



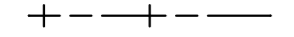


## PLANBESTÄMMELSER


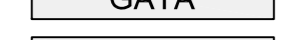


Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark utan beteckning gäller inom all kvartersmark. Administrativa bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR


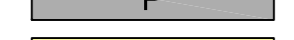
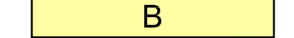
-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns
-  Administrativ gräns
-  Administrativ och egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap <sup>4 kap. 5 § 1 st 2 p.</sup>

-  GATA Gata
-  GÅNG Gångväg
-  CYKEL Cykelväg
-  NATUR Naturområde

Kvartersmark <sup>4 kap. 5 § 1 st 2 p.</sup>

-  P Parkering
-  B Bostäder
-  E Transformatorstation

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

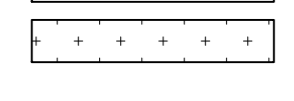
- träd<sub>1</sub>** Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjudom få fällas.. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

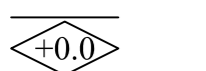
### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

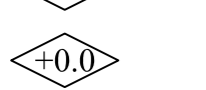
- e<sub>1</sub>** Största byggnadsarea är 50 m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>2</sub>** Största byggnadsarea är 180 m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>3</sub>** Största byggnadsarea är 200 m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>4</sub>** Högsta antal våningar är 7. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

**f<sub>1</sub>** Taket ska utformas med ett obrutet takfall mot varje fasad. Takkupor eller takfönster får inte uppföras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**f<sub>2</sub>** Bostadshus ska utföras med skifferfasad. Accentfärg på utvalda detaljer i fasad ska utföras med färgsättning enligt Ormingepaletten. Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda. Husnummer ska utföras med utanpåliggande stälproffiler i typsnittet Orminge med färgsättning enligt Ormingepaletten. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**f<sub>3</sub>** Balkonger får kräga ut maximalt 1,9 meter över punktprickad kvartersmark och ska ha en lägsta fri höjd på 3,5 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**f<sub>4</sub>** Balkonger får kräga ut maximalt 1,9 meter över punktprickad kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**f<sub>5</sub>** Balkonger får kräga ut maximalt 1,9 meter över korsmarkerad kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**f<sub>6</sub>** Balkonger får kräga ut maximalt 1,9 meter över angiven nockhöjd. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**f<sub>7</sub>** Slutna fasader, garageplan och sockelväningar mot väst och norr ska utföras gestaltade. Gestaltningen ska utformas som en kombination av utsmyckning i form av armatur och detaljer i fasad.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**f<sub>8</sub>** Slutna fasader, garageplan och sockelväningar mot öster ska utföras gestaltade. Gestaltningen ska utformas som en kombination av utsmyckning i form av armatur och detaljer i fasad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

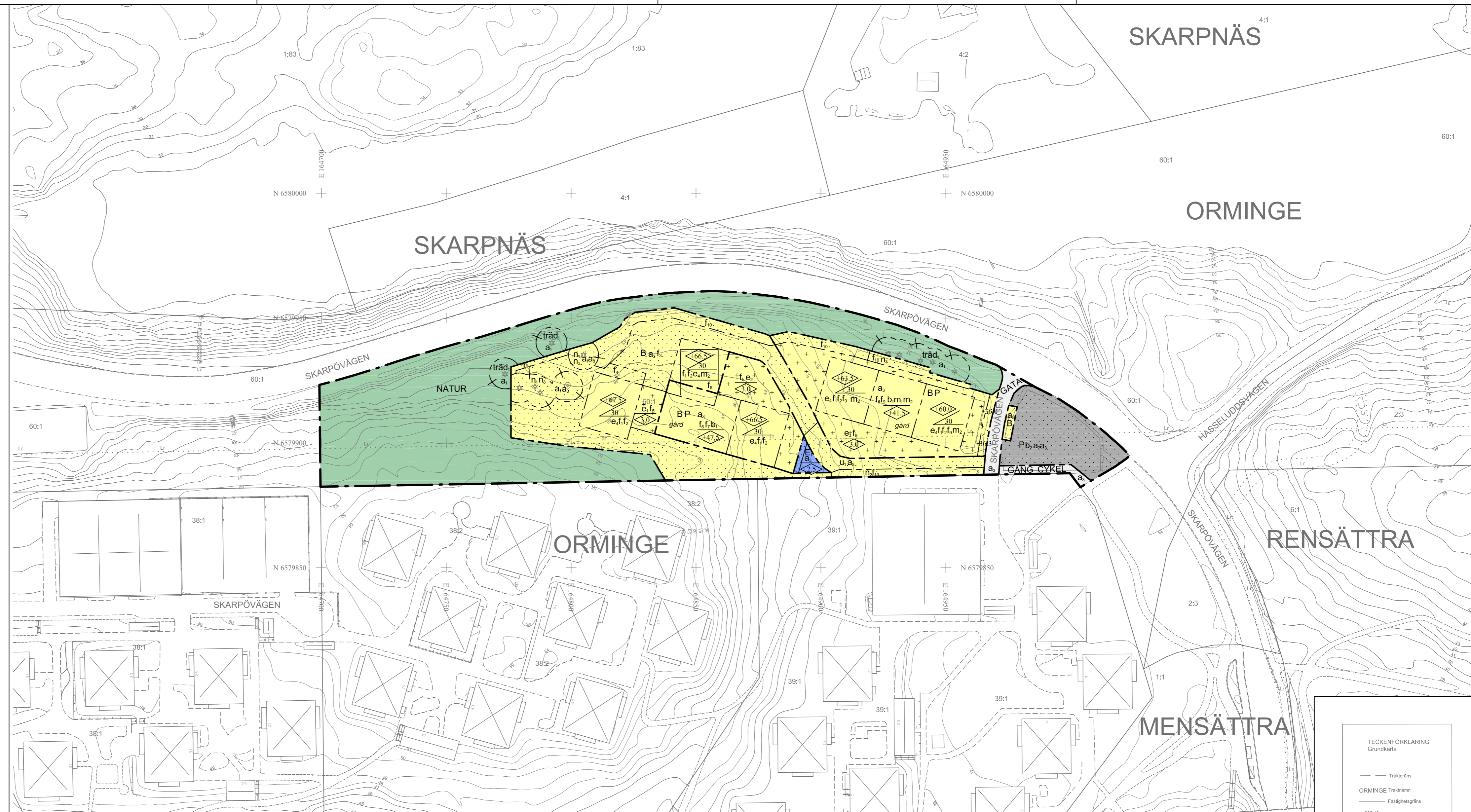
**f<sub>9</sub>** Slutna fasader, garageplan och sockelväningar mot norr och söder ska utföras gestaltade. Gestaltningen ska utformas som en kombination av utsmyckning i form av armatur och detaljer i fasad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**f<sub>10</sub>** Stödmur ska utformas med variation i material, struktur och/ eller kulör. Murens yta ska präglas av relief, indrag eller annan variation av struktur alternativt utföras med konstnärlig utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

 Största takvinkel i grader. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

**b<sub>1</sub>** Översta bjälklaget ska utföras planterbart och dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0,5 meter på minst 40% av egenskapsytan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



**b<sub>2</sub>** Minst 30 % av ytan ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

**n<sub>1</sub>** Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter 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 trädskjudom få fällas. 4 kap. 10 §

**n<sub>2</sub>** Växtbäddar för fördröjning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**n<sub>3</sub>** Kvartersmarken ska möta omkringliggande naturmark med särskild omsorg och terränganpassning. Rötter och kronor till träd på NATUR ska skyddas från skador. 4 kap. 10 §

Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.. 4 kap. 10 §

**+ 0,0** Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 10 §

Skydd mot störningar

**m<sub>1</sub>** Bullerskärm får uppföras utöver angiven nockhöjd. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

**m<sub>2</sub>** Inom 25 meter från Skarpövågen ska byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Skarpövågen. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vunnit laga kraft. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

**a<sub>1</sub>** Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

**a<sub>2</sub>** Marklov krävs även för marktågarer som försämrar markens genomsläpplighet. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Markreservat

**u<sub>1</sub>** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

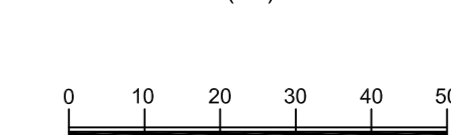
Strandskydd

**a<sub>1</sub>** Strandskyddet är upphävt.. 4 kap. 17 §

ILLUSTRATION

**gård** Illustrationstext

Skala 1:1000 (A1)



Grundkartan: Pylonen  
Koordinatsystem: SWEREF 99 1500  
Höjdsystem: RH2000  
Upprättad: 2025-01-08

Grundkartan upprättad genom utdrag och komplettering av kommunens primärkarta. Fastighetsindelningen i kartan har inte rättviserats, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

### UPPLYSNINGAR:

Planen är påbörjad 10 april 2018 och därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00  
Höjdsystem: RH2000

Detaljplan för Pylonen, del av fastigheten Orminge 60:1 i Boo Nacka kommun Standardförfarande Planenheten i februari 2025, justerad i augusti 2025

Angela Jonasson  
Gruppchef

Kristina Nitsch  
Planarkitekt

KFKS 2018-00244

Tillstyrkt av MSN 2025-08-27, § 166  
Antagen av KF 2025-12-15, § 191  
Laga kraft 2026-04-08

DP 714

Planbeskrivning  
**DP 714**  
Upprättad februari 2025  
Justerad i augusti 2025  
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2018-00244  
0182K-P2026/714

## 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 bostadsbebyggelse 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.

Genom markförläggningen av den luftburna kraftledning som har löpt igenom planområdet har mark frigjorts. Kommunen bedömer att detta område lämpar sig för bostadsbebyggelse. Planområdet är beläget på kommunägd mark norr om Orminge centrum och avgränsas av Skarpövägen i norr och befintlig bebyggelse i Västra Orminge i söder. Detaljplanen medger att området utvecklas med cirka 200 nya bostäder i fem punkthus i sju våningar. Punkthusens orientering och placering är anpassad till befintlig bebyggelsestruktur. Gestaltningen regleras med utformningsbestämmelser som bland annat reglerar att fasadmateriäl ska vara skiffer och att fasaddetaljer utförs i kulörer enligt Ormingepaletten. Byggnadernas tak möjliggörs bli både valmade och platta. Tak kan även genomföras som gröna så kallade biotoptak. Angöringen till bostäderna sker på en ny kvartersgata på kvartersmark. I syfte att spara naturmark och minska påverkan på spridningssamband som passerar genom området, planläggs natur i planområdets västra del och i ett stråk längs Skarpövägen. I områdets östra del möjliggörs boendeparkering och sophantering.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett naturområde som tidigare delvis användes som kraftledningsstråk tas i anspråk till förmån för bostäder. Det regionala spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas negativt av ett genomförande av planen. Påverkan bedöms dock bli liten genom de åtgärder som redovisas i planhandlingarna och bedömningen är att konnektiviteten i spridningssambandet bibehålls. Påverkan på områdets naturvärden bedöms bli liten, eftersom en stor del av bebyggelsen placeras på befintliga infartsparkeringar och inom kraftledningsstråket. Detaljplanen påverkar även intilliggande fastighet Orminge 38:2 som får delvis skymd sikt mot Myrsjön. Detaljplanen förväntas 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. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag.....</b>	<b>4</b>
Syfte.....	4
Bakgrund och huvuddrag.....	4
<b>Planhandlingar och underlag .....</b>	<b>4</b>
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>5</b>
Läge, areal & markägoförhållande.....	5
Statliga och regionala intressen .....	5
Kommunala intressen.....	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	8
<b>Förutsättningar och detaljplanens innehåll.....</b>	<b>9</b>
Övergripande struktur.....	9
Offentliga rum och grönområden .....	11
Bebyggelse .....	13
Teknisk infrastruktur .....	21
Störningar och risker .....	23
Markens beskaffenhet.....	26
Dagvatten och skyfall .....	27
Strandskydd.....	31
Klimatpåverkan .....	31
<b>Så genomförs planen .....</b>	<b>32</b>
Organisatoriska frågor.....	32
Huvudmannaskap .....	33
Ansvarsfördelning .....	33
Avtal.....	34
Tekniska frågor.....	35
Fastighetsrättsliga frågor .....	37
Ekonomiska frågor .....	38
<b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande .....</b>	<b>39</b>
Miljökonsekvenser .....	40
Konsekvenser för kulturmiljövärden.....	41
Konsekvenser för naturmiljö .....	41
Sociala konsekvenser .....	42
Ekonomiska konsekvenser .....	43
Avvägning mellan motstående intressen .....	43
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	44

## Planens syfte och huvuddrag

### Syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder utmed Skarpövägen. Planen syftar till att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse 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 om gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband.

### Bakgrund och huvuddrag

I samband med en markförläggning av en tidigare luftburen kraftledning som har löpt igenom planområdet frigjordes mark som kommunen bedömer lämpar sig för bostadsbebyggelse. Markförläggningen av kraftledningen utfördes under 2019–2020 och de luftburna ledningarna monterades ner under 2021.

I stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket ingår tre detaljplaneområden; Pylonen, Amperen och Volten.

## Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 10 april 2018. Detaljplanen är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är projektledare, exploateringsingenjör, miljöplanerare, projektingenjör, landskapsingenjör, landskapsarkitekt, ekolog, bullerexpert, trafikplanerare, bygglovhandläggare, förrättningslantmätare, VA-ingenjör, kommunikatör, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningssprogram

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Samrådsredogörelse (*Nacka kommun, 2021-11-03*)
- Granskningsutlåtande 1 (*Nacka kommun, Granskning 1 2022-06-10*)
- Granskningsutlåtande 2 (*Nacka kommun, Granskning 2 2025-08-13*)
- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 2025-02-14*)
- Bullerutredning (*Tyréns, 2019-10-09 uppdaterad september 2021*)



### **Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB**

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

### **Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB**

Miljö kvalitetsnormer (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 med måttlig status med avseende på näringsämnen. Sjön belastas av dagvatten från industriområden vilket har lett att recipienten har förhöjda halter av metaller.

Myrsjön mynnar ut i Askrikefjärden som är en vattenförekomst med otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status. Den miljö kvalitetsnorm som ska uppnås är god ekologisk status år 2039 samt god kemisk ytvattenstatus med undantag för flamskyddsmedel och kvicksilver. Bedömningen är att detaljplanen inte medför att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Utifrån befintligt underlag bedöms luftkvaliteten i området vara god och husen placeras luftigt så att luftföroreningar inte stängs inne i gaturummet.

### **Områdesskydd och förordnanden**

Planområdet ligger inom område som i dagsläget inte omfattas av strandskydd, men där strandskydd inträder vid planläggning av marken. Strandskyddet gäller 100 meter på land från strandlinjen vilket innebär att strandskyddszonen omfattar nästan hela detaljplaneområdet. Strandskyddet upphävs inom delar av detaljplaneområdet, se motivering under avsnitt *Förutsättningar och detaljplanens innehåll*, rubrik *Strandskydd* samt underlaget *PM Upphävande av strandskydd (Nacka kommun)* med bilagan *Alternativutredning*.

### **Regionplan**

Enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län, RUF5 2050, ligger Orminge inom ett så kallat ”strategiskt stadsutvecklingsläge”. Strategiska stadsutvecklingslägen är kommuncentrum, storregionala eller regionala bytespunkter och områden med en stor befolkning och ibland områden med lågt socioekonomiskt index. Områdena har generellt sett en hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. Områdena innehåller i nuläget både bostäder, verksamheter, service, lokal grönsstruktur och i några fall även naturreservat och områden av riksintresse. Det finns potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet på dessa platser.

### **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 omgivning utvecklas. Detaljplaneområdet för Pylonen berörs i och med närheten till Orminge centrum av denna stadsbyggnadsstrategi. Översiktsplanen pekar ut planområdet som ”medeltät stadsbebyggelse” vilket är områden som har alla funktioner som är typiska för en blandad stad. Översiktsplanen anger att den befintliga bebyggelsestrukturen i Orminge i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig bland annat i det kraftledningsstråk där ledningarna ska markförläggas och på vissa större parkeringar. I hela området skulle cirka 1 500 bostäder och 500–1 000 arbetsplatser kunna tillkomma till år 2030. Vidare är en ny knutpunkt för busstrafiken prioriterad i centrumutvecklingen och mark bör enligt översiktsplanen avsättas för tunnelbana med station i Orminge centrum. I övrigt anges som ett mål för *En attraktiv och hållbar bebyggd miljö* att nya bostäder och arbetsplatser av större omfattning samt skolor, förskolor och idrottsanläggningar ska ha god kollektivtrafikförsörjning. Detaljplanen är förenligt med översiktsplanen.

