

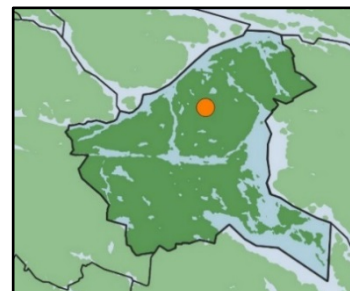
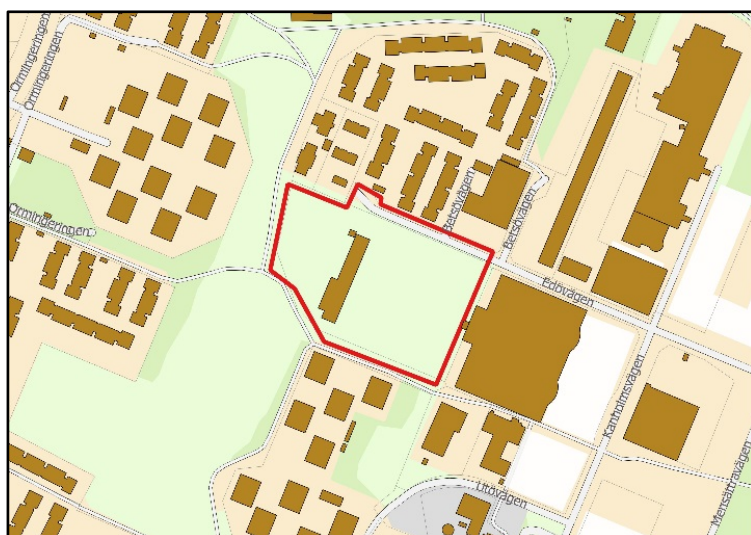


Planbeskrivning  
 ANTAGANDEHANDLING  
 Upprättad juni 2017, justerad  
 i april 2018  
 Standardförfarande

Dnr: KFKS 2015/755–214  
 projekt: 9435

## Nybackakvarteret

Detaljplan för Orminge 45:1, Nybackakvarteret, i Boo, Nacka kommun



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

### Planens syfte

Ett övergripande syfte är att möjliggöra en utveckling av centrala Orminge i enlighet med det av kommunstyrelsens under hösten 2015 antagna detaljplaneprogram, med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för en ny flerbostadshusbebyggelse i 4 till 7 våningar, där den övre våningen är indragen på samtliga hus. Den nya bebyggelsen ska möta omgivningen, parken och de angränsande för kulturmiljön värdefulla flerbostadshusen på ett varsamt sätt. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 330 lägenheter, en förskola och plats för verksamhetslokaler. Integrerat i ett av bostadshusen ska en förskola inrymmas om fyra avdelningar med plats för cirka 70 barn.

## Handlingar och innehåll

Detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen, 2015-09-28, § 234. Start-PM för den första utbyggnadsetappen, Nybackakvarteret, antogs genom delegationsbeslut den 4 mars 2016.

Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Situationsplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Underlag för samrådshandling, upprättad av Dinell Johansson arkitekter för Aros Bostadsutveckling AB och Scheiwiller Svensson arkitekter för Kungsmontage Entreprenad AB
- Detaljplaneprogram för Orminge

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	sid. 2
2. Förutsättningar	sid. 3
3. Planförslaget	sid. 8
4. Konsekvenser av planen	sid. 14
5. Genomförande	sid. 16
6. Så påverkas fastighetsägare och berörda	sid. 23
7. Medverkande i planarbetet	sid. 24

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Planområdet omfattar det så kallade Nybackakvarteret, beläget i centrala Orminge.

Planområdet är beläget mellan Orminge centrum och den centrala parken. I planområdet ingår endast kommunalt ägd mark.

Tidigare låg här Nybackaskolan, som stängdes 2007 på grund av bristande elevunderlag. 2008 eldhärjades skolan, varefter skolan revs. Kvar finns skolans idrottshall och även en

skyddsrummsbyggnad under mark, som behöver rivras alternativt ersättas. Övriga delen av tomten används för närvarande som en tillfällig infartsparkering och en elektrisk nätstation. Projektet förutsätter att befintlig infartsparkering ersätts på annan plats och att nätstationen flyttas något.

Kommunens mark, fastigheten Orminge 45:1, markanvisades under sommaren 2016. Kommunstyrelsen beslutade 2016-08-29, § 242 och § 243, om tilldelning av markanvisningen. Kungsmontage Entreprenad AB vann den del av markanvisningen som omfattade tomträtt om cirka 4500 m<sup>2</sup> för bostäder med hyresrätt samt en förskola. Aros Bostadsutveckling AB vann den del av markanvisningen som omfattade cirka 15 500 m<sup>2</sup> för bostäder med fri upplåtelseform.

Detaljplaneförslaget planeras innehålla cirka 220 lägenheter avsedda att upplåtas som bostadsrätt samt 109 lägenheter för hyresrätt. Flerbostadshusen föreslås utgöras av punkthus, med varierande fasadmaterial, utformning och höjd mellan 4 till 7 våningar, där den övre våningen är indragen på samtliga hus. I planområdets västligaste del föreslås en förskola delvis integrerad i ett av bostadshusen. Förskolan vänder sig ut mot den centrala parken. Förskolan planeras rymma cirka 70 barn. En eller flera mindre verksamhetslokaler för till exempel kontor eller handelsverksamhet kan inrymmas i områdets östra del mot Edövägen. Områdets parkeringsbehov tillgodoses huvudsakligen i garage under bostadshusen med infart från Edövägen. Den nya bebyggelsen ska möta omgivningen, parken och de angränsande för kulturmiljön värdefulla flerbostadshusen på ett varsamt sätt.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal och fastighetsägförhållande

Planområdet är beläget i centrala Orminge och omfattar den kommunägda fastigheten Orminge 45:1 samt mindre del av fastigheten 60:1, som består av allmän plats för gata och park. Området gränsar i öster till Orminge Centrum och i norr och söder gränsar området till flera bostadsrättsföreningar. Planområdet omfattar del av Edövägen med dess förlängning av en gång- och cykelväg mot Nämndöstigen och den centrala parken. I söder gränsar planen till en gång- och cykelväg, Nybackastigen, som förbinder den centrala parken med gångbron över centumparkering och leder vidare mot Östra Orminge. Strax sydost om området, i anslutning till Nybackastigen, ligger Boo Folkets hus, Kyrkans hus och en av Orminge Centrums entréer.

Det föreslagna bebyggelsekvarteret har en areal om cirka 17 500 m<sup>2</sup>.

