebyggda områden i Västra Orminge.

En ambition för detaljplaneförslaget är att markparkering ska undvikas i den mån det är möjligt och att gröna gårdar med möjlighet till lektyr anläggs. Detta innebär att barn kan få en trygg tillgång till lekplatser, vilket bedöms utgöra en förbättring från nuläget—särskilt för

yngre barn. I planområdet finns både befintliga och planerade förskolor, en grundskola och idrottsanläggningar.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen.

För stadsbyggnadsprojektet kommer intäkter uppkomma i samband med Nacka kommuns försäljning av delar av fastigheten Orminge 60:1 utifrån markanvisningen. I den intäkt stadsbyggnadsprojektet får in via markanvisningen så ingår exploatörernas andel av kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader.

Exploatören ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten och anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen.

Kostnaden för bygg- och anläggningskostnader inom allmän platsmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten står kommunen för.

Avvägning mellan motstående intressen

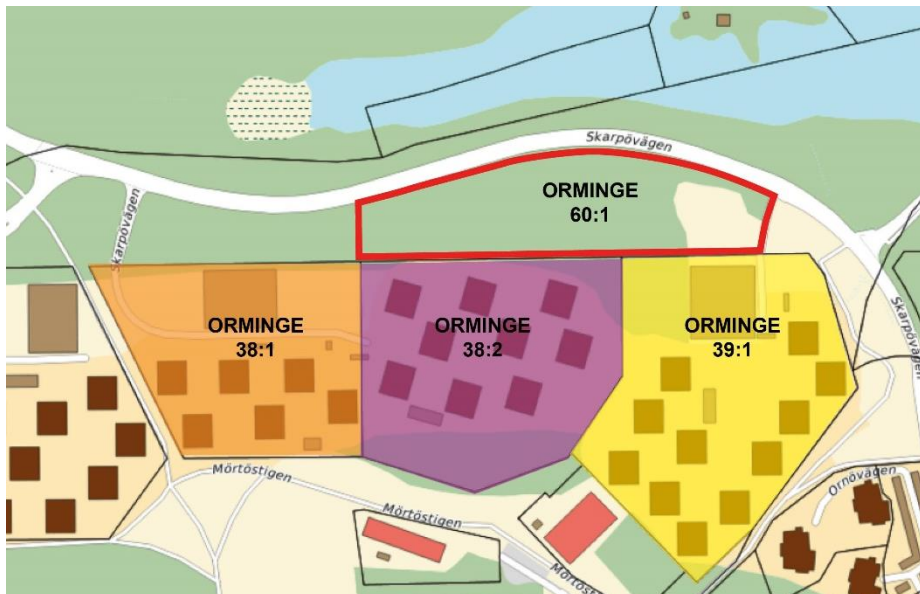
I avvägningen mellan att bebygga och bevara naturen inom strandskyddat område bedöms upphävandet av strandskyddet inte strida mot strandskyddets syften då området i och med Skarpövägens placering är väl avskilt från själva strandområdet. I och med att genomförd detaljplan innebär cirka 200 bostäder anser kommunen att den är ett viktigt tillskott i bostadsförsörjningen. Eftersom exploateringen kommer påverka en yta med lägre värde för friluftslivet och bevara delar som har betydelse för den biologiska mångfalden i närområdet bedömer kommunen sammanfattningsvis att det finns särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Enligt framtagna solstudie bedöms inte omkringliggande bebyggelse påverkas negativt av skuggverkan från tillkommande exploatering.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare och marksamfälligheter samt fiskelotter inom planområdet.

Fastighetsbildning av den eller de nya fastigheter som detaljplanen möjliggör avses skapas genom avstyckning av den kommunala stamfastigheten Orminge 60:1. Inga andra fastigheter, utöver Orminge 60:1, bedöms påverkas av detaljplaneförslaget vad avser fastighetsrättsliga konsekvenser.



Figur 20 - Bild som visar planområdet (röd linje) och intilliggande fastigheter.

Ett genomförande av planförslaget skulle innebära att utblickar mot Myrsjön från befintlig bebyggelse på fastigheten Orminge 38:2 påverkas, vilken ägs av HSB Bostadsrättsförening Skarpöhöjden i Nacka. Störst påverkan får detta inom fastighetens östra del och från befintlig byggnad på Skarpövägen 49. Ett par siktlinjer mot vattnet bevaras i släpp mellan de nya byggnaderna, men dessa är relativt smala och en stor del av den visuella kontakten med Myrsjön försvinner. Befintlig bebyggelse inom västra delen av fastigheten Orminge 38:2 blir också påverkad men i mindre grad då byggnaderna behåller sin utblick rakt norrut mot sjön.

Tabell 1 – Tabell över planförslagets konsekvenser för fastigheter/samfälligheter.

Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensam- hetsanlägg- ningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Orminge 60:1	Avstår cirka 4535 + 4136 = 8671 m ²	Befintliga ledningsrätts- servitut behöver upphävas	Nya vägar med tillhörande installationer ska anläggas och bekostas	Intäkter från försäljning av mark	Överenskommelse om fastighetsreglering, överenskommelse om ledningsrätt. Markgenomförande- avtal	Fastigheten minskar i storlek med cirka 8671 m ²
Ny fastighet ska bildas	Kommer att utgöras av cirka 8671 m ² mark planlagd för bostadsändamål	Kommer eventuellt att behöva skapas	Endast för genomförande av planenliga byggnationer	Försäljnings eller uthyrnings- intäkter	Överenskommelse om fastighetsreglering, markgenomförande- avtal	Planläggs som kvartersmark bostäder (B) enligt detaljplan

Medverkande i planarbetet

Bastian Vreede	Projektledare	Exploateringsenheten
Lisa Bergdahl	Projektchef	Exploateringsenheten
Viktor Wallström	Planarkitekt	Planenheten
Tove Mark	Plansamordnare	Planenheten
Frida Andersson	Planarkitekt	Planenheten
Saba Carelli	Planarkitekt	Planenheten
Maria Legars	Kommunantikvarie	Planenheten
Marie Edling	Landskapsarkitekt	Planenheten
Hannu Rauhala	Trafikplanerare	Planenheten
Zlatko Markovic	Projektledare genomförande	Enheten för bygg och anläggning
Anna Blomberg	Projektingenjör	Enheten för bygg och anläggning
Lennart Bohman	Landskapsingenjör	Enheten för bygg och anläggning
Viveca Jansson	Kommunekolog	Enheten för drift offentlig utemiljö
Petter Söderberg	Miljöplanerare	Miljöenheten
Kristian Assia	Bygglovsarkitekt	Bygglovsenheten
Per Johnsson	Projektingenjör	Nacka vatten och avfall AB
Amir Pirnia	Projektledare VA	Nacka vatten och avfall AB
Johanna Haräng	Förrättningslantmätare	Lantmäterienheten
Jonas Finnsson	Kommunjurist	Juridik- och kanslienheten
Pernilla Svenningsson	Kommunikatör	Kommunikationsenheten

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Viktor Wallström
Planarkitekt