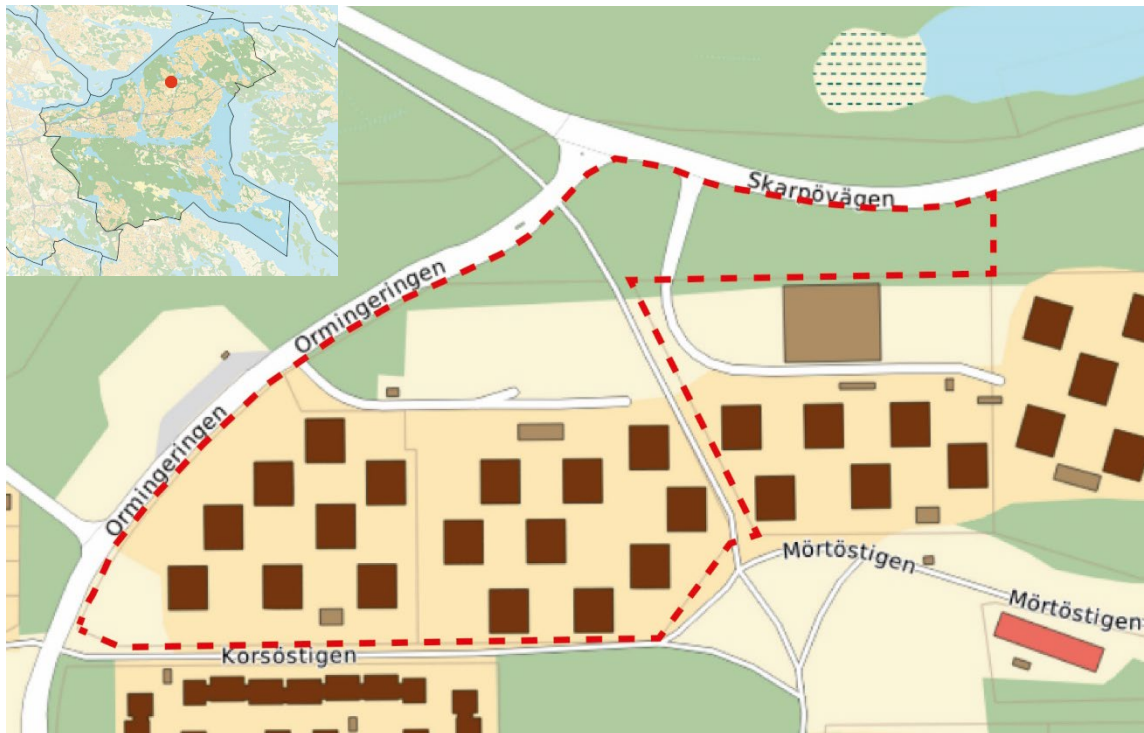


Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad januari 2025
Dnr KFKS 2022-00919
Standardförfarande

Agaten

Detaljplan för Agaten, fastigheterna Orminge 37:1, 37:2 och del av 60:1, i Boo, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun området ligger.

Detaljplanens innehåll

Sammanfattning	5
Detaljplanens syfte	6
Planhandlingar	6
Underlag	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	7
Plandata och tidigare ställningstaganden	8
Läge, areal & markägoförhållande.....	8
Topografiska förhållanden	8
Statliga och regionala intressen	8
Riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken	9
Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken	9
Områdesskydd och förordnanden	9
Kommunala intressen.....	9
Förutsättningar	12
Offentliga rum och grönområden.....	12
Bebyggelse.....	14
Teknisk infrastruktur	15
Störningar och risker.....	16
Markens beskaffenhet.....	17
Dagvatten, grundvatten och skyfall	20
Strandskydd	21
Ekosystemtjänster	22
Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.....	22
Detaljplanens innehåll	23

Övergripande struktur	23
Offentliga rum och grönområden.....	25
Bebyggelse.....	27
Utnyttjandegrad	30
Gestaltning.....	30
Ljusförhållanden.....	33
Teknisk infrastruktur	34
Störningar och risker.....	35
Dagvatten, grundvatten och skyfall	39
Strandskydd	42
Ekosystemtjänster	44
Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.....	45
Klimatpåverkan	45
Motiv till detaljplanens regleringar	46
Så genomförs planen	48
Organisatoriska frågor	48
Huvudmannaskap	49
Ansvarsfördelning.....	49
Avtal	50
Tekniska frågor	52
Fastighetsrättsliga frågor	53
Ekonomiska frågor	55
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	57
Miljökonsekvenser	57
Konsekvenser på kulturmiljö.....	58
Sociala konsekvenser.....	58
Ekonomiska konsekvenser	59

Konsekvenser för närområdet.....	59
Avvägning mellan motstående intressen	59
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	59

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet i ett kollektivtrafikhärläge som kan bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö. Syftet är även att skydda den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och den värdefulla naturen inom planområdet.

Det ekologiska 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. Den största delen av naturmarken sparas och en stor del av bebyggelsen föreslås placeras på befintliga boende- och infartsparkeringar.

Planens mål är att skapa cirka 200-250 bostäder, öka tryggheten i området genom att bebygga parkeringsytor och skapa gårdar för socialt umgänge. Vidare är målet att bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband.

Detaljplanen avgränsas av Ormingeringen i väster, Skarpövägen i norr och befintlig bebyggelse i söder. Marken som är föreslagen för ny bebyggelse är i dagsläget anlagd med ett befintligt parkeringsdäck och två ytor för markparkering. Parkeringsdäcket utgörs av privat mark, området för infartsparkeringarna utgörs av kommunal mark.

Den nya bebyggelsen ska utgå från den befintliga bebyggelsestrukturen i söder avseende volym, skala och placering i landskapet, samt komplettera befintligt bebyggelseområde och verka som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet. Projektet ska även skapa nya torg/gårdar för socialt umgänge och allmän platsmark/cykel-och gångväg ska få god belysning.

I och med närheten till Myrsjön i norr kommer strandskydd inträda inom delar av den kommunala marken vid planläggning. Kommunen avser att upphäva detta inom kvartersmark och allmän plats - gata. På naturmarken avses strandskyddet ligga kvar.

För närboende innebär detaljplanen att antal parkeringsplatser minskar samt delvis skydd sikt mot Skarpnäs naturreservat och Myrsjön.

Planförslaget förväntas uppnå 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. Planen förväntas ha en begränsad utbyggnad av allmänna anläggningar. Planarbetet bekostas av exploatören.

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet i ett kollektivtrafiknära läge som kan bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö. Syftet är även att skydda den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och den värdefulla naturen.

Planhandlingar

Kommunstyrelsen antog startpromemoria för detaljplanen den 23 juni 2023. Planförslaget är därmed upprättad 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 bullerexpert, bygglovhandläggare, ekolog, exploateringsingenjör, karttekniker, kommunantikvarie, kommunikatör, landskapsarkitekt, lantmätare, miljöplanerare, projektledare, projektkoordinator, stadsarkitekt, trafikplanerare och VA-ingenjör.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Samrådsförslaget grundas på följande underlag:

- Artskyddsutredning för fåglar på Ormingelandet, Nacka kommun (Calluna, 2019-06-28)
- Dagvattenutredning (FVB, 2024-12-05)
- GYF samråd (SPG 2024-12-05)
- Kompletterande artskyddsutredning avseende fåglar inför byggnation av områdena Volten och Pylonen i Nacka kommun (Greenways, 2022-06-14)
- Miljöredovisning (Nacka kommun, 2025-01-10)
- Naturvärdesinventering NVI (Pro Natura, december 2023)
- PM Artskydd Kopparödla Kraftledningsstråket (Pro Natura, januari 2020)
- PM Ekosystemtjänster Agaten (2024-03-13)
- PM Riskutredning (Nacka kommun, 2024-02-06)
- PM strandskyddsupphävande Dp Agaten (Nacka kommun, 2024-12-12)
- Rapport markmiljöprovtagning, rapport kärnprovtagning berg (Momentux, 2024-02-14)
- Risk-PM (Bengt Dahlgren, 2023-06-02)
- Riskutredning Mensättravägen (Prevecon 2018-05-18)
- PM strandskyddsupphävande Dp Agaten (Nacka kommun, 2024-12-12)
- Trafikbullerutredning (Tyréns, 2024-11-28)

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (Nacka kommun, 2024-12-18)

Underlag

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 (Nacka kommun, 2024). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Detaljplanen är av begränsad omfattning och bedöms få en begränsad miljöpåverkan. Den största miljöpåverkan sker på naturmiljön då ett mindre grönområde försvinner. Planförslaget får en begränsad negativ konsekvens på den biologiska mångfalden i området, då grönområdet har ett begränsat biologiskt värde och storlek. Ett fåtal lövträd i korsningen av Ormingeringen och Skarpövägen kommer att tas bort vilket får vissa negativa effekter på artgrupper som är starkt knutna till dessa trädarter. Borttagandet av träden får även viss negativ effekt på landskapsbilden och det nord-sydliga ädellövsspridningssambandet, som redan i dag är försvagat i och med exploateringen i området. Men detta bedöms inte skapa någon risk för betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen får inga negativa konsekvenser avseende ytvatten, skyfall eller föroreningar, i det fall planerade åtgärder genomförs. Detaljplanen uppfyller de nationella riktlinjerna för trafikbuller vid bostadsbebyggelse, på de flesta platser. Plankartans regler byggnaden så att dessa regler följs. gör att detta.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Sammantaget är kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken avses 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.

I samband med plansamrådet avses undersökningen om betydande miljöpåverkan samrådas med länsstyrelsen enligt 6 kap. 6 § miljöbalken.

Plandata och tidigare ställningstaganden

I detta avsnitt beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget i Boo cirka 900 meter norr om Orminge centrum. Ormingeringen utgör gränsen västerut och Skarpövägen löper längs hela planområdets norra gräns och avgränsar det från Myrsjön i norr. I söder gränsar planområdet till de privatägda fastigheterna Orminge 41:1 och i öster till Orminge 38:1 och till den pågående detaljplanen Pylonen. Planområdet är cirka 5 hektar stort och utgörs av de privatägda fastigheterna Orminge 37:1 och 37:2 (som båda ägs Bostadsrättsföreningen Agaten) av samt en del av fastigheten Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun.



Figur 1 Flygfoto över planområdet med plangränser och fastighetsbeteckningar. (Nacka kommun, 2024)

Topografiska förhållanden

Fastigheten Orminge 37:1 är relativt plan, Orminge 37:2 sluttar kraftigt ner mot Skarpövägen. Den del av fastigheten Orminge 37:2 som planeras att bebyggas utgörs i huvudsak av det gamla parkeringsdäcket/garaget. Parkeringsdäcket avses att rivas och ersättas med ett underjordiskt garage. Marken som föreslås att bebyggas inom fastigheten Orminge 60:1 är relativt plan och är en före detta infartsparkering. Naturmarken inom planområdet utgörs av bergig terräng.

Statliga och regionala intressen

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, föroreningsbelastningen på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster. Normerna 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 uppdamning 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, men har klassats med måttlig status med avseende på näringsämnen.

Myrsjön mynnar ut i Askrikefjärden som är en vattenförekomst med otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status. Den miljökvalitetsnorm 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 miljökvalitetsnormer 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

Strandskydd

Planområdet ligger inom ett område som i dagsläget inte omfattas av strandskydd, men där strandskydd inträder vid planläggning av marken. Strandskyddet gäller 100 meter på land från Myrsjöns strandlinje vilket innebär att strandskydds-zonen enbart omfattar delar av den norra delen av detaljplaneområdet. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av detaljplaneområdet, se vidare under avsnitt *Förutsättningar* respektive detaljplanens innehåll, rubrikerna *Strandskydd* samt underlaget *PM Strandskyddsupphävande Dp Agaten* (Nacka kommun 2024-12-12).

Kommunala intressen

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

Översiktlig planering

Enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län, RUF5 2050, ligger Orminge inom ett så kallat ”strategiskt stadsutvecklingsläge”. Det betyder att Orminge är ett kommuncentrum, med regionala bytespunkter och är ett område med en stor befolkning. Området har i viss mån lågt socioekonomiskt index. Orminge har generellt sett en hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. Området innehåller i nuläget både bostäder,

verksamheter, service, lokal grönstruktur 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.

Enligt Nacka kommuns översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka” från 2018 ska Nackas lokala centra och dess omgivningar utvecklas. Detaljplaneområdet för Agaten 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 1500 bostäder och 500–1000 arbetsplatser kunna tillkomma till år 2030. 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. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Kulturmiljöprogram

Planområdet befinner sig inom området Västra Orminge som är av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Kulturmiljöprogrammet anger förhållningssätt för ny bebyggelse inom området. Grundstrukturen med tre olika funktionszoner ska behållas och förstärkas, grönzonen med öppna grönytor, träd och skogsdungar bevaras och att ytterligare inskränkningar av grönytor undviks. Denna inre gröna zon utgörs främst av den så kallade Centrala parken i Västra Orminges mitt. Vidare anges att den låga skalan och den terränganpassade placeringen av bostadshusen i tydliga grupperingar är en viktig kvalitet att bygga vidare på.

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 gränzonen mellan befintlig bebyggelse och trafik/parkering i områdets yttre delar.

Hela planområdet ingår i en helhetsmiljö Västra Orminge som är utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövården i kommunens kulturmiljöprogram. Programmet anges bland annat att: ”Ny bebyggelse utformas som tydliga årsringar och en samverkan med den befintliga bebyggelsen i karaktär och terränganpassad placering eftersträvas.”

Andra projekt/beslut som berör planen

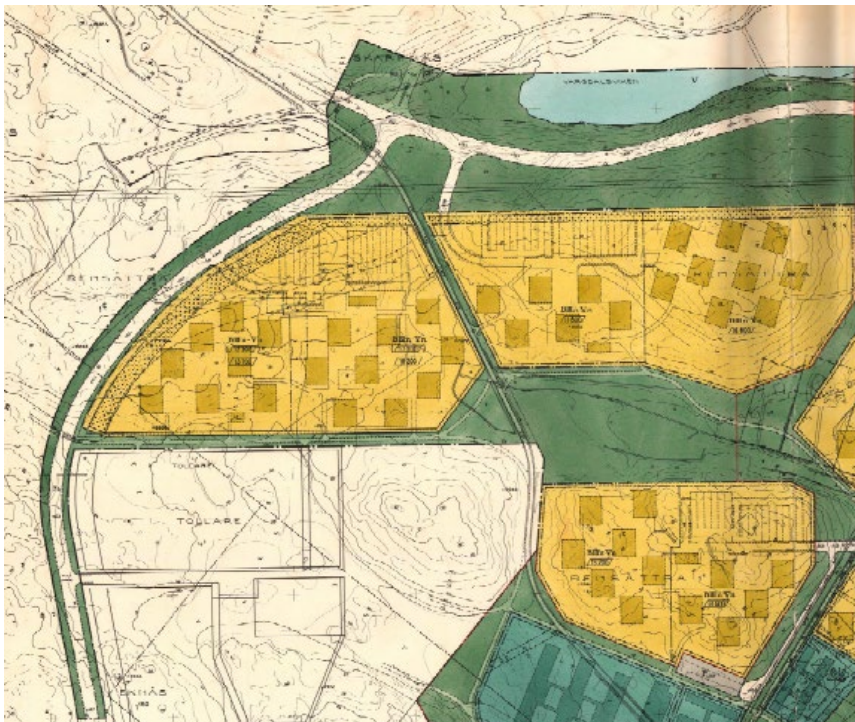
Orminge centrum är stadsdelscentrum i Boo kommunal. Här finns ett flertal butiker, restauranger, bibliotek, närpolis, vårdcentral, tandläkare, gruppboende, äldreboende, skolor, förskolor, kyrka, med mera. Orminge centrum är en knutpunkt för kollektivtrafiken och här passerar ett tjugotal busslinjer med 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. Programförslaget innebär också att centrum utvecklas och att en framtida koppling till tunnelbana möjliggörs. Området för Agaten ingår inte i programmet, men ligger i programmets ytterkant och kommer i en eventuell utveckling av tunnelbanan få gångavstånd till den.