Nybackakvarteret, Orminge 45:1, samt Edövägen, omgivande gator, gång- och cykelvägar och den centrala parken med idrottsplats belägna inom Orminge 60:1, ägs av kommunen.



Flygbild del av centrala Orminge med planområdets avgränsning inlagd.

### Detaljplaneprogram

Planområdet omfattar detaljplaneprogram för Orminge centrum, som antogs av kommunstyrelsen den 28 september 2015, § 234. Programförslaget utgår från översiktsplanen och ska vara vägledande i framtida stadsutveckling.

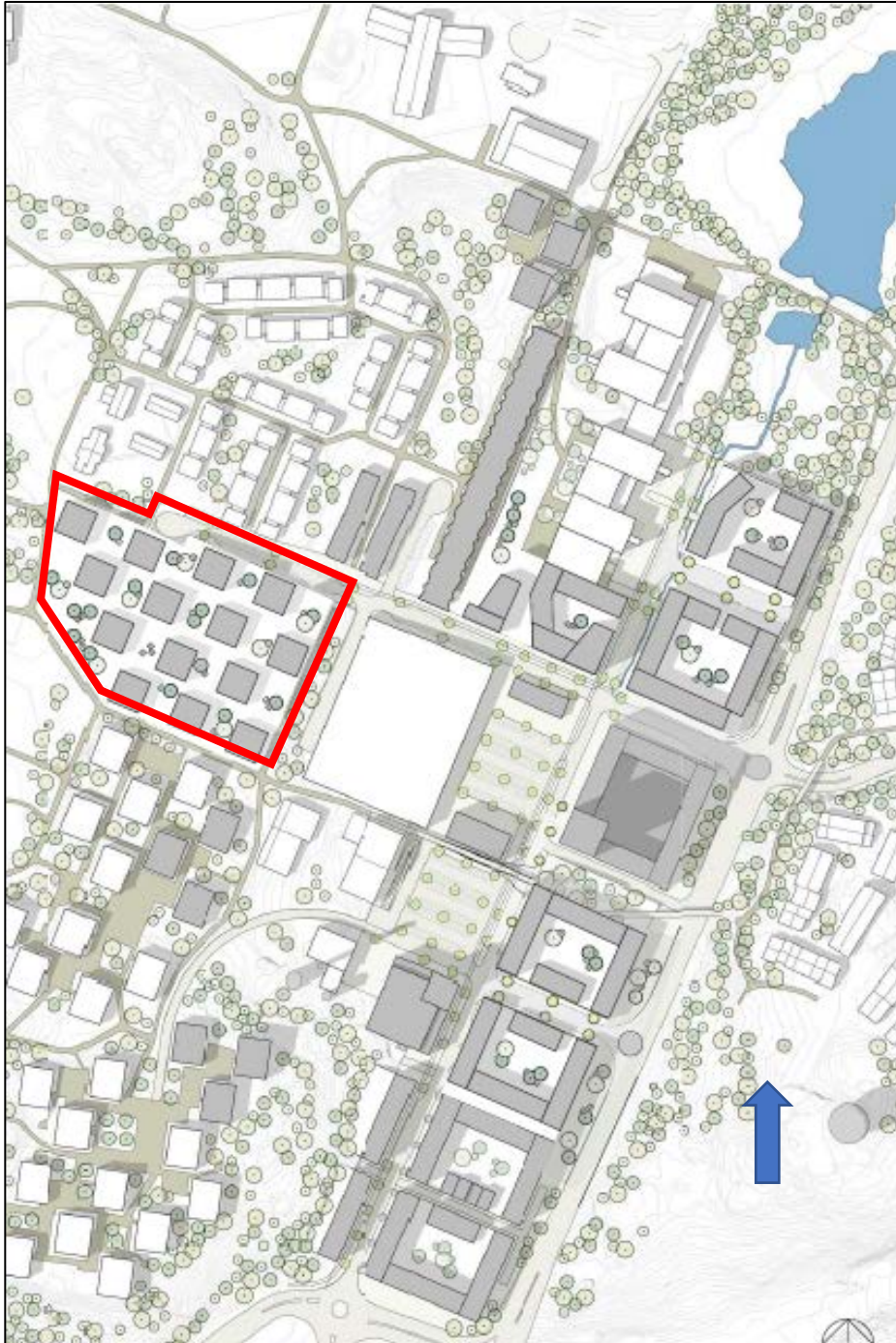
En utbyggnad av bostäder i Orminge, som redan har en väl utbyggd infrastruktur, bedöms positivt. Detta med hänsyn till bra kollektivtrafik, att läget i direkt anslutning till Boos kommundelscentrum, närhet till skolor, motions- och idrottsanläggningar samt gångavstånd till Skarpnäs naturreservat.

Orminge är en låghusstad och programförslaget tar avstamp i den bebyggelsestruktur som är karaktäristiskt för västra Orminge i form av punkthus på höjder och lamellhus på lägre partier. Ny bebyggelse föreslås samspela med nuvarande, men samtidigt utgöra en tydlig ny årsring i sin gestaltning, förslagsvis i form av lamellhus eller punkthus, alternativt en kombination av dessa. I anslutning till befintliga bostadsområden bör bebyggelsen placeras mer öppet i jämförelse med högre och mer slutna så kallade stadskvarter, som föreslås i de mer centrala delarna längs Kanholmsvägen.

### Andra pågående projekt i centrala Orminge

Planprogrammet är vägledande i den framtida stadsutvecklingen och anger riktlinjer för kommande detaljplaner. Programområdet omfattar såväl bebyggda miljöer som oexploaterade områden, varför planläggning och genomförande föreslås ske etappvis för att kunna hantera olika problemställningar och infrastrukturfrågor.





Samordningsprojekt planerad bebyggelse i Orminge, röd gräns Nybackakvarteret

### Detaljplaner

För planområdet gäller en detaljplan som vann laga kraft 1968. Området är utlagt för allmänt ändamål/skola. Detaljplanen upprättades av Curmans arkitektkontor genom arkitekt Ulf Gillberg.

### Intressen enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken

Detaljplanen omfattas inte av några riksintresseområden.

### Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Detaljplanen bedöms inte medföra att några miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken överskrids.

### Service

Planområdet gränsar till Orminge Centrum, Boos kommundelscentrum, som är välförsett med medborgar- och kommersiell service. I omedelbar närhet till området ligger även Boo Folketshus och Kyrkans hus. Inom gångavstånd finns förskolor, grundskolor, idrottshallar och Myrsjö idrottsplats.