## Kulturmiljöprogram

Planområdet befinner sig inom området *Västra Orminge* som är av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Programmet anger att områdets grundstruktur med tre olika funktionszoner ska behållas och förstärkas vid planering av ny bebyggelse. De tre olika funktionszonerna utgörs av en inre grön zon, en mellanzon med bostadsbebyggelse samt en yttre trafikzon. Pylonens planområde utgör del av mellanzonen med bostadsbebyggelse, samtidigt som Skarpövägen och Ormingeringen utgör den yttre trafikzonen. Kulturmiljöprogrammets hållning till förtätning i Västra Orminge är att den obebyggda inre grönzonen med öppna grönytor, träd och skogsdungar bevaras och att ytterligare inskränkningar av grönytor undviks. Denna inre grönzon utgörs främst av den så kallade Centrala parken i Västra Orminges mitt.

Nya byggnader bör enligt kulturmiljöprogrammet utformas som tydliga årsringar med en strävan efter samverkan med den befintliga bebyggelsens lågskaliga karaktär och terränganpassade placering. Större kompletteringar sker helst i gränzzonen mellan befintlig bebyggelse och trafik/parkering i områdets yttre delar.

## Andra projekt/beslut som berör planen

Orminge centrum är stadsdelscentrum i Boo kommundel. Här finns ett flertal butiker, restauranger, bibliotek, närpolis, vårdcentral, tandläkare, gruppboende, skolor, förskolor, kyrka, med mera. Orminge centrum är en knutpunkt för kollektivtrafiken och här passerar ett tjugotal busslinjer med ungefär 600 bussrörelser per dag. I det detaljplaneprogram som antogs år 2015 för Orminge centrum planeras bland annat för cirka 1 100 – 1 300 bostäder, fler förskoleplatser, utbyggnad av befintliga skolor samt större ytor för verksamheter. Programmet anger också att centrum utvecklas och att en framtida koppling till tunnelbana möjliggörs. Området för Pylonen ingår inte i programmet.

Utvecklingen av Orminge centrum medför att befintliga infartsparkeringar i Orminge centrum bebyggs. Tillfälliga ytor för infartsparkering har därför anlagts inom planområdet för Pylonen där delar som är planlagda som park och naturmark har tagits i anspråk. I planområdets östra del har en hundrastgård fått ge plats till en infartsparkering. Dessa infartsparkeringar kommer att flytta tillbaka till ett centrumnära läge i samband med att ett nytt parkeringshus uppförs i Orminge centrum.

### **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**

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (2025-01-27). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

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 föreskrivs bostäder vilket innebär en förändring mot dagens markanvändning.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms i övrigt inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen 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. Detaljplanen 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.

Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 november 2021, § 212 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

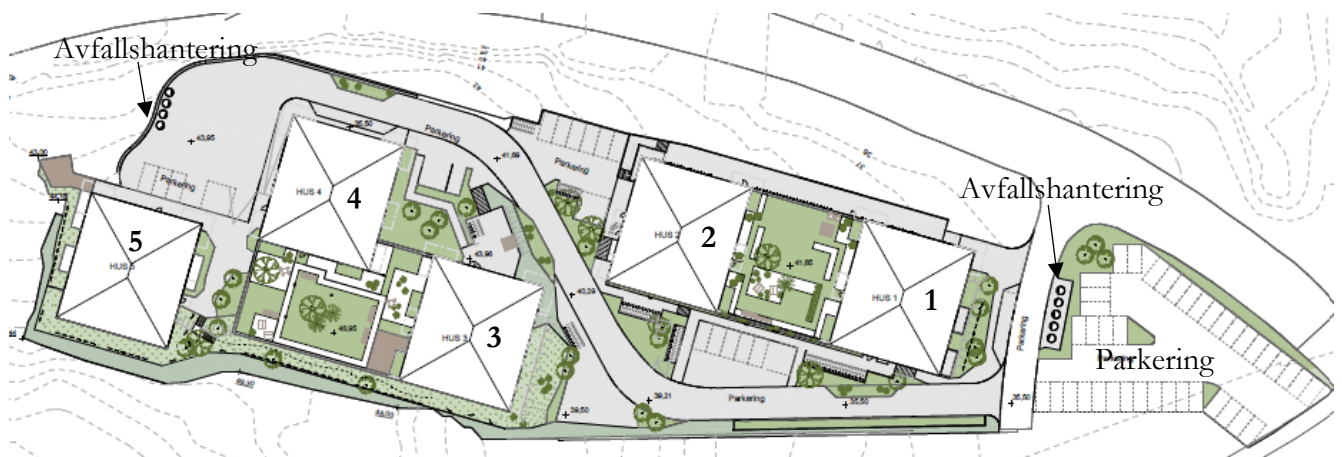
## Förutsättningar och detaljplanens innehåll

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och detaljplanens innehåll utifrån olika aspekter.

### Övergripande struktur

Planområdet är till stora delar kuperat och sluttar ned mot Skarpövägen som avgränsar området mot norr. Planområdet angränsar i söder till bostadsområdet Västra Orminge, tidstypiskt planerat och byggt under åren 1964–1971, detta område är markerat som ett lokalt intresse för kulturmiljövärden. Speciellt för området är bebyggelsestrukturen, småskaligheten och terränganpassningen. I planområdets östra del ligger en tillfällig infartsparkering, parkmark samt en ny gång- och cykelbana som leder vidare mot Mensättravägen och Orminge centrum.

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



Figur 2 - Övergripande situationsplan för planområdet (Arkitema 2025).

Detaljplanen medger en utveckling av cirka 200 nya bostäder, kvartersgata, parkering samt en gång- och cykelväg. Del av bebyggelsen uppförs inom redan ianspråktagen mark, men exploateringen innebär även att en relativt stor del av nuvarande naturmark kommer att tas i anspråk. Rekreativvärdena i naturmarken bedöms vara låga. Planerad bebyggelse uppförs främst på tillfälliga infartsparkeringar i det kraftledningsstråk där tidigare luftburna kraftledningar var uppförda. I planområdets västra del, samt norra del längs Skarpövägen planläggs marken som natur för att spara en del av den befintliga naturmarken.



*Figur 3- Fågelperspektiv över möjlig utformning av bebyggelsen sett från söder (Arkitema, 2021). I nedre delen av bilden syns ett befintligt punkthus och befintligt parkeringsdäck utanför planområdet.*

Planerad bebyggelse blir en fortsättning på den befintliga strukturen. Med fem nya punkthus i 7 våningar sammanlänkas ny bebyggelse med de äldre 1970-talsbyggnaderna (de så kallade ”sockerbitarna”) som ligger på höjden direkt söder om planområdet. De nya byggnaderna har samma fotavtryck och är orienterade i samma riktning som den äldre bebyggelsen. De nya byggnaderna ska i kontrast till den äldre kunna ha lutande tak och utformas med skifferfasader. Taken kan även utföras som gröna så kallade biotoptak. Syftet med detta är att skapa en ny årsring i Orminge som anknyter till 1970-talets bebyggelsestruktur men tillför nya kvaliteter. Den nya bebyggelsen har fler våningar än den äldre. I och med att den nya bebyggelsen ligger i en slänt är dock takfoten på den nya bebyggelsen lägre än höjden på befintliga byggnader. De nya punkthusen anpassas till topografin.

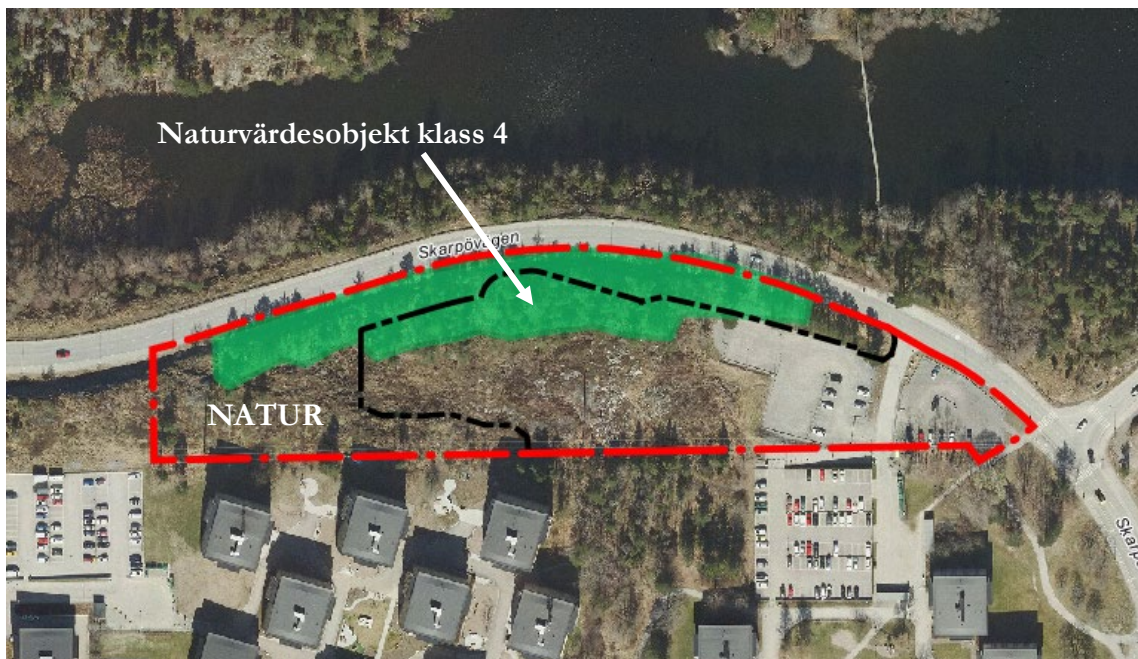
Under delar av de nya punkthusen, samt i utrymmet mellan dessa, planeras parkeringsgarage. Ovanpå garagen kan gröna gårdar för umgänge och lek anläggas. Den gröna karaktären från omgivningen förs på så sätt vidare till gårdarna inom planområdet.

Inom planen regleras både allmän platsmark och kvartersmark. Den allmänna platsmarken innefattar avfart och skaftvägen Skarpövägen, gång- och cykelväg samt delar av naturmarken i planområdets västra del och längs Skarpövägen. Kvartersmarken utgörs av nya byggnader, områden runt de nya husen, en kvartersgata samt en parkeringsyta för boendeparkering i planområdets östra del. På plankartan redovisas gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark, samt de olika användningsslagen med linjen ”**användningsgräns**”. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser och gränsen mellan dem utgörs av en ”**egenskapsgräns**”.

### Offentliga rum och grönområden

Befintlig natur som ingår i planområdet är i gällande plan reglerad som parkmark. En naturvärdesinventering har genomförts (ProNatura, 2019) som redovisar att området består 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 stråket som är grönmarkerat i figur 5.



Figur 4 Området har bedömts vara av obetydligt biotopvärde i de öppna markerna och visst naturvärde, motsvarande klass 4, i det skogsbeklädda stråket som är grönmarkerat (ProNatura, 2019). Svart linje redovisar användningsgränsen mellan naturmark och övrig kvartersmark och allmän platsmark.

Planområdet har idag betydelse för ett grönt svagt spridningssamband, klass 1 i den regionala grönstrukturen, utpekat i RUF5 2050 mellan Rensättra och Skarpnäs, även kallat Nacka-Värmdökilen. Spridningssambandet sträcker sig såväl norr som söder om Myrsjön. På lokal nivå passerar spridningssambandet planområdet och Myrsjöns södra strandlinje. I plankartan regleras västra delen av planområdet, samt en remsa naturmark närmast Skarpövägen som **”NATUR”** i syfte att minska planens påverkan på detta samband.



Figur 5 - Grön kil och svagt spridningssamband av klass 1 mellan Rensättra och Skarpnäs enligt Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF5 2050.

Artskyddsutredningar rörande kopparödlor och fåglar har gjorts inom Pylonen och omgivande vid tiden pågående detaljplaneområden (Greenway 2022 och ProNatura, 2020), men ingen häckning eller miljöer som krävs för arternas fortlevnad finns inom planområdet.

Områdets rekreativa värden bedöms vara begränsade. Norr om planområdet, längs Myrsjöns strandlinje, finns rekreativ stråk tillhörande det planerade naturreservatet Skarpnäs. Boleden, som är ett populärt vandringsstråk, passerar där. Cirka 250 meter sydväst om planområdet finns en lekplats.

### Markanvändning

I den västra och norra delen av planområdet bevaras befintlig natur och planläggs med användningen **”NATUR”**. I planens östra del följer användningsgränsen mellan naturmarken och bostäderna (**”B”**, se avsnittet *Bebyggelse* nedan) en befintlig höjddkurva i syfte att skapa ett organiskt möte mellan bostadsgården och naturmarken, och därigenom minska möjlig påverkan på angränsande fastighet söderut. För att bibehålla sammanhållen naturmark och minimera påverkan på spridningssamband är bebyggelsen främst koncentrerad till planområdets sydöstra del inom kraftledningsstråket och befintliga grusytor med infartsparkering.

Inom kvartersmark säkras bevarandet av ett antal skyddsvärda träd med bevarandebestämmelsen **"n<sub>1</sub>"**: *Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt mark ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjudom få fällas.* Inom NATUR säkras skyddsvärda ädellövträd och tallar med bestämmelsen **"trädd<sub>1</sub>"**: *Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter 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 träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjudom få fällas.* Utöver ovanstående bestämmelser gällande skyddsvärda träd krävs även marklov och detta regleras med bestämmelsen **"a<sub>1</sub>"**: Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark.

Då ett flertal skyddsvärda träd står i naturmark norr om hus 1 och 2 samt i västra delen av detaljplanen i anslutning till kvartersmark finns ett behov av att anpassa mark till befintliga förutsättningar för att skydda de utpekade tallarna. Det handlar om att planera sprängning på ett sådant sätt som minimerar intrång och skador på naturmark och skyddsvärda träd. Detta regleras genom bestämmelsen **"n<sub>3</sub>"**: Kvartersmarken ska möta omkringliggande naturmark med särskild omsorg och terränganpassning. Rötter och kronor till träd på NATUR ska skyddas från skador.

Markparkeringsytan i östra delen av planområdet är den plats inom detaljplanen som har utpekats riskerar översvämmas vid skyfall. För att säkerställa avrinning inom ytan **"b<sub>2</sub>"** minst 30% av ytan ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras.

**"a<sub>2</sub>"**: Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 millimeterna regn från hårdgjorda ytor. – Syftet är att bidra till förbättrad föroreningsstatus i vattenrecipienten samt säkerställa gröna inslag i gårdsmiljön utan att styra i detalj var växtbäddarna ska placeras inom bjälklagsgårdar och förgårdsmark.

Då terrängen är kuperad och det är önskvärt att undvika sprängning är det lämpligt med grundare infiltrerande växtbäddar över större ytor. För att säkerställa utrymme för detta har yta reglerats med bestämmelsen **"n<sub>2</sub>"** Växtbäddar för fördröjning.

### Bebyggelse

Inom området finns ingen befintlig bebyggelse.

Detaljplanen innebär en utbyggnad av fem punkthus i sju våningar med totalt cirka 200 bostäder. Byggnadshöjden har anpassats och hålls nere för att stämma med befintlig bebyggelse på Skarpöhöjden.



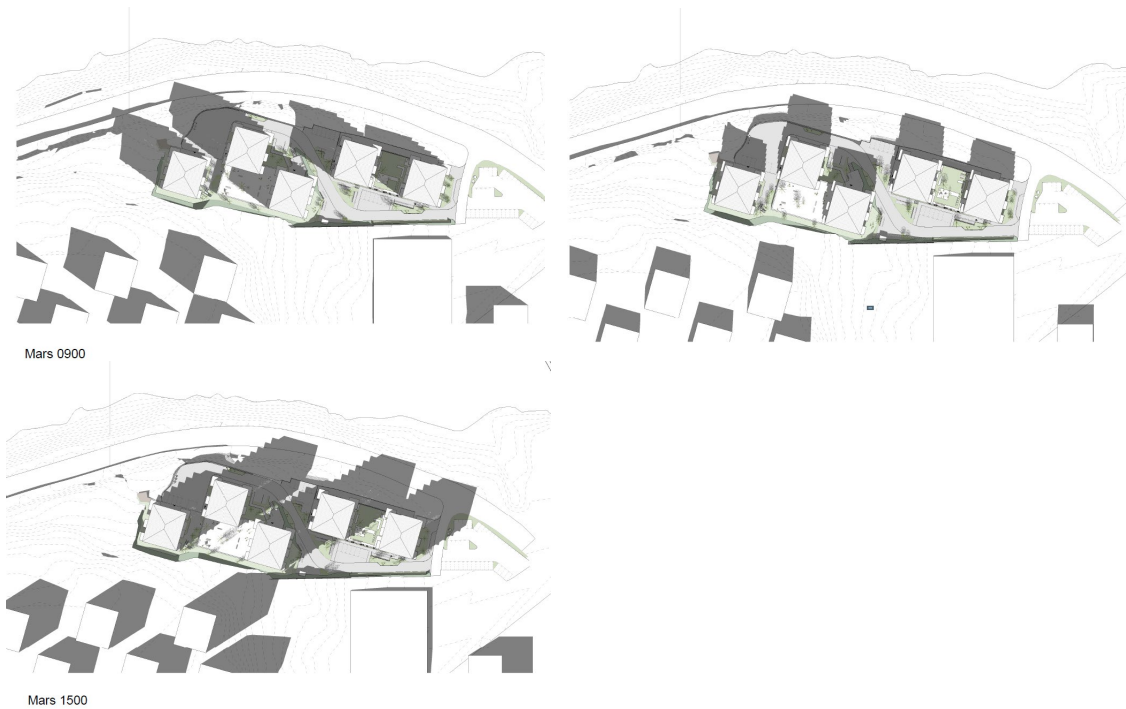
*Figur 6 – Perspektiv över möjlig utformning av bebyggelsen sett från den föreslagna lokalgatan. (Arkitema 2024)  
Vy mot sydöst. Maximal takvinkel, takutformning, fasadmateriell och färgsättning av detaljer styrs av plankartan.*

I samband med utbyggnad av bostäder och garage kommer även nya gårdsmiljöer anläggas ovan två garage i suterräng. Komplementbyggnader planeras i form av cykelförråd som kan utformas med gröna tak. Detaljplanen möjliggör lägenheter av olika storlekar vilket bidrar till spridning avseende olika typer av hushåll och familjekonstellationer. Genom att förlägga fläktrum till vinden kan entréväningarna innehålla en andel bostäder och på så sätt ge liv och trygghet till gatan och rummen mellan husen.