Utvecklingen av Orminge centrum medför att befintliga infartsparkeringar i Orminge centrum bebyggs. Tillfälliga ytor för infartsparkering har därför anlagts inom planområdet för Agaten där delar som är planlagda som allmän platsmark, natur har tagits i anspråk. Dessa infartsparkeringar kommer att flytta tillbaka till ett centrumnära läge i samband med att ett nytt parkeringshus uppförs i Orminge centrum.

Gällande detaljplaner

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta delar av stadsplanen S 86 som antogs 1969, akt nr: 0182K-7433. Planområdet är i gällande stadsplan planlagd för bostadsändamål och området längs Skarpövägen utgörs av natur som i gällande stadsplan är planlagd för parkändamål. Gällande detaljplan har en genomförandetid som gått ut. Den befintliga tomtindelningen 0182K-7801, upphävs genom framtagandet av den nya detaljplanen. De luftledningar som tidigare funnits i området, ledningsrätter ska också upphävas. Då dessa ledningar numera är förlagda under mark.



Figur 2 Stadsplan S86, (utsnitt ur befintlig plankarta). (Nacka kommun, 2024)

Förutsättningar

Offentliga rum och grönområden

Ytorna inom planområdet är allemansrättsligt tillgängliga, men platsen är störd av buller från Skarpövägen och visuellt även av vägar och parkeringsytor. Värdena för friluftslivet inom planområdet bedöms vara små eller obetydliga.

Utanför planområdet finn en betydande brant på den norra sidan av Skarpövägen ner mot Myrsjön. Området är en del av Skarpnäs naturreservat som har höga värden för natur och friluftsliv. Området längs Myrsjöns strand är strategiskt viktigt som ekologisk spridningskorridor och är utpekad som ett svagt regionalt spridningssamband i Nacka-Värmdökilen, enligt RUFSS. Spridningssambandet sträcker sig såväl norr som söder om Myrsjön. Området är mycket välbesökt med stigar som går runt sjön. Längs strandzonen närmast Myrsjön passerar Booledden, en 15 kilometer lång markerad vandringsled i Nacka.

Gränsen till Skarpnäs naturreservat ligger som närmast cirka 20 meter från planområdesgränsen i norr. I praktiken är det dock svårt att nå reservatet och strandzonen vid Myrsjön på grund av vägen och de betydande höjdskillnaderna ner mot sjön, se vidare nedan. Reservatet och Myrsjön nås enkelt från planområdet via gångtunnlarna under Ormingeringen respektive Skarpövägen, precis i anslutning till planområdet. Avståndet är då dryga 80 meter från planområdesgränsen till reservatsgränsen.

Spridningssamband

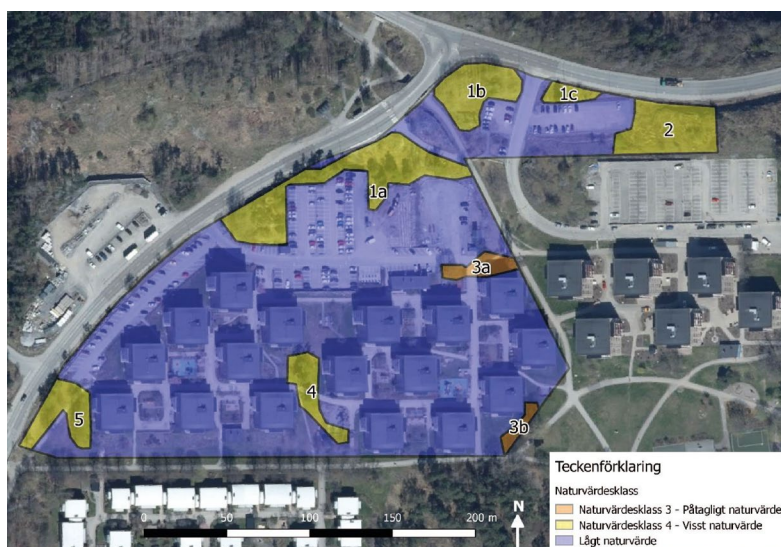
Värmdökilens ekologiska spridningssamband sträcker sig såväl norr som söder om Myrsjön. På lokal nivå passerar spridningssambandet planområdet och Myrsjöns södra strandlinje. Påverkan på spridningssambandet bedöms dock bli liten eftersom delar av naturmarken kan bevaras. Bedömningen är också att konnektiviteten (sambandet) i denna gröna kil och spridningssambandet behålls. Påverkan på områdets naturvärden bedöms även bli liten eftersom majoriteten av bebyggelsen föreslås placeras på befintliga parkeringsytor och befintliga infartsparkeringar.



Figur 3 Grön kil och svagt spridningssamband av klass 1 mellan Rensättra och Skarpnäs enligt Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF 2050. (Nacka kommun, 2024)

Naturvärden och rekreation

En naturvärdesinventering är gjord (Pro natura 2023), som visar på påtagliga naturvärdena i området är framför allt knutna till de enstaka äldre tallarna och två äldre popplar. Tallskog med äldre träd bedöms vara av särskild vikt för biologisk mångfald på landskapsnivå. I dagsläget bedöms området hysa naturvärden enligt kartan i figur 4. Påtagliga naturvärden 3a-3b, motsvarande naturvärdesklass 3 och visst naturvärde 1a-1e, 1c, 4 och 5 motsvarande naturvärdesklass 4.



Figur 4 Påtagliga naturvärden 3a-3b, motsvarande naturvärdesklass 3 och visst naturvärde 1a-1e, 1c, 4 och 5 motsvarande naturvärdesklass 4. (Nacka kommun, 2024)

Artskyddsutredningar rörande kopparödling och fåglar har gjorts inom detaljplanerna för Volten och Pylonen (Calluna, 2019 och ProNatura, 2022). Då dessa områden ligger på var sin sida om aktuell detaljplan kan det antas att samma förhållande som för dem också gäller för Agaten. Utredningarna påvisar ingen häckning eller miljöer som krävs för arternas fortlevnad inom dessa tre planområden.

Planområdet har ett begränsat värde för de närboende, då det är otillgängliga klippor som är bullerstörda. Planområdets rekreativa värden bedöms vara begränsade, dock ligger planområdet i anslutning till natur och populära parkområden. Centrala parken är en välbesökt park inom centrala Orminge som ligger cirka 100 meter söder om planområdet, därmed tillgodoses behovet av park inom 300 meter. I parken finns även ytor för spontan fysisk aktivitet samt tillgång till utomhusytor för större evenemang som exempelvis teater.

Eftersom gångstråken inom området är bilfria är det möjligt ta sig till skola, centrum, parker och natur utan att korsa vägar vilket underlättar för äldre barn och ungas möjlighet röra sig utan vuxet sällskap. Flera rör sig längs det tvärgående stråket norrut mot naturreservatet och busshållplatsen precis norr om planområdet, samt söderut mot Centrala parken och centrala Orminge. Stråket används troligtvis även av skolor och förskolor i hög utsträckning.

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 (PM10) och kvävedioxidhalt (NO₂). Luftkvaliteten bedöms inte försämrats till följd av genomförande av föreslagen detaljplan då husen placeras relativt glest och närheten till kollektivtrafik kommer att bidra till att minimera trafikökningen.

Bebyggelse

Västra Orminge som tidigare bestod av kuperad skogsmark, planlades under 1960-talets mitt för flerbostadshusbebyggelse. Kommunens målsättning för området var att hålla byggnadshöjderna nere för att behålla en avvägd övergång till befintlig villastad, samt spara så mycket av naturmarken som möjligt genom att bygga terränganpassat. Bebyggelsen i Västra Orminge består huvudsakligen av lamellhus i två våningar och punkthus i tre till fem våningar, grupperade i tydliga enklaver. Punkthusen placerades på de mer kuperade delarna av marken, lamellhusen på de längre delarna. Karaktäristiskt för Västra Orminge är den strikta trafiksepareringen med indelningen i en inre, skyddad grön zon, omgiven av bostadsbebyggelse och ytterst en trafikzon med bilvägar och parkeringsplatser. Husen har grova, enkla fasader i krattad betong där fönstren, i olika accentfärger, sticker ut. För att kompensera de enkla neutrala byggnaderna grupperas husen så varierat som möjligt och utifrån terrängförhållandena. Naturmark och växtlighet utnyttjas för att höja kvaliteten. Speciellt för området är bebyggelsestrukturen, byggnadernas terränganpassning.



Figur 5 Befintlig bebyggelse med god terränganpassning och färgacenter enligt Ormingepaletten. (Nacka kommun, 2024)

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Ormingeringen och Skarpövägen är de huvudsakliga bilvägarna i området (se figur 6). Lokalgator leder in till området både från Ormingeringen och Skarpövägen, dessa lokalgator möts aldrig på grund av nivåskillnader. En gång och cykelväg leder ner till en undergång vid korsningen av Ormingeringen och Skarpövägen och skapar här en trafikseparerad och säker undergång för cyklister och fotgängare. Gång- och cykelväg är en klassat som ett lokalt cykelstråk i Nacka och förbinder Telegrafberget med Orminge centrum.

På både Ormingeringen och Skarpövägen finns hållplatser för stomlinjebussar, vilket innebär att planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik.



Figur 6 Karta över vägnätet i området. (Nacka kommun, 2024)

Teknisk försörjning

Den föreslagna platsen är i dagsläget försörd med kommunalt vatten och spillvatten, fjärrvärme, el, fiber och området ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Störningar och risker

Buller

Planområdet ligger i en relativt bullerstörd miljö då området utsätts för trafikbuller från Ormingeringen och Skarpövägen. Bussar trafikerar vägen både dagtid, kvällstid och nattetid. På vägen trafikerar bussar både dagtid och nattetid. Majoriteten av de nya bostäderna i detaljplanen utsätts för bullernivåer under 60 dBA ekvivalent ljudnivå och klarar därmed förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Vid ett fåtal platser når ljudnivåerna dock upp till 61 dBA och kräver därmed anpassningar. (För utförligare beskrivning se under rubrik Detaljplanens innehåll Planförslag, störningar och risker).

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.

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

För att ytterligare bedöma huruvida den framtagna riskbedömningen är applicerbar i aktuellt detaljplaneprojekt har markens beskaffenhet längs Mensättravägen och planförslaget för Agaten 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.

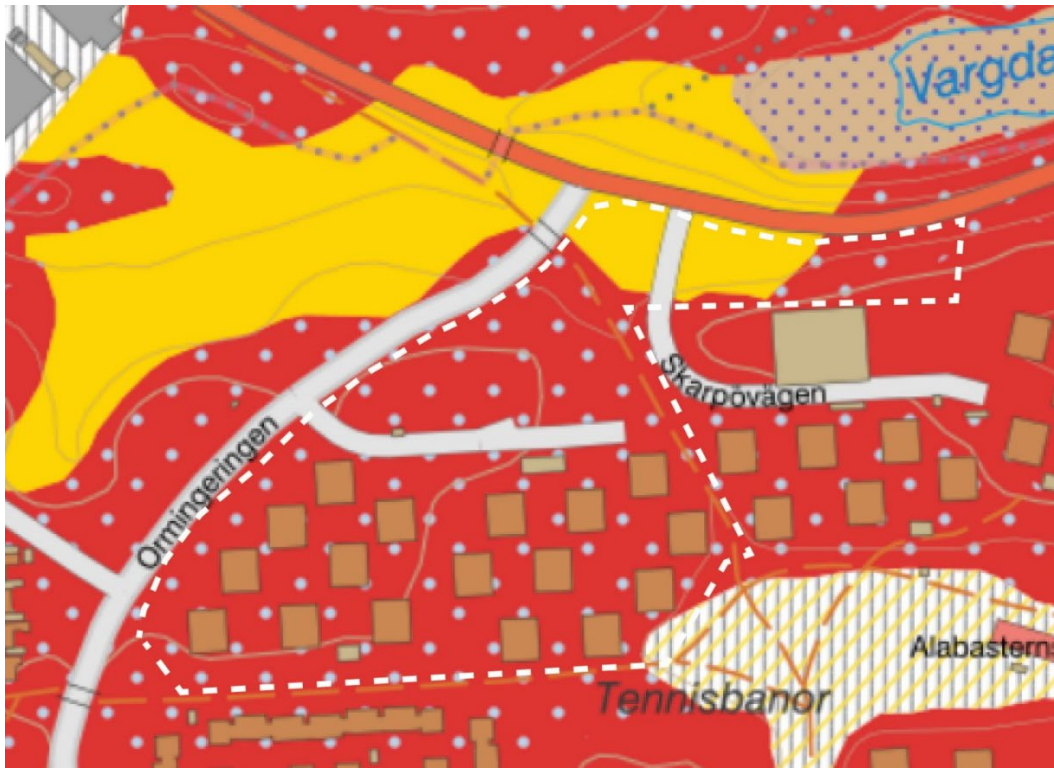
Luftkvalité

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 (PM10) och kvävedioxidhalt (NO₂). Luftkvaliteten bedöms inte försämrats till följd av genomförande av föreslagen detaljplan då husen placeras relativt glest och närheten till kollektivtrafik kommer att bidra till att minimera trafikökningen.

Markens beskaffenhet

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta, se figur 7, består området av urberg, morän och glaciallera.

En geoteknisk undersökning samt en markteknisk undersökningsrapport har tagits fram (båda Momentux 2024). Av dessa framgår att jordlager enligt utförda sonderingar bedöms utgöras av fyllning på friktionsjord på berg. Delvis förekommer också yttligt berg och berg i dagen. Inför grundläggning av gårdsmark och vägar anges att i de nordligaste delarna av området, intill korsning Ormingeringen/Skarpövägen, kan det finnas lera och där bör planerade sonderingar utföras. Enligt SGU ligger en del av planområdet inom ett akksamhetsområde för skred i finkornig jordart, (se figur 8). Underlaget är översiktligt och baseras på jordartstyp och lutning. Den visar inte risken eller sannolikheten för jordskred. Frågan hanteras vidare till planens granskningsskede.