### Gator och trafik

Planområdet ligger centralt i förhållande till huvudvägnätet. Edövägen trafikförsörjer området via Mensättravägen. Planområdet har inom kort gångavstånd hög tillgänglighet med kollektivtrafik, genom att ett stort antal busslinjer trafikerar Orminge centrum. Busstrafiken består av motorvägsbussar med direkttrafik till Stockholm samt lokalbussar. I Landstingets stomnätplanen, antagen 2014, finns en stomlinje föreslagen att förbinda Orminge - Nacka centrum – Sickla – Gullmarsplan – Älvsjö – Fruängen - Kungens kurva/Skärholmen – Flemingsberg. Planområdet har god tillgänglighet för cykel och till det regionala stråket längs Värmdövägen.

### Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, spill- och dagvatten finns till planområdet. Fortums fjärrvärmeledningar finns i nära anslutning till planområdet. Boo Energi svarar för områdets elförsörjning med en nätstation i planområdets södra del. Återvinningsanläggning för avfall med producentansvar finns i Orminge centrum.

### Kulturmiljö

Planområdet ligger centralt mellan det gröna parkrummet och Orminge Centrum och gränsar till en flerbostadshusbebyggelse från slutet av 1967 till 1971 under det s.k. miljonprogrammet. Planeringen och utformningen skapades av Curmans Arkitektkontor genom arkitekt Ulf Gillberg. Den småskaliga bebyggelsen består av relativt låga punkt- och lamellhus, folkligt benämnda ”sockerbitar och tågagnar”. Punkthusen placerades på höjdparter anpassade till terrängen och lamellhusen på lägre planare terräng. Fasaderna utgjordes av betongelement som fick sitt speciella uttryck genom ”krattad” ofärgad betong och accentmålade fasaddetaljer i olika färger. Planeringen av Orminge är tidstypisk med en

uppdelning i olika zoner; en inre grön zon omgiven av bostadsbebyggelse och centrum samt en yttre trafikzon, enligt dåtidens trafiksepareringsideal, s.k. SCAFT-normen.

Orminge bedöms som ett bebyggelseområde med arkitektoniska värden med ett lokalt intresse för kulturmiljövården.

### **Geoteknik, markföroreningar och vegetation**

Planområdet har tidigare använts för skolbyggnader och skolgård, varför växtligheten är mycket begränsad. Marken är i huvudsak grusbelagda med mindre gräsbevuxna delar. I områdets nordvästra del finns ett smalt stråk med naturmark med bland annat en större karaktärskapande ek. Utmed gångstråket i Edövägens förlängning finns en rad med mindre lönnar. Marken sluttar i sydöstlig riktning mot Orminge centrum med en höjdpunkt i västra delen. Höjdskillnaden är cirka fem meter.

Enligt utförd geoteknisk undersökning är jordlagret mycket tunt, som mest cirka 2,5 meter. Området består till stor del av fyllnadsmaterial i form av sandigt grus med enstaka inslag av siltig lera. Berg i dagen finns inom mindre delar i västra delen. Stabilitetsproblem och sättningar förväntas inte inom området.

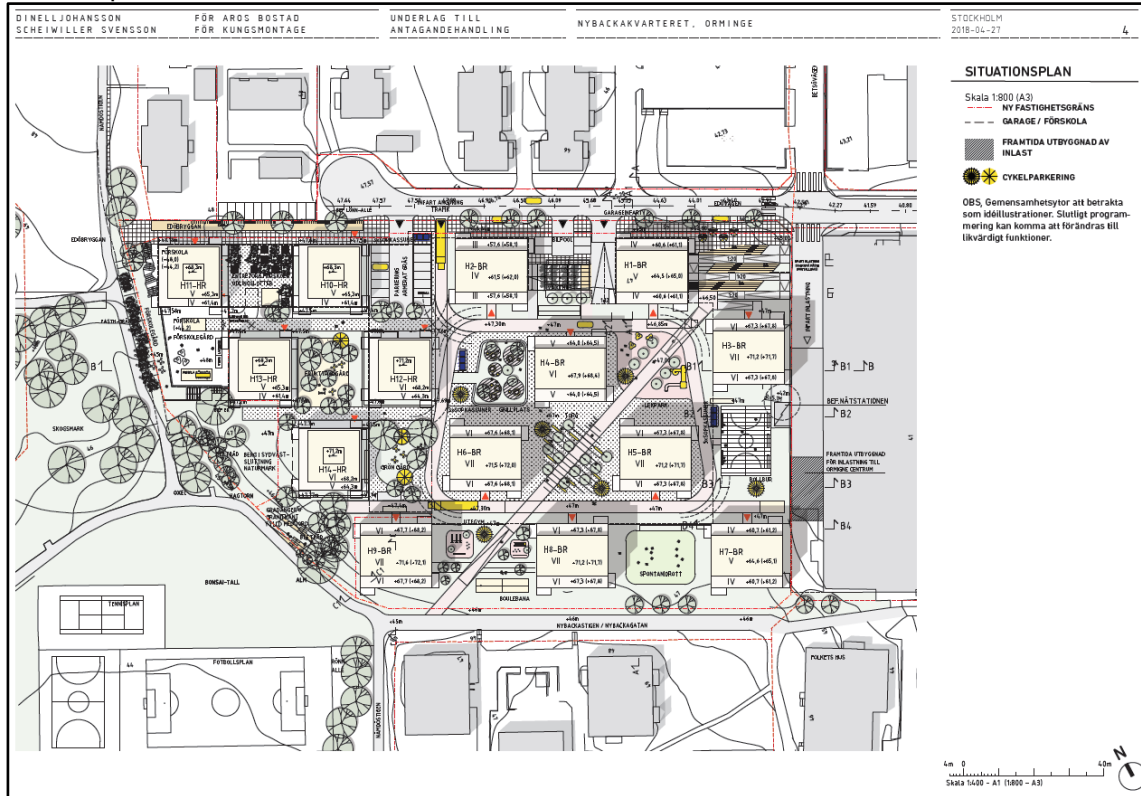
### **Buller**

En bullerutredning har utförts innefattande trafikbuller samt industribuller från Orminge Centrum. Vid mätningstillfället identifierades en bullrande fläkt på centrumtaket. Fläkten bör åtgärdas alternativt bytas ut och avskärmas vid ljudkällan på taket. Effekten bedöms kunna ge en sänkning mellan 10 – 15 dBA. Med vägtrafik enligt prognosen för 2030 klaras aktuella riktvärdena för ekvivalent ljudnivå (högst 55 dBA) vid fasad och maximal ljudnivå (högst 70 dBA) för samtliga lägenheter. För att klara ljudnivåer på balkong för alla lägenheter med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå behöver vissa lägenheter bullerskyddas. Detta kommer att ske genom att anordna gemensamma uteplatser på gårdar alternativt skyddat på hustak.