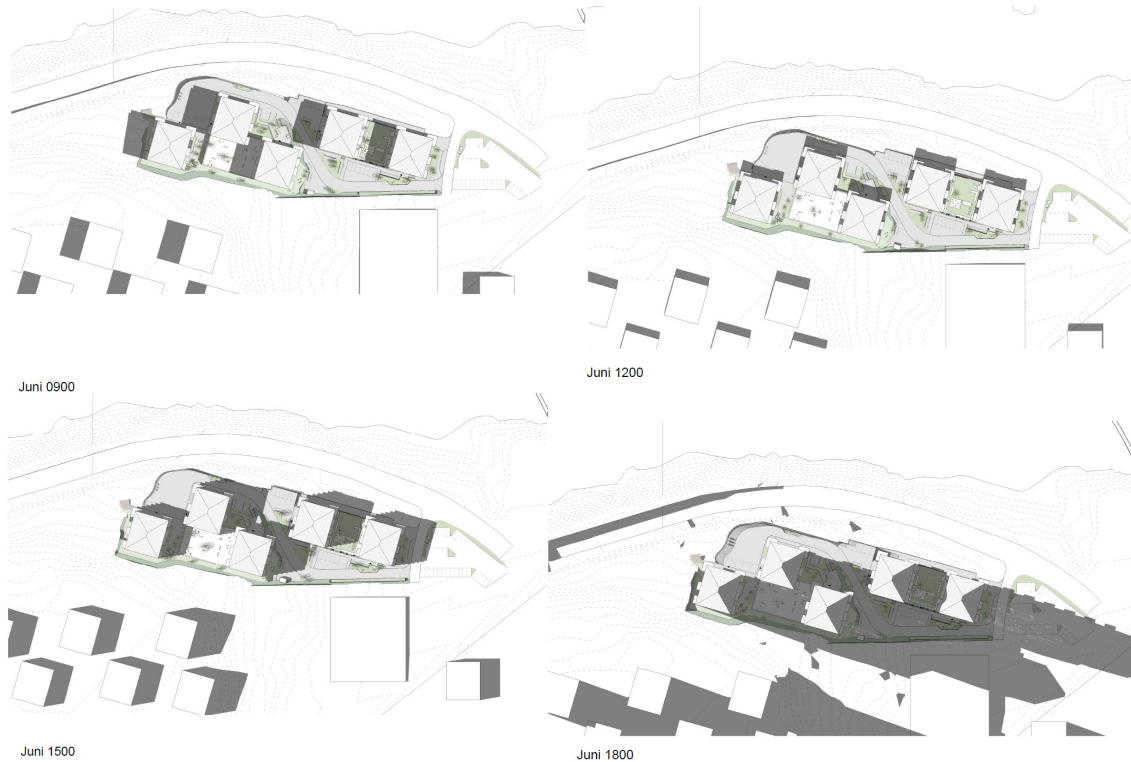
Detaljplanen medger en utveckling av två bostadsgårdar ovanpå parkeringsgarage i suterräng samt en utsiktsplats väster om bostadsbebyggelsen. Området karaktäriseras av de gröna zonerna mellan husen som bidrar med ytor för lek till barn. Bostadsgårdarna kan utformas med odlingsplatser och sociala ytor och fungera som lugna platser för utevistelse där det är enkelt för alla åldrar att mötas. Gårdarna på bjälklag innehåller planteringar som stärker biodiversitet i området och bidrar till fördröjning och rening av dagvatten. I områdets västra del kan en utsiktsplats i form av ett trädäck med bänkar placeras vid befintliga träd som ges skyddsbestämmelser. Gårdarnas utformning regleras inte i plankartan men utformning av gårdarna framgår av gestaltningsprogrammet. Vid

genomförandet av planen avses nya träd och buskar planteras samt andra kompensationsåtgärder vidtas. Företrädelsevis planteras ek, tall och inhemska träd och buskar som blommor och bär frukt. Placering av träd beskrivs i gestaltungsprogrammet och regleras i markgenomförandeavtal med hänvisning till gestaltungsprogrammet.

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



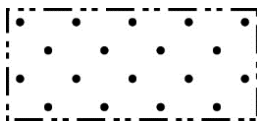
Figur 7 - Solstudie 21 mars kl 09, 12, 15 (Arkitema, 2024).



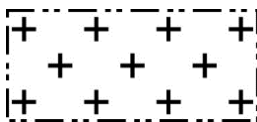
Figur 8 - Solstudie 21 juni, kl 09, 12, 15, 18 (Arkitema, 2024).

## 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.



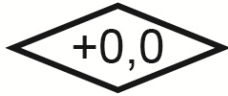
*Prickmark – marken får inte förses med byggnad.*



*Korsmark – Endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får placeras,*

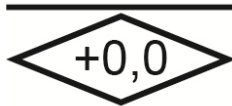
Den tillåtna byggnadshöjden på planerad bostadsbebyggelse varierar mellan +60,0 och +67,5 meter över angivet nollplan. Dessa höjder har säkrats med bestämmelser om ”**högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan**” i plankartan. Största takvinkel regleras till 30 grader. Kombinationen av byggnadshöjd och maximal takvinkel innebär att byggnadernas takfot inte får överstiga angiven höjd även om slutlig takvinkel blir nära noll

eller byggnadernas tak blir platta. Antal våningsplan regleras med bestämmelsen ”**e<sub>4</sub> – Högsta antal våningar är 7**”.



*Byggnadshöjd - Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan.*

En del av byggrätterna planläggs med användningsbestämmelsen ”BP” som möjliggör underliggande parkeringsgarage och framtida fastighetsindelning med 3D-fastighetsbildning. Gårdar över parkeringsgarage har fått bestämmelsen ”**b<sub>1</sub> – Översta bjälklaget ska utföras planterbart och dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0,5 m på minst 40 % av egenskapsytan**”. För begränsning av gårdsbjälklagets höjd används ”**högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan**”. Utöver nockhöjd tillåts bullerskärm/-ar. Det är även möjligt att genomföra växtbäddar utöver nockhöjd.



*Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.*

Markparkeringen inom planen placeras huvudsakligen i planområdets östra del och regleras med användningen ”P” (parkering). Längs med parkeringsytan i planens östra del regleras en gång- och cykelväg vilken regleras med användningarna ”GÅNG” och ”CYKEL” i plankartan. Markparkeringen ligger i anslutning till allmän plats ”GATA”. Inom ytan för markparkering avsätts en yta ”B” med prickad mark avsedd för sopkassuner. Komplementbyggnader regleras vara högst 3 meter höga genom en bestämmelse om ”**högsta nockhöjd i meter**”. Den största sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader anges genom bestämmelserna ”e<sub>1</sub>-e<sub>3</sub>” i plankartan. Placering och gestaltning av cykelparkering och förråd anpassas till terräng, skala och gestaltningskrav på bostadshus. Gröna tak kan med fördel övervägas.



*Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter.*

## Gestaltning

Detaljplanen möjliggör punkthus vars gestaltning präglas av ett modernt och enkelt uttryck med rena material, en omsorgsfull gestaltning, som skapar en god helhetsverkan tillsammans med den befintliga bebyggelsen i Västra Orminge. Ett gestaltningsprogram har

tagits fram som är en del av planhandlingen. Punkthusen regleras med planbestämmelse ”f<sub>2</sub>” som innebär att de ska gestaltas med skifferfasader, med fördel i skiftande varma nyanser för att återspegla toner i den omkringliggande naturen och harmoniera med områdets historiska material, den krattade betongen. För att knyta an till historiska kulörer i närområdet ska fasaddetaljer utföras i Orminges historiska färgpalett. De lekfulla accentfärgerna kan även användas på exempelvis möbler inom bostädernas gårdsmiljöer. I dialog med byggaktör har kulörer med koderna NCS S 1060-Y10R eller NCS S 2060- Y10R föreslagits och prövats i gestaltningen, se figur 9.

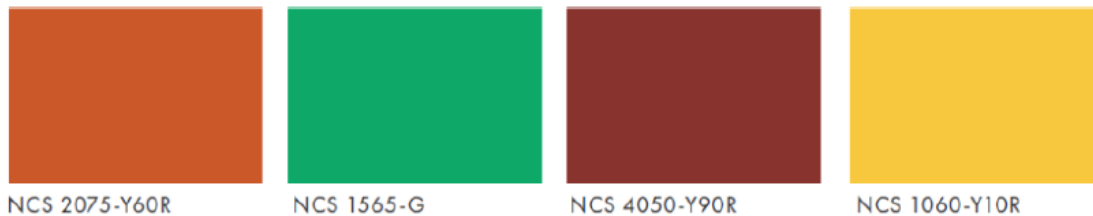
Utöver aktiva färgval som ska stärka Ormingepaletten så ska byggnadernas husnummer följa det historiska typsnittet. Det historiska typsnittet avses användas på fasader samt för skyltar i det offentliga rummet. Gestaltungsprinciper för bebyggelsen inom planområdet regleras med bestämmelser i plankarta.



Figur 9 - Illustration som visar möjlig fasadutformning, skiffermaterial och accentfärg (Arkitema, 2021).



*Basfärger*



*Accentfärger*

0123456789 a b c d

Figur 10 - Typsnitt Orminge och färgsättning Ormingepaletten

Mur kommer uppföras med synlighet mot Skarpövägen. Mur med eventuellt tillhörande fundament och grundläggning ska uppföras inom kvartersmark (B). Driftyta för underhåll av mur och eventuella slänter och terränganpassning ska inrymmas inom kvartersmark (B).

Gestaltning av stödmurar och slutna fasader ska ske genom medvetna val av kulörer, material och struktur så att långsträckta monotona ytor undviks. I plankartan säkerställs detta genom bestämmelser:

¶<sub>7.9</sub> Slutna fasader, garageplan och sockelvåningar ska utföras gestaltade. Gestaltningen ska utformas som en kombination av utsmyckning i form av armatur och detaljer i fasad.

¶<sub>10</sub> Stödmurar ska utformas med variation i material, struktur och/ eller kulör. Murens yta ska präglas av relief, indrag eller annan variation av struktur alternativt utföras med konstnärlig utformning.

Se figur 11 med exempel på utformning av fasader och murar.



Figur 11 Exempel på fasadvariation, armatur, vegetation, detaljer. ( Arkitema 2025 )

Gestaltning av bostadshusen regleras med bestämmelse ”f<sub>2</sub>” *Bostadshus ska utföras med skifferfasad. Accentfärg på utvalda detaljer i fasad (såsom fönsterkarmar, räcken, entrépartier och smidesdetaljer) färgsätts enligt Ormingepaletten Husnummer ska utföras med utanpåliggande stålprofiler i typsnittet Orminge, med färgsättning enligt Ormingepaletten. Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda*

Takens form regleras med bestämmelse ”f<sub>1</sub>” som anger *Taket ska utformas med ett obrutet takfall mot varje fasad Takkupor eller takfönster får inte uppföras.*

Balkonger regleras med bestämmelser ”f<sub>3-6</sub>” *Balkonger får kraga ut 1,9 meter över byggrättens egenskapsgräns beroende på om utrymmet under är prickmark eller korsmark och ifall de ska ha lägsta fri höjd om 3,5 meter. Balkonger får även kraga ut över angiven nockhöjd.*

### **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 planområdets norra gräns samt genom planområdets östra del. I planområdets östra del regleras en ny gång- och cykelväg (**”GÅNG”** och **”CYKEL”**) som ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät cirka 50 meter öster om planområdet.

Angöring till områdets planerade bostäder sker på en ny kvartersgata inom planområdet. Denna angöringsgata iordningställs på kvartersmark och från den nås entréer, bilparkering på mark och i parkeringsgarage samt cykelparkering. Cyklister och fotgängare angör bostäderna via kvartersgatan. Via kvartersgatan nås även naturområdet längst västerut i planområdet. Inom naturområdet genomförs dock inga vidare kopplingar för gående.

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

### *Kollektivtrafik*

Inom kort gångavstånd nås två hållplatser som försörjer området med kollektivtrafik. Närmaste hållplats ligger cirka 200 meter från planområdet. Hållplatserna trafikeras av bussar som kopplar samman Orminge med centrala Stockholm och regionen i helhet.

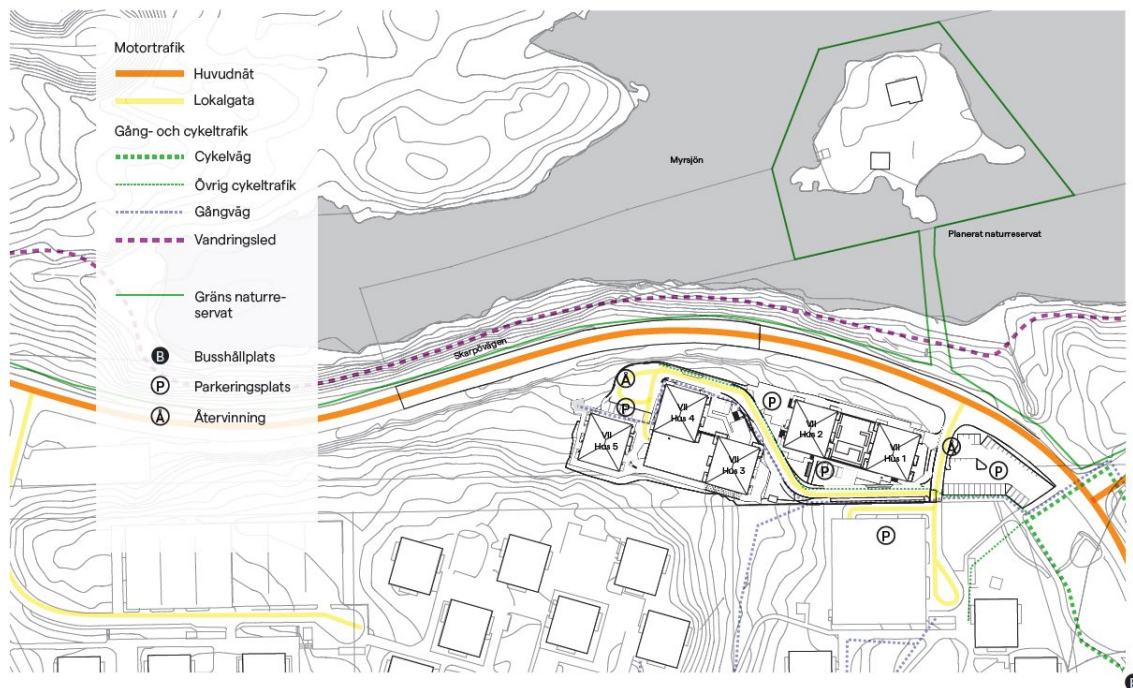
### *Parkering*

Drygt hälften av bostädernas planerade parkeringsplatser (cirka 82 stycken) avses att anläggas i parkeringsgarage och resterande (cirka 61 stycken) avses att anläggas som markparkering. Markparkeringsplatserna är i huvudsak samlade på en större parkeringsyta i planområdets östra del. Den samlade parkeringsytan är avsedd för boendeparkering. För att hantera dagvatten vid skyfall och säkerställa infiltrering ska ytan till 30% vara genomsläpplig.