Figur 7. SGU:s markkarta, gul är glacial lera, röd/prickigt är morän och rött urberg. (Nacka kommun, 2024)



Figur 8 SGU:s övergripande karta över förutsättning för skred i finkornig jordart (orange). (Nacka kommun, 2024)

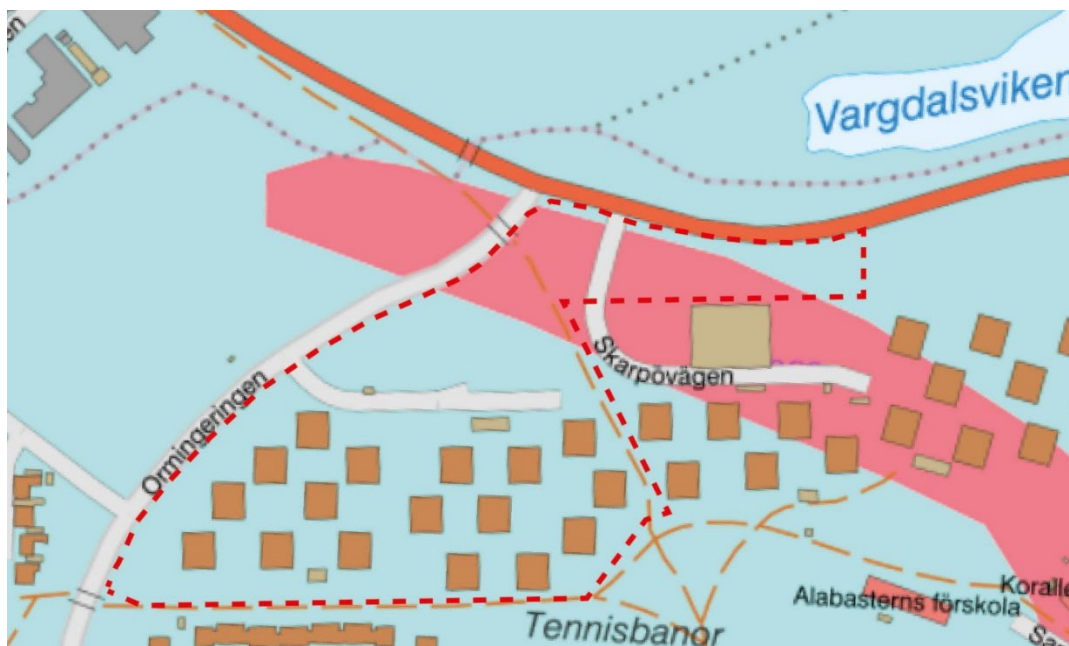
Markföroreningar

Ortofoton visar inte att någon verksamhet har bedrivits inom eller nära området. Framtagen markteknisk undersökningsrapport (Momentux 2024) visar att inga förorenade områden finns registrerade i länsstyrelsens EBH-databas. Det är en närliggande före detta deponi samt en kemptvätt i Kummelbergets industriområde. Deponin bedöms inte påverka planområdet, då den föroreningar som uppmäts kommer från den ytliga metern på provområdet, då deponin ligger på berg. Deponin hanteringen av dessa föroreningar kommer att ske i Dp Volten, så kommunen bedömer att inte heller det påverkar planområdet.

Området planeras för bostäder vilket gör att marken behöver uppfylla nivån "känslig markanvändning", KM, enligt Naturvårdsverkets klassning. Det ytliga provet i punkten visar på en halt motsvarande MKM ("mindre känslig markanvändning", en klassning som ofta används under vägar och andra platser där de inte orsakar någon miljörisk), och det djupare provet är under MKM. Ingen ytterligare provtagning bedöms vara nödvändig under detaljplanearbetet, men i och med att denna förorening. Behöver schaktning på platsen anmälas av verksamhetsutövaren till tillsynsmyndigheten (§ 28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd).

Sulfider

Området är idag en slänt med berg i dagen eller berg strax under markytan. Bergarten är bland annat sedimentådergnejs (turkosa i figur 10) och graniter (det rosa i figur 9). Den miljötekniska undersökningen som har gjorts visar på låga halter av sulfider. (Momentux, 2024)



Figur 9 SGU:s bergkemikarta, sedimentådergnejs (turkosa) och graniter (det rosa). (Nacka kommun, 2024)

Bergtekniska förutsättningar

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

En fördjupad geologisk kartering kommer att göras under det fortsatta planarbetet i syfte att skapa en noggrannare bild av bergstabilitetsförhållandena samt för att göra en noggrannare utredning av grundläggning av byggnad på berg i det aktuella området. Blottade berghällar ska undersökas med avseende på bergarter, sprickorientering och eventuella svaghetszoner. Generellt bedöms geologin och sprickorna i det aktuella området inte vara något hinder vid grundläggning.

Geologiska karteringar som tidigare gjorts i närområdet visar att det inte finns några stabilitetsproblem på bergsslänterna. Inga större lösa bergblock har observerats i slänten eller i diket längs med Skarpövägen.

Den bergtekniska undersökningen medför inget behov av planbestämmelser. (Momentux, 2024)

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Dagvatten

Området där bebyggelse föreslås ligger på berg samt glacial lera. Då jordarterna är av tätare material är möjligheten för infiltration i området begränsad.

Närmaste recipient är Myrsjön som inte är en vattenförekomst eller har beslutade miljö kvalitetsnormer. Från Myrsjön avleds dagvattnet vidare mot vattenförekomsten Askrikefjärden som har beslutade miljö kvalitetsnormer. Askrikefjärden har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god status. Utöver kvicksilver och bromerade difenyleter som överskrids i alla svenska vattenförekomster har Askrikefjärden även problem med näringsämnen, antracen och PCB vars förekomst kan påverkas av dagvattnet från planområdet.

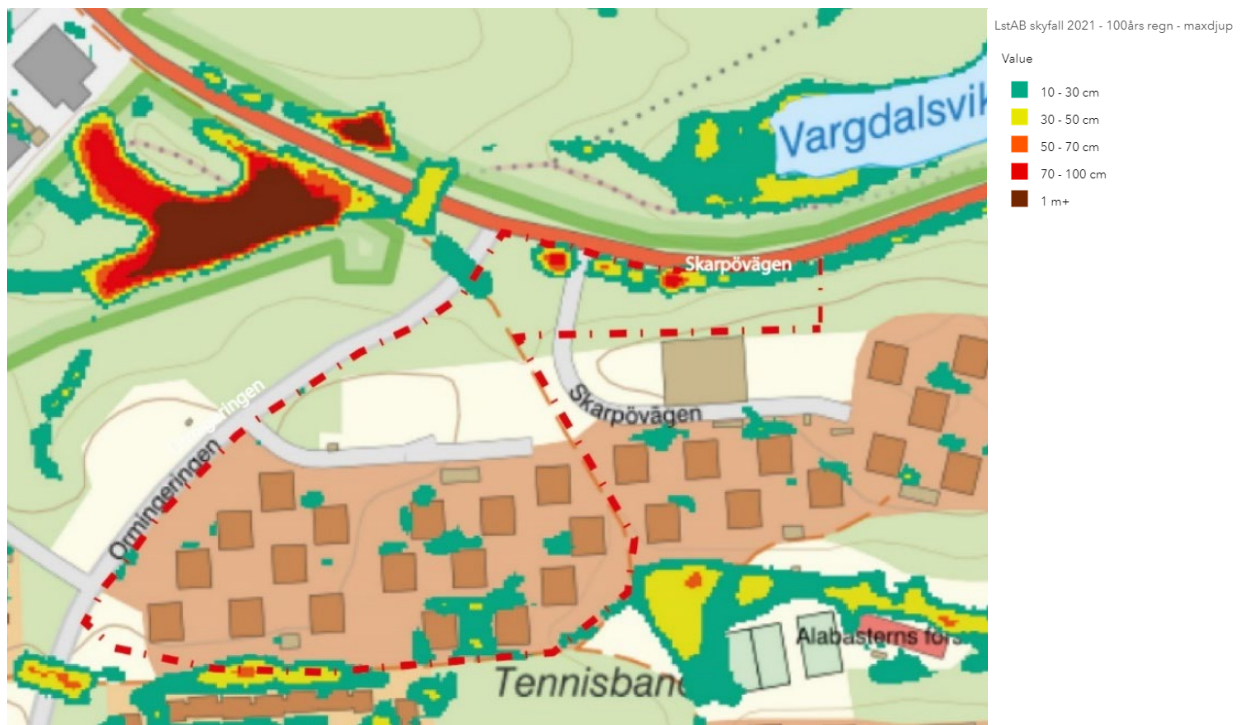
Inga vattenskyddsområden eller privata dricksvattenbrunnar berörs av planförslaget. Sannolikt kommer genomförandet inte att vara en anmälnings- eller provningspliktig vattenverksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken.

Grundvatten

Enligt framtagen geoteknikutredning (Momentux 2024) har inget fritt grundvatten påträffats vid några borrhull. För djupa schakter i jord eller berg bör grundvattenförhållanden utredas mer. Fler grundvattenmätningar behövs för att bättre förstå grundvattensituationen, dessa kommer att göras innan detaljplanens granskningsskede.

Skyfall

Länsstyrelsens översvämningskartering visar ett 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,3. Inom detaljplanen blir det i dagsläget enbart större översvämningar i den norra delen längs Skarpövägen samt i den södra delen i plangränsen (se figur 10). Vid den norra delen innebär det att lågpunkterna fylls upp till ett djup av 100 centimeter och i södra delen fylls lågpunkten till ett djup av 70 centimeter. Utöver dessa med större djup bildas flera lågpunkter med ett djup upp mot 30 centimeter vid den befintliga bebyggelsen i södra delen av detaljplanen.



Figur 10 Karta som visar översvämningsytor och maxdjup vid 100-årsregn enligt länsstyrelsens kartering. Karteringen är framtagen av Länsstyrelsen i Stockholms län. Beräknat på ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3. Planområdet är markerat i streckad röd linje. (Nacka kommun, 2024)

Strandskydd

I dagsläget finns det inget strandskydd på den mark som detaljplanen omfattar, men vid ny planläggning kommer strandskydd att inträda 100 meter från strandlinjen. Endast de norra delarna av planområdet berörs av det strandskydd som inträder.

Kommunen har för avsikt att upphäva huvuddelen av det strandskydd som återinträder på kvartersmark, men inte på allmän platsmark natur, se vidare under *Se vidare under Detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd och PM Upphävande av strandskydd* (Nacka kommun 2024)

Ekosystemtjänster

Kommunen har analyserat ekosystemtjänster inom planområdet (PM Ekosystemtjänster, 2024). Två utbyggnadsalternativ har jämförts inför framtagandet av samrådsförslaget. Resultatet visar att flertalet ekosystemtjänster gynnas om man sparar trädmiljöerna. Det är positivt främst för stödjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster. Analysen pekar ut kärnområden som bör värnas, (se figur 31). Ett antal åtgärder föreslås också för att gynna ekosystemtjänsterna. Förutom att ge inspel till samrådsförslaget är analysen tänkt som ett underlag till det kommande arbetet med dels miljö- och klimatambitioner och dels framtagande av grönytefaktor (GYF).

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

En strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka har trätt i kraft den 1 januari 2020. Syftet med strategin är att samla kommunens ambition när det gäller miljö- och klimatarbete i stadsutvecklingen i hela Nacka. Strategin ska vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

Kommunen och fastighetsägaren ska komma överens om både projektspecifika mål för strategins sex inriktningar, och hur projektet ska arbeta för att nå målen samt vem som ansvarar för genomförandet av dem. Nedan beskrivs de strategiska inriktningarna, möjliga förslag på ambitioner för projektet. Förslaget och de indikatorer som kan användas vid uppföljning tas fram och vidareutvecklas i kommande arbete.

• Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Tillgången och tillgänglighet till parker och natur ska vara god i alla kommundelar där bostäder och förskolor planeras och uppförs. Behovet av attraktiva och funktionella gröna miljöer integreras och beaktas i alla delar av den fysiska planeringen.

• Hållbart resande och mobilitet

Mobilitetstjänster främjas och uppmuntras. Nacka ska, i samarbete med andra aktörer uppmuntra till beteendeförändringar och åtgärder som främjar hållbart resande.

• Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Ny bebyggelse bör i första hand uppföras på mark som redan är ianspråktagen.

Stadsbyggandet i Nacka ska präglas av låg energianvändning, goda materialval och bra inomhusmiljö. Bland annat via insatser för att energieffektivisera bostäder och lokaler vid ny- och ombyggnation.

• Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Växlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker, kustvatten och vattendrag och att havsmiljöerna inte försämras.

- **Hållbar avfallshantering och återbruk**

Nacka ska ta initiativ för att öka insamlingen av matavfall, främst i flerfamiljsbus där man inte kommit lika långt som i småhusområdena.

- **Anpassning till framtida klimat**

Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande.

Detaljplanens innehåll

Övergripande struktur

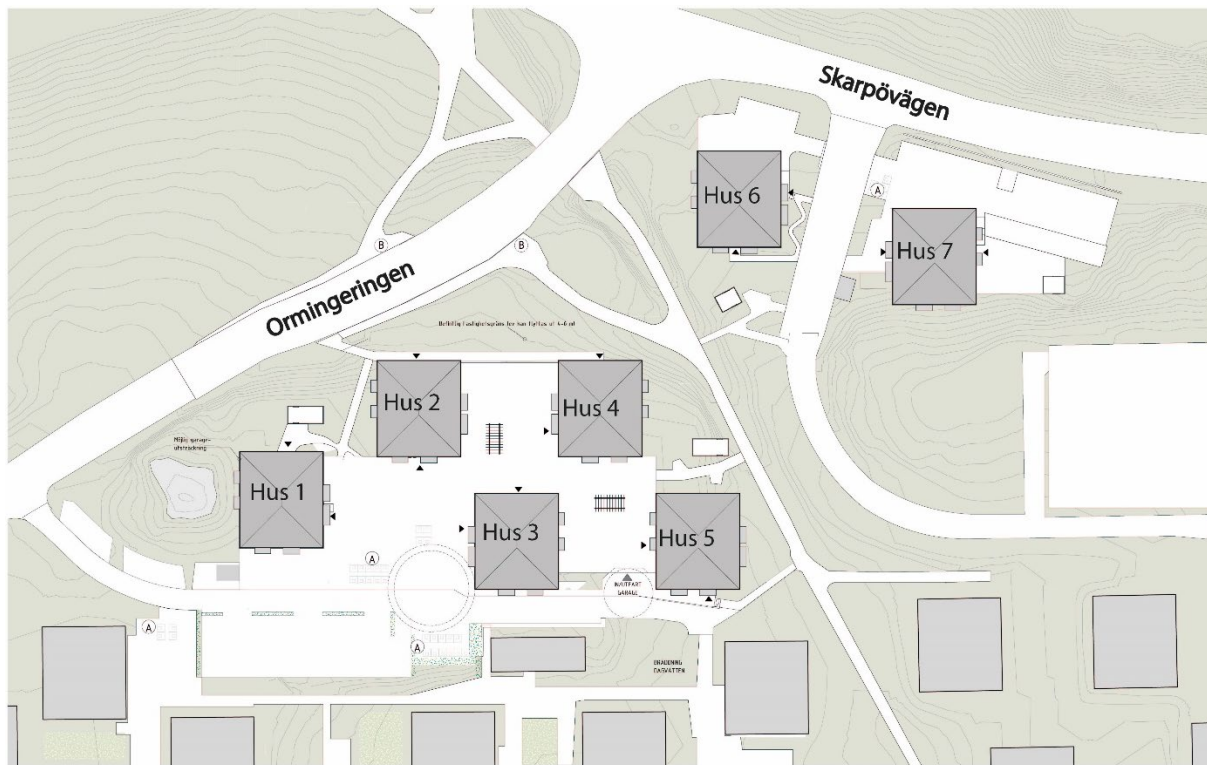
Planförslaget medger en utveckling av cirka 200-250 nya bostäder, lokalgata, parkering samt en gång- och cykelväg. Majoriteten av bebyggelsen föreslås i huvudsak inom redan ianspråktagen mark, men exploateringen innebär även att en mindre del av nuvarande naturmark kommer att tas i anspråk. Rekreativvärdena i naturmarken bedöms vara låga. Planerad bebyggelse föreslås främst att uppföras på befintliga parkeringar, infartsparkeringar samt i det kraftledningsstråk där tidigare luftburna kraftledningar var uppförda. I planområdet norra del, samt längs Ormingeringen planläggs marken som natur för att spara en del av den befintliga naturmarken.

Planerad bebyggelse blir en fortsättning på den befintliga strukturen. Med sju nya punkthus i fem till sex våningar sammanlänkas ny bebyggelse med de äldre 1970-talsbyggnaderna i södra delen av planområdet. De nya byggnaderna föreslås vara orienterade i samma riktning som den äldre bebyggelsen. De nya byggnaderna ska i kontrast till den äldre kunna ha lutande tak och träfasad. Syftet med detta är att skapa en ny årsring i Orminge som anknyter till 1970-talets bebyggelsestruktur men tillför nya kvaliteter. Den nya bebyggelsen föreslås anpassas till topografin genom souterränglösningar.

Under delar av de fem nya punkthusen och under gården vid Ormingeringen, planeras parkeringsgarage. Ovanpå garagen kan gröna gårdar för umgänge och lek anläggas. Den gröna karaktären från den befintliga bebyggelsen förs på så sätt vidare till gårdarna inom planområdet.