### 3. Planförslaget

#### Ny bebyggelse

#### Situationsplan



#### Markanvändning och struktur

Bebyggelsen följer inriktningen i detaljplaneprogrammet för Orminge centrum och förutsättningarna i anbudsunderlagen vid markanvisningstävlingen.

Detaljplaneförslaget omfattar ett kvarter för i huvudsak bostadsändamål för drygt 330 lägenheter, fördelat på 222 lägenheter för bostadsrätt och 109 lägenheter för hyresrätt. Antal lägenheter är inte låst, utan kan komma att förändras. Vidare föreslås en förskola för cirka 70 barn samt lokaler för verksamheter, exempelvis för handel, hantverk eller kontor i en bottenvåning mot Edövägen. Befintlig elektrisk nätstation kommer att flyttas närmare Edövägen och placeras integrerad i en trapp- och rampförbindelse på kvartersmark.

Nybackakvarteret är inplacerat mellan det centrala gröna stadsrummet, Orminges centrumbyggnad samt den glesare bostadsbebyggelsen bestående av punkthus och låga lamellhus. Den nya bebyggelsen föreslås samspela med nuvarande unika och karaktäristiska bebyggelsestruktur genom att punkthusens regelbundna plansymmetri med mellanliggande gårdsrum bildar en stadsmässig plan, som i sin västliga del öppnar sig mot parken. Samtidigt ska nybebyggelsen utgöra en tydlig ny årsring i sin gestaltning.



Det östvästliga diagonala stråket, från Nybackastigen och idrottsplatsen i den centrala parken, genom kvarteret är av en mer offentlig karaktär och ansluter vid Edövägen genom en bred och generöst utformad trapp- och rampförbindelse. I intilliggande hus planeras för verksamhetslokaler, för att stärka platsens mer publika karaktär.

Mellanliggande gårdar och stråk föreslås ges olika teman. Inom områdets östra del utgör temat aktiviteter för spontanidrott som löparbanor, bollbur, utegym, boulebänor samt gemensamma lek- och rekreationsytor. Den västra delen av kvarteret har tema för trädgård, odling, lek och rekreation. Inom de mer bostadsnära och skyddade delar av gårdarna anordnas sittplatser och lekytor för de yngre barnen. Naturmarken, i kvarterets västra del, avslutas i slutningen med sittvänliga gradänger med utsikt ner mot parken och idrottsplatsen.

Edövägen har i dag karaktär av en bakgata. Vid genomförandet av planen tillförs en stadsmässighet med trottoar och en långsgående trädplantering. Bostadshusen längs Edövägen får sina entréer riktade mot gatan för att öppna upp och förstärka stadskänslan.

Bostäderna placeras ut likt ett schackbräde med plats för mellanliggande gårdsrum. Bostadshusen får en relativt kvadratisk grundform varierande mellan cirka 18 x 18 till 18 x 24 meter. Med solstudier som underlag har våningsantalen anpassats för att ge ljusa mellanliggande gårdar och minimera påverkan på intilliggande befintlig bebyggelse. Våningsantalet inom östra delen, avsedda för bostadsrätt, varierar mellan fyra till sju våningar med en indragen övre våning på alla hus. Husen i den västra delen kommer att få en träkonstruktion med fasader i trä. Fasader och balkonger gestaltas på olika sätt för att skapa variation.

### Östra bebyggelseområdet



Vy från Edövägen med trapp- och rampförbindelsen sedd öster ifrån. Dinell Johansson Arkitekter



Vy från Nybackastigen väster ifrån. Dinell Johansson Arkitekter

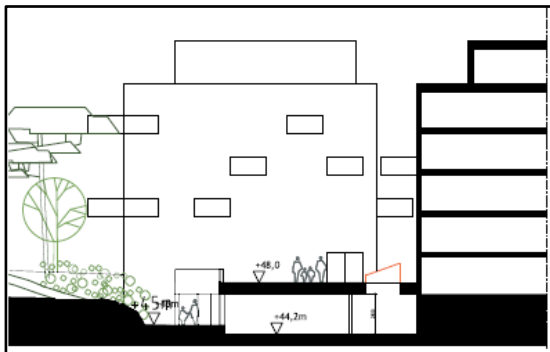
På kvarterets västra del placeras fem hus, mellan fyra och fem våningar med en indragen övre våning. Bostadshusen kommer att upplåtas med hyresrätt. En förskola placeras i områdets västligaste del ut mot den centrala parken. Förskolan integreras i ett bostadshus botten- och i en sluttningsvåning, vars tak utformas för utevistelse. Husens fasader föreslås med betongelement och trä i skiftande utförande och kulör. Fönsterpartier föreslås våningshöga. Fasadmaterial, entréutformning och färg tillsammans med växtlighet kommer att ge en variationsrik gestaltning.



Vy från centrala parken väster ifrån med del av förskolans sluttningsvåning i förgrunden. Scheiwiller Svensson Arkitekter



Exempel på utformning och fasadmaterial. Scheiwiller Svensson Arkitekter



Sektion planerad förskola

### Skyddsrum

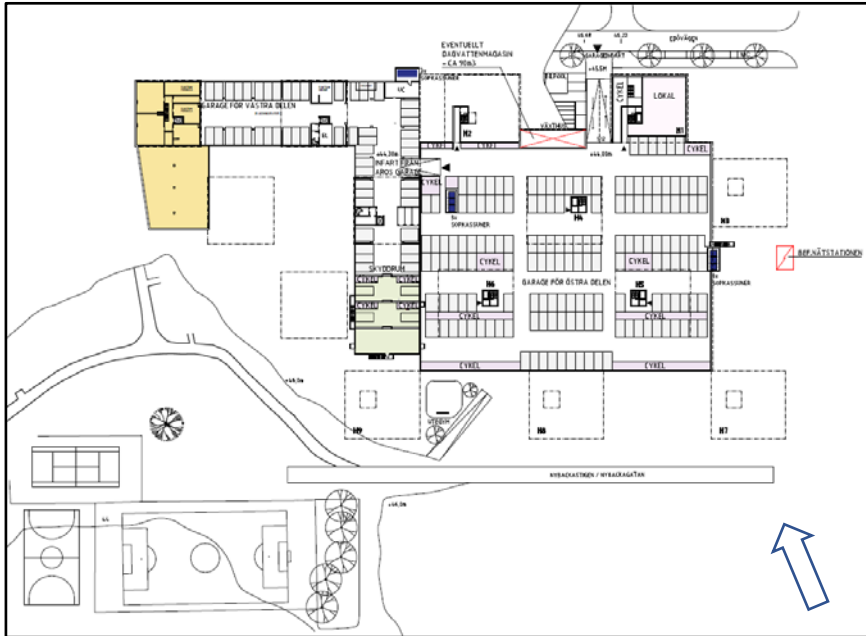
Befintligt skyddsrum i områdets sydöstra del kommer att rivas och ersättas med ett nytt i anslutning till garagen under bostadshusen. Beslut har fattats av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

### Parkering

I huvudsak ska all parkering ske i ett gemensamt garage under bostadsgårdarna. Infart sker från Edövägen. Garaget planeras innehålla drygt 200 platser. I Edövägens norra del föreslås en parkering om 14 platser för besökande och angöring till förskolan. Utmed Edövägen, på allmän plats, planeras fickor för korttidsparkering och varuleveranser. På kvartersmark reserveras parkering för en bilpool.