Utöver denna parkeringsyta finns utrymme för mindre samlade parkeringsytor om 6 till 8 platser på kvartersmark. Det totala antalet parkeringsplatser är 143 beräknat utifrån de cirka

200 lägenheter som bedöms kunna genomföras. Detta betyder att för planen gäller kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov. Kommunens parkeringstal är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång om till exempel förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Cirka 530 cykelparkeringsplatser planeras anläggas i cykelparkeringsförråd och på förgårdsmark. En del av cykelparkeringsplatserna kan vara i form av låsbara boxar. Placering och gestaltning av boxar och förråd anpassas till terräng, skala och gestaltningskrav på bostadshus. Gröna tak kan med fördel övervägas. Omfattning av cykelparkeringsplatser i cykelförråd på förgårdsmark regleras i plankartan med korsmark, nockhöjd och största sammanlagda byggnadsarea ”e<sub>1</sub>-e<sub>3</sub>”.



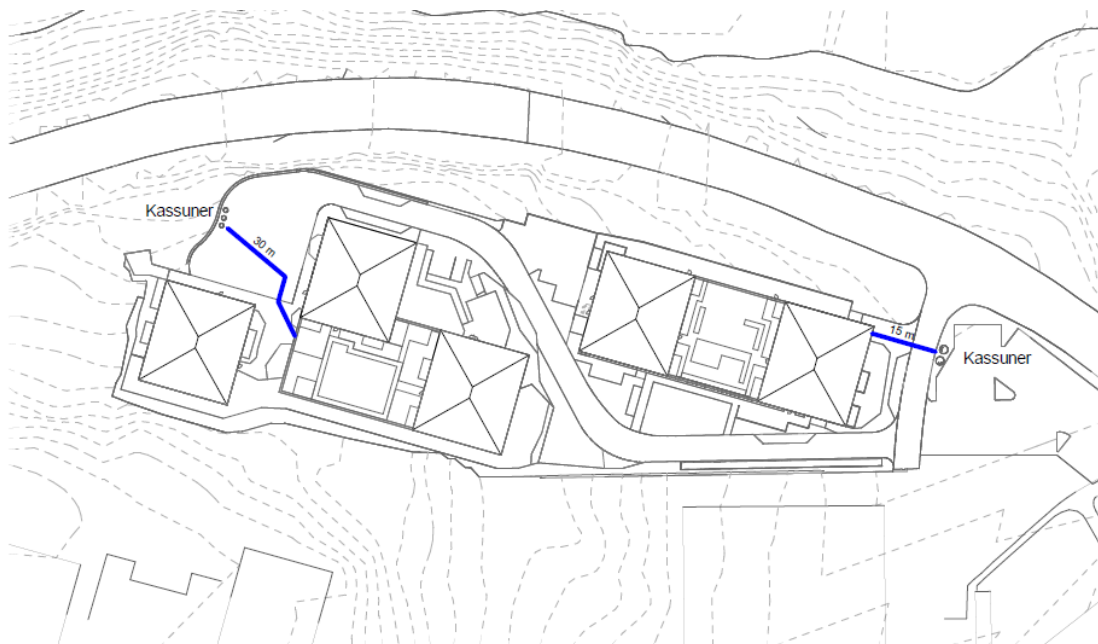
Figur 12 - Illustrationsplan med kommande rörelseflöden och trafik (Arkitema, 2024).

### Teknisk försörjning

Planområdet avses anslutas till kommunalt vatten och avlopp i Hasseluddsvägen. Bostäderna kan anslutas till el genom Boo Energi och fjärrvärme genom Stockholm Exergi. Inom planområdets södra del fastslås en yta för transformatorstation vilken regleras med användningen ”E<sub>1</sub>” i plankartan. I områdets västra del fastställs en remsa ”prickmark” i syfte att reglera transformatorstationens placering till minst 10 meter från närmaste byggnad. Angöring till E-område sker via kvartersgata. Se vidare under avsnitt *Så genomförs planen*.

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

Avfallshantering hanteras med sopkassuner inom kvartersmark (bottentömmande kärl utomhus). För att ta hand om de fem bostadshusens avfall behövs två stationer med sopkassuner. Utrymme för sopkassuner har säkerställts i plankartan. Varje station föreslås ha följande fraktioner: restavfall, matavfall, pappersförpackningar, plast, returpapper, metall samt färgat och ofärgat glas. En preliminär beräkning av fraktionerna har genomförts (utifrån Avfall Sverige, Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation 2023, ver 1.0, Tabell 2, Avfallsvolymer för flerbostadshus med fastighetsnära insamling för förpackningar och returpapper) för att säkerställa att antal kärl motsvarar behov. Behovet av kärl har summerats till 9 stycken och beräknats utifrån 100 hushåll per station. Restavfall beräknas till 5000 liter per vecka, matavfall 1000 liter per vecka, pappersförpackningar 4500 liter per vecka, plastförpackningar 2500 liter per vecka, returpapper 500 liter per vecka och metallförpackningar färgade samt ofärgade glasförpackningar 200 liter vardera per vecka. Grovsopor planeras tas om hand genom regelbunden temporär uppställning av container på kvartersmark.



Figur 13 - Avstånd från entréer till stationer med sopkassuner (Arkitema, 2025).

### Störningar och risker

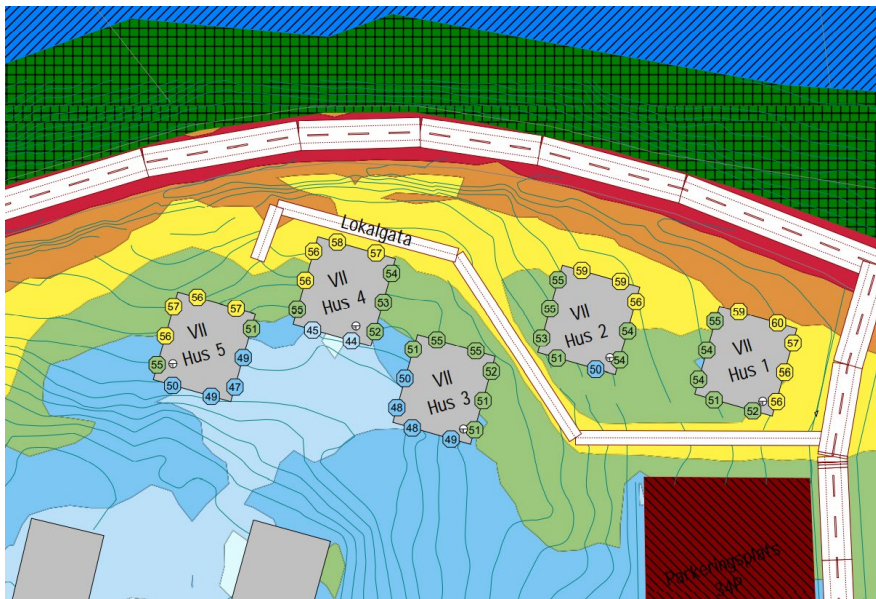
Detailplanen innebär risker och störningar avseende bland annat buller och farligt gods i och med närheten till Skarpövägen, se vidare under respektive rubrik nedan.

### Buller

Bullerutredning har utförts för att se hur det planerade området berörs av trafikbuller *Bullerutredning DP Orminge Amperen & Pylonen* (Tyréns, 2019 uppdaterad 2021).

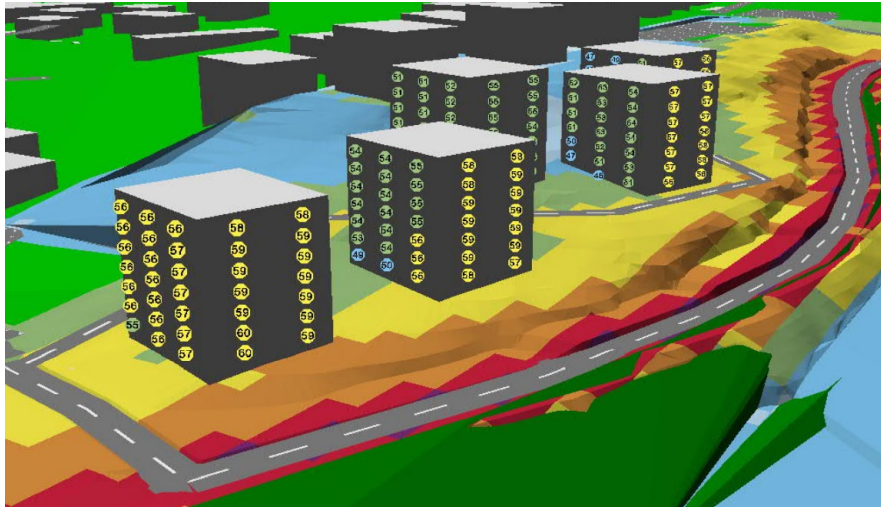
Planområdet är beläget i en bullerpåverkad miljö då området utsätts för trafikbuller framförallt från Skarpövägen. På vägen trafikeras bussar både dagtid och nattetid. Ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot Skarpövägen beräknas mellan 56–60 dBA. Andra fasader beräknas ha nivåer under 55 dBA. Riktvärden uppfylls för trafikbuller vid bostadsfasad i detaljplaneområdet. Ekvivalenta ljudnivåer på mark (på två meters höjd) beräknas bli 55–60 dBA. utmed Skarpövägen och nivåer mellan 40–50 dBA bakom planerade bostäder. Det innebär att för uteplatser på bjälklagsgårdar i området uppfylls riktvärden mellan hus 3,4 och 5 men däremot inte mellan hus 1 och 2 där det krävs en bullerskärm om 1,5 meter för att klara riktvärden för en gemensam uteplats.

Sammanfattningsvis uppfylls samtliga riktvärden för trafikbuller vid bostadsfasader och gemensamma utevistelse inom detaljplaneområdet om bullerskärmen uppförs mellan hus 1 och 2. Detaljplanen möjliggör även alternativet enskilda lösningar för utevistelse på till exempel balkong eller uteplats.



Figur 14 - Dygnekvivalenta bullernivåer beräknat för trafikflöden år 2030. Inga av de beräknade nivåerna överstiger 60 dBA. (Tyréns 2021)

Uteplatser ska anordnas där ekvivalenta ljudnivån är under 50 dB(A) och maximal ljudnivå dagtid är under 70 dB(A). För området Pylonen kan dessa platser anordnas på baksidan av planerade bostäder. Eftersom Skarpövägen trafikeras mycket av bussar, både dagtid och nattetid, bör man ta hänsyn till lågfrekvent buller vid projektering. Även ventilationssystem bör tas i beaktning då dessa orsakar ”hål” i fasaden som kan försämra ljudisolering.



Figur 15 - Dynsekvivalenta bullernivåer på fasad mot beräknat för trafikflöden år 2030. Inga av de beräknade nivåerna överstiger 60 dBA. (Tyréns 2021)

### 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 området 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 detaljplanen 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 samhällsrisken lägre än det undre acceptanskriteriet, vilket 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).

15–25 meter från Skarpövägen:

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

I plankartan säkras riskreducerande åtgärder genom att området är planlagt för allmän plats natur och prickmark (0–15 meter från Skarpövägen) samt genom en planbestämmelse ”m<sub>2</sub>” om utrymning vilken lyder: *Inom 25 meter från Skarpövägen ska byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Skarpövägen.*

Bestämmelsen innebär att det är möjligt att utrymma på fasader som vetter åt öster och väster om utrymningsvägen placerats 25 meter från Skarpövägen.

### **Luftkvalitet**

Planområdet omfattas inte av problematisk lukt, partiklar eller övrigt som kan påverka luftkvaliteten negativt. Enligt SLB-analys luftkvalitetskartor från 2015 klarar området normvärde och miljökvalitetsmål när det gäller både partikelhalt (PM<sub>10</sub>) och kvävedioxidhalt (NO<sub>2</sub>). Luftkvaliteten bedöms inte försämrats till följd av genomförande av detaljplanen då husen placeras relativt glest och närheten till kollektivtrafik kommer att bidra till att minimera trafikökningen.

### **Markens beskaffenhet**

#### **Markföroreningar**

Planområdet ligger i förhållandevis orörd 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. Det kan också finnas förorenade fyllnadsmassor inom området som inte syns idag men som kommer fram vid schaktning.

### **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.

### **Bergtekniska förutsättningar**

Området är beläget på en naturlig slänt och består till stor del av skogsmark. Blottat berg återfinns utmed Skarpövägen och även i viss utsträckning vid berghällar på slänten mellan Skarpövägen och befintlig bebyggelse.

En bergteknisk undersökningsrapport har tagits fram inför detaljplanearbetet. (Geosigma 2022) Undersökningen visar att befintliga bergslänter inte uppvisar instabilitetsproblem, men att förstärkningsåtgärder kan behövas vid nyexponerade slänter i samband med byggnation och bergschakt.

För att säkerställa stabiliteten och minimera risken för blocknedfall vid nyexponerade bergslänter kan följande åtgärder komma att behöva vidtas:

Förankring av lösa block och partier genom installation av bergbultar, montering av skyddsnät över slänter för att fånga upp eventuellt nedfallande block, eller alternativt applicering av sprutbetong på instabila ytor för att förbättra sammanhållningen i berget.

Bergavtäckning ska ske etappvis under kontroll för att identifiera och åtgärda instabila delar i berget. Där det är nödvändigt kan slänterna komma att utformas som avsatser, för att minska i höjd och därmed risken för blocknedfall.

Åtgärderna fastställs utifrån geoteknisk projektering i byggskedet och kan dimensioneras därefter. Säkerhetsåtgärder följs upp genom geoteknisk kontroll och dokumentation innan byggstart. Vid behov kan ytterligare förstärkningsåtgärder föreslås av sakkunnig geotekniker på plats under arbetets gång.

### **Dagvatten och skyfall**

För att visa en möjlig dagvattenhantering som innebär att recipienten inte påverkas av ökade flöden eller föroreningsbelastning har en dagvattenutredning utförts, Dagvattenutredning för detaljplan – *Orminge kraftledningsstråket, projekt Pylonen, Nacka kommun* (Geoveta, 2019, uppdaterad 2022).

Dagvattnet behöver fördröjas för att det inte ska bli för mycket regnvatten som gör att dagvattenledningarna blir överfulla. Det behöver även renas från metaller och näringsämnen så att Myrsjön och recipienten Askrikefjärden nedströms inte påverkas.

Möjligheten att leda bort, fördröja och infiltrera dagvatten från hårdgjorda ytor såsom asfalterad vändplan, kvartersgata, parkeringsytor och bjälklagsgårdar genom att anlägga växtbäddar säkerställs genom bestämmelsen: Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. I och med detta uppfylls även kommunens krav att 10 millimeter nederbörd ska fördröjas i gröna lösningar. Dagvattnet kommer att bli renare än innan vilket innebär att recipienterna nedströms inte påverkas och att statusen i vattenförekomsten Askrikefjärden inte påverkas. Det innebär att planen inte motverkar miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Detaljplanen innebär att området kommer att förändras från naturmark och tillfälliga infartsparkeringar till helt eller delvis exploaterad mark inom kvartersmark.

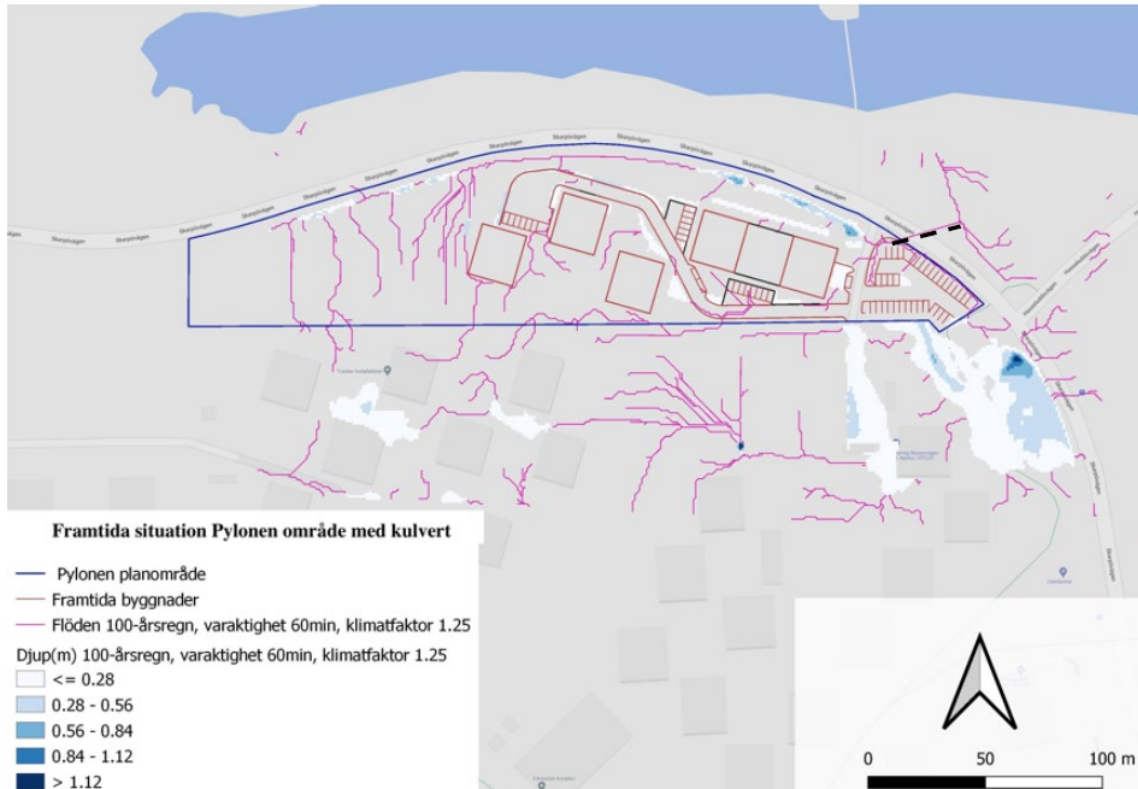
Detaljplanen innebär även att kuperad terräng och berg i dagen anpassas till bostadsbebyggelse. För att undvika sprängning är det lämpligt att jobba med grundare infiltrerande växtbäddar över större ytor. Inom detaljplanen har en större yta vid kvartersgatan identifierats som särskilt lämplig för att hantera dagvatten. Utrymmet för grundare växtbäddar säkerställs genom bestämmelsen **"n<sub>2</sub>"** Växtbäddar för fördröjning.

Markparkeringarytan i östra delen av planområdet är den plats inom detaljplanen som har utpekats riskerar översvämmas vid skyfall. Att ytan översvämmas vid 100års regn kan accepteras. Genom bestämmelsen **"b<sub>2</sub>"** säkerställs infiltration inom ytan: minst 30% av ytan ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras. Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. **"a<sub>2</sub>"**.



Fig 16 Illustrationen visar hur dagvatten är planerat att hanteras inom planområdet i växtbäddar om totalt 1180 kvadratmeter. För att undvika sprängning genomförs en grundare växtbädd utbredd på större yta. (Arkitema 2024)

Skyfallsfrågan har belysts i dagvattenutredningen och hanteras med ytliga avrinningsvägar.



Figur 17. Skyfallsanalys för framtida situation vid ett 100-årsregn, med kulvert under Skarpövägen (den streckade linjen visar platsen för kulverten), regnvaraktighet 60 min med klimatafaktor 1.25, utan hänsyn till servicenivån för befintliga dagvattenledningar (modelleringen påvisar dock ingen betydande skillnad mot när befintligt dagvattennät beaktas för aktuellt område). Fler scenarion finns i dagvattenutredningen (Geoveta, 2021, uppdaterad 2022).

Av de ytor som planeras att exploateras är det endast den östra boendeparkeringen som ligger på mark som idag riskerar att översvämmas vid skyfall. Det innebär att kommande eller befintliga byggnader inte kommer att påverkas vid skyfall. Strax utanför planområdet kan Skarpövägen komma att översvämmas vid ett 100-års regn. Parkeringsytan regleras i plankartan så att minst 30% skall vara genomsläpplig. En ytterligare möjlighet finns att lösa ett översvämningsdjup vid parkeringen och vägen genom att anlägga en kulvert se figur 17

Plankartan reglerar en översiktlig höjdsättning av markhöjderna. Ingen risk för översvämmning från närliggande Myrsjön föreligger eftersom det är stor höjdskillnad mellan sjön och aktuellt detaljplaneområde. I kommande detaljprojektering kommer man att behöva ta hänsyn till avrinningsvägar vid kraftiga skyfall när växtbäddarnas kapacitet har överskridits. Hänsyn behöver även tas till riktlinjerna från *Svenskt vatten om marklutningar vid byggnader*.

## Strandskydd

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det (7 kap. 18 c § MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § PBL). I detaljplan Pylonen avser kommunen att upphäva strandskyddet, som inträder vid planläggning av marken, för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Strandskyddet avses upphävas inom områden markerade med den administrativa bestämmelsen ”a<sub>3</sub>” i plankartan. På naturmarken i väster och utefter Skarpövägen i norr återinträder strandskydd vilket innebär att naturen får ett utökat skydd. Strandskyddet återinträder även för naturmarken som fortsätter in över planområdets gräns till anslutande detaljplan Agaten.

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

De särskilda skälen för upphävandet redovisas utförligt i dokumentet *PM Upphävande av strandskydd (Nacka kommun 2021)* med bilagan *Alternativutredning* vilket utgör underlag till planbeskrivningen. För att kunna väga intresset av att bevara strandskyddet inom området mot kommunens intressen av att utveckla tätorten Orminge inom Pylonens planområde, beskrivs även konsekvenserna av planens genomförande i dokumentet.

Sammanfattningsvis bedöms planens påverkan på naturvärdena bli liten och påverkan på rekreativvärdena bli försumbar. Det finns dessutom områden med höga värden för strandskyddets syften alldeles intill planområdet. Bostadsbebyggelsen inom Pylonen är angelägen för kommunen och kommundelen Orminge och området bedöms vara väl avskild från strandområdet av Skarpövägen. Fri passage längs stranden är fortfarande möjlig. I avvägningen av de olika allmänna intressena enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att ta området i anspråk för föreslagen bostadsbebyggelse här väga tyngre än strandskyddsintresset.

## Klimatpåverkan

Baserat på plankartan har en klimatberäkning för utförandet av detaljplanen genomförts. Beräkningarna visar ett utsläpp på 14 251 ton CO<sub>2</sub>e.

Det tre största utsläppsposterna är uppförande, grundläggning och drift (se figur 19) fördelat på antalet förväntat boende i området är siffran 34 ton CO<sub>2</sub>e ton/person.

Per byggd bruttoarea (BTA) blir siffran 424 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Planerad BTA för detaljplaneprojektet ligger i linje med underlaget från Översiktsplanen.



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 5 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 redovisas 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- 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 kommun 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 bygg rätt 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 Byggnadsfirman 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 Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Avtalet reglerar exploaterings storlek, köpeskilling, riktlinjer för gestaltning samt detaljplaneprocess och att markgenomförandeavtal ska tecknas.

#### **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 av detaljplanen. Markgenomförandeavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I detta markgenomförandeavtal kommer följande att regleras: marköverföringar, gestaltning, skydd av mark och vegetation, placering av samt antal parkeringsplatser, kompensationsåtgärder för att bibehålla spridningssambandets funktion och stärka biodiversitet (exempelvis återplantering av träd och planteringar), kvartersmark med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter. Avtalet går upp för godkännande parallellt med att detaljplanen går upp för antagande.

### **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.

### **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.

### **Allmän plats**

Anslutning till spillvatten och dagvattenledningar från kvartersmark kan ske vid Hasseluddsvägen/Skarpövägen. Om inte självfall för spill- och dagvatten kan erhållas inom planområdet krävs ett kostsammare alternativ som kan byggas ut längs med Skarpövägen. En sådan anslutning är möjlig att placera inom allmän platsmark.

### **Vatten och spillvatten**

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

### **Dagvatten**

Anläggningar för dagvattenhantering på allmän plats kan byggas ut i samband med att allmän platsmark anläggs. Vid exploateringen kommer nya dagvattenledningar byggas ut inom planområdet på kvartersmark. 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 klimatfaktor.

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.

### **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

Avfallshantering kommer att följa Boverkets allmänna råd där det ska finnas möjlighet att sortera mat- och restavfall i nära anslutning till bostädernas entréer. I vissa fall kan ett något längre avstånd från bostadens huvudentré medges förutsatt att en tillgänglig väg till avfallshantering finns genom parkeringsgarage eller annan sammanlänkad byggnad. Även förpackningar och tidningar ska enligt regeringens krav samlas in bostadsnära, detta avses ske i form av nedgrävda bottentömmande behållare. Den blivande markägaren ansvarar för avfallshantering och för att tillse att ny lagstiftning inom området följs.

## Trafikanläggningar

Anläggandet av ny kvartersgata och utbyggd vändplan förväntas ske etappvis. Gång- och cykelväg och övriga allmänna anläggningar kommer att byggas ut 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 94 infartsparkeringsplatser som kommer att rivas i samband med exploatering på marken. 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 detaljplanen ska anordnas inom kvartersmark.

## Markföroreningar

Sedvanlig vaksamhet ska iakttas så att eventuella förorenade massor eller förorenat vatten uppmärksammas och tillsynsmyndigheten ska 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 det då beslutas hur massorna ska hanteras. Alternativt, om det är höga halter, bör man gå vidare med borrhprovtagning 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 i avsnittet *Fastighetskonsekvensbeskrivning*. De delar av fastigheten Orminge 60:1 som avses planläggas gränsar till fastigheterna Orminge 38:2 och Orminge 39:1.

### **Allmän plats**

Mark som ska utgöra allmän plats enligt detaljplanen kommer vid genomförandet kvarstå inom befintlig kommunal fastighet.

I detaljplanen ingår kvartersmark för allmänt ändamål i form av ett E<sub>1</sub>-område som avser transformatorstation som ska byggas ut. En eller flera rättigheter ska upprättas för att trygga väg och ledningar fram till transformatorstationen från den allmänna platsen.

### **Kvartersmark**

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

Ett område i anslutning till allmän plats GATA planläggs som kvartersmark för parkeringsändamål för att möjliggöra gemensam parkering.

I detaljplanen avses sopkassuner, bottentömmande underjordsbehållare, genomföras på två placeringar inom kvartersmark. På kvartersmark vid vändplanen i planområdets västra del inom reglering Bostäder och prickmark, samt i planområdets östra del i anslutning till markparkering och allmän plats GATA, Området regleras Bostäder med prickmark som ett separat markområde avskilt från bostadskvarteret på motsatt sida om allmän plats GATA. Sopkassunerna är tänkta att användas av samtliga av de boende inom detaljplaneområdet

### **Ledningsrätter**

Befintlig fastighet belastas idag av ledningsrätt för starkström vilken omfattar den tidigare luftburna kraftledningen som har markförlagts. Ledningsrätten ska upphävas, vilket bekostas av kommunen och ledningsägarna. Enligt avtal mellan kommunen och ledningsägarna utgår ingen kompensation. Då inga luftburna eller markförlagda kraftledningar planeras passera genom området i framtiden regleras inget u-område för detta syfte i plankartan.

Mark som avsatts för E<sub>1</sub>-område för transformatorstation kan upplåtas med ledningsrätt alternativt servitut om lantmäteriet skulle anse detta vara lämpligare. U<sub>1</sub>-område på kvartersgata möjliggör markförlagda ledningar fram till transformatorstation. Den nya bostadsfastigheten kommer att belastas av servitut och eller ledningsrätt för ledningar till transformatorstation samt för rätten att underhålla transformatorstationen inklusive rätten att ta sig till den.

### **Servitut**

Tillgång till transformatorstation samt ledningar framdragna till transformatorstationen avses lösas med hjälp av officialservitut och om inte detta går med avtalsservitut.

### **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.

### **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 tas av respektive exploatör.

*Kostnad för vatten- och spillvattenanläggning*

Nacka kommun bygger ut VA-anläggningar inom allmän platsmark men Nacka vatten och avfall AB blir huvudman. Ekonomisk reglering sker i genomförandeavtal mellan Nacka kommun och Nacka vatten och avfall AB vilket ska upprättas innan antagandet av detaljplanen.

#### *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 inom 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 avstyckning från fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom allmän platsmark ansvarar kommunen. För ansökan om avstyckning från 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 detaljplanen dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

## Miljökonsekvenser

### Dagvatten

I och med föreslagen dagvattenhantering med anläggningar inom planområdet kommer föroreningsbelastningen på recipienten Myrsjön samt vattenförekomsten Askrikefjärden totalt sett att minska. Det innebär att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte motverkas.

### Skyfall

Översvämningsproblematik på grund av framtida skyfall (minst 100-års regn med klimatfaktor) bedöms kunna hanteras genom höjdsättning, fördröjning och avledning till angränsande natur- och parkmark vilka utgör lågpunkter i området.

### Klimatpåverkan

En klimatberäkning har genomförts för att beräkna andel koldioxidutsläpp som projektet genererar. Av utsläppen som genereras av att uppföra detaljplanen står byggnaderna för 83% av utsläppen.

En masshanteringsplan kan vara till hjälp för att minimera transporter och återvinna massor i projektet.

### Buller

De planerade bostäderna klarar samtliga riktvärden för buller med ett undantag, för att klara riktvärden för utevistelse krävs en bullerskärm mellan hus 1 och 2.

Detaljplanen ger utrymme för att genomföra enskilda lösningar per lägenhet.

### Sulfider

Eftersom masshanteringen i denna detaljplan kommer gå ut på att köra bort bergmassorna och återfylla endast i liten grad bedöms eventuella sulfidmassor kunna hanteras 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 försurningsförmåga. 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 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 grön- och vattenområden av god kvalitet*

- Det finns närliggande grön- och vattenområden dit det är möjligt att ta sig till fots.

- Bebyggelsen planeras som en struktur till viss del anpassad till topografin med tillgång till gröna utemiljöer, närnatur och bevarande av träd över viss stamdiameter.
- Naturmark har inkluderats och bekräftats som natur i en del av planområdet.

*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 bostadsbebyggelse och arbetsplatser finns laddningsmöjligheter 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 övervägande positiva. ”Nära till gröna- och vattenområden av god kvalitet” säkerställs genom att delar av planområdet planläggs som allmän plats i form av naturmark samt genom en gång- och cykelväg på allmän plats som ansluter planområdet till övrigt gång- och cykelvägnät. Möjligheterna att uppfylla målet ökar även genom att åtgärder som inte styrs i plankartan, såsom utsiktsplats och cykelparkeringsförråd med gröna tak på kvartermark vilket redovisas i gestaltungsprogrammet. Hållbarhetsmålet ”Hållbart resande” uppfylls genom planområdets kollektivtrafiknära 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. Punkthusen blir något högre än befintlig bebyggelse och då takens kan utformas med flexibilitet innebär detta att taken kan utföras avvikande från befintlig bebyggelse. De föreslagna fasaderna av skiffer bedöms kunna samspela väl med områdets historiska material, den krattade betongen. Det nya materialet med den varma kulör den tillför bedöms tillskapa en god helhetsverkan, samtidigt som den tillför något nytt i området. De nya volymernas byggnadsdetaljer, såsom fönsterbågar, målas med en accentkulör vilket förstärker samverkan mellan dåtid och nutid på ett välavvägt sätt.

### Konsekvenser för naturmiljö

Det regionala spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas negativt av ett genomförande av planen. För att bibehålla

konnektiviteten i denna regionala gröna kil (Nacka-Värmdökilen) 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 en remsa naturmark närmast Skarpövägen, ge skyddsbestämmelser åt ett antal träd inom kvartersmark och på allmän platsmark, möjliggöra för gröna innergårdar genom att tillåta ett större jorddjup på bjälklagsgårdar, sköta naturmark med slätter och komplettera med andra möjliga 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 bestämmelse ”n<sub>1</sub>” som skyddar ett antal större träd från fällning. Inom remsan som regleras som ”**NATUR**” längs planområdets norra del finns även ett antal tallar som får bestämmelsen ”träd<sub>1</sub>” och därmed bevaras i syfte att minska påverkan på spridningssambandet. Biotopförstärkande åtgärder kommer att säkras i markgenomförandeavtal. Utan rätt skötsel, skydd av befintliga träd, kompensationsåtgärder och återplantering av träd inom kvartersmark, bedöms hållbarhetsmålet om närhet till grön- och vattenområden av god kvalitet att påverkas negativt.

Sammanfattningsvis bedöms påverkan på det regionala svaga gröna spridningssambandet bli liten genom ovan redovisade åtgärder. Bedömningen är också att konnektiviteten i denna gröna kil och spridningssamband bibehålls. För det lokala spridningssambandet bedöms stråket mellan Myrsjön och Skarpövägen, direkt norr om planområdet, vara av störst betydelse. Detta område planeras att säkerställas i kommande naturreservat Skarpnäs. Genom att remsan med ”**NATUR**” sparas mellan planerad bebyggelse och Skarpövägen tillsammans med tidigare beskrivna åtgärder bedöms påverkan även på det lokala spridningssambandet bli liten och konnektiviteten kan bibehållas även lokalt. Påverkan på områdets naturvärden bedöms bli liten eftersom en stor del av bebyggelsen placeras på befintliga infartsparkeringar och i det tidigare kraftledningsstråket.

### **Sociala konsekvenser**

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

Exploatering i kollektivtrafiknära 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 detaljplanen innebär en viss negativ påverkan på barn och ungdomars tillgång till naturmark utanför redan bebyggda områden i Västra Orminge.

En strävan i detaljplanen är att säkerställa gröna gårdar med lektytor. Detta innebär att barn kan få en trygg tillgång till lekplatser, vilket bedöms utgöra en förbättring från nuläget—särskilt för yngre barn. I planområdets närhet 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 anläggning inom allmän platsmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten står kommunen för.

### **Avvägning mellan motstående intressen**

#### Nya bostäder och tätortsutveckling

I Orminge centrum finns goda kommunikationer och väl utbyggd service. Trots de goda kommunikationerna till centrala Stockholm, ligger Orminge på ett sådant avstånd från staden att den är en viktig tätort i sin egen rätt. I Orminge ska cirka 1 500 bostäder och 500–1 000 arbetsplatser kunna tillkomma till år 2030. I översiktsplanen redovisas också alternativ för en utbyggd tunnelbana till Orminge. Vidare understryker översiktsplanen behovet av att utveckla lokala centra.

Kommunen bedömer att en förtätning av Orminge tätort med detaljplan för Pylonens cirka 200 bostäder inom fem stycken 7 våningar höga punkthus i ett kollektivtrafikhärläge skapar ett underlag som behövs för bland annat service, skolor, kulturliv och en eventuell kommande tunnelbaneförlängning och att den därför utgör ett angeläget allmänt intresse

som långsiktigt ger fördelar för samhället. På platsen finns också redan den infrastruktur som behövs för ny bebyggelse.

### Strandskydd

I och med närheten till Myrsjön kommer strandskydd inträda då marken planläggs. Strandskyddet upphävs inom delar av planområdet. Som redovisat i avsnittet Strandskydd ovan, samt i underlaget *PM Upphävande av strandskydd (Nacka kommun 2021)* med bilagan *Alternativutredning* finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Strandskyddet upphävs endast i de delar som ska exploateras. För naturmarken som kommer att omfattas av planbestämmelsen ”**NATUR**” kommer också strandskydd att inträda, vilket innebär att marken får ett starkare skydd än idag då strandskydd inte råder i den befintliga stadsplanen. Träd får skyddande planbestämmelser i kvartersmarkens västra del, samt inom allmän platsmark natur i västra delen samt mot Skarpövägen i norr. Kommunen bedömer därmed att viss konnektiviteten i denna gröna kil och det regionala svaga gröna spridningssambandet bibehålls.

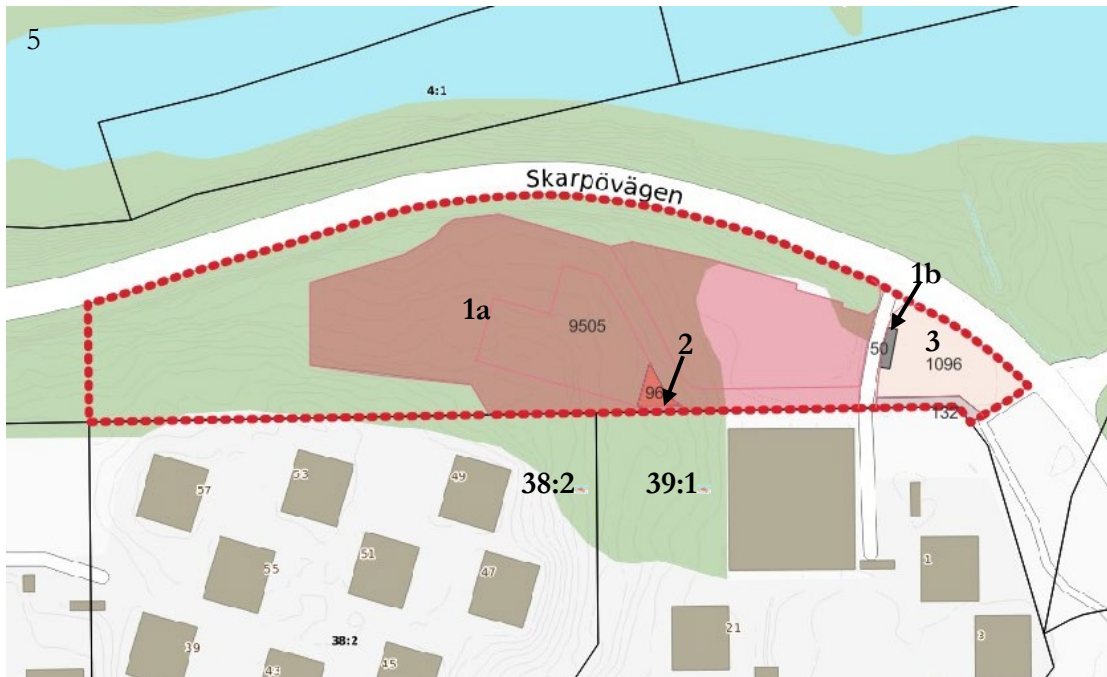
Detaljplanen ianspråkar ett område som idag är kuperat, bullerstört och svårtillgängligt. Det innebär att befintliga närliggande rekreativstråk är av större värde och hellre nyttjas. Sammanfattningsvis bedöms planens påverkan på både spridningssamband och naturvärden bli liten och påverkan på rekreativvärdena bli försumbar. Vid en avvägning mellan de olika allmänna intressena bedömer kommunen att intresset av att ta området i anspråk för föreslagen bostadsbebyggelse här väger tyngre än strandskyddsintresset.

### Påverkan på befintlig bebyggelse

Enligt framtagen solstudie bedöms inte omkringliggande bebyggelse påverkas negativt av skuggverkan från tillkommande exploatering. Ett genomförande av detaljplanen innebär negativ påverkan då utblickar mot Myrsjön från befintlig bebyggelse på fastigheten Orminge 38:2, ägd av HSB Bostadsrättsförening Skarpöhöjden i Nacka, påverkas. Påverkan bedöms dock inte vara av sådan art att den innebär betydande olägenhet. 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, främst från byggnaderna inom östra delen av fastigheten Orminge 38:2. Befintlig bebyggelse inom västra delen av fastigheten blir också påverkad men i mindre grad då byggnaderna behåller sin utblick rakt norrut mot sjön och dess omkringliggande skogsmiljö. Vid en avvägning mellan det allmänna intresset av att ta området i anspråk för bostadsbebyggelse och fastighetsägarnas enskilda intresse av bibehållen utsikt mot Myrsjön bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre.

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare och rättighetsinnehavare.



Figur 19 - Karta som visar närliggande fastigheter samt nya fastigheter (områden markerade med 1, 2, 3). Plangräns illustreras med röd linje. (Nacka kommun, 2025)

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

Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommen de mark	Rättigheter och gemensam- hetsanläggni ngar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekono- miska konsekvens er - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Orminge 60:1	Avstår cirka 9505 m <sup>2</sup> +96 m <sup>2</sup> +50 m <sup>2</sup> +1096 m <sup>2</sup>	Befintliga ledningsrätt för starkströmska upphävas	Nya vägar med tillhörande installationer ska anläggas och bekostas. Fastighetsbildning ska bekostas	Intäkter från försäljning av mark	Överenskomme lse om fastighetsregleri ng, överenskommel se om ledningsrätt. Markgenomföra ndeavtal	
1a Ny fastighet ska bildas 1b. Ett skifte med möjlighet att uppföra sopkassuner. Bedöms finnas funktionellt samband mellan skiftena.	1a Kommer att utgöras av cirka 9505 m <sup>2</sup> mark planlagd för bostadsända mål samt garage+ yta för sopkassuner 1b kommer utgöra yta för sopkassuner	1a Möjlig att 3D-fastighetsbilda . Den nya fastigheten belastas av servitut/ledni ngsrätt för ledningar till transformator station 1b. Sopkassuner Gemensamhet sanläggning för VA-anläggning kan ingås	Endast för genomförand e av planenliga byggnationer	Försäljnings eller uthyrnings-intäkter	Markgenomföra nde-avtal	Planläggs som kvartersmark bostäder (B) enligt detaljplan med byggrätt för cirka 9000 BTA bostäder + byggrätt för cirka 6000 BTA bostäder. Förkomplementbyg gnader gäller en total byggnadsarea om 380 m <sup>2</sup>
2. Orminge 60:1	Upplåtelse av mark för transformatorstation cirka 96 m <sup>2</sup>	Uppläts med ledningsrätt eller servitut. Avtals servitut för tillgång och angöring till transformator station via kvartersmark	Förrättningsk ostnader	Ersättning enligt förrättningsb eslut	Fastighetsförrät tning	Planläggs som kvartersmark för transformatorstation n med byggrätt
3. Ny fastighet för parkeringsända mål	Kommer att utgöras av cirka 1275 m <sup>2</sup> mark planlagd för parkeringsän damål	Gemensamhet sanläggning för parkering kan bildas	Endast för genomförand e av planenliga byggnationer	Försäljnings eller uthyrnings-intäkter	Markgenomföra nde-avtal	Planläggs som kvartersmark för parkering (P) med prickmark, det vill säga att byggnader inte får uppföras enligt detaljplan.

Tabell 1 – Tabell över detaljplanens konsekvenser för fastigheter.

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef

Kristina Nitsch  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2025-12-15, § 191. Laga kraft 2026-04-08.

Annica Schneider  
Projektkoordinator

## Gestaltningssprogram

Pylonen, del av Orminge 60:1, Nacka.

Riktlinjer för utformning av plats och bebyggelse

Underlag till detaljplan för Pylonen



## Inledning

Detta gestaltningsprogram tillhör detaljplanen för Pylonen, del av fastigheten Orminge 60:1 i Nacka.

Gestaltningens syfte är att ligga till grund för detaljplanen men även ett underlag till exploateringsavtalet. Detaljplanen syftar till att bestämma förutsättningarna för byggnation på den aktuella fastigheten och skall sätta de grundläggande spelreglerna för fortsatt arbete med byggnadernas utformning, dess volymer, höjder och gestaltning.

Gestaltningens syfte utvecklar och förtydligar även detaljplanens och projektets ambitioner och utgör underlag för övriga planhandlingar samt för fortsatt projektering.

Handlingen redovisar en gemensam, mellan parterna överenskommen, ambitionsnivå för fortsatt bearbetning och genomförande.

Gestaltningens syfte har satts samman av Nacka kommun i samarbete med berörda aktörer och arkitekter.

Illustrationsmaterial för bebyggelsen är framtaget av Arkitema.

Pylonen är tänkt att innehålla bostäder.

## Aktörer inom planområdet



BYGGNADSFIRMAN  
VIKTOR HANSON  
Est. 1914

# Arkitema ..

## Platsen och dess omgivning

Planområdet för Pylonen ligger på en höjd med vacker utsikt över Myrsjön och det planerade naturreservatet. I direkt anslutning till tomten ligger befintlig bebyggelse från 1960-talet.

Norr om platsen går Skarpövägen som är en sekundärled för farligt gods, vilket innebär att ett minsta avstånd för bostadsbebyggelse på 15 meter behövs.

Området påverkas av buller från trafik på Skarpövägen.

Markens beskaffenhet är tunna jordar samt inslag av berg i dagen. Uppvuxna träd finns och utgörs i huvudsak av barrträd samt i mindre omfattning blandade lövträd.

## Historik och vision – Orminge

Orminge planerades under slutet av 1960-talet som en del av miljonprogrammet. Området är tidstypiskt med uppdelning i zoner: en inre grönzon, en mellanzon med bostadsbebyggelse, en yttre trafikzon och ett centrum i ena kanten. Centrumet har i stort sett en bibehållen struktur sedan invigningen och domineras idag av parkeringsytor, gatumark och bebyggelse med slutna fasader.

I stadsutvecklingsprojektet Orminge centrum har följande mål för framtidens Orminge centrum tagits fram:

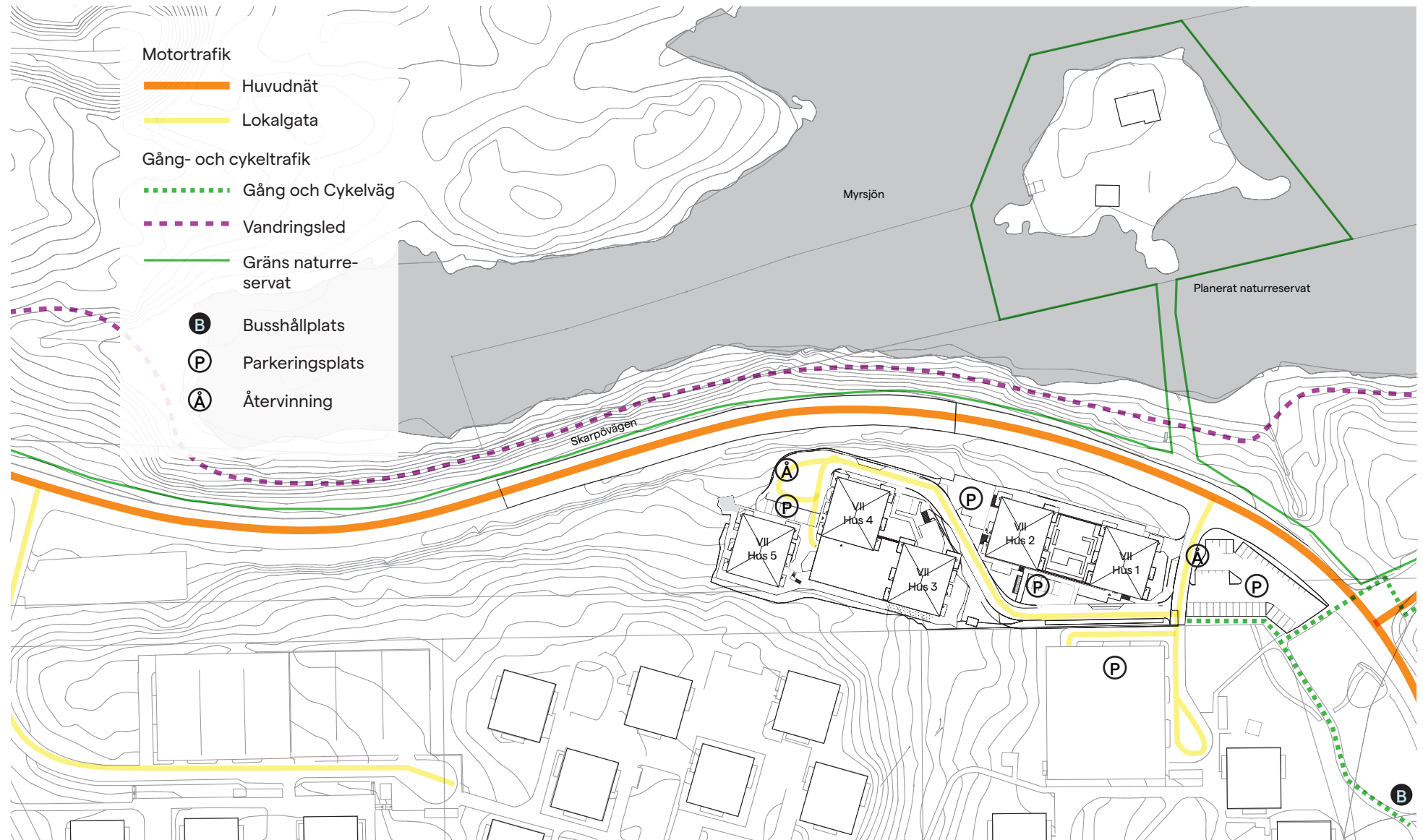
- Ett stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och levande
- Ett attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag.
- Ett stadsdelscentrum som bygger på och utvecklar Orminges karaktär och identitet.

### Strategier

Programförslaget utgår från strategier som tillsammans med föreslagna åtgärder kan medföra att målen nås:

- Förstärk sambanden och attraktionskraften
- Funktionsblandning
- Förtätning
- Förnyelse
- Försköning

# Illustrationsplan med kommande rörelseflöden och trafik



## Gestaltning

Visionen är att tillföra en ny årsring i Orminges bebyggelse.

Förslagets bebyggelse anpassar sig i orientering och struktur till omkringliggande hus. I den södra delen tillåts så mycket som möjligt av befintlig natur vara orörd och här får gårdarna en vildare karaktär med bergknallar och befintliga träd. Den gröna karaktären från omgivningen får sippra ner genom det nya området.

### Bebyggelsestruktur

Förslaget utgår från närområdets bebyggelsestruktur med punkthus i park. De nya byggnadernas fotavtryck är detsamma som den befintliga bebyggelsens. Avstånden mellan husen känns också igen i den befintliga strukturen och förslaget är alltså en förlängning av den rådande bebyggelsetypen. Denna kännetecknas av tydliga rätblock med utanpåliggande balkonger.

Förslaget består av fem punkthus med sju våningar och ibland även suterräng/källare. Tack vare den varierande terrängen står husen på olika nivåer. Husen grupperar sig i två klungor runt två gröna, planterade gårdar för umgänge och lek. Dessa fungerar som lugna platser för utevistelse. Träd kan finnas i planteringslådor. Under gårdarna finns parkeringsgarage i suterräng.

### Offentliga rum/gatan

Angöring sker från Skarpövägen och vidare in i området från en gata mellan byggnaderna. På så vis skapas ett tydligt, mer spännande och centralt gaturum med bebyggelse på båda sidorna. Precis som husen anpassar sig gatan till terrängens höjdförutsättningar. Ljusa och välkomnande entréer till bostadshusen tillsammans med levande bottenvåningar och de gröna gårdarna däremellan samverkar till ett levande och tryggt gaturum - dag som kväll, sommar som vinter.

Målet är att bevara så mycket orörd mark som möjligt mellan husen. Parkeringen sprids därför ut och ligger i garage och markparkering.

För att vidmakthålla och stärka spridningssambanden genom området arbetar vi med en medveten vegetationsgestaltning. Inhemskt växtmaterial med anpassad proveniens kommer användas. Företrädesvis kommer ek och tall att användas men även andra träarter som sälg, rönn, oxel, al, fågelbär, hagtorn osv. Även blommande och bärande buskar kommer användas så att vi uppnår en hög biodiversitet och en bra miljö för pollinerande insekter och bärätande fåglar och mindre djur. Exempel på buskar är rosor, en, vildapel, olvon, hassel och slån.

Markparkeringen föreslås delvis vara ytor med beläggning av armerat gräs, varvat med lummiga träd.

I området planeras en utsiktsplats, ett upphöjt trädäck med bänkar nära befintliga träd. Platsen nås via en spång och en trappa.

Den nya vägen är det nya områdets entré.

## Bebyggelse, sammanhang och karaktär

Området karaktäriseras av natur inpå knuten och fri rörelse mellan husen. Här kan människor av olika åldrar vistas och mötas. Gårdarna rymmer odling, grillplats och lekutrustning och möjliggör skyddad lek och utevistelse för barn. I kombination med ett gemensamt utegym och en utsiktsplats skapas förutsättningar för kvartersanda och granngemenskap.

Gestaltningen präglas av ett modernt och enkelt uttryck med sunda och miljövänliga material som dels anpassar sig till naturen, dels samspelar med befintlig bebyggelses material och färgsättning. De material vi valt har en råhet och enkelhet som knyter an till exempelvis betongen som fasadmaterial i området.

Stor vikt har lagts vid att så många lägenheter som möjligt får ta del av den vackra utsikten.

Förslaget innehåller cirka 40 lägenheter per hus, i storlekar från 1 till 4 rok. Spridningen i lägenhetsstorlekar tillåter olika typer av hushåll och familjekonstellationer att bo i området.

Lägenheterna har balkonger eller uteplatser och tillgång till den gemensamma gården för utevistelse. Djup på balkongplattan är 1,8 meter.

Genom att förlägga fläktrum till vinden kan entrévåningarna innehålla en stor andel bostäder och på så sätt ge liv och trygghet till gatan och mellanrummen mellan husen.

Det till skapas p-platser både i garage som markparkering, samt besöksparkering längs med gatan. Cykelparkering sker i gårdshus och på förgårdsmark framför husen. En del av cykelparkeringsplatserna planeras vara moderna, låsbara boxar.

Sophantering sker med sokkassuner.

Utemiljön för de boende gestaltas med välkomnande förplatser vid entréer till trapphusen. Cykelparkeringen stödjer rumsbildningarna vid platserna. Gårdarna på bjälklag komponeras med planteringar som dels stödjer biodiversitet i området och dels fungerar för fördröjning och rening av dagvatten. Gårdarna får odlingslådor för de boende, lekplatser och sociala ytor för utevistelse.

## Materialpalett, detaljer och kulörer

Husen har inspirerats av den nära naturen och gestaltas för att fint smälta in i denna. Med vackra skiftande skifferfasader kommer husen att få varierade toner och nyanser, precis som skiftningarna och variationerna hos naturen runtomkring. Skiffer för ner ljus tack vare sin reflekterande yta och syftet med fasadernas utformning är att skapa helhetsverkan.

Takmaterialet är plåt i kulör som harmoniserar med skiffrens kulör. Enligt tradition i Orminge används en accentkulör på fönster och dörrar med syftet att behålla det arkitektoniska greppet och relatera till Ormingepaletten.



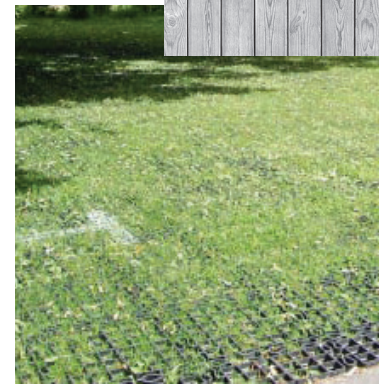
## Material gårdar



Sedum kan täcka gårdshusens tak



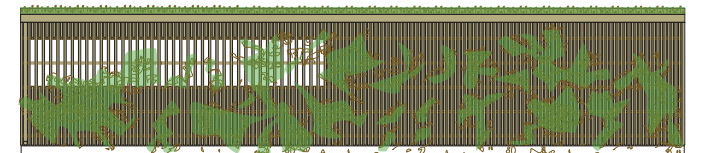
Träpanel för gårdshus



Armerat gräs för parkeringsplatser



Vägräcke



Gårdshus cykelskjul

## Material hus



Accentkulör fönster & fönsterbleck



Träpanel entréer

Trätrall uteplatser



Skifferfasad, i varmt skiftande färger



Tak, takavattning & balkongräcke,  
grafitgrå



# Situationsplan



Skala 1:1000/A3





FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER

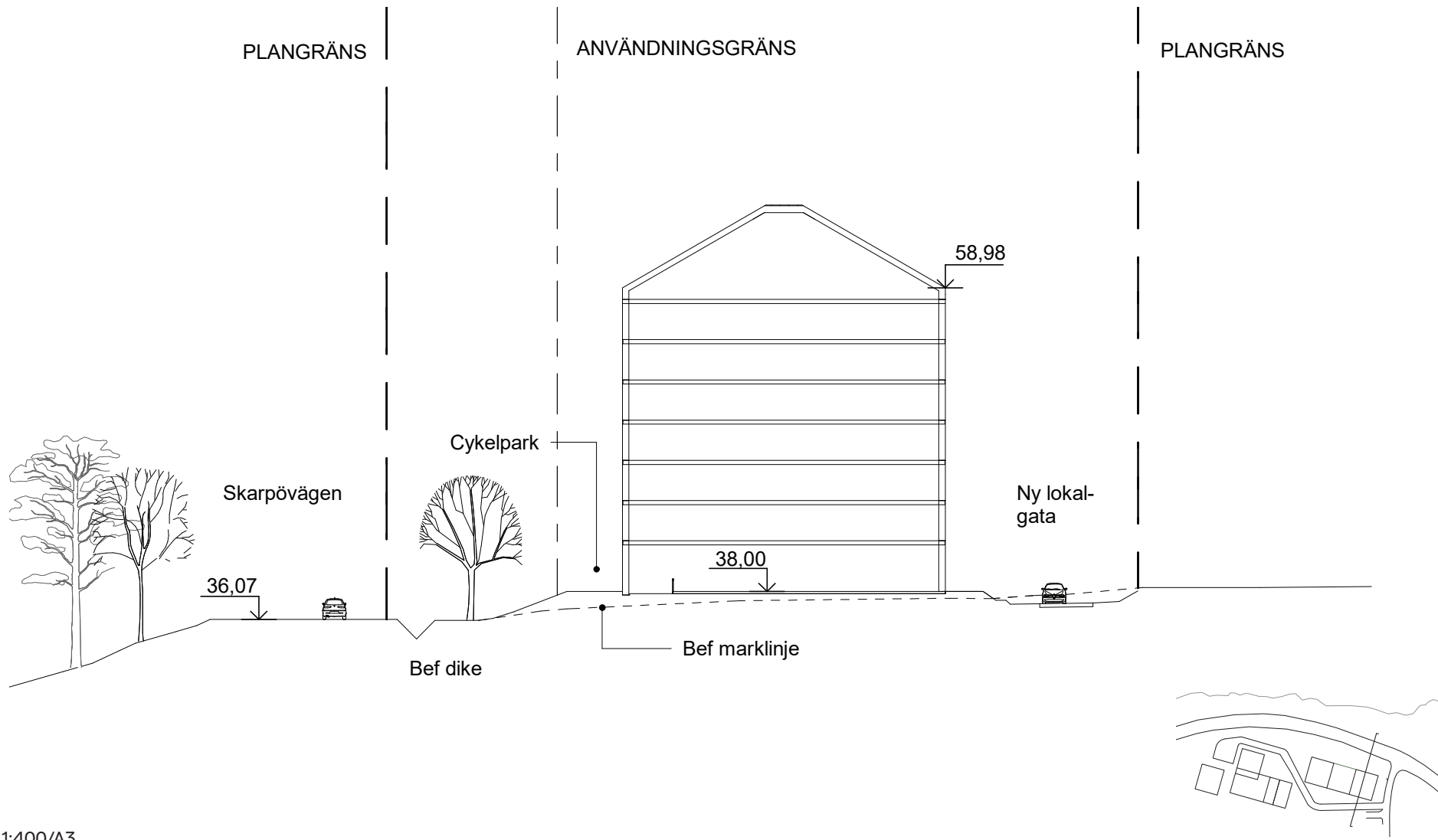
# Fasader



FASAD MOT SÖDER



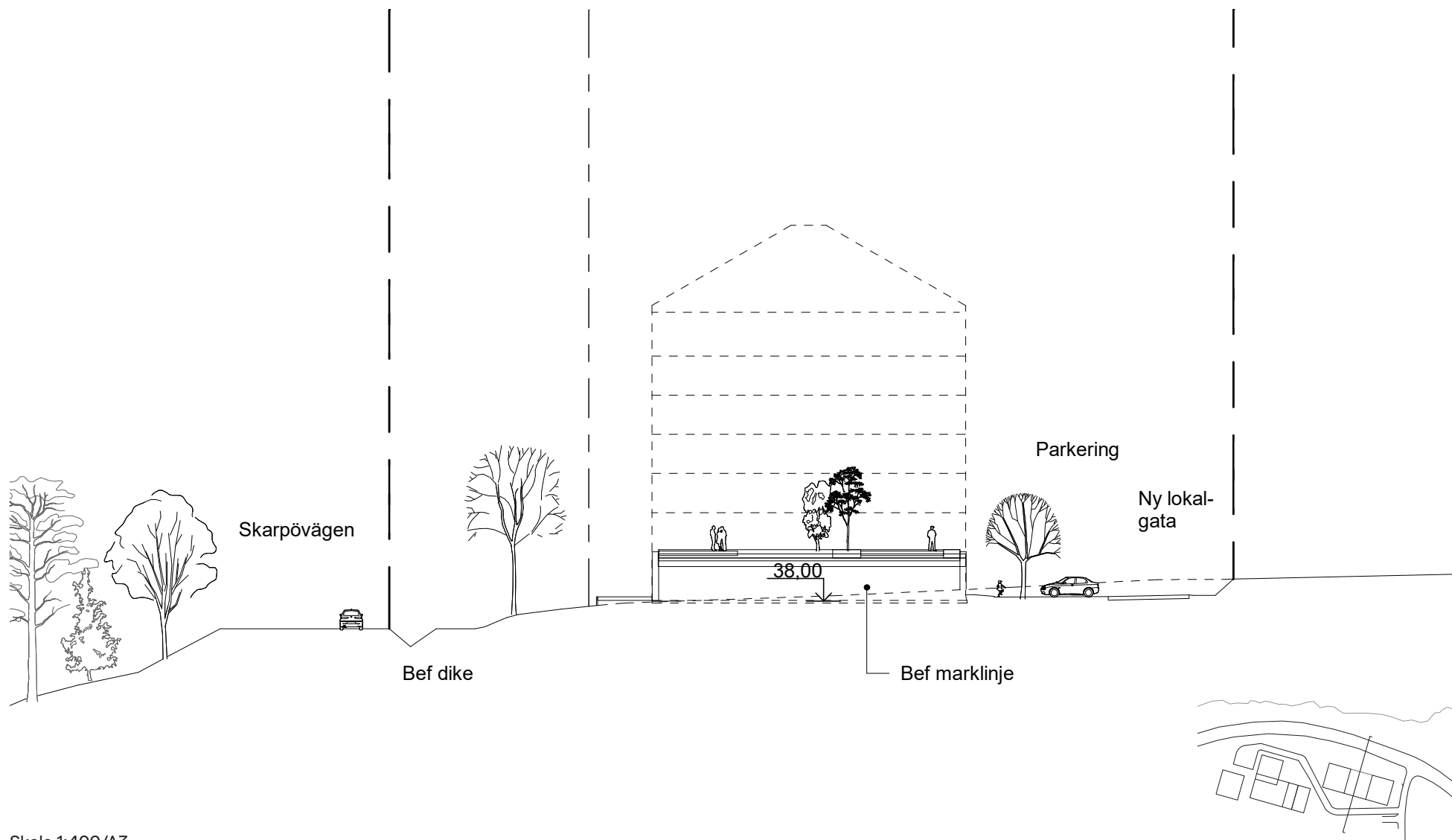
FASAD MOT ÖSTER



Skala 1:400/A3

2025-06-03

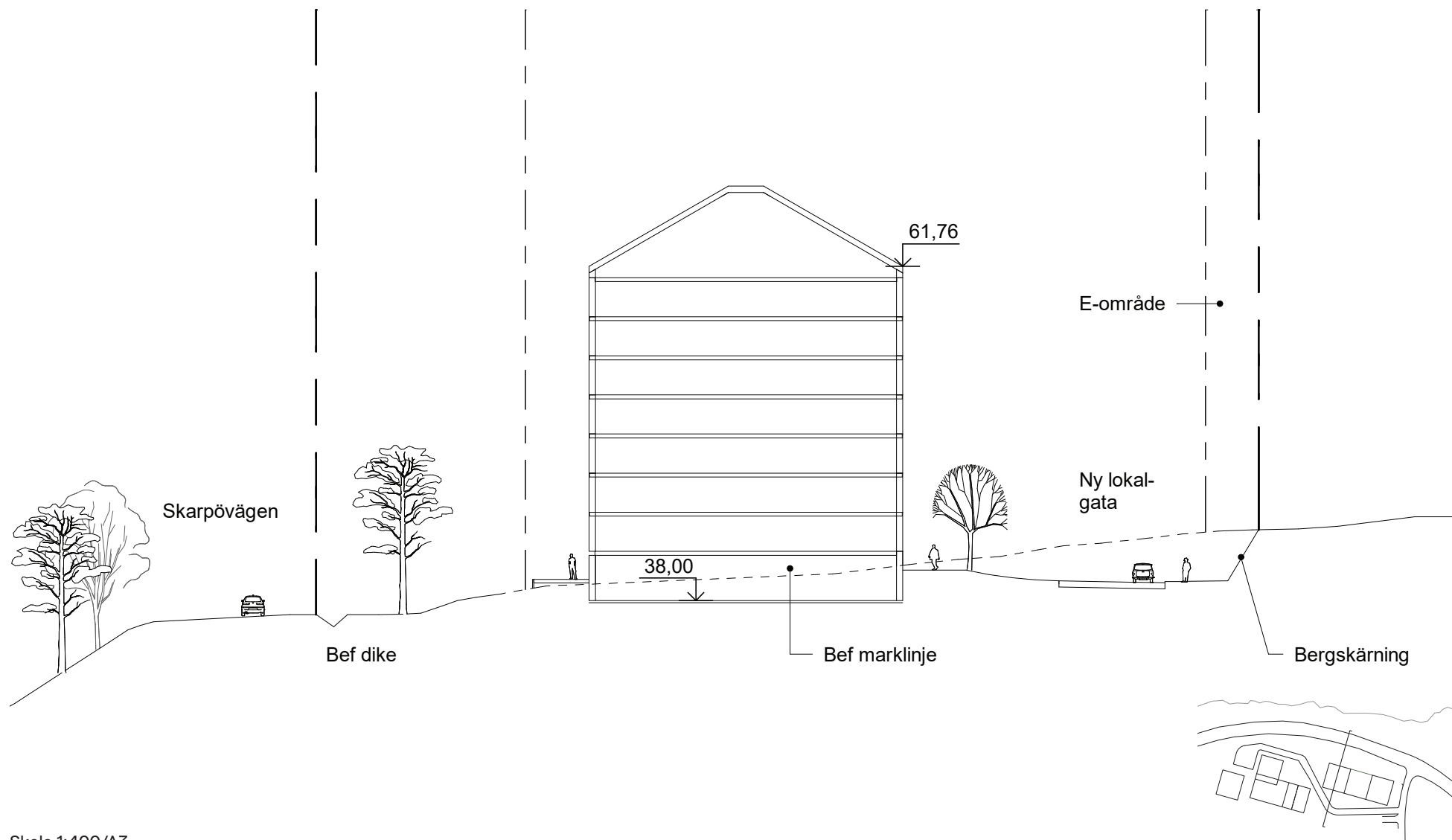
Sektion A-A 12



Skala 1:400/A3

2025-06-03

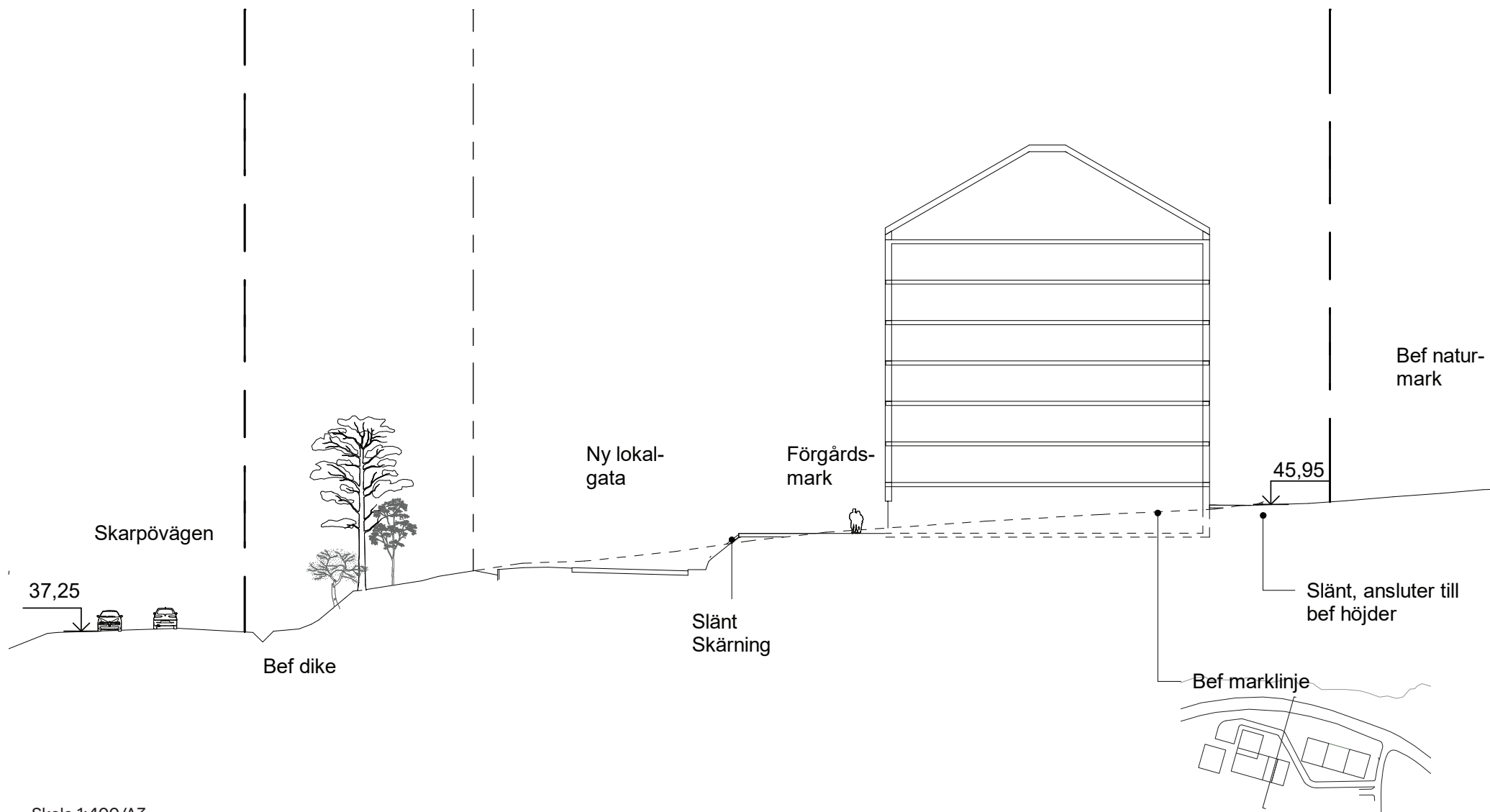
Sektion B-B 13



Skala 1:400/A3

2025-06-03

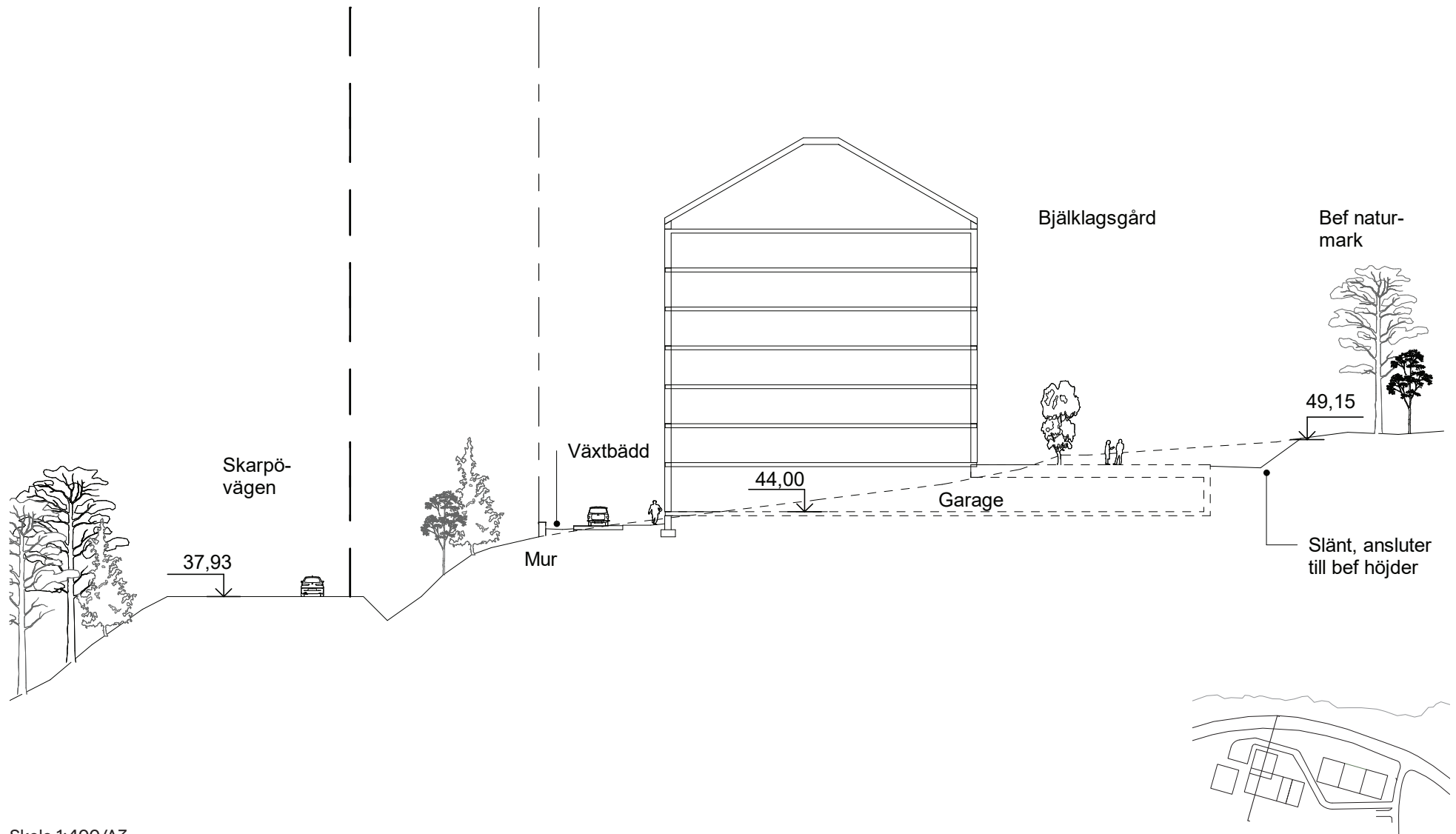
Sektion C-C 14



Skala 1:400/A3

2025-06-03

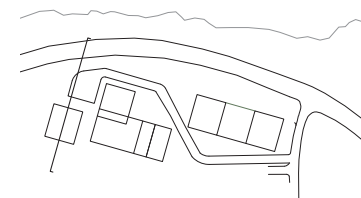
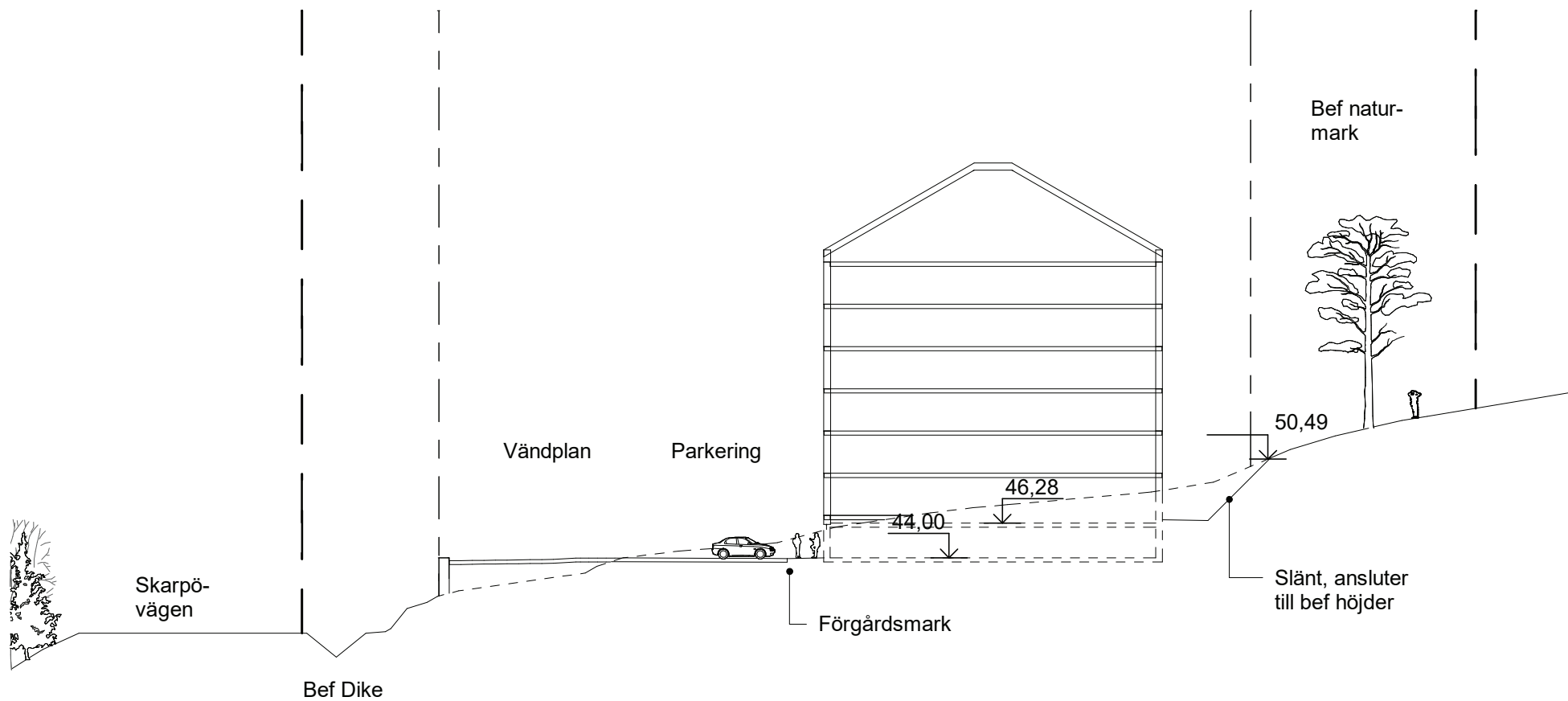
Sektion D-D 15



Skala 1:400/A3

2025-06-03

Sektion E-E 16



Skala 1:400/A3

2025-06-03

Sektion F-F 17

## Situationsplan slutna fasader

Sluten fasad mot norr - kan bekläs med växter

Sluten fasad mot norr - ges liv genom möblering av cykelställ framför fasaden



Sluten fasad mot väst - kan bekläs med växter

Sluten fasad mot norr - yttervägg mot garage av stenmaterial så som betong. Kan perforeras med exempelvis glas för att reflektera och släppa igenom ljus och på så sätt känns mindre sluten

Sluten fasad mot söder - kräver omsorgsfull utformning av detaljer, exempelvis armaturer, belysning, detaljering av fasadmateriäl i mötet mot marken och glas i entrédörrar. Kan bekläs med växtlighet för att upplevas mer livfull



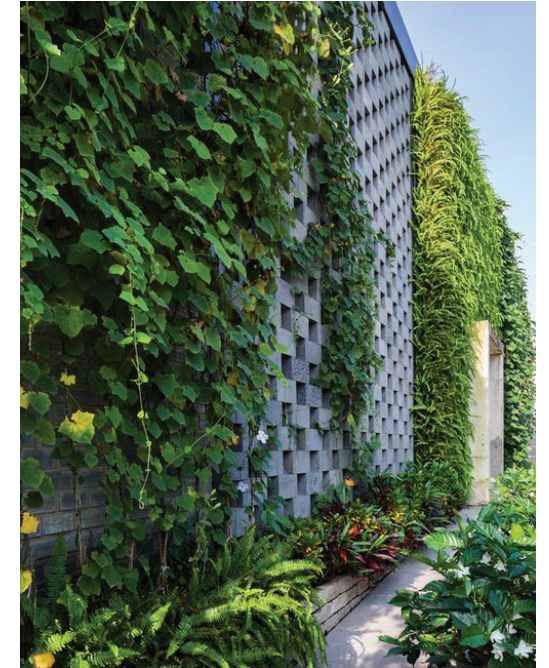
## Exempel på växtlighet



Insektshotell eller andra  
biodivertsfrämjande åtgärder



Växtlighet på vajer



Växtlighet på fasad med struktur

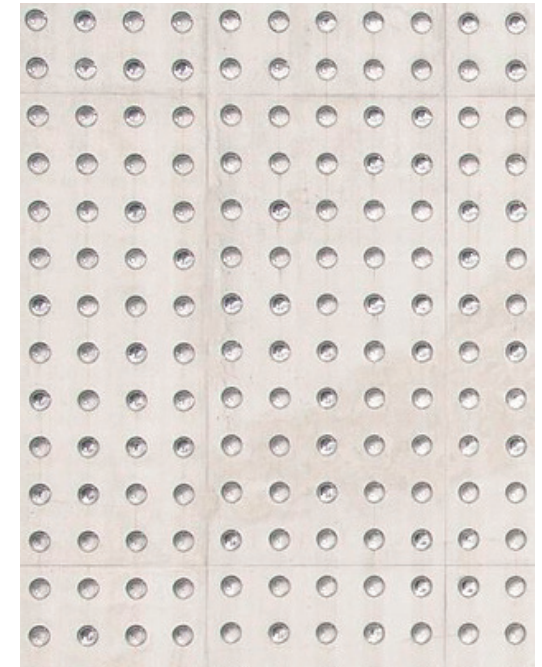
## Exempel på detaljer



Utsmyckning med armaturer som också kan belysa fasaden i mörker. Detaljering i dörrar så som glasning etc

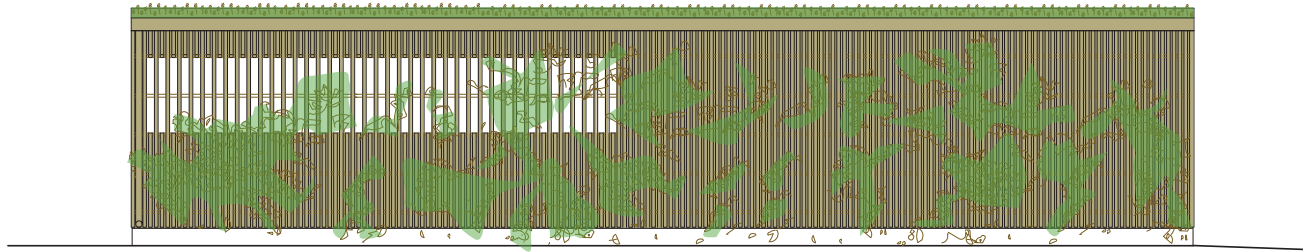


Livfullhet genom medveten utformning av skifferfasad - tex genom större skifferplattor i sockel och omsorgsfullt utförda detaljer mot mark. Skiffer som sätts som en fjällpanel ger skuggverkan. Detta gör fasaden vacker och fin att röra sig längs med



Betongfasad dekorerad med glas, kan reflektera eller släppa igenom ljus

## Exempel på utformning av cykelställ



Cykelställ med tak och växtlighet  
möblerar ytor framför slutna fasader

# Solstudie 21 mars

kl 9.00



kl 12.00



kl 15.00



# Solstudie 21 juni

kl 9.00



kl 12.00



Juni 1200

kl 15.00



kl 18.00