Inom planen föreslås både allmän platsmark och kvartersmark. Den allmänna platsmarken innefattar lokalgatan, gång- och cykelvägar samt de delar som ska kvarstå som natur i planområdets norra del längs Ormingeringen och Skarpövägen. Kvartersmarken utgörs av områden runt de befintliga husen, de nya husen samt en markparkeringsyta för boendeparkering längs Skarpövägen. På plankartan redovisas gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark, samt de olika användningsslagen med linjen ”**användningsgräns**”. För olika delar av allmän

plats och kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser och gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en ”egenskapsgräns”.



Figur 11 Situationsplan, ljusgrå befintliga byggnader, mörkgrå nya byggnader. (Vida och White, 2024)

I planens mittersta del följer användningsgränsen mellan naturmarken och bostäderna (”B”, se avsnittet *Bebyggelse* nedan) en befintlig gång- och cykelväg. För att bibehålla en sammanhållen naturmark och minimera påverkan på spridningssamband är bebyggelsen koncentrerad till planområdets befintligt hårdgjorda ytor, de befintliga parkeringarna och infartsparkeringarna.

Naturmarken

Längs med Ormringeringen och vid Skarpövågen östra del, bevaras befintlig grönska som regleras NATUR? Den börjasom börjar med den högt belägna hållmarken i väster, fortsätter med mer hållmark i norr och övergår i en naturslänt i öster. Naturmarken behålls, så långt det är möjligt och kompletteras varsamt med träd, buskar och planteringar som stärker den lokala floran och faunan. Naturmarken inspirerar också utformning och växtval på gårdarna.

Naturvärdena i området är framför allt kopplade till träd och därför föreslås att så många träd som möjligt bevaras. De i naturinventeringen nämnda träden ska bibehållas. De skyddas genom att utökad lovplikt införs, genom bestämmelserna **a₃** och **n₁** införs, så att marklov krävs för att fälla de skyddsvärda träden. Det är äldre popplarna som har grov och rikbarkig stam med karaktäristiska lav- och mossamhällen med inslag av signalarter. Två stycken är belägna i område

3a och en i område 3b (se karta i figur 4) som ska bevaras. Inom område 1 finns en äldre sälg med kläckhål/gnag av signalarten Myskbock. Det föreslås att den tas ner men stammen bevaras och flyttas till närliggande naturområde.

a3 *Marklov krävs även för fällning av tallar med en stamdiameter om 0,15 m eller större, mätt 1,3 meter över mark.*

n1 *Träd med en stamdiameter om 0,15 m eller större mätt 1,3 m 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 trädssjukdom får fällas.*



Figur 12 Grov, tvåstammig poppel invid befintlig bebyggelse. (Nacka kommun, 2024)

Offentliga rum och grönområden

Bebyggelsen planeras till stor del på befintliga parkeringsytor men viss natur kommer behöva tas i anspråk. Naturliga lekmiljöer minskar inom planområdet då dungen mot Skarpövägen och Ormingeringen bebyggs samt delar av berget i öster. Dessa områden är idag inte använda för lek i någon större utsträckning, då de både är bullerstörda och ligger nära en trafikerad gata. Det finns dock god tillgång till natur i planområdets närhet som kan användas för naturlek eller utflykter. Området mellan Ormingeringen och de befintliga husen och gårdarna på intilliggande fastigheter i söder omvandlas från trafik- och parkeringsytor till en inbjudande och grönskande boendemiljö, väl anpassad till platsens befintliga hållmark. Utemiljön består av ett antal delvis kringbyggda gårdar längs ett tydligt och tryggt inre stråk, som också länkar den nya boendemiljön till närliggande offentliga stråk, målpunkter och vacker natur.



Figur 13 Förslag till utformningen av gårdarna vid hus 1-5. (Vida och White, 2024)

Den föreslagna idéskissen till gårdarnas utformning bygger på att det finns en tydlig möjlighet att röra sig längs det Gröna stråket. Det går från Entrétorget, via Lilla leken till Solterrassen. På flera ställen finns det trappor och ramper som skapar möjligheter att komma ut från gångarna till gång- och cykelvägen och till den befintliga busshållplatsen.



Figur 14 Förslag till utformningen av gårdarna vid hus 6-7. (Vida och White, 2024)

De föreslagna gårdsmiljöerna kring hus 6 och 7 ligger i en slänt ner mot Ormingeringen/ Skarpövägen.

De lägre belägna delarna av kvartersmarken, som också är bullerstöra, utnyttjas till angöring, parkering, dagvattenhantering och andra nödvändiga funktionsytor. Delar av naturmarken,

befintliga hållar och naturliga sänkor sparas och blir en del av den lägre nivåns grönstruktur. Norr om hus 7, mellan parkeringsytorna och Skarpövägen, finns plats där en sammanhängande dagvattenplantering avses att uppföras, där mindre träd och buskar ger ett grönt möte mellan kvartersmark och gata.

Fastighetens gårdar ligger en bit upp i slänten, längre från vägen. Gårdarna anpassas till den befintliga topografin och gestaltas så att hållmarken blir en naturlig del av boendemiljön.

Att gårdarna får möjlighet till önskad grönska regleras med planbestämmelsen **b₁**.

b₁ *Minst 0,8 m jorddjup på minst 10 % av egenskapsytan*

Bebyggelse

Inom planområdet finns både befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen utgörs av punkthus i 3-4 våningar. Dessa höjder har säkrats med bestämmelser om ”**högsta nockhöjd i meter**” i plankartan. På plankartan regleras byggnaderna genom **h₇** till **h₁₀**.

h₇ Högsta nockhöjd är +10,5 över angivet nollplan.

h₈ Högsta nockhöjd är +13,0 över angivet nollplan.

h₉ Högsta nockhöjd är +13,5 över angivet nollplan.

h₁₀ Högsta nockhöjd är +16,0 över angivet nollplan.

Fasaderna består av grov ”krattad” betong och med fönster och andra detaljer i accentfärger. För att kompensera de enkla neutrala byggnaderna har de placerats så varierat som möjligt och efter terrängförhållandena. Den befintliga bebyggelsen används som bostäder idag, och har ett antikvariskt värde som kommer att skyddas genom att skyddsbestämmelser införs.



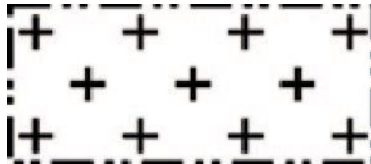
Figur 15 Karakteristiska detaljer, portnummer i smide, i typsnitt Orminge (Nacka kommun, 2024).

r₁ *Kulturbeskyddad värdefull byggnad, får ej rivas*

q₁ *Volym och platt takform utan takutsprång, fasad i form av betongelement med krattad yta och tydliga skarvar ska bevaras. Fasadutformning avseende fönstersättning, fönsterindelning och indragna entréer får ej ändras.*

k₁ *Balkonger, franska balkonger, fönster, entrédörrar, betongpelare som bär upp balkonger samt portnummer i smide ska bibehållas till sin utformning*

Den befintliga bebyggelsen kommer att få möjligheter att kompletteras genom komplementbyggnader, dessa planeras i form av cykelrum som kan utformas med sedumtak. Utformningen på dessa komplementbyggnader och eventuella miljöhus kommer att utredas vidare till granskningskedet.



Figur 16 Korsmark – Marken får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader. (Nacka kommun, 2024)

I den nordvästra delen av området som nu är aktuellt för planläggning finns idag vid sidan av kuperad grön terräng, två infartsparkeringar samt resterna av ett rivet parkeringsdäck.



Figur 17 Perspektiv över en möjlig utformning av den föreslagna bebyggelsen från en flygvy, vy mot sydöst. Nockhöjd, fönstersättning som samspelar med befintlig bebyggelse och har en rytmisk placering och accentfärger styrs av plankartan. (Vida och White, 2024)

Den nya bebyggelsen kommer att bestå av totalt sju punkthus. Fem av husen är belägna på platsen för det numera rivna parkeringsdäcket. Dessa hus kommer att bli mellan fem och sex

våningar ovanpå ett underbyggt garage i ett eller två plan. De olika våningsantalen syftar till att tydliggöra landskapets nivåskillnader.

Mot Skarpövägen innebär planförslaget en utbyggnad av två punkthus, som blir sex våningar. Alla husen kommer att få en orientering som samspekar med de befintliga husen. Antalet tillkommande bostäder inom hela planområdet beräknas till cirka 200–250 stycken. (Se figur. 11)

Markanvändning

Allmän platsmark regleras genom att bestämmelserna **Gata, Gångväg, Gång- och cykelväg** och **Natur** finns angivet.

Den huvudsakliga markanvändningen på kvartersmark i detaljplanen är bostäder och regleras i plankartan genom bestämmelsen **”B”**. Mellan och under hus 2-5 (se figur 13) kommer ett underbyggt garage finnas som reglerats med **(P)**.

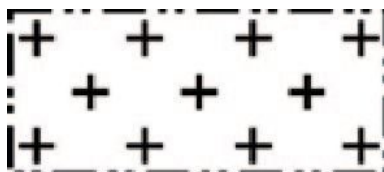
e₄ (P) gäller upp till 52,5, meter över angivet nollplan

Två mindre områden för finns för nödvändiga tekniska som reglerats med **E1, Transformatorstation.**

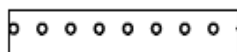
Byggrätternas utbredning regleras med egenskapsgräns samt prickmark, korsmark och ringmark.



Figur 18: Prickmark – marken får inte förses med byggnad. (Nacka kommun, 2024)



Figur 19: Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader. (Nacka kommun, 2024)



Figur 20 Ringmark – Endast byggnadsverk under jord och andra anläggningar än byggnader.

Utnyttjandegrad

Markens exploatering bestäms genom att en paragraf om utnyttjande har införts. Dessa är:

- e₁* Största byggnadsarea är 460 m².
- e₂* Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 m²
- e₃* Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 m²

Gestaltning

Den tillåtna nockhöjden på planerad bostadsbebyggelse varierar mellan +65,5 och +73,5 meter över angivet nollplan. Dessa höjder har säkrats med bestämmelser om **”högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan”** i plankartan. 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. På plankartan regleras byggnaderna genom **h₁** till **h₅**.

- h₁** Högsta nockhöjd är +65,5 över angivet nollplan.
- h₂** Högsta nockhöjd är +66,0 över angivet nollplan.
- h₃** Högsta nockhöjd är +72,5 över angivet nollplan.
- h₄** Högsta nockhöjd är +73,0 över angivet nollplan.
- h₅** Högsta nockhöjd är +73,5 över angivet nollplan.

Den tillåtna nockhöjden på planerade komplementbyggnader är bestämd till +3,0 meter. Dessa höjder har säkrats med bestämmelser om **”högsta nockhöjd i meter”** i plankartan. På plankartan regleras byggnaderna genom **h₆**

- h₆** Högsta nockhöjd är +3,0.

På plankartan regleras byggnaderna genom **f₇** och **f₈** införs på plankartan ska, dessa bestämmelser säger att byggnaderna visuellt ska uppfattas som 6 våningar, vilket möjliggör suterrängvåningar för att anpassa byggnaderna till terrängen.

- f₇** Byggnadens ska utformas så att den visuellt uppfattas ha högst 6 våningar mot gård.
- f₈** Byggnadens ska utformas så att den visuellt uppfattas ha högst 6 våningar mot norr.

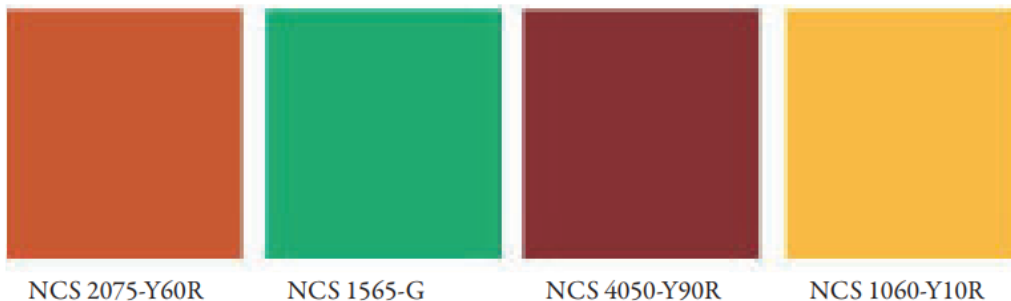
Den nya bebyggelsen ska samverka visuellt med den befintliga bebyggelsen i planområdet. Detta görs genom att fönstersättningen och synliga fasadelementskarvar ska likna den befintliga bebyggelsen. Detta regleras med planbestämmelsen **f₁** och **f₃**

f₁ *Fönstersättningen ska samspela med fönstersättningen hos befintlig bebyggelse i planområdets södra del och ha en rytmisk placering.*

f₃ *Eventuellt synliga skarvar i fasad ska förstärka byggnadens arkitektoniska uttryck*

Den tillkommande bebyggelsens fasadgestaltning ska vara ett samspel mellan träfasadens dova färger och ljusare trä, olika strukturer i partier. Dova färger är inte vitt eller svart. Om accentfärg använd ska kulören tas från Ormingepaletten. Husnummer ska vara typsnitt Orminge och i accentfärg. Alla tillkommande bostadsbyggnader ska ha samma gestaltning, för att man tydligt ska se att alla sju husen tillhör ett nytt tillägg till den ursprungliga bebyggelsen, trots att gruppen delas av den befintliga gång- och cykelvägen. Detta regleras med planbestämmelsen **f₂**

f₂ *Fasad ska i huvudsak utgöras av trä. Fasadens färgsättning ska i huvudsak utföras med dova kulör med inslag av ljusa träpartier. Portnummer ska utformas enligt Ormingepaletten.*



Accentfärger.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 a b c d

Typsnitt Orminge.

Figur 21 Ormingepaletten. (Nacka kommun, 2024)

Balkongutformningen regleras genom planbestämmelse **f₄** och **f₅**

f₄ *Balkonger får kraga ut maximalt 2,0 meter över kryssmarkerad kvartersmark och ska ha en lägsta fri höjd på 3,0 meter*

f₅ *Balkonger får kräga ut maximalt 2,0 meter över prickmarkerad kvartersmark och ska ha en lägsta fri höjd på 3,0 meter*

Takformen ska vara flackt och utan inredda bostäder, för att det inte ska bli allt för dominerande. Detta regleras med planbestämmelsen **f₆** och **o₁**

f₆ *Taket ska utformas med ett obrutet takfall mot varje fasad. Takkupor och takfönster får inte utföras.*

o₁ *Största takvinkel är 20 grader*

Befintlig bebyggelse ges möjlighet att uppföra solceller eller solpaneler på taket, men styrs att följa takets form. Detta regleras med planbestämmelsen **f₉**

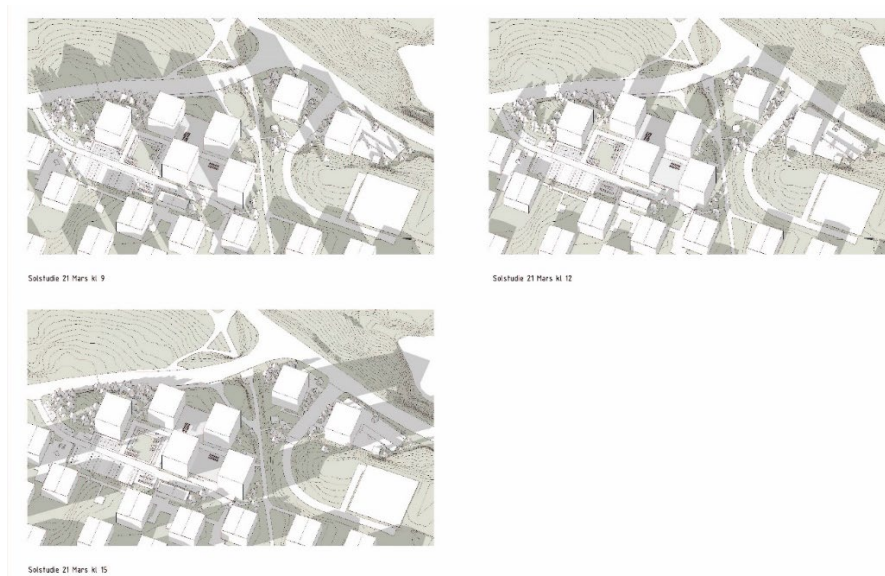
f₉ Solceller och solpaneler ska följa takets form – Reglering i syfte att bibehålla områdets karaktär och arkitektoniska uttryck i kombination med övriga utformnings- och varsamhetsbestämmelser.