Bilplatsbehovet har beräknats efter Nacka kommuns beräkningsmodell för bostäder, antagen 2016 med parametrarna ”närhet till lokalt centrum” och ”gröna P-tal på medelnivå”. Med tre mobilitetskrav beräknas 0,5 parkeringsplatser för små lägenheter och

0,85 platser för större. En särskild och mer detaljerad behovsutredning kommer att tas fram i samband med bygglovsgranskningen.



Garageplan

## Cykel

Antalet cykelplatser har beräknats efter kommunens beräkningsmodell. Föreslagen lägenhetsfördelning utgör underlaget för antalet planerade cykelplatser. För östra delen av bostadskvarteret planeras för 514 cyklar, varav 334 stycken ligger i garaget och resterande 180 är utomhus utspridda under enklare skärmtak. Inom östra kvarteret planeras ett utrymme för cykelreparationer. För den västra delen planeras för 272 cyklar, varav 125 cykelplatser i garaget och i förråd samt övriga 148 cyklar placeras utomhus under skärmtak. Utrymme för cykelreparationer kommer även att finnas här. Leveransskåp för livsmedel kommer att tillhandahållas för bostäderna inom den västra delen.

## Teknisk försörjning

Allmänna ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns vid området.

Boo Energi har ett utbyggt elektriskt ledningsnät till området. Befintlig elektrisk nätstation kan ligga kvar och eventuell ny nätstation kan anläggas närmare Edövägen och placeras under den planerade trapp- och rampförbindelsen på kvartersmark. På plankartan betecknad BE.

Fjärrvärmeleverantör är Fortum Värme. Befintliga fjärrvärmeanläggningar finns strax utanför planområdet i Edövägen och i Nybackastigen.



För sophantering planeras tre stationer för nersänkta molokkärll jämt fördelade över området. Inom varje stationsområde kommer det att finnas tre behållare för olika fraktioner.

#### *Dagvatten*

En dagvattenutredning har upprättats (Tyréns 2017-03-07). Sammanfattningsvis konstateras här att ett antal åtgärder bör göras för att klara miljö kvalitetsnormen. Etablering av gröna tak för att minska dagvattenbildningen. Takvatten avleds via infiltrationsytor, svackdiken och nedsänkta punkter till befintligt ledningsnät samt fördröjningsmagasin av dagvattenkassetter. Plantering av träd på grönytor minskar dagvattenbildningen. Med dessa åtgärder beräknas att föroreningshalterna i dagvattnet minimeras och särskilt i förhållande till nuvarande situation med infartsparkering i kvarteret. Ytterligare undersökningar krävs för att bedöma infiltrationsmöjligheterna. Åtgärder för dagvattenhanteringen kommer att regleras i exploateringsavtal.

#### **Luftkvalitet**

Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun klaras nu gällande miljö kvalitetsnormer. Luftväxlingen på Edövägen kommer att bibehållas i och med planens struktur och bebyggelse av punkthus.

#### **Hållbarhet**

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

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

#### *Rum för verksamheter, blandat boende, mötesplatser*

I dag utnyttjas kvarteret som en tillfällig infartsparkering, vilken av närboende påtalats som störande, ful och ger en otrygg miljö. Nybackakvarterets placering mellan det gröna parkrummet och Orminge Centrum samt kvarterets bebyggelsestruktur med sina mellanliggande gårdsrum ger god tillgång till attraktiva mötesplatser såväl inom bostadsområdet som utanför. Bostädernas upplåtelseform, hyres- och bostadsrätt, varierande lägenhetsstorlekar, verksamhetslokaler samt den varierande utomhusmiljön med olika aktivitetsmöjligheter och det stora serviceutbudet bidrar till en ökad mångfald.

#### *Energieffektivt byggande*

Planområdet kommer att anslutas till befintlig fjärrvärme. Vid markanvisningen har krav ställts på exploitörerna under byggskedet att aktivt arbeta för begränsning av energianvändningen, miljömärkt elektricitet samt sortering och återvinning av byggavfall.

#### *Hållbar anfallsbantering*

Inom kvarteret planeras för nedsänkta behållare, så kallade moloker, för tre olika fraktioner. Dessa ska finnas inom en radie om högst 50 meter från bostadsentré.

#### *Effektiv mark- och resursanvändning*

En utbyggnad av flerbostadshus enligt föreslagen exploateringsgrad har bedömts lämplig med hänsyn till områdets redan befintliga goda service, utbyggd infrastruktur och med beaktande av omgivande befintlig och kommande bostadsbebyggelse.

## **4. Konsekvenser av planen**

### **Behovsbedömning**

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas.

### **Sociala konsekvenser och trygghet**

Attraktiva bostäder och en väl utformad miljö med tillgång till ett bra serviceutbud med skolor, idrottsanläggningar och handel, närhet till kollektivtrafik samt parker och naturområden inom gångavstånd ger stora positiva konsekvenser för boende. Sociala konsekvenser är mer svårbedömda eftersom fysisk planering är en av flera parametrar, som påverkar den sociala hållbarheten. Planområdets läge i anslutning till Orminges Centrum, kollektivtrafiken och befintlig bostadsbebyggelse, som omger planprogrammet, medför ett befolkat stadsrum under olika tider på dygnet, vilket är positivt för det sociala livet och bidrar till tryggheten.

Kvarteret i planområdet är markanvisade både för hyresrätter och med fri upplåtelseform. Den fria upplåtelseformen planeras för bostadsrätter. Lägenhetsstorleken oavsett upplåtelseformen planeras innehålla en spridning av både små och stora lägenheter. Vissa lägenheter kan komma att upplåtas som LSS-lägenheter (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

### **Rekreation**

Området används för närvarande för en tillfällig infartsparkering. Inom området finns Nybackaskolans gymnastikhall kvar, som till viss del används av olika idrottsföreningar. Hallen är av stort renoveringsbehov, om den ska kunna användas för en längre tid. Möjligheterna för lek, motion och rekreation finns inom gångavstånd. När förskolebarnen hänvisas till centrala parken för daglig utevistelse ökar dock slitaget och kraven på parkens utformning och innehåll. Nya anläggningar planeras inom centrala Orminge, till exempel simhall och kompletteringar vid Myrsjö idrottsplats. Inom bostadskvarteren planeras olika anläggningar för de boende i form av plats för odling, lek, motion och spontanidrott.

### Tillgänglighet

I dag är tillgängligheten begränsad på grund av områdets tillfälliga användning som infartsparkering. Edövägen har därför relativt stora trafikflöden på morgonen och sent på eftermiddagen. Edövägen har en enkelsidig smal trottoar på dess norra sida. Planförslaget bedöms innebära en minskning av trafiken och ett bredare gaturum med en bred trädplanterad trottoar på Edövägens norra sida. Möjlighet kommer även att finnas att korsa kvarteret via det föreslagna diagonala gångstråket. Edövägen kommer att förses gångbana med fickor för korttidsparkering och varuleveranser.

### Trafik

Bebyggelsen kommer att omfatta cirka 330 bostadslägenheter, en förskola och en verksamhetslokal. Trafikbelastningen från den nya bebyggelsen har uppskattats till mellan 500 och 600 fordon per dygn. Uppskattade trafikmängder är osäkra eftersom området får bra cykelförvaring med egen cykelverkstad, bilpool samt att läget är centralt med god tillgång till en tät kollektivtrafik, vilket sammantaget uppmuntrar till annat resande än med bil.

### Buller

Detaljplaneområdet ligger i en relativt bullrig miljö med trafikbuller och verksamhetsbuller från Orminge Centrum. Bullerutredningen för området visar att de lägenheter närmast centrum får högre bullernivåer från fläktar på centrumtaket än vad som är acceptabelt. Utredningen ger förslag på åtgärder för att minska nivåerna till en godtagbar miljö genom att minska fläktljuden från takfläktarna. Dessa åtgärder förutsätts genomföras. Acceptabla trafikbullernivåer klaras i huvudsak för samtliga lägenheter och uteplatser. Vissa lägenheter kan få förhöjda bullervärden på balkonger. Gemensamma uteplatser på gårdar alternativt på tak måste då anordnas. Utredning av buller från lastkaj och transporter till centrumanläggningen behöver utredas och eventuellt åtgärdas så att även dessa klarar Boverkets riktvärden.

### Natur

Eftersom området tidigare utgjorde en skola och skolgård är vegetationen sparsam och begränsad till dess västligaste delar där det bland annat finns en karaktärskapande ek, som kommer att skyddas. Därutöver finns några tallar, mindre lövträd och buskage. Större delen av marken utgörs av en hårdgjord grusbelagd yta.

### Kulturmiljö

Planområdet ligger i ett centralt läge mellan de för Västra Orminge så karaktäristiska, och kulturhistoriskt värdefulla "Sockerbitarna" och "tågagnarna", Orminges centrumbyggnad och det gröna stadsrummet. Den nya bebyggelsen föreslås samspela med nuvarande unika och karaktäristiska bebyggelsestruktur genom att punkthusens regelbundna plansymmetri med mellanliggande gårdsrum bildar en stadsmässig plan, som i sin västliga de öppnar sig mot parken. Det är positivt att tillkommande bebyggelse följer den för Orminge karaktäristiska strukturen. Samtidigt kommer den nya bebyggelsen utgöra en tydlig årsring i sin föreslagna gestaltning. Karakteristiskt för hela Orminge är småskaligheten och den

dominerande låga bebyggelsen. Ny bebyggelse föreslås uppföras i mellan fyra till sju våningar. Detta innebär en höjdförskjutning i Orminges karaktäristiska bebyggelsehöjder.

### Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur samt flyttning av befintlig infartsparkering. Inom planområdet har kvartersmark markanvisats till privata byggbolag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Därmed ska kommunen genom markförsäljningen finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna angränsade till detaljplaneområdet.

En långsiktigt samhällelig konsekvens av att området omvandlas till tät stadsbebyggelse är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, samt att Nackas attraktivitet som boendekommun ökar. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

### Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneområdet omfattar delar av de två kommunala fastigheterna Orminge 45:1 och 60:1. I närområdet finns ett antal privata fastigheter som berörs mer eller mindre av förslaget, se kapitel 6, ”konsekvenser för fastighetsägare och berörda” för en mer utvecklad beskrivning av konsekvenserna för berörda fastighetsägare i närområdet.

## 5. Genomförande

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

### Förslag till tidplan

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

Samråd	2:a kvartalet 2017
Granskning	4:e kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2018
Laga kraft	3:e kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under tredje kvartalet 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

### Genomförandetid

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen



ger upphov till är gällande tills detaljplanen ersätts, upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### **Ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gator, gång- och cykelvägar inom planområdet. Framtida fastighetsägare till kvartersmarken ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken. Förbättringsåtgärder av Edövägen och utbyggnad av trottoar samt upprustning av Nybackastigen och Nämndöstigen svarar kommunen för.

Nacka kommun genom Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Eventuell nyanläggning av elektrisk nätstation sker i samband med utbyggnaden inom området.

Fortum Värme svarar för utbyggnad av fjärrvärme.

Utbyggnad på kvartersmark sker av respektive byggherre, Västar Nybackakvarteret AB och Aros Bostad IV AB, enligt ingångna avtal.

Genomförandefrågor rörande avtal, exploatering och mark handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor gällande exempelvis avstyckningar, markinlösen genom fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggningar handläggs, efter ansökan från exploitören eller kommunen, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställningar av nybyggnadskarta görs till lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun, avgifter tas ut enligt taxa.

### **Avtal**

Markanvisningsavtal har tecknats med de byggherrar inom planområdet vars delområden berörts av markanvisningstävling och som därefter fått tilldelning via beslut i kommunstyrelsen.

I avtalet med Aros Bostadsutveckling AB ska kommunen fakturera löpande för att täcka kommunens kostnader för planläggning under detaljplaneskedet av stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret. Avtalet med Kungsmontage Entreprenad AB, där marken upplåts med tomrättsavtal, ska kommunen stå för kostnader för framtagande av detaljplanen.

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen ingår i den köpeskilling som byggherre ska erlægga vid tillträde till kvartersmarken. Därmed kommer den plankostnad

som byggherren erlagt att avräknas köpeskillingen på tillträdesdagen. Inför antagande av detaljplan har genomförande- och marköverlåtelseavtal att tecknas med byggherrarna för antagande i kommunfullmäktige. Avtalen reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I genomförandeavtalen för Nybackakvarteret, har bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för dessa att reglerats. Även marköverföringar, gemensambetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder med mera har hanterats i avtalen. I genomförandeavtalen ges även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för vatten- och avloppsanslutning och kontakten med olika myndigheter.