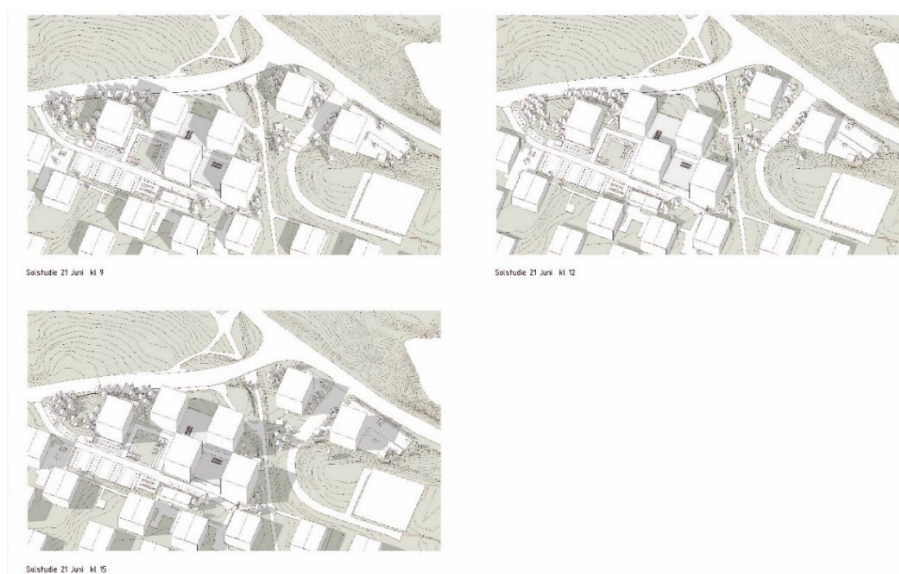
Figur 22: Perspektiv över möjlig utformning av den föreslagna bebyggelsen, vy mot *Torget*. Slutlig utformning avgörs i bygglovet. (Vida och White, 2024)

Ljusförhållanden

En solstudie har utförts för att utreda den nya exploateringens skuggpåverkan på planerad gårdsmiljö och befintlig närliggande bebyggelse. Resultatet visar att den nya bebyggelsen inte kommer att ha någon skuggpåverkan på närliggande bebyggelse. Den nya bebyggelsens egna gårdsmiljöerna kommer ha förhållandevis goda solförhållanden, men kommer att skuggas till viss del under förmiddagar och kvällar vilket innebär att extra omsorg behöver läggas på att utforma gårdsmiljön.



Figur 23 Solstudier för 21 mars. (Vida, och White 2024)



Figur 24 Solstudier för 21 juni. (Vida och White, 2024)



Figur 25 Förslag på gårdsmiljö, aktiva gården. (Vida och White, 2024)

Då den nya bebyggelsen ska samspela med den befintliga regleras de på plankartan karaktärsskapande detaljerna, vilka är fönstersättning, kulören på fönster och andra byggnadsdetaljer, fasadernas tydliga struktur och skarvar mellan byggnadselement i fasaden. För att uppnå önskad gestaltning på nybyggnationen har följande bestämmelse angående utformning införts:

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Tillfarten till planområdet sker via Ormingeringen eller Skarpövägen, båda infarterna kommer att ske via befintliga kvartersgator. Planområdet delas av en befintlig gång- och cykelväg (GC-väg) som ligger lägre än de båda föreslagna områdena, denna GC-väg leder ner till en planskild korsning under Ormingeringen vid korsningen till Skarpövägen. GC-vägen leder ner till Kummelbergets industriområde och i förlängningen till Telegrafberget.

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för bostäder ska följas, den anger riktlinjer för både bil- och cykelparkering. Kommunens parkeringstal för bostäder är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av parkeringstal görs

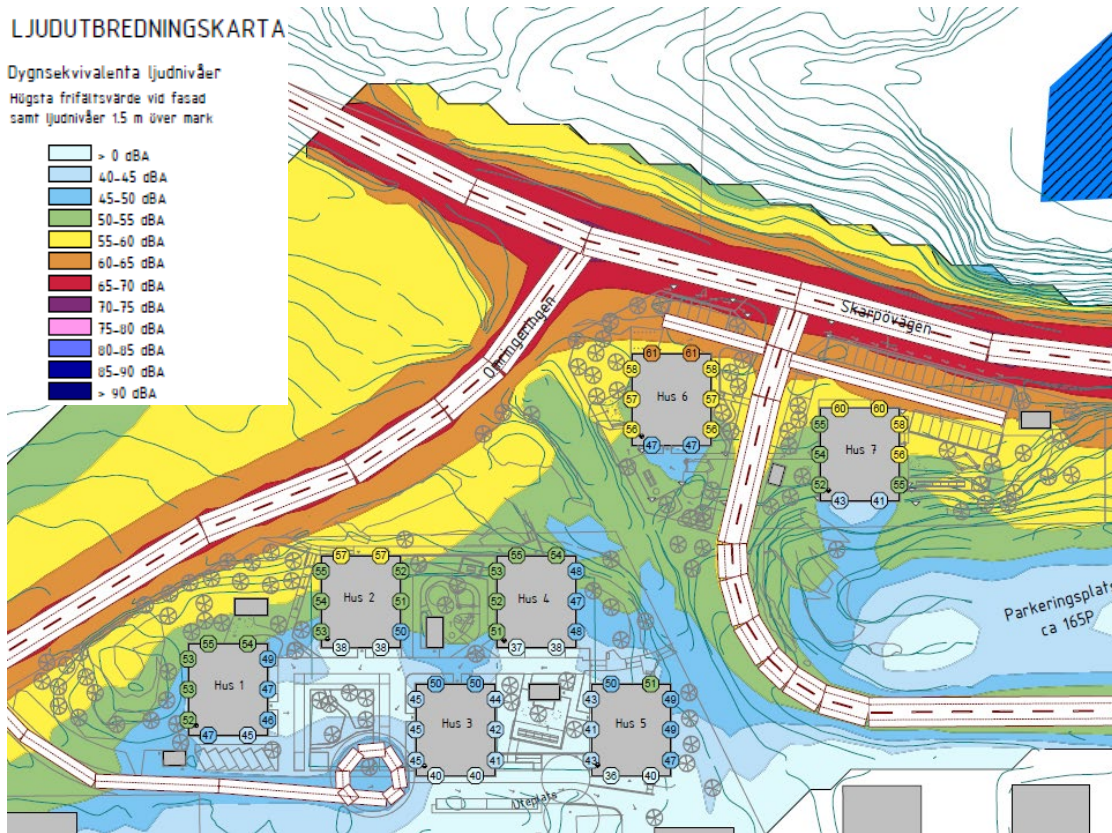
i bygglovsskedet. Bebyggelsens parkeringsbehov ska i sin helhet lösas inom kvartersmark, i både garage under marknivå och via markparkering, detta gäller både cykel och bil. Den befintliga bebyggelsen kommer ha kvar sin markparkering längs Ormingeringen, medans den nya bebyggelsen kommer att få ett garage under hus 2-5 (cirka 230 p-platser) och markparkering (cirka 60 p.platser), hus 6-7 garage (cirka 10 p-platser) och markparkering (cirka 30 p-platser) Antalet parkeringar kommer att tas fram tillsammans med lägenhetsfördelningen innan detaljplanen går ut på granskning.

Störningar och risker

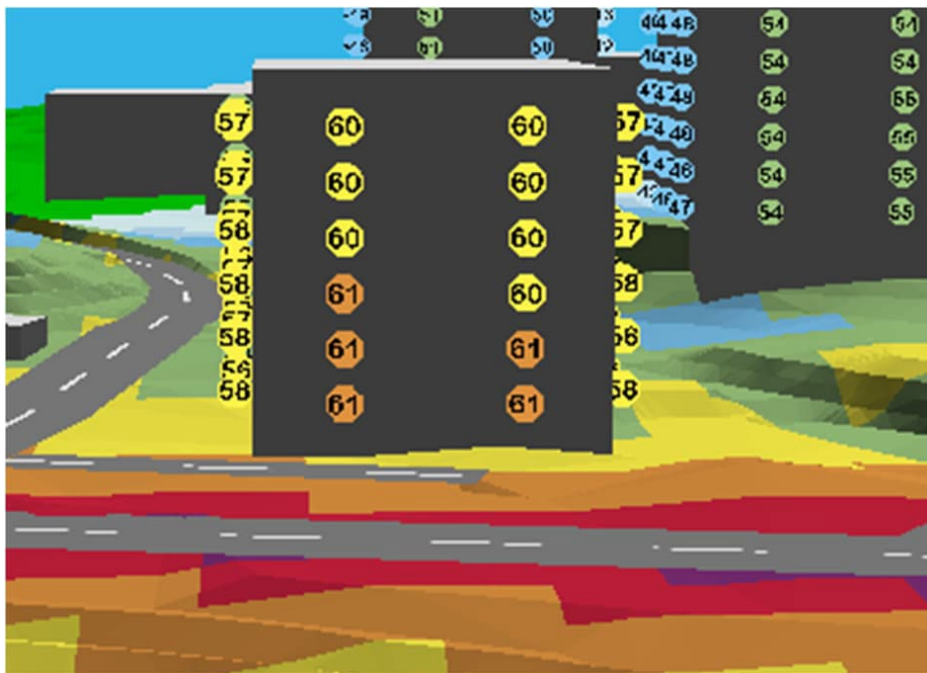
Buller

En bullerutredning har utförts för att se hur det planerade området berörs av trafikbuller. (*Tyréns 2023-12-18, uppdaterad 2024-11-28*).

Projektområdet Agaten planeras i en relativt bullerstörd miljö då området utsätts för trafikbuller från både Ormingeringen och Skarpövägen. Vägarna trafikeras av bussar både dagtid och nattetid. Ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Ormingeringen beräknas till mellan 52–57 dBA och vid fasad mot Skarpövägen beräknas den bli mellan 56–61 dBA. Andra fasader beräknas ha nivåer under 55 dBA. Riktvärden uppfylls för trafikbuller vid bostadsfasad på alla platser i detaljplaneområdet, utom vid hus 6 några av de lägre våningsplanen på hus 6 mot Skarpövägen (Se Fig. 26)



Figur 26 Översiktlig karta, buller. (Tyréns 2024)



Figur 27 Dygnsekvivalenta bullernivåer beräknat för trafikflöden år 2030. Mot Skarpövägen. (Tyréns 2024)

Genom att planera andra funktioner än bostadsrum (som t.ex. cykel- eller barnvagnsförråd, soprum eller verksamhet) på markplan eller smålägenheter (< 35 m²) vid den mest bullerutsatta fasaden kan överskridandet hanteras. Övriga våningsplan klarar riktvärdet om 60 dBA. För att säkerställa att riktvärdena regleras kommer följande bestämmelse införas.

m₁ *Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:*

– *60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsfasad inte överskrids.*

Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få

Högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 (frifältsvärden).

– *bostäder upp till 35 m² får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid*

bostadsfasad (frifältsvärde).

Ekvivalenta ljudnivåer på mark (på två meters höjd) beräknas bli 54–57 dBA utmed Ormingeringen och beräknas bli 55–60 dBA utmed Skarpövägen och nivåer mellan 40–52 dBA bakom planerade bostäder.

Det innebär att för gemensamma uteplatser i området ska uppfylls riktvärden på baksidan av planerade bostäder, införs följande bestämmelse på plankartan.

– *ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50*

dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får

överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.

För att minska störningsrisker bör inga sovrum vara vända mot Skarpövägen eller Ormingeringen. Sovrum och/eller rum för daglig samvaro som ändå har en fasadsida vänd mot dessa vägar bör ha tillgång till fönster/fönsterdörr som ej är vänd mot vägarna.

Uteplatser ska anordnas där ekvivalenta ljudnivån är under 50 dB(A) och där maximal ljudnivå dagtid är under 70 dB(A). För hus 1 till 5 placeras uteplatserna mellan husen och för hus 6 och 7 placeras uteplatserna på sidan om och bakom husen.



Figur 28. Soliga gården, med plats för social interaktion. (Vida och White, 2024)

Eftersom både Ormingeringen och Skarpövägen trafikeras av bussar, både dagtid och nattetid, rekommenderas att detta beaktas under projektering av fasader och fönster på de fasader som är vända mot dessa vägar. Busstrafik domineras mest av lågfrekvent buller som endast kan isoleras med tunga fasader och bra fönster.

På grund av busstrafiken rekommenderas även att detta beaktas under projektering av ventilationssystem. Alla hål i fasader vända mot dessa gator försämrar ljudisoleringen, särskilt på låga frekvenser, och kan försämma ljudkvaliteten i bostäderna. Om bostäder har tillgång till gemensamma uteplatser på den tysta sida av de planerade bostäderna i området Agaten räknas denna plats som en ”tyst uteplats” och riktvärden uppfylls. Det kan ändå rekommenderas att om

privata balkonger planeras mot Ormingeringen eller Skarpövägen så bör dessa projekteras så att ekvivalenta ljudnivåer på balkongen kan klara 50 dB(A).

Farligt gods

Enligt riskbedömningen som har utrett individrisk och samhällsrisk för Mensättravägen, ett projekt västerut i Orminge (Prevecon, 2018) är både individrisken och samhällsrisken lägre än det undre acceptanskriteriet, vilket innebär att risknivån med de i detaljplanen angivna bestämmelserna kan anses vara acceptabel längs Ormingeringen och 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. Planförslaget innebär bebyggelse på ett avstånd från Skarpövägen om minst 15-18 meter.

I plankartan säkras riskreducerande åtgärder genom ett Bebyggelsefritt område med prickmark inom 15 meter från Skarpövägen, samt genom en planbestämmelse om utrymning vilken lyder:

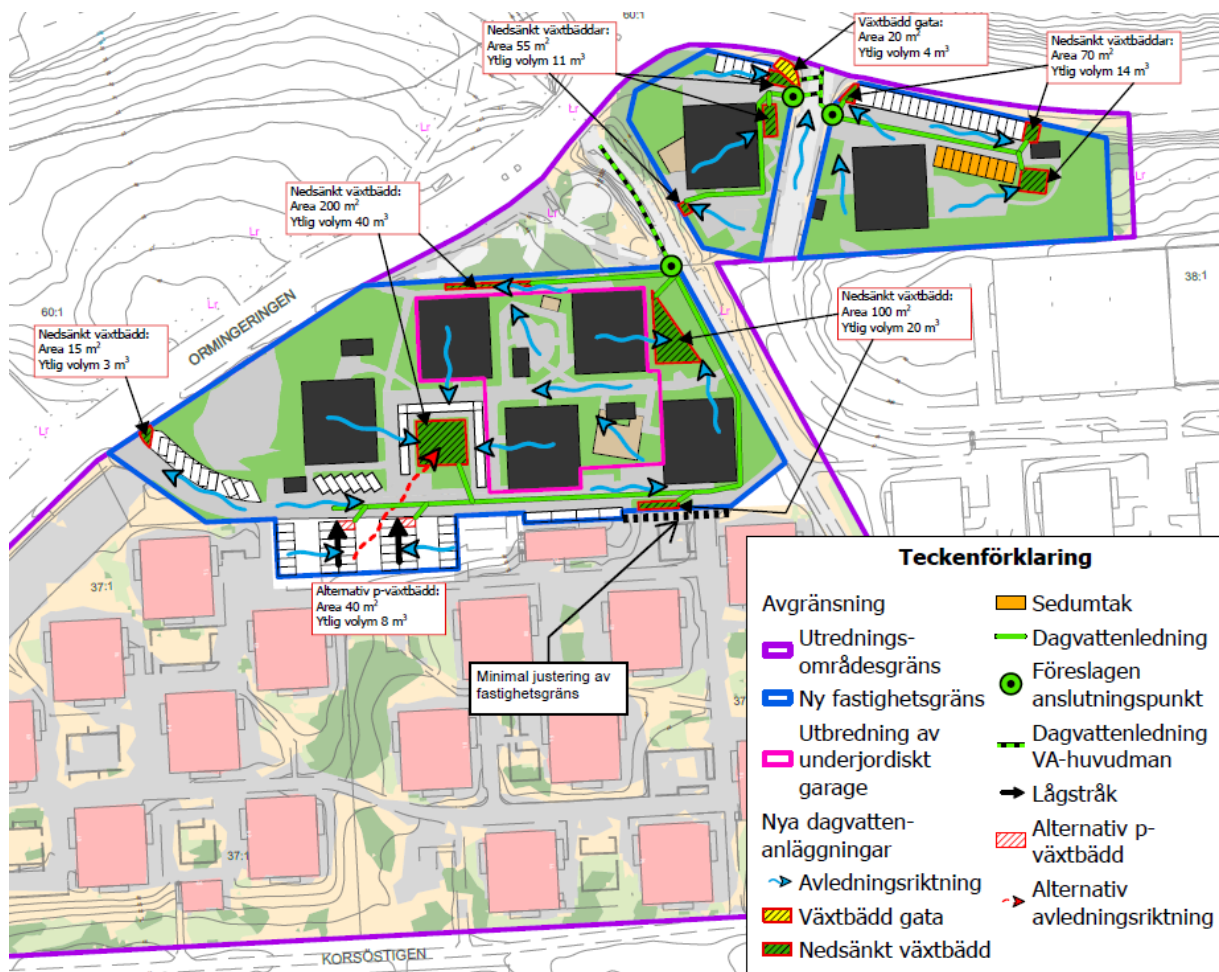
***m₂** Markområden inom 10 meter från väggkant på Skarpövägen ska utformas så att området ej uppmuntra till stadigvarande utombusvistelse.*

***m₃** Inom 25 meter från Skarpövägen ska byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Skarpövägen.*

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Ambitionen att rena dagvatten så mycket som möjligt från området är hög. Redan utan renande åtgärder innebär exploateringen för flera ämnen en förbättring av belastningen från området. Det beror på att det till stora delar är redan hårdgjorda ytor som tas i anspråk. Idag sker ingen dagvattenhantering och det förorenade dagvattnet rinner ut orenat i Myrsjön. Om förslagen i dagvattenutredningen följs, antingen så som de har presenterats, eller genom andra lösningar som renar lika bra, kommer föroreningsbelastningen att minska. I och med att belastningen minskar hjälper detaljplanen till att förbättra förhållandena i Myrsjön och vattenförekomsten Askrikefjärdens status. Därför är planen förenlig med miljö kvalitetsnormerna för ytvatten.

Principlösningen för dagvatten innebär att det vatten som faller på taket leds ner via stuprör till gårdsytan. Där leds vattnet vidare tillsammans med vattnet från gårdsytan till växtbäddar, där vattnet fördröjs i enlighet med Nacka kommuns ”Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats.



Figur 29 Föreslagen dagvattenlösning, principlösning. (Nacka kommun, 2024)

Det finns begränsade möjligheter att säkerställa renande dagvattenhantering via planbestämmelser. Utöver plankartan kommer därför dagvattenhanteringen även tas med i markgenomförandeavtalet som tecknas mellan kommunen och byggaktören, för att säkerställa att de åtgärder som föreslagits, eller motsvarande med samma reningsgrad, genomförs.

Föroreningsberäkningar avseende framtida situation med dagvattenrening visar på en minskning av förekomsten av föroreningar i dagvattnet för majoriteten av alla ämnen som studerats. Detta beror främst på att föroreningsalstrande ytor som parkering minskar i området och ersätts av mindre föroreningsalstrande ytor som tak och innergårdar.

Med förtätningen kommer hårdgörandet av områdets yta att öka marginellt, så ingen risk för försämrad dagvattenstatus föreligger vid detaljplanens planerade exploatering. Samtliga mängder blir lägre än idag vilket innebär att detaljplanen inte kommer försämma miljön i Myrsjön och nedströms liggande recipienter. Se även miljöredovisningen som är ett underlag till detaljplanen, och utredningen Dagvattenutredning till ny detaljplan Agaten Nacka kommun (FVB 2024) som

utförts under planarbetet (se fig 28).

Den befintliga bebyggelsen kommer att ha kvar sin befintliga dagvattenlösning.

Föroreningsbelastning i kg/år				
Ämne	Befintlig situation	Framtida situation utan rening	Framtida situation med rening	Skillnad
Fosfor (P)	4	4,2	3,7	-8 %
Kväve (N)	35	36	33	-6 %
Bly (Pb)	0,25	0,25	0,19	-32 %
Koppar (Cu)	0,52	0,52	0,45	-16 %
Zink (Zn)	1,7	1,7	1,3	-31 %
Kadmium (Cd)	0,01	0,011	0,008	-25 %
Krom (Cr)	0,21	0,21	0,17	-24 %
Nickel (Ni)	0,14	0,15	0,11	-27 %
Kvicksilver (Hg)	0,00063	0,00057	0,00047	-34 %
Susbenderad substans (SS)	1 700	1 700	1 300	-31 %
Olja	12	12	9,9	-21 %
PAH16	0,0084	0,0091	0,0067	-25 %
Benso(a)pyren (BaP)	0,00084	0,00085	0,00062	-35 %
Antracen (ANT)*	0,00029	0,00024	0,0002	-45 %
PCB7*				
-PCB 28	0,00038	0,00039	0,00033	-15 %
-PCB 52	0,00053	0,00054	0,00046	-15 %
-PCB 101	0,00017	0,00017	0,00014	-21 %
-PCB 118	0,00018	0,00018	0,00016	-13 %
-PCB 138	0,000037	0,000038	0,000032	-16 %
-PCB 153	0,000035	0,000036	0,00003	-17 %
-PCB 180	0,000037	0,000037	0,000032	-16 %

*Finns liten till ingen data på ämnet i StormTac och ger en mindre tillförlitlig bedömning av beräkningarna.

Figur 30 Föroreningsbelastning från dagvattnet för befintlig situation och framtida situation med rening samt reduktionen för framtiden. (Nacka kommun, 2024)

Planbestämmelser som införts och som påverkar dagvattenhanteringen är:

Vid nybyggnation ska kvartermarken utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.

Dagvattenutredningen som gjorts förutsätter att planen bebyggs enligt planförslaget. Den reducerade arean ligger till grund för beräkningen av hur stora volymer växtbäddar som måste finnas för att uppfylla planbestämmelsen, se avsnitt 5 i dagvattenutredningen *Dagvattenutredning till ny detaljplan Agaten Nacka kommun (FVB 2024)*.

Utredningen visar att om hela planområdet bebyggs enligt förslaget behövs växtbäddar som kan hysa 92 kubikmeter dagvatten och som därför måste anläggas för att följa planbestämmelsen. I det fall planen endast bebyggs delvis behöver en ny beräkning tas fram som utgår från beräkningsmodellen i dagvattenutredningen. Vid beräkning av dagvattenflöden är det enbart de

områden som förtätas (ytor inom ny fastighetsgräns) som inkluderas samt resterande del av den allmänna platsmarken.

Vad gäller skyfall är det Inga reella problem vid ett 100-årsregn med klimatfaktor för planområdets södra del med befintlig bebyggelse.. Detta eftersom det beräknade vattendjupet inte hindrar framkomligheten för räddningstjänsten. Planområdets norra del med ny bebyggelse är det lämpligast att avleda skyfallsvatten mot befintlig GC-tunnel som sedan avleder vattnet vidare mot Myrsjön. Genom att avleda skyfallet ytligt mot GC-tunneln reduceras risken för att större översvämningar sker på mer olämpliga ställen. Olämpliga ställen kan vara mot byggnader eller i vägområden som hindrar framkomligheten för räddningstjänstens fordon. Avledningen av skyfall ytligt ska följa dagvattenutredningen. Befintliga lågpunkter längs Skarpövägen behöver studeras vidare. Genom den relativt stora lutningen åt norr där ny bebyggelse uppförs så föreligger ingen risk för skyfallsproblem. I och med höjdsättningen innebär planen därför inte att bebyggelsen blir olämplig i förhållande till risken för översvämning (enligt 11 kap. 10-11 § PBL). (se fig 28)

Avrinningen regleras på plankartan genom riktningspilar

1:100 → *Minsta lutning är 1:100. (Pilen pekar uppåt)*

I och med att det är stor höjdskillnad mellan Myrsjön och planområdet finns ingen risk för översvämning på grund av höjda vattennivåer i sjön.

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 detaljplanen avser kommunen att upphäva huvuddelen av strandskyddet som inträder vid planläggning av marken, för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Det område som kommunen avser att upphäva strandskyddet för, omfattar mark på den södra sidan om Skarpövägen. Det innehåller idag två infartsparkeringar och en mindre dunge av aspar med ett visst naturvärde, klass 4 enligt naturvärdesinventeringen Pro Natura, 2023). Området har inga särskilda rekreativvärden, men är allemansrättsligt tillgängligt. Strandskyddet avses upphävas inom områden markerade med den administrativa bestämmelsen ”a₁” och ”a₂” i plankartan.

a₁ Strandskyddet är upphävt

a₂ Strandskyddet är upphävt

Det 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. Skarpövägen uppfyller detta särskilda skäl, detta redovisas utförligare i dokumentet *PM Strandskyddsupphävande Dp Agaten* (Nacka kommun 2024). För att kunna väga intresset av att bevara strandskyddet inom området mot kommunens intressen av att utveckla tätorten Orminge inom Agatens 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 Agaten är angelägen för kommunen och kommundelen Orminge och området bedöms vara väl avskilt från strandområdet av Skarpövägen. Fri passage längs stranden är fortfarande möjlig. I vägningen enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att ta området i anspråk för flerbostadsbebyggelse med tillhörande anläggningar i detta fall väga tyngre än strandskyddsintressena, som – av de skäl som framgår i PM:et – här är små.

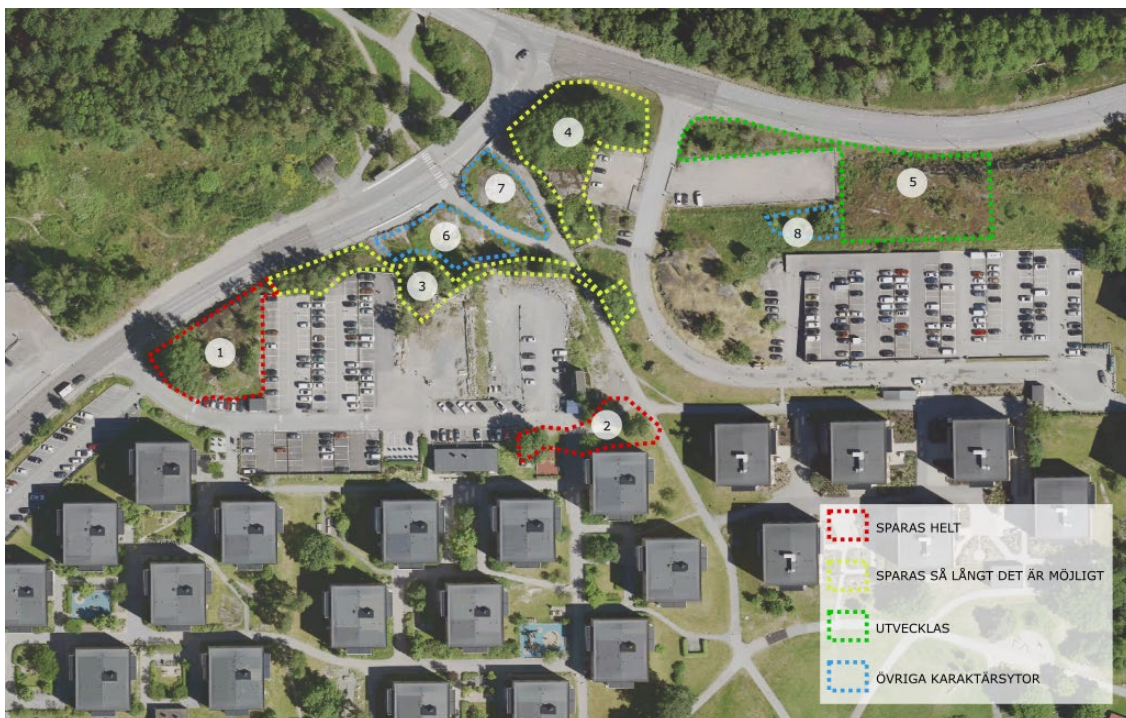
Den del av naturmarken som sparas i den östra delen av planområdet kommer att få ett ökat skydd i och med att strandskydd införs och får ligga kvar, och området betecknas NATUR i plankartan.



Figur 31: Röd streckad linje visar 100 meter från befintlig strandlinje i Myrsjön, och inom planområdet (vita streck) införs det vid planläggningen. Röd tonad yta utgör strandskyddsområde som upphävs, röd yta utgör där strandskyddet inträder. Öster om det, inom planområdet, ligger det strandskydd som införs kvar. (Nacka kommun, 2024)

Ekosystemtjänster

Inför framtagandet av samrådsförslaget har kommunen analyserat ekosystemtjänster inom planområdet (PM Ekosystemtjänster, 2024). De första förslagen innebar en tätare exploatering, med 9 byggnader, än nuvarande förslag som innehåller 7 byggnader. En bidragande orsak till justeringarna har varit behovet av att bibehålla ekosystemtjänster inom området. Analysen visade att flertalet ekosystemtjänster gynnas om man sparar områdets trädmiljöer. Av de kärnområden som utpekades (jämför figur 31) bedöms de ytor som benämns *Sparas helt* (1-2), gäller trädfällningsförbud (n1) och marklov för fällning av träd (a3) i syfte att skydda de värden för träd som finns där. *Övriga karaktärytor* (6-7) i stort sett kunna sparas, liksom större delen av yta 5 som blir naturmark och betecknas NATUR i plankartan, får också skyddet (n1) och (a3). Huvuddelen av de övriga karaktärytorna betecknas med NATUR i plankartan, och får således ett visst skydd. För utpekade ytor som kvarstår på kvartersmark gäller trädfällningsförbud (n1) och marklov för fällning av träd (a3) i syfte att skydda de värden för träd som finns där. Övriga utpekade ytor bedöms inte kunna bibehålla sina funktioner på grund av uppförandet av nya byggnader och anläggningar.



Figur 32 Kärnområden för ekosystemtjänster inom planområdet. (Nacka kommun, 2024)

Då en genomförd detaljplan skulle innebära att en del av de utpekade kärnområdena tas i anspråk helt eller delvis medför det att ekosystemtjänsterna generellt sett försvagas. Vissa av åtgärderna för planen, exempelvis lokal dagvattenhantering, innebär att ekosystemtjänster tillförs. Vidare dämpas de negativa effekterna något av att grönytefaktorn används i projektet och av att gröna

gårdar kommer att anläggas. Sammantaget bedöms dock effekten på ekosystemtjänsterna bli negativ.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. I enlighet med kommunens strategi Miljö och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka har ambitioner inom strategins sex strategiska inriktningar formulerats.

En mängd åtgärder har sedan föreslagits i dialogen mellan byggaktören och kommunen. Dessa är listade i miljöredovisningen som är ett underlag till detaljplanen.

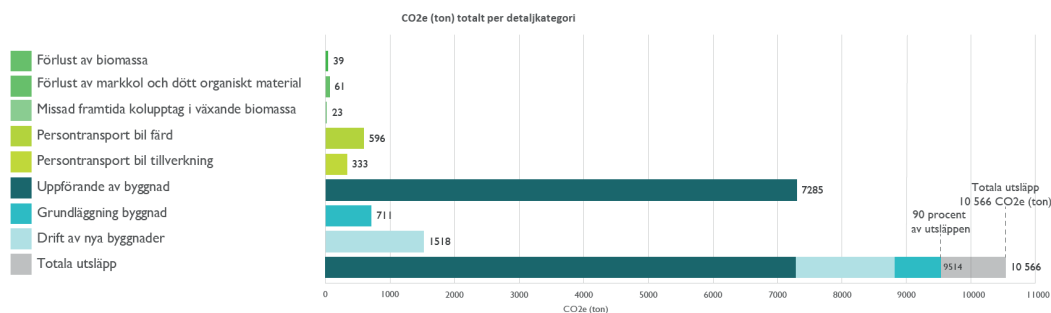
Sammantaget kan konstateras att det framkommit många bra förslag på utveckling och förädling av hållbarhetskonceptet i projektet. Dessa kommer nu i varierande utsträckning att implementeras i kommande detaljplanearbete och i de avtal som tecknas mellan byggaktören och kommunen. Det kan också bli aktuellt med frivilliga åtaganden som utförs som goodwill eller för att höja boendekvaliteten i närområdet.

Klimatpåverkan

En övergripande klimatberäkning av detaljplanen har genomförts. Beräkningen kartlägger utsläpp fram till år 2050, och utgångspunkten är att byggandet sker med ett standardförfarande.

Resultatet visar på ett totalt utsläpp på cirka 11 600 ton CO₂e (koldioxidekvivalenter) för ett genomförande av detaljplanen (se figur 31).

Den absolut största källan till utsläpp är uppförande av byggnaderna (mörkblå stapel), men även grundläggning och drift av byggnaderna bidrar med stora andelar (mellanblå respektive ljusblå stapel). Tillsammans beräknas de stå för cirka 90 procent av detaljplanens utsläpp. Då detta projekt inte innebär utbyggnad av några allmänna anläggningar på kommunal mark blir andelen som utgör byggnadernas klimatpåverkan extra stor. Beräknat som klimatpåverkan per förväntat antal boende uppskattas utsläppen till cirka 19,3 ton CO₂e/person.



Figur 33. Koldioxidekvivalenter, CO₂e, uttryckt i ton, per detaljkategori, och totalt. I den samlade stapeln i botten är de blå delarna relaterade till byggnaderna, och den grå delen visar övriga detaljkategorier samlat. (Nacka kommun 2024)

Att ny bebyggelse i huvudsak planeras på redan ianspråktaga ytor minskar behovet av schaktnings- och sprängningsarbeten, och en markmodell avses tas fram för att balansera massor och minimera sprängning av berg. Vidare avser exploatören att certifiera byggnaderna enligt Miljöbyggnad eller Svanen. Då materialvalet påverkar klimatet kommer en klimatkalkyl att tas fram av exploatören i projekteringen. Detaljplanen medger nockhöjder för tillkommande bebyggelse som möjliggör trästomme, och solceller planeras på tak. Därutöver kommer mobilitetsåtgärder att vidtas för att minimera behovet av parkeringsplatser. Genomförs dessa åtgärder finns goda möjligheter att begränsa projektets klimatpåverkan. Nackas utsläpp behöver dock minska än mer, så planen bedöms sammantaget ändå inte vara i linje med Nackas lokala miljömål *Begränsad klimatpåverkan*.

Motiv till detaljplanens regleringar

Här nedan följer kommunens redovisning av motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen, det vill säga en beskrivning av varför regleringen behövs. Syftet är att underlätta tolkningen av detaljplanen, framför allt vid kommande bygglovsprövning.

Planområdesgräns -Den södra och den västra gränsen följer fastighetsgränsen, i syfte att släcka ut den gällande detaljplanen, för att kunna skydda antikvarisk värdefull befintlig bebyggelse. Den norra gränsen följer Skarpövägen, då denna yta ska styckas av från en större fastighet. Den nordöstra gränsen följer Dp Pylonens avgränsning, för att den gällande stadsplanen kan släckas ut. Den östra gränsen följer fastighetsgränsen mot en annan fastighet, så att den gällande stadsplanen kan släckas ut.

B bostäder – Bestämmelsen syftar till att befintliga bostäders markanvändning bekräftas, samt att möjliggöra byggnation av nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge som kan bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö.

E_i- syftar till att skapa nödvändiga tekniska anläggningar, här transformatorstationer.

prickmark - Syftar till att i den befintliga bebyggelsen reglera byggnaders placering och bevara öppenheten mellan husen som är viktiga delar av området karaktär sett ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Syftar till att i den nya bebyggelsen reglera byggnadernas placering för att se till att siktlinjer skapas för befintlig bebyggelse.

korsmark -Syftar till att bekräfta och möjliggöra komplementbyggnader tillhörande flerbostadshusen. Syftar till att nya komplementbyggnader ska placeras att öppenheten i detaljplanen bibehålls Vilket är viktigt ur kulturhistoriskt perspektiv.

Ringmark- Syftar till att reglera den underbyggda gårdens begränsning, så att de visuella barriärer som garaget bildar ihop med bottenvåningen på den nya bebyggelsen får en kontrollerad utbredning.

(P)-Syftar till att reglera garagets placering och utbredning, möjliggöra parkering i parkeringsgarage för att undvika markparkering.

1:100 *Minsta lutning är 1:100* - syftar till att skapa den avrinning, som krävs för att klara avsedd dagvattenfördröjning och rening samt förebygga problem vid skyfall som.

h₁-h₆ - Regleringen syftar till att skapa en lämplig höjd på den tillkommande bebyggelsen.

h₇-h₁₀ - Regleringen syftar till att bekräfta befintliga bebyggelsevolymmer. Då området är ett särskilt värdefullt bebyggelseområde är det viktigt att befintliga byggnaders höjd bibehålls.

n₁ och **a₃** -Syftar till att skydda värdefulla träd som är viktiga för landskapsbild, biologisk mångfald, samt spridningsamband och kulturmiljön.

r₁ - Samtliga befintliga bostadsbyggnader inom planområdet är särskilt skyddsvärda. Rivningsförbudet syftar till att skydda kulturvärden, som är den låga skalan och den terränganpassade placeringen av bostadshusen i tydliga grupperingar, definierade i Kulturmiljöprogram, Nacka kommun (2011)

q₁ - Syftar till att skydda kulturvärden. Dess är den låga skalan och den terränganpassade placeringen av bostadshusen i tydliga grupperingar, definierade i Kulturmiljöprogram, Nacka kommun (2011)

k₁-syftar till att skydda befintlig bebyggelse från förvanskning.

F1-f9 – Syftar till att

a₁ - Syftar till att upphäva strandskyddet inom kvartersmark, är att en exploatering inte skulle bygga igen möjligheterna att passera genom området med tanke på att de nya bostadshusen får begränsad hemfridszon där det går att passera nära byggnaderna. Passagen närmast Myrsjön är också oförändrad. Fri passage enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken är således fortfarande möjlig.

a₂ - Syftar till att upphäva strandskyddet inom allmän platsmark, är att en exploatering inte skulle bygga igen möjligheterna att passera genom området med tanke på att de nya bostadshusen får begränsad hemfridszon där det går att passera nära byggnaderna. Passagen närmast Myrsjön är också oförändrad. Fri passage enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken är således fortfarande möjlig.

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. - Regleringen med en genomförandetid på fem år motiveras av att planförslaget inte innebär någon utbyggnad av allmän plats, varvid fem år bedöms vara tillräcklig tid för att genomföra detaljplanen.

Vid nybyggnation ska marken utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor – Reglering i syfte att bidra till en grönskande utemiljö

i kombination med förbättrad föroreningsstatus i vattenrecipienten. Sådana åtgärder bedöms vara rimliga endast vid nybyggnation, inte vid om- eller tillbyggnation av den befintliga bebyggelsen.

m₁- syftar till att se till att se till att bostäderna utformas så att de skapar en god ljudmiljö för de boende

m₂- syftar till att skapa det erforderliga skydd som riskutredningen krävt, så har en bestämmelse förts in som säger att markområdet inom 10 meter från väggkanten ska utformas så att området ej uppmuntrar till stadigvarande utomhusvistelse.

m₃ -syftar till att skapa det erforderliga skydd som riskutredningen krävt, så har en bestämmelse förts in som säger att det ska vara möjligt att utrymma byggnaderna bort från Skarpövägen.

Bebyggelsen blir lämplig utifrån riskperspektiv från farligt gods på Skarpövägen.

Så genomförs planen

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

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd februari 2025

Granskning kvartal 1 2026

Antagande i kommunfullmäktige kvartal 3 2026

Laga kraft tidigast* kvartal 4 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Markgenomförandeaftal och överlåtelseavtal ska ingås mellan kommun och exploitör i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av kvartermark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under andra kvartalet 2026 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov för byggnation på kvartersmark, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

De nya bostäderna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt har anvisats av Nacka vatten och avfall. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Under byggskedet kommer förorenade massor att behöva schaktas bort och omhändertas, och provtagning ske enligt tillsynsmyndighetens svar på anmälan för efterbehandling. Bland annat fyllnadsmassor och asfaltrester kan behöva provtas.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen 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

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga ansvara för all 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 kommer att ingå i verksamhetsområdet för dagvatten. Nacka vatten och avfall AB ska ansvara för dagvattenavledningen inom allmän platsmark. Inom kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, till exempel dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Elförsörjning, telenät och fibernät

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

Fjärrvärme

Stockholm Exergi är huvudman för utbyggnad och skötsel av fjärrvärmenätet. Stockholm Exergi har framdragna ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla i området. Genomförandeavtal mellan exploatören och respektive ledningsägare avses upprättats.

Kvartersmark

Ägare av fastigheterna Orminge 37:1 och 37:2 samt blivande fastighetsägare efter markförsäljning av området inom fastigheten Orminge 60:1 ansvarar för utbyggnad och förvaltning av kvartersmarken.

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

Avtal

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av planen.

Detaljplaneavtal/Plankostnadsavtal

Detaljplaneavtal reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen. Detaljplaneavtal avseende fastigheterna Orminge 37:1, 37:2 och del av 60:1 har ingåtts med Orminge Agaten i Nacka AB och Silvercup 97AB. Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen.

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. Markanvisningsavtal tecknades i juni 2023, avseende de delar av planområdet som ägs av Nacka kommun och innehåller de förutsättningar, förutom köpeskillingen, som kommunen ställer upp för att köparen ska få ta över fastigheten.

Ramavtal

En principöverenskommelse är ett avtal som tecknas i tidigt skede med en fastighetsägare som ska utveckla mark som inte ägs av kommunen. Principöverenskommelse tecknades i juni 2023, avseende de delar av planområdet som inte ägs av Nacka kommun och innehåller huvudprinciperna för markområdets utveckling, bebyggelsen omfattning och utformning,

ansvars- och kostnadsfördelning under detaljplane- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtal tecknas i samband med detaljplaneläggning av mark som inte tillhör kommunen.

Exploateringsavtal ska tas upp för godkännande i kommunfullmäktige parallellt med att detaljplanen går upp för antagande. Exploateringsavtalet reglerar kostnads- och ansvarsfördelning för plankostnader, maktöverlåtelse och fastighetsbildning, villkor för exploatering på kvartermark, villkor för allmänna ledningar, ersättningar parterna emellan samt villkor för skyddsåtgärder med mera.

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 exploatören som tilldelats markanvisning av marken inför antagande. Markgenomförandeavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar.

I markgenomförandeavtalet kan följande komma att regleras: köpeskilling för mark, markanvändning, marköverföringar, eventuella gemensamhetsanläggningar, eventuellt skydd av mark och vegetation, bulleråtgärder, placering av samt antal parkeringsplatser, dagvattenåtgärder och kompensationsåtgärder för dagvatten, upplåtelse av mark eller område för nätstation samt gestaltning av bebyggelse och utemiljö. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Köpekontrakt och köpebrev

Ett köpekontrakt reglerar vilken fastighet 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 kan användas när köparen söker lagfart för fastigheten. Ett köp kan även avse del av en fastighet, i så fall behöver en ansökan om fastighetsbildning skickas in till lantmäterimyndigheten senast 6 månader efter den dag då köpekontraktet upprättades.

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när exempelvis mark ska överföras mellan fastigheter eller när servitut ska ändras, upphävas eller nybildas och biläggs ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Markföroreningar

Under byggskedet kommer förorenade massor på byggplatsen att behöva schaktas bort och omhändertas, och provtagning ske enligt tillsynsmyndighetens svar på anmälan för efterbehandling. Bland annat fyllnadsmassor och asfaltrester kan behöva provtas.

Vatten och spillvatten

Vid exploateringen kommer nya ledningar för vatten och spillvatten byggas ut inom planområdet. Anläggningarna på allmän plats kommer att byggas ut av Nacka vatten och avfall.

Dagvatten

Detaljplanen utgår från att dagvatten ska renas och fördröjas inom fastigheten (LOD) innan utsläpp sker till NVOAS ledningsnät. Kommunens krav på dagvattenhanteringen kommer att säkras i exploateringsavtalet samt markgenomförandeavtal. Vid exploateringen kommer nya dagvattenledningar byggas ut inom planområdet. Kvarter och allmän plats höjdsätts och utformas så att byggnader och andra samhällsviktiga funktioner inte översvämmas vid ett skyfall, vilket innebär minst ett 100-årsregn med klimatkoefficient. Anläggningarna på allmän plats kommer att byggas ut av Nacka vatten och avfall.

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.

Avfall

Avfallshanteringen kommer att följa Boverkets allmänna råd där det ska finnas möjlighet att sortera mat- och restavfall i när anslutning till bostädernas entréer. I vissa fall kan ett något längre avstånd från bostadens huvudentré medges förutsatt att en tillgänglig väg till avfallshanteringen finns genom parkeringsgarage eller annan sammanlänkad byggnad. Även förpackningar och

tidningar ska enligt regeringens krav samlas in bostadsnära, en soputredning ska tas fram för att se till att detta löses. Den blivande markägaren ansvarar för avfallshanteringen. En avfallsutredning kommer att tas fram inför granskning för att se till att ny lagstiftning på området följs.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av de fastighetsrättsliga frågor som kommunen bedömer blir aktuella och hur de 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.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Lantmäterimyndigheten agerar som en självständig myndighet och ansvarar efter ansökan för prövning och genomförande av olika typer av fastighetsanknutna ärenden, vid en så kallad förrättning.

Kommunen är skyldig att lösa in allmän plats och allmän kvartersmark samt att lösa in rättighet till områden för allmänna anläggningar på kvartersmark.

Fastighetsbildning avseende allmän platsmark

I detaljplanen är tre mindre områden av den privatägda fastigheten Orminge 37:2 utlagda som allmän plats.(se figur 34) Kommunens avsikt är att det ska ske genom marköverföring. För att genomföra denna marköverföring, från enskilda fastigheter till en kommunägd fastighet, ska kommunen ansöka om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten. Den allmänna platsmarken ska överföras till den kommunägda fastigheten Orminge 60:1.

Fastighetsbildning avseende allmän kvartersmark

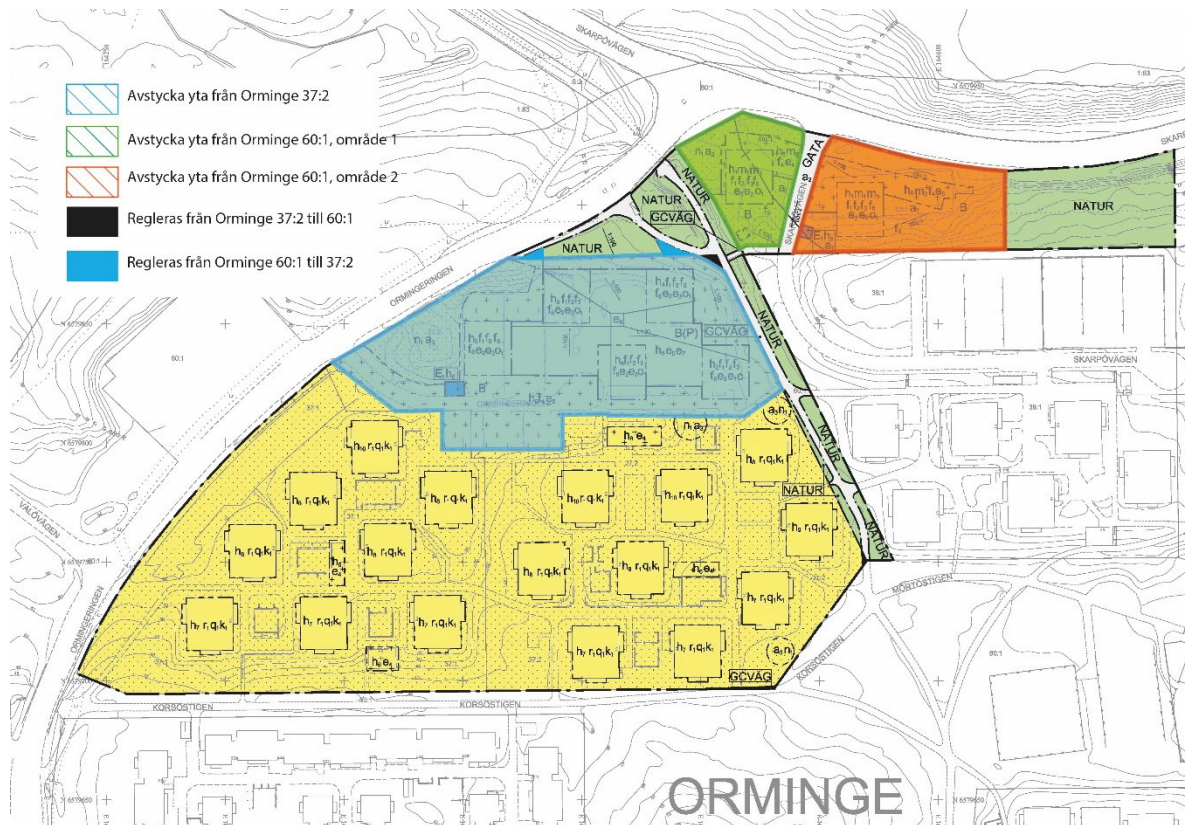
I detaljplanen är vissa delar av fastigheter utlagda som kvartersmark för annat än enskilt byggande, E-område. Rådighet för E-område kommer att hanteras med ledningsrätt.

Servitut inom kvartersmark

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan fastighetsägare (avtalsservitut).

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Nedan följer en beskrivning av den fastighetsbildning som kommunen anser behöver vidtas inom kvartersmark.



Figur 34 Karta som visar föreslagna fastighetsregleringar och avstyckningar. (Nacka kommun, 2024)

Avstyckning

De nya byggrätter för bostäder som möjliggörs inom Orminge 60:1 planeras att styckas av till två nya fastigheter.

De nya byggrätter för bostadshus som möjliggörs inom Orminge 37:2 planeras att styckas av till en ny fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken kan det komma att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Avsikten är att gemensamhetsanläggningar ska bildas för anläggningar av gemensam betydelse och nytta, såsom parkeringsgarage, avfallshantering, utfarter och bostadsgård.

Förutsättningar och principer för gemensamhetsanläggningar och deras omfattning och andelstal framgår i genomförandeaftalet och prövas av lantmäterimyndigheten. Berörda byggaktörer ska ansöka om och bekosta anläggningsförrättning. Slutgiltigt anläggningsbeslut fattas av lantmäterimyndigheten vilket sannolikt sker i samma ärende som fastighetsbildningarna. Framtida förvaltning av dessa gemensamhetsanläggningar kan ske genom delägarförvaltning eller av en

eller flera samfällighetsföreningar. Oavsett förvaltningsform kommer de framtida fastigheterna att utgöra delägare.

En ny gemensamhetsanläggning eller ett nytt servitut behöver tillskapas för angöring inom kvartersmark. Detta berör både Orminge 37:1 och 37:2 samt den nya avstyckade fastigheten från Orminge 37:2

Luftburna ledningar

Ledningsrätten för de rivna luftledningarna ska upphävas. Arbetet med det sker inom stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket.

Tomtindelning

Den befintliga tomtindelningen 0182K-7801, upphävs genom framtagandet av den nya detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter på fastigheterna Orminge 37:1, 37:2 samt 60:1. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare

Ersättning för markåtkomst

För att genomföra detaljplanen behöver mark tas i anspråk.

Allmän plats och allmänna anläggningar

De fastigheter som enligt planen ska avstå mark för allmän plats, allmän kvartersmark och utrymme för servitut för allmänna anläggningar eller ledningsrätt har rätt till kompensation. Det är ledningshavaren som betalar ersättning till berörda fastighetsägare. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättning eller genom överenskommelser med fastighetsägaren som läggs till grund för lantmäterimyndighetens beslut. Principer för överenskommelser gällande markfrågor regleras i Nacka kommuns program för markanvändning. När ersättning fastställs vid en lantmäteriförrättning bedöms den enligt expropriationslagen och gällande praxis.

Enskild kvartersmark

De fastigheter som ska avstå mark till annan fastighet eller upplåta mark för gemensamhetsanläggning och servitut för enskilda ändamål har rätt till kompensation. Det är ägarna till de fastigheter som utökas genom marköverföring eller rätt till annans fastighet som betalar ersättning. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättning eller genom överenskommelse mellan fastighetsägarna som läggs till grund för lantmäterimyndighetens beslut. Principer för överenskommelser när kommunen är fastighetsägare regleras i Nacka kommuns

program för markanvändning. När ersättning fastställs vid en lantmäteriförrättning bedöms den enligt expropriationslagen och gällande praxis.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Inga nya kommunala allmänna anläggningar planeras att byggas ut. Kommunen ansvarar redan för drift- och underhållskostnader för befintliga anläggningar inom allmän platsmark.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

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

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

Anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark bekostas av Nacka vatten och avfall AB (som i sin tur finansieras av anslutningsavgifter från fastighetsägare). För anslutande ledningar inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för anläggningsdrift och underhållskostnad.

Kostnad för dagvattenhantering

Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren. Nacka vatten och avfall AB ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenledningar inom allmän platsmark. Fastighetsägare ska betala en anslutningsavgift för att ansluta sig till det kommunala dagvattennätet.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät (samt ev. fjärrvärme)

Respektive ledningsägare ansvarar för och bekostar utbyggnad samt drift och underhåll av ledningar. Ledningsägarna får ta ut avgift från fastighetsägarna för anslutning.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

Kommunen ansvarar för ansökan och bekostar lantmäteriförrättning för överföring av mark för allmän plats. Kommunen ansvarar och bekostar lantmäteriförrättning för blivande kvartersmark som idag ägs av kommunen (del av Orminge 60:1). Nacka vatten och avfall AB ansvarar för ansökan om ledningsrätt för sina ledningar.

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark som är i privat ägo ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut arvode enligt taxa.

För nybildning och omprövning av gemensamhetsanläggningar tar lantmäterimyndigheten ut arvode enligt taxa. De fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen bekostar handläggningen som huvudregel utifrån andelstal. Kostnaden för att upphäva officialservitut och andra rättigheter inom en fastighet består både av lantmäterimyndighetens arvode och av en ersättning som beslutas inom lantmäteriförrättningen.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen regleras i 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, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

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

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Fastighetsägaren bekostar även avfallshantering.

Särskild värdefull bebyggelse

Följande fastigheter berörs av q_1 - och r_1 -bestämmelser för särskild värdefull bebyggelse: Orminge 37:1 och Orminge 37:2. Bestämmelsen innebär bland annat att berörda byggnader inte får förvanskas eller rivas. Fastighetsägare som berörs av bestämmelsen kan ha rätt till ersättning av kommunen. Rätt till ersättning gäller endast om den ekonomiska skadan som bestämmelsen medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen kommer leda till ökade utsläpp av växthusgaser på grund av bland annat materialåtgång, transporter och uppvärmning. Förutsättningarna för att minska

utsläppen är dock förhållandevis goda på grund av det mycket kollektivtrafiknära läget och byggaktörens klimatambitioner. Positivt är att redan ianspråktagen mark nyttjas för den tillkommande bebyggelsen samtidigt som befintliga funktioner på platsen kan bibehållas.

Konsekvenser på kulturmiljö

Planförslaget innebär i linje med rekommendationerna i kulturmiljöprogrammet att den tillkommande bebyggelsen placeras på till stora delar redan hårdgjorda ytor i Västra Orminges utkant. De nya byggnaderna bygger vidare på befintlig struktur med marginellt större fotavtryck och riktningorientering som befintlig bebyggelse, vilket är positivt för kulturmiljön.

De nya husens föreslås gestaltas med rytmiskt placerade fönster, ett samspel mellan träfasadens färg och struktur, partier och byggnadsdelar av ljusare trä och rena metallfärgade ytor som tak och häng- och stuprännor. Detta bedöms förhålla sig till de befintliga husen, men samtidigt skilja ut sig tillräckligt tydligt för att skapa en ny årsring.

De nya husen får en något högre höjder än befintlig bebyggelse, vilket bryter mot befintlig bebyggelsestruktur avseende den låga skalan (se figur 17). Bedömningen är dock att de nya husen inte inverkar negativt på den befintliga taksiluetten.

I och med att infartsväg till parkeringsgarage dras in i kvarteret påverkas den ursprungligt medvetet planerade strikta trafiksepareringen i området, och blir inte lika tydligt avläsbar i dessa delar.

Den gröna zonen mellan vägen och bebyggelsen vittnar om stadsbildsidealet från tiden när Västra Orminge byggdes. Den gröna zonen mot vägen, tallskogsytan i väster samt berget i öster är alla exempel på identitetsskapande element som är karaktäristiska för Västra Orminge som bebyggelsestruktur med bevarad natur mellan trafikleder och bebyggelse. I förslaget tas ridån mot Skarpövägen i anspråk och en del av den närnatur som är så karaktäristisk för området ersätts med bostäder och parkeringsytor. De nya punkthusen föreslås dock anpassas till topografin genom souterränglösningar och delar av marken planläggs som natur för att spara den befintliga naturmarken.

Sammanfattningsvis bedöms den nya detaljplanen påverka kulturmiljön måttligt negativt, men utan att skada den.

Sociala konsekvenser

Då stråket ut i naturen behålls inom planen säkras tillgången till natur för boende i närområdet. Eftersom stråken inom Västra Orminge till stor del är trafikseparerade tillgängliggörs även naturen och intilliggande parker för barn och unga som kan röra sig fritt utan vuxet sällskap. Huvudstråket inom planområdet bör dock upplevas mer omhändertaget och tryggt, särskilt i tunneln under Ormingeringen. Genom bättre belysning samt genom en större omsorg i gestaltningen längs stråket och i tunnelmynningen går det att få platsen att upplevas mer trivsamt.

och trygg. Ett sätt att åstadkomma en mer attraktiv gestaltning kan vara att använda konstnärlig utsmyckning för tunneln samt att anlägga planteringar längs stråket som bidrar till en känsla av omvårdnad.

Att fler bostäder byggs kan öka upplevelsen av trygghet då det möjliggör fler ögon på stråket. Förutsättningen för att detta ska ske är dock att de nya husen möter upp med någon typ av aktivering i bottenvåningen. Eftersom gården i anslutning mot hus 1-5 bitvis får en vånings höga murar i anslutning mot omgivande terräng blir det också viktigt att det finns en omsorg i gestaltningen av murar och fasader som möter upp omgivande stråk, något som kommer att bearbetas vidare till granskningen. Detta bidrar till att öka tryggheten och attraktiviteten längs stråket. (Se Fig. 11)

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen i och med att kommunal mark säljs för bostadsändamål samt att inga nya kommunala allmänna anläggningar planeras att byggas ut.

Konsekvenser för närområdet

Den nya bebyggelsen kommer att ha en mindre påverkan på de befintligt boende gällande fri sikt och insyn, men denna olägenhet bedöms som mycket liten. Med den nya bebyggelsen kommer antalet parkeringsplatser att minska något, men antalet är överdimensionerat i dagsläget, då det finns ett antal oanvända platser. Det kommer även bli möjligt för de boende i de befintliga husen att hyra p-platser i det nya garaget som planeras under hus 1-5. (Se Fig. 11)

Avvägning mellan motstående intressen

Boende i det befintliga beståndet kommer att i viss mån få sin utsikt åt norr skymd, men den nya bebyggelsen har placerats så att det finns kvar utblickar mellan husen. Den befintliga bebyggelsen bedöms inte skuggas av den tillkommande bebyggelse. Även om de boende i området kommer att få minskad utblick mot naturmarken i norr, så kommer inte det nya området att skugga den befintliga bebyggelsen. Mycket små naturvärden kommer försvinna, då majoriteten av den nya bebyggelsen placeras på befintliga parkeringar och infartsparkeringar.

Samhällsnyttan av att bygga bostäder i ett kollektivtrafikhärläge bedöms väga tyngre än den eventuella olägenhet som de befintliga boende får. Olägenheten bedöms som mindre för de närboende.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Avstyckning

De nya byggrätter för bostäder som möjliggörs inom Orminge 60:1 planeras att styckas av till två nya fastigheter. Lantmäteriförrättning betalas av ägaren till Orminge 60:1, Nacka kommun.

Köpeskilling ska betalas av ny fastighetsägare till Nacka kommun och regleras i kommande köpekontrakt.

De nya byggrätter för bostäder som möjliggörs inom Orminge 37:2 planeras att styckas av till en ny fastighet. Kostnader för lantmäteriförrättning regleras mellan berörda fastighetsägare. Köpeskilling ska betalas av ny fastighetsägare till ägaren av Orminge 37:2 och regleras i kommande köpekontrakt.

Fastighetsreglering – marköverföring

Tre mindre områden inom Orminge 37:2 som utgör allmän platsmark i detaljplaneförslaget kommer att överföras till Orminge 60:1. Lantmäteriförrättning betalas av ägaren till Orminge 60:1, Nacka kommun. Ersättning ska betalas av Nacka kommun till ägaren av Orminge 37:2 och regleras i kommande överenskommelse om fastighetsreglering. (Se karta Fig. 13)

Gemensamhetsanläggningar och servitut

En ny gemensamhetsanläggning eller ett nytt servitut behöver tillskapas för angöring inom kvartersmark. Detta berör både Orminge 37:1 och 37:2 samt ny avstyckad fastighet från Orminge 37:2. Kostnader för eventuell lantmäteriförrättning regleras mellan berörda fastighetsägare.

Upphävande av ledningsrätt

Den delen av ledningsrätt 0182K-91/9.1 som sträcker sig genom planområdet och belastar Orminge 60:1 ska upphävas.

Planenheten

Angela Jonasson

Rein Martinsson

Gruppchef Nacka

Planarkitekt