### **Tomträtt/Sidoavtal**

För bostadskvarteret som innefattar västra delen, där hyresrätter och förskola ska uppföras, har förslag till tomträtts- och sidoavtal tagits fram inför antagande av detaljplan. Avtalen skrivs på när fastighetsbildning är klar. Avtalen reglerar förutsättningar för tomträttsupplåtelsen. De två första åren är avgäldsfria för tomträttsinnehavaren.

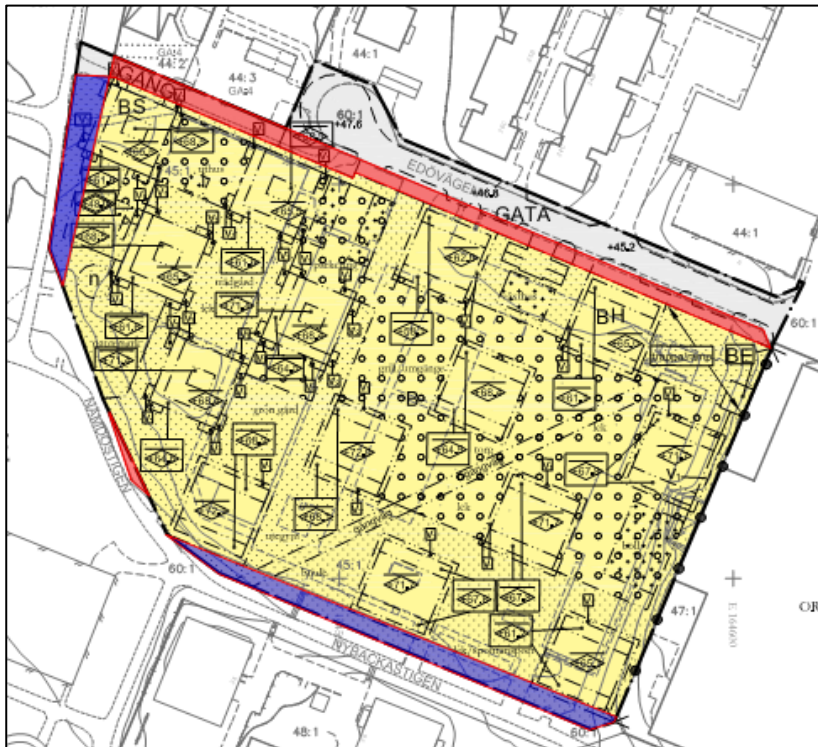
### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

#### *Allmän plats*

Mark som utgör allmän plats kommer vid genomförandet regleras till lämplig kommunal målfastighet eller kvarstå inom befintlig kommunal fastighet.

#### *Kvartersmark och gemensambetsanläggningar*

Den kvartersmark inom planområdet som har föranletts av markanvisning kommer en avstyckning ske från de kommunala fastigheterna Orminge 45:1 och 60:1. Fastighetsrättsliga frågor kommer att utredas närmare i det fortsatta planarbetet. Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov ges.



Fastighetsregleringar som behöver göras för att genomföra detaljplanen.

En del av Orminge 45:1 kommer att behöva regleras över till Orminge 60:1 (markerat rött på bilden) som avser gatumark (GATA), gång- och cykelväg (GÅNG). Den västra delen och södra delen av Orminge 60:1, som behövs för det nya bostadskvarteret kommer att behöva regleras över till Orminge 45:1 (markerat blått på bilden).

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar, som ska vara gemensamma för två fastigheter. Anläggningar av gemensam betydelse och nytta, såsom parkeringsgarage och bostadsgård, ska förrättas som gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förutsättningar för gemensamhetsanläggningarnas omfattning och andelstal preciseras i genomförandeaftalet. Exploatörerna ska ansöka och bekosta anläggningsförrättning. Slutgiltigt anläggningsbeslut fattas av Lantmäterimyndigheten, vilket sannolikt sker i samma fastighetbildningsärende som avstyckningarna. Framtida förvaltning av dessa gemensamhetsanläggningar kommer att ske genom delägarförvaltning eller av en eller flera samfällighetsföreningar. Oavsett förvaltningsform kommer de framtida bostadsrättsföreningar att utgöra delägare.

### Ledningar

Ett huvudstråk för vatten-, spill- och dagvattenledningar berörs av exploateringen och finns lokaliserat inom planområdets västra del intill förskolegården samt utanför planområdet i områdets sydvästra del. I samband med utbyggnad av kvartersmark kommer dessa ledningar flyttas ut till angränsande allmän plats (Nämdöstigen och Nybackastigen). Eftersom

befintliga ledningsstråk ligger inom kommunal mark påverkar ledningsflytten främst de berörda ledningsägarna och kommunen. Inga befintliga rättigheter blir planstridiga.



Lägen där ledningar berörs av exploatering

För att möjliggöra ett bostadshus inom området måste eventuellt en ny nätstation anläggas ut mot Edövägen och placeras integrerad i en trapp- och rampförbindelse på kvartersmark. Nätstationen ägs av Boo Energi.

### Tekniska åtgärder

#### *Kvartersmark och allmänna platser*

Inledningsvis behöver kommunen riva befintliga byggnader inom planområdet samt flytta infartsparkeringen för att möjliggöra kommande exploatering. Rivning avser befintlig idrottshall och även en skyddsrumbyggnad under mark. Infartsparkeringen ska ersättas med tillfälliga infartsparkeringar kring Ormingeringen och Skarpövägen. Planerad byggstart för tillfällig infartsparkering är kv 3 2018 men även rivning av idrottshallen ska påbörjas innan byggherrarna får tillträde till fastigheten. Skyddsrummet har i ett beslut från MSB (Myndighet för samhällsskydd och beredskap) att kommunen ska ersätta denna med ett nytt inom kvartersmark.

Lokalgatunätet inom planområdet utformas med 12,5 meter breda gator. Gaturummet ska inrymma ytor för trottoarer, körbanor, plats för angöring, parkering gatubelysning och plats för trädplanteringar. In- och utfarter till kvartersmark ska utformas på ett trafiksäkert sätt.



### **Skydd mot buller**

Enligt utförd bullerutredning, innefattande trafikbuller samt industribuller från Orminge Centrum, identifierades vid mätningstillfället en bullrande fläkt på centrumtaket. Fläkten förutsätts åtgärdas alternativt bytas ut och avskärmas vid ljudkällan på taket. Eventuellt behöver buller från lastkaj och transporter till centrumanläggningen åtgärdas för att klara Boverkets riktvärden.

### **Vatten och avlopp**

Nacka Vatten och Avfall AB är huvudman för vatten, spill- och dagvatten. Förbindelsepunkten finns i Edövägen, nordöst om Nybackakvarteret. Ledningsdimensioner i förbindelsepunkten anpassa efter områdets exploatering. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling.

### **Dagvattenhantering**

Rening, fördröjning och infiltration föreslås inom kvartersmark, enligt upprättad dagvattenutredning (Tyréns AB, slutrapport 2017-03-07). Dagvattenhanteringen ska uppfylla kommunens riktlinjer och flödesmängd beräknas efter Svenskt Vatten publikation P 110.

För att minska dagvattenflöde och öka reningen från utredningsområdet bör följande åtgärder beaktas:

- Etablering av gröna tak (sedumtak) för att minska dagvattenbildningen.
- Takvatten från byggnader avleds via infiltrationsytor, svackdiken och nedsänkta punkter på kvartersmarken till befintligt ledningsnät alternativt ett dagvattenmagasin i form av dagvattenkassetter eller betongmagasin.
- Plantering av träd på grönytor, vilket minskar dagvattenbildningen genom direktavdunstning och upptag av nederbörd via rötter. Gödsling av grönytor bör undvikas för att minska förorening i näringsämnen i dagvattnet.

Åtgärder för dagvattenhantering regleras i exploateringsavtal.

### **Uppvärmning/el**

Boo Energi är huvudman för elnätet inom planområdet och planförslaget ger Boo Energi möjlighet att öka sin kapacitet. Fortum är huvudman för fjärrvärmeanläggningen i området och de kommer ges möjlighet att bygga ut sitt nät om det behövs för att försörja ny bebyggelse. Ny bostadsbebyggelse kommer i huvudsak ansluts till fjärrvärmenätet.

### **Avfallshantering**

Utöver kvarterens sophantering finns tre återvinningsstationer i Orminges närhet. I Orminges centrum planeras inom gångavstånd ytterligare en återvinningsstation.

### **Ekonomiska frågor**

Mellan kommunen och exploatörerna har genomförande- och marköverlåtelseavtal samt tecknas. Tomträttsavtal tecknas när fastighetsbildning är klar. Avtalen reglerar att

kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet. I form av huvudman för den allmänna platsen står kommunen för framtida drift- och underhållskostnader.

#### *Bygglov*

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

#### *Fastighetsbildning*

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildning behöva göras. Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av mark som enligt detaljplan utgör allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar kostnaden för fastighetsbildning på kvartersmark.

#### *Utbyggnad av allmän platsmark*

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gator, gång- och cykelvägar, park och torg. Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av gator i samband med genomförandet av denna detaljplan ingår i köpeskillingen.

#### *Vatten och avlopp*

Kostnader för anslutning till det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet tas ut enligt vid tidpunkten gällande taxa. Kontakta Nacka Vatten och Avfall AB, telefon 08-718 80 00.

#### *Fjärrvärme*

För uppgift om anslutning kontakta: Fortum Värme, telefon 020-31 31 51.

#### *El*

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Boo Energi, telefon 08-747 51 70.

#### *Tele*

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

#### *Ersättning vid markförvärv*

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

## **6. Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda**

Planområdet gränsar till en befintlig flerbostadshusbebyggelse norr och söder om Nybackakvarteret. I väster ligger den centrala parken och i öster gränsar kvarteret till Orminge Centrum. I kvarteret låg tidigare Nybackaskolan, som på grund av lågt elevunderlag och en brand revs. I dag finns här en tillfällig infartsparkering och en renoveringsmogen idrottshall. Den stora skillnaden mot tidigare användningar är att områdets karaktär kommer totalt att ändras genom nya flerbostadshus med fler människor, som kommer att röra sig i området. Edövägen kommer att förändras genom ett bredare gaturum med en bred trottoar på dess södra sida med trädplantering och parkeringsfickor. Edövägen karaktär som bakgata förändras till en mer strikt och befolkad gata. En ny förskola planeras byggas i områdets västra del, mot den centrala parken.

Närboende kommer att påverkas under byggtiden, främst under perioden med markarbeten och vid sprängningar. Ledningsarbeten kommer att ske i Edövägen, Nämndöstigen och Nybackastigen. Sammantaget kommer dessa arbeten att tidvis påverka framkomligheten, vilket kommer att föranleda trafikomläggningar.

I direkt anslutning till planområdet ligger Orminge Centrum. I och med genomförandet av denna detaljplan och den fortsatta etapputbyggnaden kommer centrumet att få fler besökande, som bor och arbetar inom närområdet. Som en kommande etapp i utbyggnaden i centrala Orminge planeras även en utbyggnad av centrumhuset. Även det närliggande Folkets Hus och Kyrkans Hus bedöms få ett större besöksantal. En utbyggnad av Folkets Hus har även aktualiserats.

En konsekvens av utbyggnaden inom Nybackakvarteret och övrig planerad bebyggelse i Orminge är en successiv utveckling mot en tätare bebyggelsestruktur med ett utökat serviceutbud och fler arbetsplatser.

## 7. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Jan Eriksson	Projektchef	Exploateringsenheten
Philip Paluchiewicz	Projektledare	Exploateringsenheten
Johan Buhre	Projektledare	Exploateringsenheten
Amanda Sterner Nordin	Projektingenjör	Exploateringsenheten
Tord Runnäs	Planarkitekt projektledare	Planenheten
Miriam Helleday	Kartingenjör	Planenheten
Tove Mark	Samordnare plan	Planenheten
Terese Karlqvist	Samordnare plan	Planenheten
Kerstin Söderström	Kommunikatör	Kommunikationsenheten
Magnus Rothman	Miljöutredare	Miljöenheten
Hannu Rauhala	Trafikplanerare	Enheten för planering & tillstånd
Björn-Emil Jonsson	Projektledare genomförande	Enheten för planering & tillstånd
Ann-Sofie Jalvén	Landskapsarkitekt	Enheten för planering & tillstånd
Elisabet Du Bois Runesten	Bygglovsarkitekt	Bygglovsenheten
Per Johnsson	Projektingenjör	Nacka Vatten och Avfall AB
Katarina Södergren	Handläggare	Nacka Vatten och Avfall AB

### Arkitektoniskt underlag:

Dinell Johansson arkitekter för Aros Bostadsutveckling AB och Scheiwiller Svensson arkitekter för Kungsmontage Entreprenad AB

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt