

## Sarvträsk

Detaljplan för Sarvträsk, fastigheterna Orminge 60:1 m.fl. i Boo,  
Nacka kommun



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

## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och ett vårdboende - särskilt boende för äldre. Vidare ska en attraktiv och levande stadsmiljö utvecklas samtidigt som områdets naturvärden och skyddsvärda bestånd av fåglar och groddjur beaktas.

## Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet den 22 september 2016. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Rapport – Geoteknik, SCANDIAKONSULT, december 2003
- Groddjursinventering i Sarvträsk, Calluna, juni 2014
- Groddjur vid Sarvträsk, inventering av nyanlagda dammar och trafikdödlighet före anläggande av groddjurspassager, Calluna 2019
- Groddjur vid Sarvträsk 2020, inventering och stödinsatser längs Mensättravägen samt inventering av förstärkningsdammars, Calluna 2020
- Detaljplaneprogram för Orminge, september 2015
- Trafikutredning Orminge, Ramböll, februari 2017
- Mensättravägen – riskbedömning transport farligt gods, Prevecon, april 2017
- Luftkvalitetsutredning för Orminge panncentral, SLB Analys, september 2017
- Teknisk förstudie för gatumark Orminge centrum inkl. skyfallsutredning och dagvattenutredning, Ramböll, november 2017
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, januari 2018
- Studie lokalklimat Orminge centrum, Sweco, februari 2018
- PM påverkan på skyddade arter i Sarvträsk, Salix ekologi och Ekologigruppen, april 2018
- PM groddjur, Salix ekologi och Ekologigruppen, april 2018
- PM dagvatten - utformning och gestaltning av våtmarksområde, WRS, april 2018
- PM gestaltning för Sarvträsk, Ekologigruppen, april 2018
- Inventering av fladdermöss inför detaljplan vid Orminge, Nacka kommun, Ecom 2018
- Kulörprogram – Kanholmsvägen, Orminge C, bbh, augusti 2018
- Gestaltningsprogram Orminge centrum, Funkia landskapsarkitektur, september 2018
- PM – Hydrogeologi och grundläggning, SIGMA civil, oktober 2018

- Bullerutredning för detaljplan Ormingehus och Sarvträsk uppdrag nr 1167012, Sweco, maj 2019
- Fågelinventering 2019, Ormingelandet, Nacka kommun. Calluna 2019
- Miljödom. M 2301-19 Utgrävning och utfyllnad i vattenområde inom fastigheterna Orminge 60:1 och 46:1 samt Mensättra 1:1 i Nacka kommun, maj 2020, Mark- och miljödomstolen
- Miljökonsekvensbeskrivning rörande utfyllnad av sumpskogsområde, grundvattenbortledning och groddjursdammar, Sweco, mars 2019
- PM – Skyllfallsmodellering Orminge, Sweco, november 2020
- Miljöredovisning för detaljplan Sarvträsk, miljöenheten Nacka kommun, juni 2021
- Dagvattenutredning dp Sarvträsk, Orminge 46:1 m.fl. i Boo, WRS, september 2021
- PM – Samspelsgatan/Skaftgatan Förstärkningsåtgärder, december 2021

#### Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 5
3. Planförslaget	s. 16
4. Konsekvenser av planen	s. 33
5. Så genomförs planen	s. 41
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 50
7. Medverkande i planarbetet	s. 51

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Aktuell detaljplan ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och ett vårdboende - särskilt boende för äldre. Vidare ska en attraktiv och levande stadsmiljö utvecklas samtidigt som områdets naturvärden och skyddsvärda bestånd av fåglar och groddjur beaktas. En värdefull naturmiljö tas visserligen i anspråk men samtidigt bidrar detaljplanen till positiva åtgärder för arter som inte skulle ha skett annars.

Planområdet är cirka 1,8 hektar och omfattar norra delen av Orminge centrum som är lokalt centrum i Boo. Planområdet avgränsas av del av befintlig infartsparkering i söder, Ormingehus samt Kanholmsvägen i väst, Mensättravägen i öst och sjön Sarvträsk i norr. Planområdet ligger i en del av ett område med svagt grönt samband i Nacka-Värmdökilen. En naturvärdesinventering, en groddjursinventering, en fladdermusinventering och en fågelinventering har genomförts, vilka visar på att området är viktigt för flera skyddsvärda arter. Tre uppföljande studier har även genomförts av groddjuren 2019, 2020 och 2021.

Föreslagen bebyggelse utgörs av ett nytt kvarter mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen. Kvarteret består av två byggnadskroppar som tillsammans sluter sig kring ett kvarter med öppningar i norr och söder som öppnar upp sig mot naturmarken i norr och lokalgatan i söder. Byggnadskroppen mot Kanholmsvägen består av en bruten lamellbyggnad i 5 våningsplan som möjliggör för ett särskilt boende för äldre och utgör cirka 70 bostäder. Den andra byggnadskroppen som vetter mot Mensättravägen föreslås utföras i 5–7 våningsplan. Byggnaden möjliggör cirka 115 bostäder och lokaler för handel.

Trafikåtgärder föreslås inom planområdet för att möjliggöra framkomligheten för alla trafikslag. Gator planeras och gestaltas för att bidra till en trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister. Cirka hälften av sumpskogen söder om Sarvträsk exploateras i och med planförslaget. Detta berör ett antal skyddsvärda arter inom området och för att inte arternas bevarandestatus ska påverkas negativt kommer ett flertal olika skyddsåtgärder att genomföras, exempelvis biotophöjande åtgärder såsom veteranisering av träd, gallring av gran och skapande av död ved samt uppsättning av fladdermusholkar och anläggande av övervintringsplatser för groddjur. Två nya lekvatten för groddjur har anlagts i den norra delen av sumpskogen och groddjurstunnlar har anlagts under Mensättravägen, Norrholmsvägen och Skarpövägen. Ledarmar har anlagts till stor del men ska kompletteras.

Många människor på liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat område under olika tider på dygnet, vilket kan bidra till den upplevda tryggheten. Planförslaget innebär även att Orminge utvecklas med en helt ny typ av stadsplaneideal. Detta innebär en tydlig kontrast till den befintliga bebyggelsen samt en tydlig höjdförskjutning som frångår Orminges medvetet lägre hållna höjder.

För att möjliggöra planförslaget behöver hälften av sumpskogsområdet fyllas ut. Utfyllnaden har prövats genom tillståndsansökan för vattenverksamhet, då ytan bedöms överstiga vad som är anmälningspliktig vattenverksamhet, enligt förordningen om vattenverksamhet med mera. Tillstånd för vattenverksamhet har erhållits. Föreslagen bebyggelse riskerar att påverka naturvärdena och arter i området negativt och det redan svaga gröna sambandet i Nacka-Värmdökilen. Det är därför en förutsättning för planens genomförande att föreslagna skyddsåtgärder genomförs samt att det kvarvarande naturområdet kring Sarvträsk bevaras för framtiden eftersom det utgör en livsmiljö för de arter som påverkas av planen. Om miljön försvinner kommer arternas bevarandestatus att påverkas negativt. Utgångspunkten för föreslagna skyddsåtgärder är att de ska innebära att exploateringen totalt sett inte påverkar bevarandestatusen för de arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen. Påverkan på vattenområdets ekologiska och hydrologiska status bedöms kunna bli totalt sett oförändrad trots den yta som exploateras.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen. Planförslagets genomförande innebär för kommunens del investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar. Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande allmänna anläggningar i form av nya lokal- och angoringsgator och andra allmänna anläggningar. Utbyggnad av allmänna anläggningar ingår i en etappvis utbyggnad av allmänna anläggningar inom Orminge centrum och fastighetsägarna ska erlægga exploateringsersättning till kommunen. De långsiktiga intäkterna från tomträttsupplåtelse av kommunens mark inom detaljplanen bedöms överstiga kommunens andel av kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar inom projektet.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är cirka 1,8 hektar och ligger i norra delen av Orminge centrum som är lokalt centrum i Boo. Planområdet avgränsas av del av befintlig infartsparkering i söder, Ormingehus samt Kanholmsvägen i väst, Mensättravägen i öst och sjön Sarvträsk i norr. Planområdet omfattar följande fastigheter: del av Mensättra 1:1 och del av Orminge 60:1 (ägda av Nacka kommun) samt Orminge 46:1 (privatägd).



*Flygfoto, fastighetsgränser i rött, fastighetsbeteckningar i vit text.*

### Översiktlig planering

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

- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar.

Vidare pekar översiktsplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse, vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förtätning föreslås främst kring Orminge centrum.

I kommunens kulturmiljöprogram pekas Västra Orminge, beläget väster om planområdet, ut som ett lokalt intresse för kulturmiljövården.

### Detaljplaneprogram

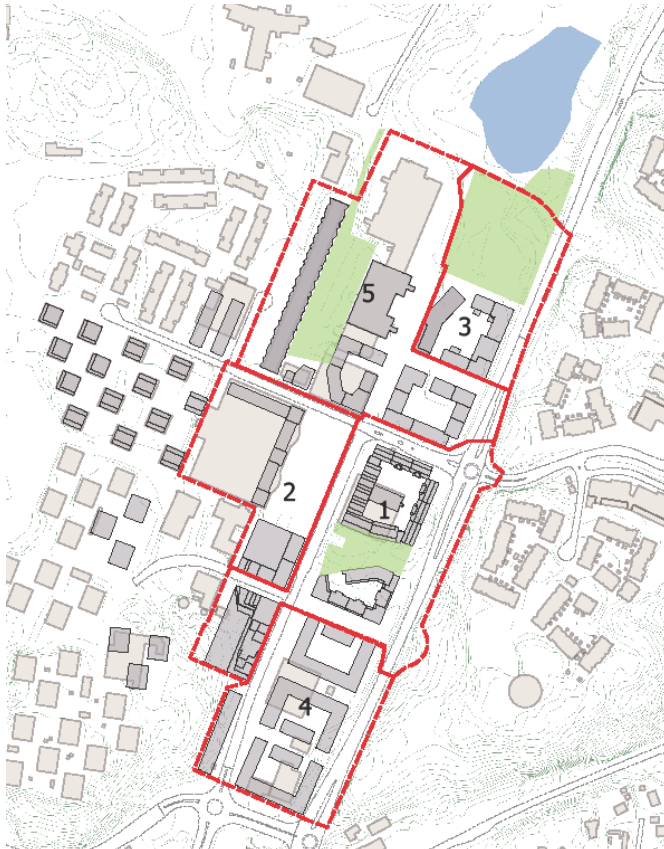
Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt lokalt centrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Aktuell detaljplan ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner. Programförslaget anger att den nya bebyggelsen öster om Ormingehus ha kvartersform och en höjd om 4-7 våningar.

### Andra projekt/beslut som berör planen

Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge centrum. Denna sträckning var ursprungligen med i Sverigeförhandlingen, men drogs ur förhandlingen. Enligt Trafikförvaltningens stamnätsplan ska stomlinje M i framtiden trafikera Orminge centrum, vilken planeras som en koppling för ostsektorn till söderort.

Planområdet berörs av projektet Stockholms Ström då Energimarknadsinspektionen meddelat nätkoncession för markförläggning av Vattenfall Eldistribution AB:s ledningar. Projektet innebär att Vattenfalls luftburna 130 kV ledningar ska markförläggas längs Mensättravägen. Boo Energi planerar att samförlägga ledningar i samband med Vattenfalls markförläggning. Projektet planeras genomföras innan år 2027.

Parallellt med pågående planarbete pågår andra detaljplaneprocesser inom Orminge centrum, vilka kräver samordning med aktuell detaljplan för att hantera bland annat dagvattenflöden och trafikfrågor.



**Pågående stadsbyggnadsprojekt**

- 1 Dp Knutpunkten
- 2 Dp Ormingeplan
- 3 Dp Sarvträsk
- 4 Dp Södra Kanholmsvägen

**Planprojekt**

- 5 Orminge 46:1- 46:2 ”Ormingehus”

*Översiktskarta som redovisar pågående stadsbyggnadsprojekt och planprojekt i Orminge centrum. Planområdena avgränsas med röd linje. Bebyggelse i ljusgrå kulör redovisar befintlig bebyggelse och bebyggelse i mörkgrå kulör redovisar planerad bebyggelse.*

**Detaljplaner**

Planområdet omfattas idag av stadsplan 82, laga kraft 1969, samt detaljplan 519, laga kraft 2011, vilken är en planändring för delar av till Spl 82. Genomförandetiden har gått ut. Tillsammans anger de att delar av planområdet ska användas för ”allmänt ändamål” samt parkändamål. Planområdet omfattas även av del av stadsplan 259, laga kraft 1975, som anger park och vattenområde för aktuellt planområde. En mindre del av planområdet omfattas av del av stadsplan 266, laga kraft 1977, vilken för aktuellt planområde anger parkmark samt gatumark.

**Intressen enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken**

Detaljplaneområdet berörs inte av något riksintresse.

Dagvattnet avrinner inte direkt till vattenförekomst, utan till en sumpskog invid sjön Sarvträsk strax norr om detaljplaneområdet. Från Sarvträsk rinner vattnet vidare till Myrsjön och Kvarnsjön innan det når vattenförekomsten Askrikefjärden som är en del av Stockholms inre skärgård. Askrikefjärdens ekologiska status är klassad som otillfredsställande på grund av att bottenfauna och växtplankton uppvisar måttlig status. Kvalitetskravet för Askrikefjärden är att god ekologisk status ska uppnås med tidsfrist till år

2027. Askrikefjärdens kemiska status uppnår ej god. De ämnen som inte uppnår god status är antracen och tributyltennföreningar (TBT), samt de allmänt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). De ämnen som överskrids i alla vattenförekomster omfattas av undantag, då det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar för att sänka halterna till nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Dock får halterna inte öka. För antracen och TBT har en tidsfrist satts till år 2027.

Detaljplanen har utformats med planbestämmelser på plankartan som reglerar att kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. Föreslagna dagvattenåtgärder ska även säkras genom exploateringsavtal mellan byggherre och Nacka kommun. Genom de föreslagna dagvattenåtgärderna bedömer kommunen att det är säkerställt att vattenförekomsten inte kommer att påverkas genom detaljplanens genomförande och att miljö kvalitetsnormerna därför inte motverkas. Planerade dagvattenåtgärder kan sammanfattas enligt följande slutsatser:

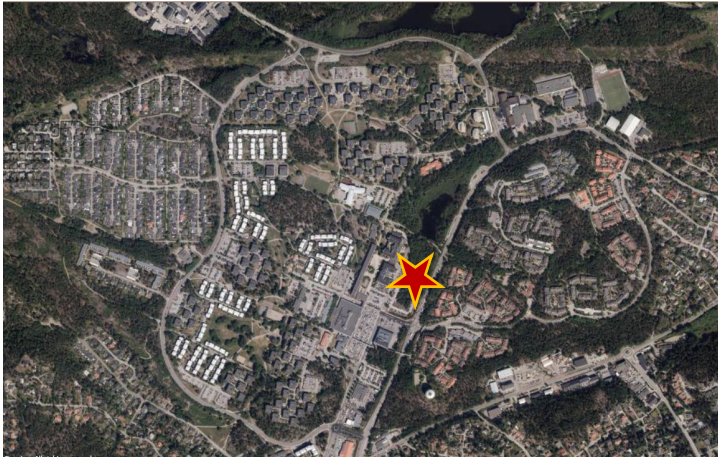
- Dagvattenhanteringen för östra delen av kvarteret planeras så att 32 millimeter avrinning utjämnas och renas i regnbäddar.
- Dagvattenhanteringen för västra delen av kvarteret planeras så att 23 millimeter avrinning utjämnas. På delar av vårdbyggnaden anläggs tunt eller tjockt grönt tak som utjämnar delar av nederbörden och längs fasaderna anläggs regnbäddar för utjämnning och rening.
- Taklutningarna på planerade byggnader anpassas så att huvuddelen av takavrinningen från taken leds in på innergårdarna för fördröjning på kvartersmark.
- De ytbehov som föreslagen dagvattenhantering i form av regnbäddar kräver ryms inom kvartersmarken.
- Med föreslagen dagvattenhantering beräknas dagvattenflödet ut från kvartersmark, vid ett dimensionerande 10-årsregn inklusive klimatfaktor, inte att öka jämfört med idag.
- Med planerad exploatering beräknas den totala årliga föroreningsbelastningen från kvartersmarken att öka något för enstaka näringsämnen, dock från mycket låga nivåer. Ökningen kompenseras för genom minskningar i andra nyligen planlagda delar av recipienten Sarvträsk's södra delavrinningsområde när kommunens krav på rening av 10 millimeter avrinning genomförs.

De mest betydelsefulla miljö kvalitetsnormerna gällande luft för planförslaget är kvävedioxid och partiklar. Enligt SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) översiktliga beräkningar klaras gällande miljö kvalitetsnormer för luft inom planområdet i dagsläget.



### Området idag

Planområdet ligger i utkanten av Orminge centrumbebyggelse mellan tidigare infartsparkering och vattendraget Sarvträsk. Området utgörs främst av naturmark i form av sumpskogsområde i angränsning till vattendraget. En mindre del av planområdet utgör parkeringsyta. Genomfartsgatan Mensättravägen går igenom planområdets östra del i nord-sydlig riktning och cykelvägar korsar planområdet i väst-östlig riktning.



*Flygfoto över Orminge centrum med omnejd. Planområdet markerat. Blomweb 2021.*

### Geotekniska förutsättningar

Orminge centrum ansluter till en nord-sydlig dalgång som för 300 år sedan var en långsträckt våtmark med avrinning åt sydväst. Sumpskogen vid Sarvträsk har över tid dikats ut med avvattning norrut mot dagens Myrsjön. Området norr om Edövägen består av gammal utfylld sumpskog. Jorden på delen av Kanholmsvägen som angränsar till planområdet består utav fyllningar på sediment eller friktionsjord. Jordsammansättningen medför att det krävs förstärkningsåtgärder för att undvika framtida sättningar i vägkroppen. Längs Mensättravägen består jorden av fyllningar och friktionsjord.



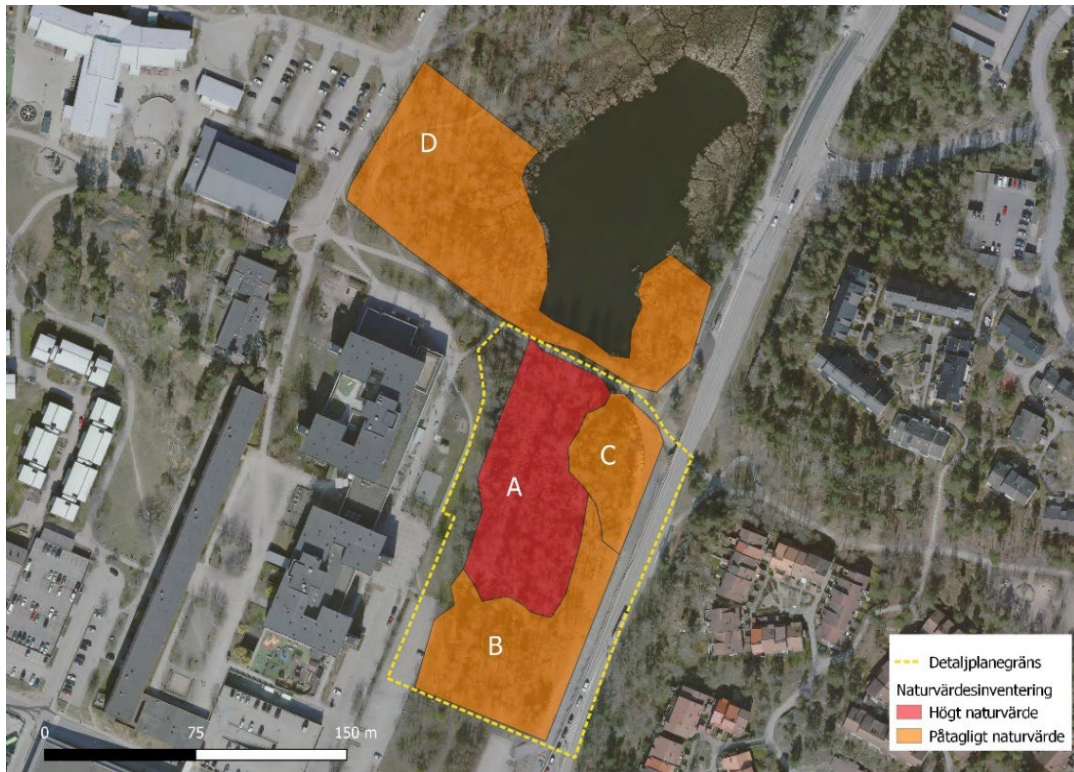
*Bilden visar pågående förstärkningsåtgärder i samband med utbyggnad av gatumark strax söder om planområdet. I detta fall ett påldäck. Fotograf: T. Karlqvist 2021*

## Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Fyllnadsmassor finns, som generellt sett kan innehålla föroreningar.

## Natur

Planområdet består till största delen av en fuktig lövsumpskog som på sina ställen är rik på död ved och grova träd. Lövträd som asp, sälg, klipbal och björk dominerar men i den nordöstra delen finns en mindre hållmarksskog med gamla tallar. Genom sumpskogen rinner ett större dike. Planområdet är en del av ett svagt grönt samband i Nacka-Värmdökilen. En naturvärdesinventering genomfördes 2017 och visar på att den västra delen av planområdet har högt naturvärde medan de östra och södra delarna har påtagligt naturvärde.



Karta över naturvärdesobjekten som avgränsades vid Ekologigruppens NVI, november 2017.

Groddjursinventeringar, en fladdermusinventering och en fågelinventering har genomförts. De visar på att planområdet är viktigt för flera skyddsvärda arter. I groddjursinventeringarna har vanlig groda, vanlig padda och mindre vattensalamander påträffats. De använder sumpskogen och Sarvträsk för lek- och födosök. Området öster om Mensättravägen används som vinterhabitat och inventeringarna har visat att många groddjur blir överkörda vid vandrigen över vägen. Kommunen har anlagt två nya lekvatten för groddjur i den norra delen av sumpskogen och groddjurspassager under Mensättravägen, Skarpövägen och Ornövägen. Ledarmar har till stor del anlagts utmed vägarna och ska kompletteras.

Vid fladdermusinventeringen 2018 påträffades åtta olika fladdermusarter, varav två rödlistade enligt 2020 års rödlista, nordfladdermus och brunlångöra. Dvärgpipistrell stod för 62% av registreringarna i autoboxarna, följt av nordfladdermus med 32%. Inga boplatser eller kolonier påträffades. Inventeringen tyder på att planområdet och Sarvträsk har goda förutsättningar för födosök för fladdermöss med större tätheter av fladdermöss jämfört med omkringliggande bostadsområden.

En större fågelinventering av omgivningarna kring Orminge utfördes 2019. I den påträffades ett flertal arter kring Sarvträsk, bland annat svarthakedopping, silltrut, sävsparv (NT), kråka (NT), björktrast (NT) och kricka (VU). Baserat på fynd i Artportalen, men också på observationer av möjliga bohål vid naturvärdesinventeringen, bedöms området nyttjas av ett häckande par av mindre hackspett (NT). Under våren 2021 har häckning av mindre hackspett, svartvit flugsnappare samt bobyggande stare (VU) observerats i den norra delen av sumpskogen. Observationer har även gjorts kring sjön av rörhöna, svarthakedopping och sävsparv (NT). Vanlig snok har även hittats i sumpskogen.



*Bilden visar en vy över del av sumpskogen som bibehålls som naturmark. Fotograf: T. Karlqvist 2021*

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Bebyggelsen i Västra Orminge hör till bostadsproduktionen som uppfördes under det så kallade miljonprogrammet. Miljonprogrammet genomfördes mellan 1965 och 1974. Orminge framstår som en tidstypisk representant för 1960- och 1970-talens svenska bostadsbyggande. Ansvariga arkitekter för Västra Orminge var Jöran Curman och Ulf Gillberg, som med en spännande gruppering av likformiga hus av standardiserade betongelement lyckades förena enhetlighet med omväxling. Karakteristiskt för hela Orminge är småskaligheten och den dominerande låga bebyggelsen. Västra Orminge bedöms idag som ett bebyggelseområde med arkitektoniska värden med ett lokalt intresse för kulturmiljövården.

Ormingehus, som angränsar till planområdet, är en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Boo sjukhus (idag Ormingehus) uppfördes 1970, ursprungligen som sjukhusfilial. Byggnaden har en futuristisk arkitektur som avviker från övriga delar av området. Fasaderna utgör även en väsentlig del av det anslutande torgets arkitektoniska inramning. Viktiga element som utgör byggnadsspecifika karaktärsdrag för Ormingehus är byggnadsform och karaktär, fasadmateriell och kulör samt fönstersättning.



*Bilderna visar Ormingehus med dess karaktärsskapande byggnadselement. Fotograf: T. Karlqvist 2021*

Centrala Orminge ligger i ett sprickdalslandskap där landskapsbilden präglas av skogsklädda höjdryggar, naturliga branter och öppna smala dalgångar. Bebyggelsen förhåller sig till landskapet och den karaktäristiska hållmarkstallskogen finns bevarad mellan byggnaderna. Höjdskillnaderna har bland annat gett en logiskt anpassad trafikseparering vilket ger en karaktäristisk landskapsbild.

Sarvträsk's öppna vattenyta norr om planområdet bildar ett sammanhängande och avgränsat landskapsrum som omges av sumpskog. Planområdet har en nord-sydlig riktning i topografi och vägnät. Ett krandike löper från den södra delen av planområdet och har sitt utlopp norrut i Sarvträsksjön. Mensättravägen öster om naturmarken följer dalens riktning. Ormingehus utgör ett landmärke utanför planområdet.



*Foto över sjön Sarvträsk som ligger strax norr om planområdet. Fotograf: T. Mark.*

### Lokalklimat

I den översiktliga klimatstudien (Sweco, 2018) för Orminge centrum har förutsättningar studerats för vind och sol. Vindklimatet i Orminge centrum bedöms som bra med generellt låga medelvindhastigheter. De dominerande vindkriktningarna är västliga och sydsydvästliga. Då flera befintliga gator går i sydsydvästlig – nordnordostlig riktning, utan specifika hinder, är dessa gator mer vindutsatta.

Det är dock låga vindhastigheter inom de delar som ingår i planområdet, det vill säga naturmarken söder om Sarvträsksjön. Mensättravägens läge i sydvästlig riktning och avsaknaden av hinder i denna riktning skapar fri framfart för vinden medan bebyggelsen skyddar mot västliga vindar.

I naturmarken är det idag behaglig lövskugga. Större delen av planområdet bedöms ha goda solförhållanden. Det bedöms vara bekvämt att vistas ute i större delen av planområdet under den tid på året som en behaglig temperatur utomhus kan upplevas.

### Service

Planområdet utgör del av Orminge centrum som är välförsett med medborgar- och kommersiell service. Ormingehuset inrymmer såväl offentlig som kommersiell service och flertalet verksamheter. I Ormingehuset finns förskola och Orminge skola är belägen norr om planområdet där grundskoleverksamhet bedrivs.



*Orminge centrum, Kanholmsvägen. Centrumhuset till vänster i bilden och Ormingebus bakom snedkabelbron.*

### Friytor

I nära anslutning till planområdet finns goda möjligheter till idrotts- och fritidsaktiviteter. Från planområdet är det nära till Myrsjön med badplats och strövområden samt Sarvträsk, som används främst för promenader med upplevelsevärden i form av vattenkontakt, rofylldhet, artrikedom och utegym. Inom 2 kilometer nås gammal skog och tysta miljöer, samt Skarpnäs naturreservat. Väster om centrumbebyggelsen finns Centrala parken som erbjuder många olika typer av aktiviteter såsom bollplaner, isbanor, tennisbanor och lektytor. I nära anslutning till planområdet finns också Ormingehallen där det finns möjlighet att utöva ett flertal idrotts- och fritidsaktiviteter. Nya anläggningar för idrott och rekreation planeras inom centrala Orminge, såsom simhall och kompletteringar vid Myrsjö idrottsplats.

Planområdet består mestadels av naturmark av sumpskogskaraktär som saknar iordningställda ytor för vistelse. I naturmarken finns upp trampade stigar vilket tyder på att det används som strövområde.

### Parkering

I naturmarken norr om Edövägen fanns tidigare en delad markparkering med cirka 100 platser för infartsparkering, övrig parkering tillhörde verksamheterna i området. Detta område utgör nu i huvudsak etableringsyta och arbetsplatsområde i pågående utbyggnad. Planeringsinriktningen i centrumomvandlingen är att större markparkeringar ska undvikas. Parkering ska ske under mark och viss parkering kommer att möjliggöras i gaturummet.

## Gator och trafik

Kanholmsvägen trafikförsörjer planområdet via Edövägen och Mensättravägen. Planområdet har inom kort gångavstånd hög tillgänglighet till kollektivtrafik genom att ett stort antal busslinjer trafikerar Orminge centrum med avgångar från Kanholmsvägen strax söder om planområdet. Busstrafiken består av motorvägsbussar med direkttrafik till Stockholm, stomlinje 471 samt lokalbussar. Planområdet har god tillgänglighet för cykel och till det regionala stråket längs Värmdövägen.

Cykel- och gångstråket Brannhällsstigen går genom planområdet i öst-västlig riktning och kopplas samman med två gångstråk i norr-södergående riktning mot torget vid Röda längan och Kanholmsvägen, belägna utanför planområdet.

Mensättravägen utgör sekundärled för farligt gods.

## Teknisk försörjning

### *VA och dagvatten*

Allmänna anläggningar för vatten, spill- och dagvatten finns anlagda i anslutning till planområdet och försörjer befintlig bebyggelse i Orminge centrum. Delar av centrumområdet genomgår en etappvis utbyggnad inom ramen för samordningsprojekt Orminge centrum. Nya vatten-, spill- och dagvattenledningar ska byggas ut i Kanholmsvägen som gränsar till planområdet.

Planområdet består huvudsakligen av naturmark och en mindre del som utgör hårdgjord parkeringsyta. Dagvattnet avrinner inte direkt till vattenförekomst utan till en sumpskog invid sjön Sarvträsk strax norr om detaljplaneområdet. Från Sarvträsk rinner vattnet vidare till Myrsjön och Kvarnsjön innan det når vattenförekomsten Askrikefjärden som är en del av Stockholms inre skärgård.

### *Ledningar*

Inom planområdet finns flera ledningar under allmän platsmark och vissa under kvartersmark. Ledningar finns för optokablar tillhörande Skanova AB, Stokab AB och Svensk infrastruktur AB. Inom området finns även ledningar för belysningar tillhörande Nacka kommun.

Stockholm Exergis fjärrvärmeledningar finns i nära anslutning till planområdet. Boo Energi svarar för områdets elförsörjning med en transformatorstation under torget invid Röda längan/Ormingehus.

### *Avfallshantering*

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

### 3. Planförslaget

#### Nya byggnader

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, och särskilt boende för äldre. Ett nytt bostadskvarter föreslås mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen på befintlig markparkering samt naturmark. Kvarteret benämns i planhandlingarna som *kvarter norra Sarvträsk*.

Kvarter norra Sarvträsk består av två byggnadsvolymer som tillsammans omsluter innergårdarna. Kvarteret öppnar upp sig mot naturmarken i norr och lokalgatan i söder. Byggnaden mot Kanholmsvägen består av en bruten lamellbyggnad i fyra våningsplan med en indragen femte takvåning. Byggnaden planeras för ett särskilt boende för äldre och utgör cirka 5670 kvadratmeter BTA (cirka 8 avdelningar). Den andra byggnadsvolymen som vetter mot Mensättravägen föreslås utföras i 5–7 våningsplan. Byggnadsvolymen delas i mindre enheter för att uppnå variation i skala. Byggnaden möjliggör cirka 120 bostäder och lokaler för handel i cirka 225 kvadratmeter BTA. De delar av byggnaden som vetter åt öst föreslås med en yta förgårdsmark som kan utformas som en halvprivat zon där bland annat dagvattenhantering kan anordnas.



*Situationsplan som redovisar föreslagen möjlig bebyggelse inom planområdet. Källa: URBAN DESIGN, 2021.*





*Konceptuell illustration – Vy över det nya föreslagna kvarteret, fasader mot söder. Föreslaget vårdboende till vänster i bilden och bostadshuset till höger i bilden. Den underbyggda gården planeras för växtlighet och inslag av lektytor. Källa: URBAN DESIGN, 2021.*



*Konceptuell illustration – Fotomontage med föreslaget möjligt vårdboende i mitten av bilden. Fasader mot nordväst och sumpskogsområdet. Ormingehus i förgrunden. Fasader ska ha djupverkan/reliefverkan genom vinklat murförband och fönster med släta tegelomfattningar. Bottenvåningen ska markeras med en gördelgesims i tegel och huvudentré ska vara indragen. Balkonger ska vara vinkelställda. Dörrar, fönsterkarmar och fönsterbleck ska vara röda – en varm ton. Obeträddbara tak bekläs med sedum.. Bildkälla: a-sidan, 2021.*



*Konceptuell illustration – Fotomontage med föreslaget möjligt bostadsbus med cykelcafé i markplan. Fasader mot sydost och Mensättravägen. Fasadmateriäl ska vara puts i varma kulörer. Fasader ska ha reliefverkan/ djupverkan genom inramade omfattningar av fönster och balkongpartier. Bottenvåningen ska i huvudsak vara uppglasad och utformad med träbeklädnad. Källa: URBAN DESIGN, 2021.*

### *Gestaltning*

För att stärka Orminge centrum's arkitekturhistoriska identitet har ett gestaltningsprogram för offentliga rum samt ett översiktligt kulörprogram för bebyggelse tagits fram. Dessa översiktliga planeringsdokument har legat till grund för det gestaltningsprogram som specifikt är framtaget för kvarter norra Sarvträsk. Utvalda gestaltningsprinciper för ny bebyggelse regleras med utformningsbestämmelser på plankartan. Gestaltningsprinciperna syftar till att bebyggelsen ska utformas som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet som förhåller sig till Orminge's arkitekturhistoriskt intressanta bebyggelse.

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

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

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

Med hänsyn till arter som är känsliga för ljus under dygnets mörka timmar (främst fladdermöss) bör fasadbelysning (spotlights) undvikas på fasader som vetter mot naturområdet/Sarvträsk.

### **Översiktliga gestaltungsriktlinjer/gestaltungsprinciper**

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

			
NCS 1510-Y80R	NCS 2030-Y70R	NCS 1020-Y10R	
			
NCS 2050-Y90R	NCS 2060-Y60R	NCS 2050-Y10R	
			
NCS 6020-R10B	NCS 4050-Y70R	NCS 3050-Y30R	
<i>Basfärger</i>			
			
NCS 2075-Y60R	NCS 1565-G	NCS 4050-Y90R	NCS 1060-Y10R
<i>Accentfärger</i>			
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9			
<i>Typsnitt Orminge</i>			

### **Utformningsbestämmelser på plankartan för ny bebyggelse (avseende gestaltning)**

- Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara osynliga.
- Bostadsentréer ska utföras indragna från fasad mot gata.
- Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara markerad. Sockelvåning, entrépartier, balkonger och fönster ska utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet samt utformas med en hög detaljeringsgrad.
- Sockelvåningens våningshöjd ska vara minst 4,5 meter mot gata.
- Utskjutande byggnadsdelar såsom balkong och burspråk får skjuta ut högst 1,7 meter över gata, dock inte mot Kanholmsvägen och Mensättravägen, samt ska ha en fri höjd från underliggande mark. Fri höjd över gång- och cykeltväg ska vara minst 3,5 meter och fri höjd över körbana ska vara minst 4,7 meter.
- Fasadmateriäl ska vara i tegel – en ljus och varm ton, se ovan.
- Fasadmateriäl ska vara puts i varma kulörer, se ovan.

### **Byggnadsspecifika gestaltungsprinciper – vårdboendet**

Fasader ska ha djupverkan/reliefverkan genom vinklat murförband och fönster med släta tegelomfattningar. Bottenvåningen ska markeras med en gördelgesims i tegel och huvudentré ska vara indragen. Balkonger ska vara vinkelställda. Dörrar, fönsterkarmar och fönsterbleck ska vara röda – en varm ton. Obeträddbara tak bekläs med sedum.

### **Byggnadsspecifika gestaltungsprinciper – flerbostadshuset**

Fasadmateriäl ska vara puts i varma kulörer. Fasader ska ha reliefverkan/djupverkan genom inramade omfattningar av fönster och balkongpartier. Bottenvåningen ska i huvudsak vara uppglasad och utformad med träbeklädnad.

Det huvudsakliga syftet med gestaltungsprinciperna är att säkra en kvalitativ gestaltning av ny bebyggelse ut mot det offentliga rummet. För vidare detaljutformning avseende gestaltning för ny bebyggelse se vidare i gestaltungsprogram för *detaljplan Sarvträsk*.

### **Mark och natur**

Cirka hälften av sumpskogen söder om Sarvträsk föreslås exploateras. Resterande del bevaras som naturmark. Detta berör ett antal skyddsvärda arter och cirka 0,6 hektar av en livsmiljö för mindre hackspett liksom en livsmiljö av betydelse för grod- och kräldjur kommer att försvinna. För att det inte ska uppstå någon negativ effekt på förutsättningarna att upprätthålla arternas gynnsamma bevarandestatus kommer skyddsåtgärder att utföras inom och utanför planområdet. Skyddsåtgärderna villkoras i miljödomen för vattenverksamhet. Åtgärder som ska utföras är bland annat biotophöjande åtgärder såsom veteranisering av träd, gallring av gran, uppbindning av träd för att skapa stående död ved samt övervintringsplatser för groddjur och uppsättning av fladdermusholkar. Två nya lekvatten för groddjur har tillskapats i den norra delen av sumpskogen och groddjurspassager och ledarmar har anlagts under Mensättravägen, Skarpövägen och Norrholmsvägen. Utförande av resterande skyddsåtgärderna kommer att anpassas i tid och metodik för att inte påverka de arter som finns i området. Utbyggnaden av planen kommer också att anpassas för att minska påverkan på skyddade arter. Belysning inom planområdet

med hänsyn till arter som är känsliga för ljus under dygnets mörka timmar är en sådan åtgärd. Fasadbelysning ska därmed undvikas på byggnadsfasader som vetter mot naturområdet/Sarvträsk. Vidare ska belysningsarmaturer inom allmän platsmark (gator, gång- cykelväg) anpassas för att minimera påverkan med hänsyn till dessa känsliga arter. Detta hanteras inom samordningsprojekt för Orminge centrum.

### Lek och utevistelse

I syfte att ta hänsyn till områdets naturvärden och skyddsvärda artbestånd planeras inga anläggningar i sumpskogsområdet.

Lek planeras inom det föreslagna kvarteret, se illustrationstext *lek* på plankarta.

Ett nytt cykelstråk planeras parallellt med Mensättravägen och fortsätter in mot centrum. Befintliga GC-vägar föreslås breddas för att öka framkomligheten för cyklister. Anlagda trädplanteringar föreslås på gatorna som omger det planerade kvarteret. Nya breda planteringsytor med träd föreslås också mellan det nya cykelstråket och angoringsgatan som är parallell med Mensättravägen vilket skapar ett välbehövligt avstånd mot Mensättravägens vägområde.

### Skol- och förskoleplatser

Behovet av skol- och förskoleplatser är samordnat för planerade bostäder inom Orminge centrum samt längs med Ormingeringen. Det behov av förskoleplatser planförslaget genererar avses tillgodoses inom detaljplanen i Ormingehus. Det behov av skolplatser planförslaget genererar avses tillgodoses genom en utbyggnad av Orminge skola.

### Gator och trafik

#### *Gator*

Planområdet ingår i samordningsprojekt Orminge centrum där övergripande kapacitetsanalyser genomförts för den planerade stadsutvecklingen som helhet. Analyser av trafikflöden och genomförda åtgärder sker löpande av trafikenheten. I samband med nya påfartsramper vid trafikplats Björknäs har årsdygnstrafiken på Ormingeleden sjunkit. Detta innebär att trafikplats Orminge mer än väl klarar den genererade trafikökning som kan förväntas ske genom den stadsutveckling som sker i Orminge centrum. Trafikåtgärder föreslås inom planområdet samt angränsande detaljplaner för att förbättra framkomligheten i Orminge centrum för alla trafikslag.

Planförslaget innebär nya lokalgator som möjliggör trafikförsörjning till *kvarter norra Sarvträsk*. Gång- och cykelvägen Brannhällsstigen, som leder mellan östra och västra Orminge, föreslås behållas till stor del i befintlig sträckning. Gång-och cykelvägen i nord-sydlig riktning som angränsar till planområdet i väst föreslås behållas till viss del i befintlig sträckning, men svänga av norrut mot sumpskogsområdet. Nya lokalgator inom planområdet föreslås utformas med trottoarer, belysning och trädplantering. Bredden för dubbelriktad cykelbana föreslås vara minst 2,5 meter och gångbanas bredd 2 meter.

Gator och korsningar dimensioneras efter trafiksituation och framkomlighet samt erforderligt utrymmesbehov beroende av fordonstyp. Detta innebär att korsningarna samt gatornas utformning behöver förändras och anpassas, vilket innebär varierande körbanebredd på 5,5, 6,5 respektive 7 meter.

De mest trafikerade delarna utmed Edövägen och Kanholmsvägen förses med en ny cykelbana, med koppling till Mensättravägen, som blir ett nytt cykelstråk genom centrum och förbinder Orminge centrum med befintliga gång- och cykelstråk. I kommande detaljplaneetapper föreslås cykelstråket genom Orminge centrum förbindas med de regionala cykelstråken längs med Värmdövägen.

Ett gestaltungsprogram för allmän plats, inklusive markbeläggning, belysning, växtmaterial och möblering finns framtaget för centrumområdet inom ramen för Orminge centrums samordningsprojekt. Dokumentet utgör planeringsunderlag i pågående projektering.

#### *Fri höjd*

Fri höjd över gatumark ska vara minst 3,5 meter över gång- och cykelväg och minst 4,7 meter över körbana.

#### *Angöring och parkering*

Angöringar för leveranser, sophämtning och övriga transporter föreslås möjliggöras utmed lokalgator. Befintlig infartsparkering rivs och föreslås ersättas inom parallellt pågående planarbete inom Orminge centrum.

Bilparkering för boende och handelsverksamhet planeras inom kvartersmark. Cykelparkering för boende tillgodoses inom kvarteret. Antalet parkeringsplatser har beräknats utifrån kommunens riktlinjer för rekommenderade parkeringstal. Inom kvarter norra Sarvträsk möjliggörs för cirka 80 parkeringsplatser genom underbyggt garage. Behovet av personalparkering (cirka 15 parkeringsplatser) för äldreboendet föreslås tillgodoses i planerat parkeringshus, inom angränsande detaljplan Ormingehus.

#### **Tillgänglighet**

Ny bebyggelse blir fullt tillgänglig från omkringliggande gatumark. Bebyggelsen har i huvudsak utformats med indragna entrépartier vilket minimerar antalet dörrar som kragar ut på allmän platsmark vilket är gynnsamt utifrån tillgänglighetsaspekten i det offentliga rummet.

#### **Buller**

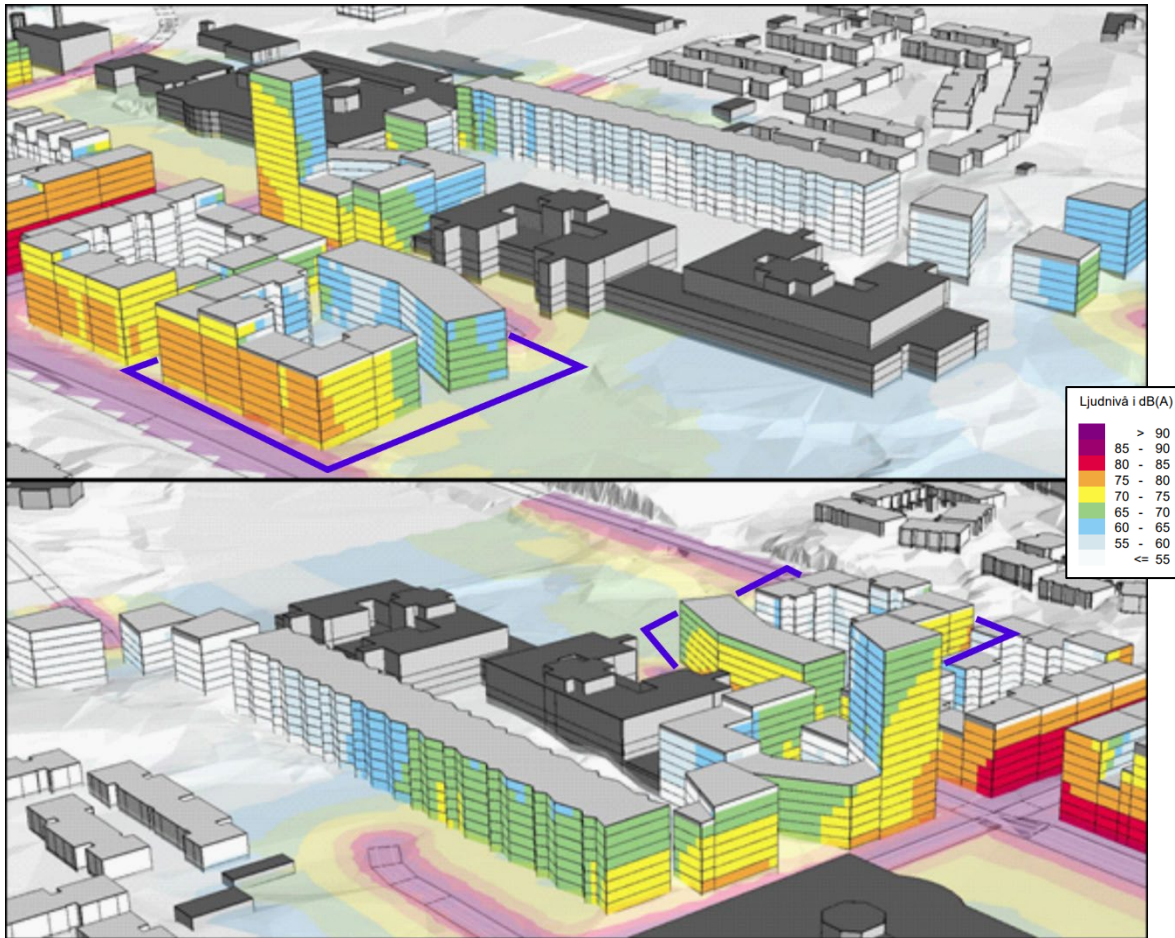
Planområdet påverkas av buller från vägtrafik på Kanholmsvägen, Edövägen och Mensättravägen men även av buller från befintliga installationer och utrustningar på taket av Centrumhuset och av Ormingehus (båda utanför planområdet) som ger ljudnivåer över gällande riktvärden för den vinkelställda byggnaden som är planerat som ett särskilt boende

för äldre (nedan kallad det västra huset). Det halvslutna bostadskvarteret benämns i texten nedan som det östra huset.

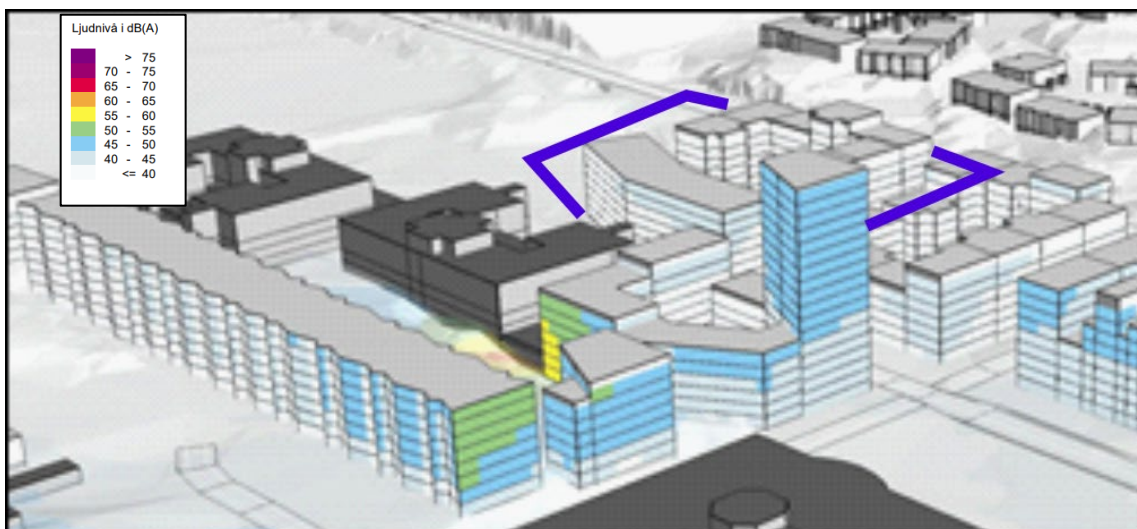


*Ekvivalent ljudnivå vid fasad från vägtrafik Två vyer. Aktuell kvarter är markerad med blå linje.*





Maximal ljudnivå vid fasad från vägtrafik. Två vyer. Aktuell kvarter är markerad med blå linje.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad från verksamhetsbuller. Aktuell kvarter är markerad med blå linje.

Kvarteret utsätts för höga ljudnivåer från vägtrafik på Mensättravägen. De ekvivalenta ljudnivåerna för det östra huset blir 60-65 dBA mot Mensättravägen och 55-60 dBA på

stora delar av gavlarna. Det västra huset vid Kanholmsvägen får som mest 55 dBA vid fasad. Kvarteret omsluter innergården med få öppningar, vilket skapar goda förutsättningar för att kunna uppnå en god ljudmiljö.

Då ekvivalenta ljudnivåer överskrider 60 dBA vid vissa fasader i det östra huset vid Mensättravägen behöver planlösningen anpassas så att berörda lägenheter får tillgång till en ljuddämpad sida vid minst hälften av boningsrummen. På bostadsgården kan riktvärden för trafikbullernivåer på uteplats klaras vid balkonger alternativt gemensam uteplats.

Vid det östra huset vid Mensättravägen överskrider inte riktvärdet 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid för industribullernivåer.

Vid det västra huset vid Kanholmsvägen överskrider riktvärdet 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid, då nivåerna blir upp mot 45 dBA. För att klara riktvärden från verksamhetsbuller i det västra huset förutsätts det att installationerna vid Ormingehus åtgärdas så att ljudnivåer enligt Naturvårdsverkets zon A klaras. Att säkerställa att alla intilliggande källor klarar högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasader (riktvärdet nattetid) genomförs i angränsande detaljplan Ormingehus som nyligen är antagen (och där verksamhetsbullernivåerna är väsentligt högre). Alternativt kan den västra byggnaden byggas med genomgående lägenheter, så att zon B klaras.

### **Planens störningsskydd med avseende på buller**

Planförslaget medger i sig inga verksamheter som bedöms generera bullerstörningar för omgivningen. Utifrån ovanstående beskrivning av bullersituationen inom planområdet utformas planförslaget med planbestämmelse avseende skydd mot störningar för att tillgodose en god boendemiljö för planerad bostadsbebyggelse. Planbestämmelsen anger att bostäder ska utformas så att gränsvärden avseende trafikbuller, verksamhetsbuller och buller från yttre installationer följs enligt nedan.

#### **Trafikbuller**

*Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:*

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrider. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden)
- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. (frifältsvärde)
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00 - 22.00.

#### **Verksamhetsbuller och buller från yttre installationer**

I bygglov och projektering ska buller från yttre installationer, ventilation, restauranger, butiker med mera beaktas. Exempelvis kan val av teknisk utrustning och dimensionering av byggnaders stomme och fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

*Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:*

- Buller från verksamheter inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå vardagar kl. 06.00-18.00 och 45 dBA övrig tid vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärde)
- Buller från verksamheter inte överstiger 55 dBA maximal ljudnivå kl. 22.00-06.00 vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärde)
- Buller från yttre installationer såsom värmepumpar, fläktar, kompressorer, inte överstiger 40 dBA ekvivalent ljudnivå kl. 22.00-06.00 och 45 dBA ekvivalent ljudnivå övrig tid vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärden)

### **Risk**

Mensättravägen utgör sekundärled för farligt gods. Oljeavfall, spillolja och gasol transporteras på Mensättravägen till verksamheter inom Kummelbergets industriområde, beläget norr om planområdet. Totalt förväntas 0,4 transporter per dag av farligt gods ske på vägen år 2030. Med hänsyn till den framräknade individ- och samhällsriskerna bedöms riskbildningen längs med Mensättravägen vara acceptabel utan att åtgärder vidtas. Hänsyn ska dock tas till Länsstyrelsen i Stockholms Län senaste skrift om riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods, vilket innebär att 0–15 meter från Mensättravägen ska utgöra bebyggelsefritt område. Ytan ska utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Icke stadigvarande vistelse accepteras (exempelvis ytparkering, återvinning och gång- och cykelväg). Uteserveringar eller liknande är att betrakta som stadigvarande vistelse. Ingen yta enligt planförslaget avses att utformas för stadigvarande vistelse. Mensättravägen ska förses med kantsten. Inom område beläget 15–25 meter från Mensättravägen ska byggnader utformas så att det är möjligt att utrymning kan ske bort från Mensättravägen, vilket regleras på plankartan.

Inom planområdet och närområdet påvisas förekomst av organiska leror (torv och gyttja) vilket kan orsaka stabilitets- och sättningsproblematik. Projektering och utbyggnad av gatumark och allmän platsmark sker inom ramen för samordningsprojekt Orminge centrum. Stabilitetshöjande åtgärder såsom bland annat pådäck planeras och genomförs för att förhindra sättningar. För lokalgatan strax söder om planområdet genomfördes ett sådant pådäck under hösten 2021. För de två lokalgator som ligger inom planområdet planeras även pådäck att genomföras. De stabilitetshöjande åtgärder som bedöms nödvändiga utifrån risk för skred ut mot naturmarken har vidtagits inom planområdet.

### **Strandskydd**

Strax norr om planområdet ligger sjön Sarvträsk som omfattas av det generella strandskyddet. Idag omfattas planområdet inte av strandskydd på grund av befintliga stadsbyggnadsplaner.

När en ny detaljplan antas för ett område återinträder strandskyddet 100 meter från strandlinjen på vatten och land oavsett om det varit strandskyddat tidigare eller inte. Kommunen kan upphäva strandskyddet i den nya detaljplanen om det finns särskilda skäl och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre

än strandskyddsintresset. De särskilda skälen som kan användas är endast de som anges i 7 kap. 18 c miljöbalken, punkt 1-6.

Enligt planförslaget föreslås strandskyddet upphävas inom områden markerade med bestämmelsen a<sub>1</sub> på plankartan. Ingen ny bebyggelse sker inom strandskyddet, men vissa anläggningar finns eller planeras enligt nedan.

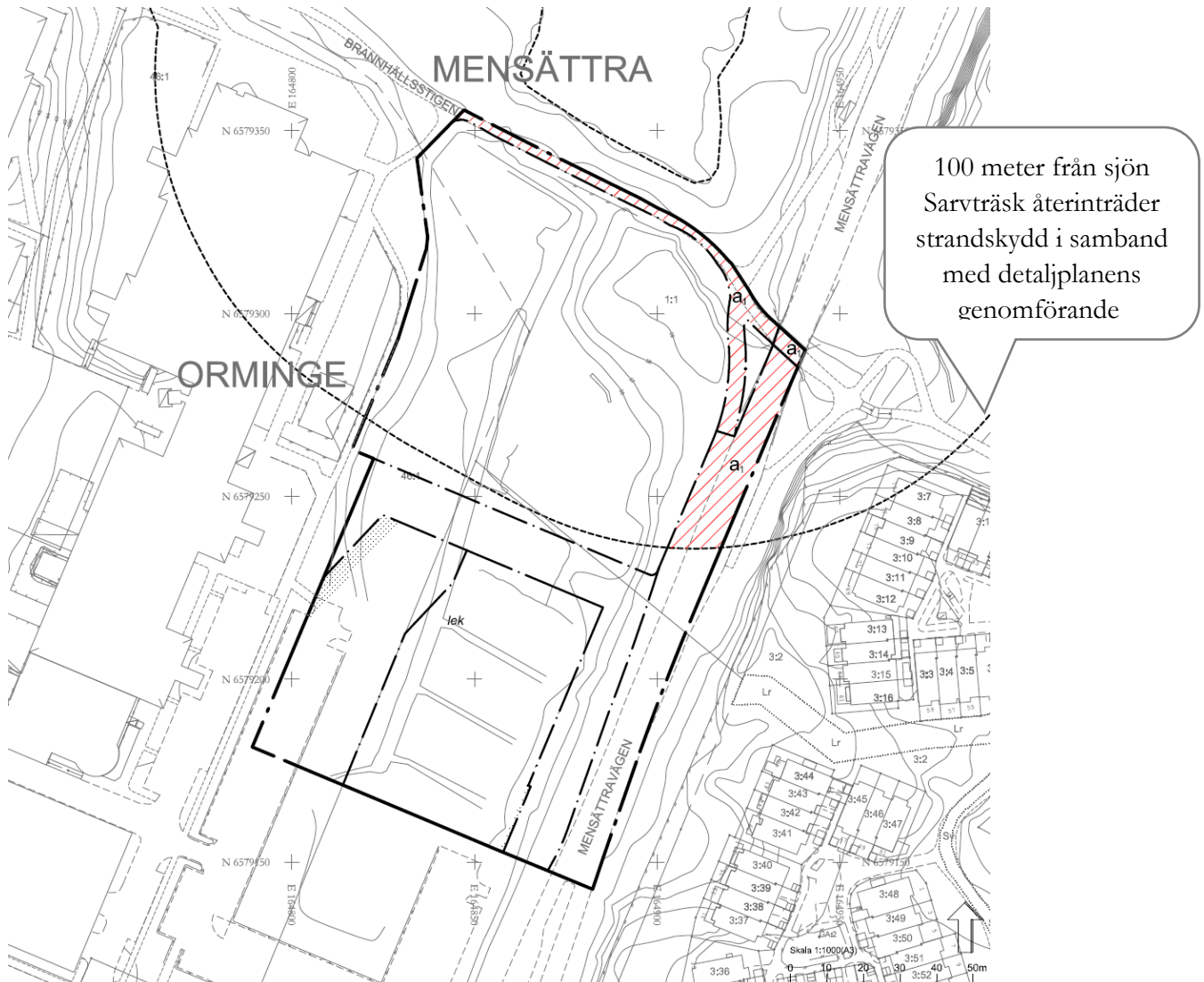
För befintliga Mensättravägen upphävs strandskyddet med hänvisning till det särskilda skälet enligt punkt 1 att ”marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. Det innebär att ytan är ianspråktagen så att allmänheten inte har tillgänglighet till platsen och att den inte har någon långsiktig betydelse för växt- och djurlivet i området. Vidare anges de särskilda skälet enligt punkt 3 ”behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området”, samt skälet enligt punkt 5, att ytan ”behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”. Samma särskilda skäl enligt punkt 3 och 5 finns enligt kommunens bedömning för:

- Befintliga gång-och cykelvägen Brannhällsstigen som får en något annorlunda sträckning än idag.
- Del av ny GC-väg som anläggs utanför strandskyddsområdet längs Mensättravägens västra sida och som sedan kommer in i strandskyddsområdet med anslutning till Brannhällsstigen.

För dessa åtgärder (enligt ovan) vägs även in att det är mindre ingrepp som förläggs på torrare mark med inga eller ringa naturvärden samt att syftet med dessa är att förbättra tillgängligheten för allmänheten.

I planförslaget ingår också groddammar, övervintringsplatser för grodor och grodtunnel med ledarmar som ligger inom planområdet. Veteranisering av träd kan komma att utföras utanför planområdet men inom sjön Sarvträsk strandskyddsområde. Dessa bedöms inte strida mot strandskyddet då de enbart är naturvårdande åtgärder och inte avhåller allmänheten från platserna. Strandskyddet behöver därför inte upphävas för dessa enligt kommunens bedömning.

Fri passage för allmänheten kommer att bibehållas längs strandlinjen till sjön. Kommunen bedömer att intresset av att ta del av strandskyddsområdet i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset, på de ytor där strandskyddet upphävs.



*Detaljplanens genomförande innebär att en generell strandskyddszon om 100 meter från sjön Sarvträsk återinträder. Plankartan redovisar områden (gatumark) markerade med a<sub>1</sub> (rött streckat område i kartan ovan) där strandskydd föreslås upphävas.*

## Teknisk försörjning

### *VA och dagvatten*

Planområdet kommer anslutas till redan utbyggda vatten- och spillvattenledningar i lokalgatan strax söder om planområdet (Praktikantgatan). Nya dagvattenledningar kommer byggas ut i Kanholmsvägen strax väster om planområdet där anslutning möjliggörs för det nya bostadskvarteret.

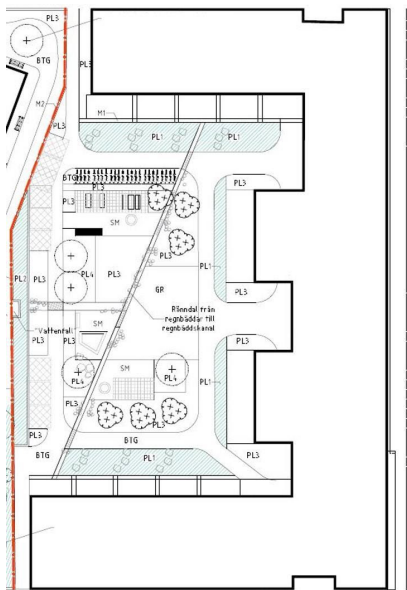
Dagvatten leds via en sumpskog till sjön Sarvträsk. Vid extrema nederbördssituationer kommer avrinning att ske ytledes utefter områdets nya höjdsättning där utströmning sker mot Sarvträsk.

Det dagvatten som uppstår på allmän platsmark föreslås omhändertas i nedsänkta gallertäckta växtbäddar innan anslutning till ledningsnät. I de fall detta inte är möjligt föreslås dagvattnet istället omhändertas i makadammagasin. Dimensionerande dagvattenflöde beräknas enligt P110 (svenskt vatten publikation). Dagvatten inom kvartersmark fördröjs och renas enligt Nackas riktlinjer för dagvattenhantering innan anslutning till allmänna dagvattennätet. Vid begränsad kapacitet beträffande infiltration och perkolation ska möjligheter till utjämning och fördröjning av dagvattenflöde eftersträvas. Detta kan göras genom exempelvis olika former av fördröjningsmagasin och gröna ytor (växtbäddar och gröna tak).

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet (WRS, 2021) som klarlägger dagvattenfrågorna inom planområdets kvartersmark. Dagvattenutredningen anger förslag på dagvattenlösningar för respektive kvarter inom kvartersmarken.

### Kvartersmark i öster

För att klara kommunens krav på att framtida dimensionerande dagvattenflöden inte ska bli större än idag behöver 32 millimeter avrinning eller 60 kubikmeter fördröjas innan avledning sker från den östra delen av kvartersmarken. Som åtgärd föreslås fördröjning och infiltration i regnbäddar. Om regnbäddarna dimensioneras med ett ytligt magasin som är 20 centimeter djupt krävs 300 kvadratmeter regnbäddar inom kvarteret. Takvatten avrinner in mot innergårdens regnbäddar och marken höjdsätts så att överskottsvatten från bäddarna avrinner via anvisningar på marken ut från kvarteret och till omkringliggande lokalgator. Se figur nedan för regnbäddarnas placering. Regnbäddarnas volym kan minskas ner om gröna tak anläggs på hela eller delar av byggnaden.

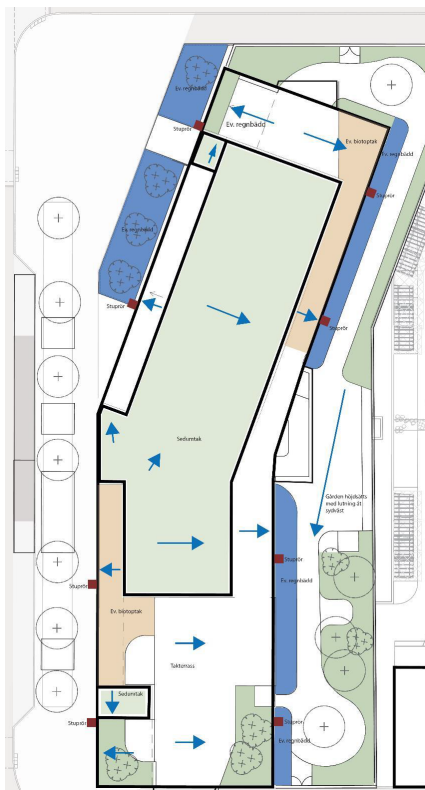


*Illustration som visar situationsplan för kvartersmark i östra delen av kvarteret. Planerad utformning med ungefärlig placering av regnbäddar i grönt. Utklipp från situationsplanen för kvartersmark (Ekologigruppen, 2021a).*

### Kvartersmark i väster

För att klara kommunens krav på att framtida dimensionerande dagvattenflöden inte ska bli större än idag behöver 23 millimeter avrinning fördröjas innan avledning från västra delen av kvarteret, vilket motsvarar volymen 29 kubikmeter. Som åtgärd föreslås gröna tak, samt fördröjning och infiltration i regnbäddar. Åtgärderna utformas i enlighet med illustration, se figur nedan. Beräknad fördröjning är 20 millimeter avrinning i de tjocka gröna taken och 5 millimeter avrinning i de tunna. Höjdsättning görs med lutning enligt pilarna i figuren nedan och när regnbäddarna på innergården är fulla avrinner dagvattnet via anvisningar på markytan ut mot lokalgatan i söder.

Åtgärdernas totala utjämningsvolym är 5 kubikmeter större än behovet. Om en överkapacitet inte önskas kan antingen de gröna taken tas bort på de ytor där taken avvattnas mot en regnbädd, eller så kan regnbäddarnas yta minskas ner. I en regnbädd med 0,2 meters djupt ytligt magasin erhålls volymen 5 kubikmeter på en yta av 25 kvadratmeter. Utifrån takets lutning och yta behöver föreslagna regnbäddar på förgårdsmarken i väster inrymma 5 kubikmeter i sina ytliga magasin. För en utjämning av totalt 29 kubikmeter behöver de gröna taken och regnbäddarna på innergården tillsammans kunna magasinera 24 kubikmeter dagvatten.



*Illustration som visar situationsplan för kvartersmark i västra delen av kvarteret. Föreslagen utformning av dagvattenåtgärder. Pilarna avser lutning och dagvattnets avrinningsväg. Blå ytor avser regnbäddar, ljusrosa takytor avser tjockt grönt tak, ljusgröna takytor avser tunt grönt tak och bruna fyrkanter avser placering av stuprännor. Utklipp från illustrationsplanen av Ekologigruppen (2021b).*

För kvartersmark reglerar planförslaget dagvattenåtgärder med planbestämmelser på plankartan. Detta med syfte att åstadkomma rening och fördröjning av dagvatten i enlighet med kommunens krav och anvisningar. Inom bostadsgård ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter finnas på minst halva gårdens yta och gården ska i huvudsak planteras. Vidare ska dagvattenåtgärder utformas inom kvartersmark så att minst 10 millimeter regndjup renas. Allt omhändertagande av dagvatten som överstiger 10 millimeters regndjup ska säkerställas genom exploateringsavtal.

#### *El och fjärrvärme*

Fjärrvärmenätet är väl utbyggt i området. Möjlighet finns att nylägga en fjärrvärmeledning i norra Kanholmsvägen för att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmenätet.

En ny plats för nätstation har möjliggjorts i angränsande kvarter genom detaljplanen för Ormingehus.

#### *Avfallsbaktering*

För kvarteret planeras restavfallet och matavfallet hämtas i speciella miljörum i bottenvåningarna av byggnaderna.

### **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 stadsbyggnade och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

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

#### *Hållbarhetsmålet Effektiv mark- och resursanvändning*

- Planförslaget innebär att markkrävande markparkeringar ersätts med mer yteffektiva parkeringsgarage under tillkommande bebyggelse och gårdar.
- Planförslaget innebär utveckling av ett befintligt stadsdelscentrum med redan utbyggd infrastruktur, god service och i anspråkstagen mark. Föreslagna bostäder, verksamheter med mera på platsen bidrar till en effektiv användning av resurser.

#### *Hållbarhetsmålet Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*

- Planförslaget möjliggör för flera blandade funktioner i området såsom bostäder, lokaler och parkering.
- Planförslaget möjliggör för utvecklade offentliga platser och bedöms kunna bidra till en ökad upplevelse av trygghet. Se vidare avsnittet *Sociala konsekvenser och trygghet* på.



*Hållbarhetsmålet Dagvatten som renas och infiltreras*

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

## **4. Konsekvenser av planen**

### **Behovsbedömning**

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Sociala konsekvenser och trygghet**

Många människor på liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för en befolkad miljö under olika tider på dygnet, vilket bedöms positivt för det sociala livet och kan bidra till den upplevda tryggheten.

Även om lägenhetsstorlekarna inte styrs i detaljplanen är det troligt med en spridning med både stora och små lägenheter, beroende på aktuellt utbud och bullerförutsättningar. Inom planområdet planeras ett särskilt boende för äldre, vilket bidrar till en ökad social mångfald. Planförslaget föreslår lektytor på kvarterets bostadsgård. Planförslaget bedöms ge positiva konsekvenser för barn i fråga om ökad upplevd trygghet genom ett nytt bostadskvarter i centrummiljön.

### **Rekreation**

De största rekreativa värdena inom planområdet finns idag i anslutning till gångstråken kring Sarvträsk. Eftersom sumpskogsområdet kommer att bli mindre till ytan och många karaktärsfulla träd försvinner blir följden att de rekreativa värdena i naturområdet minskar. Breddningen av gång- och cykelvägarna intill Sarvträsk kan påverka de rekreativa värdena negativt såväl som naturvärdena i Sarvträskområdet om man vid anläggning måste fylla ut slänterna någon meter ut från vägen.

De breda planteringsytorna mellan angöringsgatan och Mensättravägen skapar ett välbehövligt avstånd mot Mensättravägen för den nya bebyggelsen och de som rör sig längs den nya angöringsgatan.

### **Natur**

Exploateringen och utfyllnaden av hälften av sumpskogen bedöms i den MKB som tagits fram vid ansökan om vattenverksamhet medföra en måttlig negativ påverkan på naturmiljön. Naturmarken som blir kvar ska bevara sin naturliga karaktär med vissa biotophöjande åtgärder men kommer att påverkas genom kantzons effekter, exempelvis av förändringar i solinstrålning och beskuggning. I och med att skyddsåtgärder genomförs för områdets skyddsvärda arter bedöms förutsättningarna för att upprätthålla arternas gynnsamma bevarandestatus inte försvåras. En viktig förutsättning för upprätthållande av

arternas bevarandestatus är att resterande delar av sumpskogen och naturmarken kring sjön Sarvträsk bevaras för framtiden och inte exploateras i ett senare skede.

I MKBn tillhörande ansökan om vattenverksamhet som tagits fram bedöms planen motverka syftet med miljömålet ett rikt växt- och djurliv eftersom en livsmiljö för flertalet djurarter delvis försvinner, även om arternas bevarandestatus inte bedöms påverkas. För att kompensera för förlusten av våtmarksareal kommer en kompensationsåtgärd med syfte att tillskapa en våtmarksyta att utföras. Den är i dagsläget planerad till Nackareservatet i kommunens södra del men om detta inte är möjligt kommer en annan plats att väljas. Bedömningen är också att det blir en negativ konsekvens på det globala målet för ekosystem och biologisk mångfald (nr 15) men att påverkan kan begränsas om de föreslagna skyddsåtgärdernas effekt får full verkan och befintlig kunskap används för fortsatt planering och beslut i området. Planen bedöms även motverka syftet med det nationella miljömålet myllrande våtmarker.

Detaljplanen grundar sig på miljödomen för vattenverksamhet. Artskyddet är behandlat inom befintlig tillståndsprövning där påverkan på populationerna bedöms godtagbar i och med att skadeförebyggande åtgärder vidtas. Detaljplanens genomförande som innebär byggnader ovan mark, det vill säga det som tillståndsprövningen inte omfattat, bedöms inte påverka de aktuella arternas bevarandestatus. Vissa ytterligare åtgärder kan komma att vidtas i samband med planens genomförande, såsom att anpassa gatubelysningen på lokalgatan närmast sumpskogen så att den inte stör fladdermöss.

### **Lokalklimat**

Ny bebyggelse i planområdet kommer generellt sett att resultera i mindre solinstrålning på markytan. Föreslagna byggnadshöjder gör att delar av kvarterets innergård kommer ligga i slagskugga under delar av året. Generellt förbättras vindförhållandena i planförslaget jämfört med dagsläget, då föreslagen bebyggelse skapar lä i den bevarade naturmarken, vilket gynnar utomhusaktiviteter.

Längs Mensättravägen kommer det vara sol under förmiddagen, men slagskugga från husen under eftermiddag och kväll. Vindförhållandena förbättras med den nya bebyggelsen. Byggnaderna hjälper till att skapa lä i sydvästliga och västliga vindriktningar.

Ett framtida klimat med en högre nederbörd ställer krav på dagvattenhanteringen även på kvartersmark vilket regleras genom planförslaget. I övrigt fördröjs dagvattnet i växtbäddar längs angringsgator och mot Mensättravägen. Föreslagna träd i gaturummet bidrar också till att reglera temperaturen och motverka värmeeffekten vilket är gynnsamt för lokalklimatet.

Av framtagna solstudier (Gestaltningssystem, 2021) framgår att skuggning av befintlig bebyggelse kan inträffa efter kl. 17 under vår och höst. Se vidare i gestaltningssystemet rubrik Solstudier sid 7-8 avseende hur föreslagen bebyggelse påverkar omgivningen.

## Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget innebär att Orminges yttre zoner bebyggs. Den yttre zonen som består av matargator och parkeringsytor, Hantverkshuset och naturmarken ersätts av slutna och halvslutna kvarter. Den befintliga tidstypiska och avläsbara stadsplanen med dess genomtänkta flöden försvinner. Orminges tidigare så avläsbara zoner blir svårare att avläsa. Kvartersbebyggelse innebär en helt ny typ av stadsplaneringsstruktur än den som tidigare funnits i området. Detta innebär en tydlig kontrast till den befintliga bebyggelsen som byggts enligt principen hus i park. Föreslagna byggnadsvolymer innebär en tydlig höjdförskjutning som frångår Orminges medvetet lägre hållna höjder.

Planförslaget ger Orminge en ny årsring i centrum. Den nya bebyggelsen kommer med sin nya typ av planstruktur och sina nya höjder bli tydligt avläsbara. I syfte att stärka Orminges arkitekturhistoriska identitet, har ett gestaltungsprogram för bebyggelse tagits fram. Gestaltungsprogrammet syftar till att genom Orminges historiska färgpalett koppla samman de nya volymerna med den historiska bebyggelsens tydliga karaktär. Utöver aktiva färgval som ska stärka Ormingepaletten så ska byggnadernas husnummer följa det historiska typsnittet. Gestaltungsprinciper för bebyggelsen inom planområdet regleras med bestämmelse på plankarta.

Ianspråktagande av områdets talldungar och naturmark innebär negativa konsekvenser för en av områdets karaktäristiska kvalitéer. Planområdet får en ändrad karaktär med en tät och hög bebyggelse på den nuvarande naturmarken, ett brett vägområde vid Mensättravägen och en anlagd karaktär med gatuplanteringar.

## Tillgänglighet

Planförslaget ger möjligheter att röra sig genom området med god tillgänglighet. En ny gatustruktur med trottoarer skapas runt det nya kvarteret och ett nytt cykelstråk planeras väster om Mensättravägen och leder bland annat förbi Orminge centrum.

## Trafik

Edövägen antas få ett nettotillskott med cirka 1900 fordon/dygn i anslutningen till Mensättravägen, vilket sammanlagt ger 10 200 fordon per dygn och inkluderar, förutom trafiken genererad för planförslaget, även trafiktillskott från planerad bebyggelse inom angränsade detaljplaner och från utvecklad bytespunkt för bussar längs Kanholmsvägen. Trafiken från planområdet med en uppskattad generell befolkningsökning till år 2030 bedöms generera en trafikmängd på Mensättravägens med totalt drygt 16 000 fordon/dygn, jämfört mot dagens cirka 13 000 fordon/dygn. Uppskattade trafikmängder är osäkra eftersom området planeras med bra cykelförvaring, bilpool samt att läget är centralt med god tillgång till en tät kollektivtrafik, vilket sammantaget uppmuntrar till annat resande än med bil.

Cykeltrafikanter ges tryggare, förbättrade samt tydligare kopplingar inom området och till centrum genom flera cykelbanor samt cykelparkeringar.

Detaljplanen omöjliggör inte en eventuell framtida tunnelbaneförlängning i tunnel med stationsuppgångar i Orminge centrum.

### **Buller**

Föreslagen kvartersutformning skapar goda förutsättningar för att uppfylla riktvärdena med hjälp av innegårdar och på sås sätt skapa en ljuddämpad sida. I det fall där ljudnivåerna överstiger 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad mot vägen.

Föreslaget vårdboende utsätts för förhöjda verksamhetsbullernivåer på fasader mot Kanholmsvägen. För att klara riktvärdet förutsätts det att installationsbuller från närliggande verksamheter åtgärdas så att ljudnivåer enligt Naturvårdsverkets zon A klaras. Alternativt utformas föreslaget vårdboende med genomgående lägenheter så att ljudnivåer enligt Naturvårdsverkets zon B klaras.

### **Miljökvalitetsnormer för luft**

I och med att nivåerna för luftkvalitet är relativt låga idag bedöms att det finns en marginal inför eventuell ökad påverkan på luftkvaliteten i framtiden. Samtliga miljökvalitetsnormer för luft bedöms därför klaras inom planområdet efter detaljplanens genomförande. Påverkan från panncentralen bedöms vara godtagbar både ur ett hälsoperspektiv och med tanke på olägenheter från rökgasen.

### **Dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten**

Det nya uppdelade planområdet DP Sarvträsk möjliggör en god rening av dagvattnet tack vare ambitiösa LOD-åtgärder. Det innebär att föroreningsbelastningen minskar för samtliga undersökta ämnen utom för fosfor och kväve som visar en mindre ökning. Sannolikt kommer den ökningen inte påverka vattenförekomsten Askrikefjärden i och med den långa väg som vattnet behöver rinna innan vattenförekomsten nås. Detaljplanen bedöms inte i sig påverka miljökvalitetsnormerna negativt även om det finns en viss osäkerhet i och med de låga ökningarna av näringsämnen. Kommunen bedömer dock att det även är relevant att bedöma påverkan utifrån det tekniska avrinningsområde som detaljplanen ingår i. Åtgärderna som utförs där kompenserar för den mindre ökning som planområdet medför. Samtliga mängder minskar jämfört med idag när det är naturmark utom för kväve som har en mycket liten ökning, som även är inom felmarginalen för beräkningsprogrammet. Därmed anser kommunen att det är säkerställt att vattenförekomsten inte kommer att påverkas och att miljökvalitetsnormerna inte motverkas.

Eftersom den andra detaljplanen (*detaljplan Ormingebus*) som ingår i avrinningsområdet är antagen är det säkerställt att dagvattenåtgärder kommer utföras där. Dagvattenhanteringen är där reglerad genom både planbestämmelser och avtal.

Det går att genomföra LOD-åtgärder på kvartersmark med växtbäddar som kan rena mer än ett 10 millimeter regn, vilket även framgår av dagvattenutredningen. Det innebär att miljön i sjön Sarvträsk nedströms inte kommer att försämrats, vilket därför inte påverkar

möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom vattenförekomsten nedströms inte försämras av exploateringen. Inga grundvattenförekomster finns i närområdet som kan påverkas.

## Påverkan på vattenområde

### *Vattenverksamhet*

Detaljplaneområdet består delvis av en sumpskog som enligt miljöbalken räknas som ett vattenområde. Det omfattas därför av bestämmelserna om vattenverksamhet i 11 kapitlet miljöbalken, vilket gör att verksamhetsutövaren behöver söka tillstånd innan arbete kan ske inom vattenområdet. Eftersom genomförandet av detaljplanen innebär att detta område behöver fyllas ut inom detaljplanen har markägarna kommunen och Rikshem ansökt om tillstånd för vattenverksamhet hos Mark- och miljödomstolen. Tillstånd har beviljats med villkor (M 2301-19) men överklagats till Mark- och miljööverdomstolen som inte gett prövningstillstånd. Beslutet att inte ge prövningstillstånd har sedan överklagats till Högsta domstolen som inte har gett prövningstillstånd vilket innebär att domen har vunnit laga kraft.

Inför ansökan om vattenverksamhet har ett antal utredningar tagits fram och konsekvenserna för naturmiljön och vattenförhållandena i sumpskogen har redovisats i en miljökonsekvensbeskrivning. Eftersom skyddade arter finns inom området har stort fokus lagts på att undvika påverkan på dessa genom ett antal skadeförebyggande åtgärder som ska utföras inom sumpskogen och i dess närområde, se avsnittet Natur ovan. Utöver detta ska en kompensationsåtgärd utföras för att ersätta den yta av sumpskog som går förlorad i och med exploateringen.

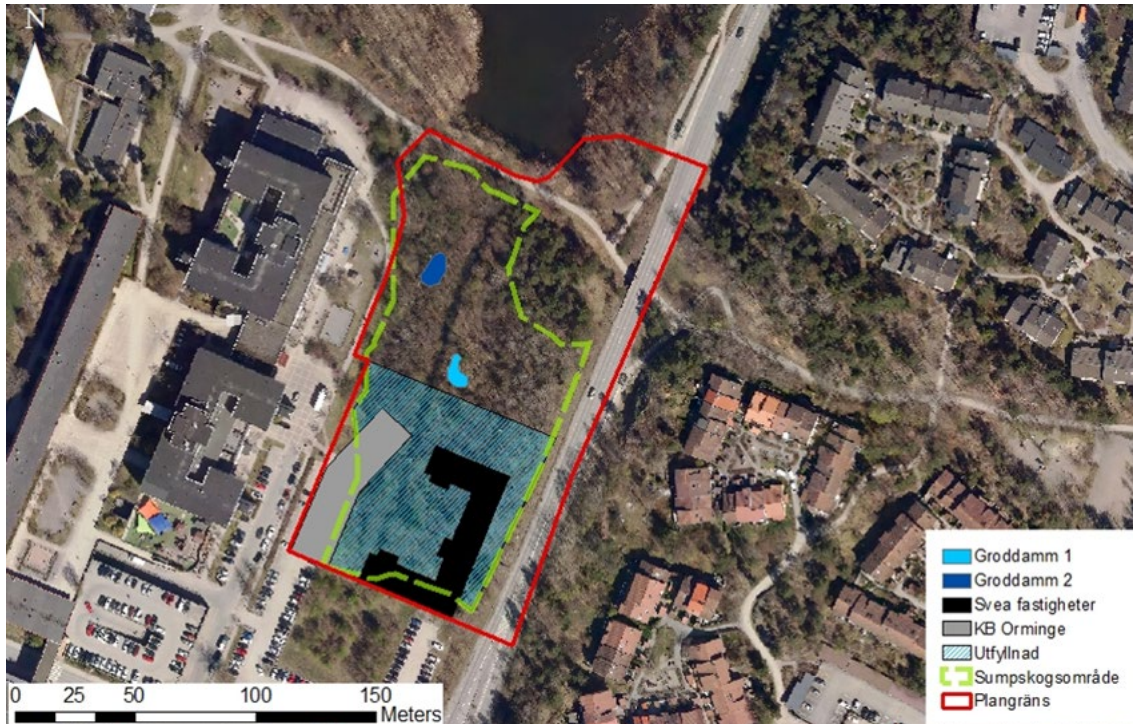
Domen innebär att ett antal villkor ska följas. Det första villkoret i domen som säger att det som angivits i ansökan ska följas, innebär också att de åtgärder som är nämnda i ansökan i huvudsak ska följas oavsett om de omfattas av ett villkor eller ej. Det är därför ett stort antal hälso- och naturrelaterade åtgärder som ska genomföras under arbetet med utfyllnaden av marken. Domen reglerar endast arbetet med grundläggningen av området för att kunna bygga husen, som avverkning, utfyllnad, pålning, arbetsmetod vid källarbygge med mera. Arbetet som sedan sker över markytan exempelvis arbetet med att uppföra själva husen ingår inte i domen. Påverkan av att husen lokaliseras här behandlas i aktuell detaljplaneprocess och byggskedet för dessa omfattas av de vanliga hänsynsreglerna enligt miljöbalken på samma sätt som för andra byggprojekt.

Villkoren reglerar förkortat detta:

- Att det som har sagts i ansökan i huvudsak ska följas
- Att bullernivåerna inte får bli för höga
- Att ersättningslokaler ska kunna erbjudas i vissa fall när bullernivåerna riskerar att bli för höga
- Att drivmedel och oljor ska handhas på så sätt att det inte blir utsläpp
- Att åtgärderna för de skyddsvärda arterna ska redovisas

- Att det måste finnas en ny detaljplan
- Att det ska finnas ett kontrollprogram som visar att villkoren följs
- Att kompensationsåtgärd ska utföras

I och med domen får kommunen och fastighetsägaren fylla ut ca 5800 m<sup>2</sup> av sumpskogen vilket motsvarar ungefär halva dess yta.



Utbredningen av sumpskogsområdet. Sumpskogen är ca 11 500 m<sup>2</sup>, utfyllnaden ca 5800 m<sup>2</sup>. Plangränsen har justerats efter att denna illustration gjordes.



Vy över sumpskogen. Foto: Per Berglund/Sweco Nyanlagd grodtunnel (en av 6)



*Vanlig padda från inventering våren 2020    Nyanlagd groddamm (en av två) våren 2019*

Uppgifter kring de skyddsvärda arterna finns i avsnittet Natur ovan. Exploateringen har enligt domen bedömts vara förenlig med artskyddet (fridlysta arter enligt artskyddsförordningen). Mer information om de skyddsåtgärder som ska genomföras finns också i handlingarna till ansökan om vattenverksamhet som finns på kommunens hemsida.

Miljökonsekvensbeskrivningens avslutande bedömning är att intresset av att bygga ut sumpskogsområdet enligt detaljplan och därmed möjliggöra en kommunal utveckling som har planerats under lång tid överväger naturvårdsintresset att ha kvar sumpskogen även med hänsyn till dess ekologiska och hydrologiska funktion. Den ekologiska funktionen kommer att påverkas då cirka 50 procent av sumpskogsområdet behöver tas bort för att ge utrymme för tillkommande bebyggelse och infrastruktur. Kvarvarande sumpskog detaljplanläggs som naturmark, i enlighet med nu gällande plan. Ifråga om de arter som lyder under artskyddet bedöms de biotophöjande åtgärder och skyddsåtgärder som kommer att vidtas leda till att en gynnsam bevarandestatus för populationerna inte kommer att försvåras. De hydrologiska konsekvenserna av utfyllnaden bedöms vara hanterbara och bedöms inte medföra påverkan på några andra enskilda eller allmänna intressen. Med dessa förutsättningar bedöms den samlade nyttan av utfyllnaden överväga olägenheten på naturmiljön, även om förlusten av sumpskogen blir irreversibel.

Under byggnationen kommer åtgärder vidtas för att begränsa miljöpåverkan. Spont används för att minska påverkan på vattennivåerna i sumpskogen och det länshållningsvatten som blir ska renas innan det släpps ut i sumpskogen igen. En viktig åtgärd är att anpassa när på året som åtgärderna utförs. De mest bullrande åtgärderna som pålning och spontning utförs därför inte under vår/försommar när hackspetten har sin häckningsperiod.

Läs även i miljöredovisningen om miljödomen.

### Skyfall och klimatpåverkan

Det bör eftersträvas att bebyggelsen utförs så att den vardagliga energiåtgången hålls nere samt att detaljplanen inte omöjliggör att det inom kvarteren även kan finnas anläggningar som producerar el eller värme. Bebyggelsen kommer kunna anslutas till fjärrvärme och planen ger goda förutsättningar för ökade transporter med kollektivtrafik och närhet till service, vilket bedöms vara positivt för klimatet.

Planområdet höjdsätts så att skyfall kan avledas från allmän plats och kvarter i gaturummet, mot Sarvträsk. Förutsättningar för att avleda ett 100-årsregn med klimatfaktor finns därför. Planförslaget innebär därför inte att bebyggelsen blir olämplig i förhållande till risken för översvämning.

Källare belägna under nivån för de beräknade översvämningsytorna bör undvikas, men kan tillåtas om byggnaderna är utformade med vattentät konstruktion och/eller består av mindre värdefulla utrymmen där skadekostnaderna är försumbara. Källarvåningar för föreslagen bebyggelse längs med Kanholmsvägen ska därför utformas så att naturligt förekommande vatten inte skadar byggnadens konstruktion, enligt bestämmelse **b<sub>2</sub>**, på plankartan.

### Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen över tid, eftersom kommunen avser att upplåta mark genom tomträtt.

Planförslagets genomförande innebär för kommunens del investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar. Även kostnader för kompensationsåtgärder kopplade till den vattendom som exploateringsområdet omfattas av kommer att belasta kommunens ekonomi. Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande allmänna anläggningar i form av nya gator och andra allmänna anläggningar. Dessa kostnader bärs i ett separat projekt, Samordning Orminge Centrum, och redovisas inom det projektet.

Utbyggnad av allmänna anläggningar ingår i en etappvis utbyggnad av allmänna anläggningar inom Orminge centrum och fastighetsägarna ska erlagga exploateringsersättning till kommunen. Den privatägda marken inom exploateringsområdet bidrar via exploateringsersättning samtidigt som de långsiktiga intäkterna från tomträttsupplåtelse av kommunens mark inom detaljplanen bedöms överstiga kommunens andel av kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet över tid.

En långsiktigt samhällsekonomisk konsekvens av att området omvandlas till ett tätare stadsdelscentrum med utökad handel är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, samt att Nackas attraktivitet som boendekommun ökar. Det innebär



även värdeökningar i mark som kommer att bland annat generera en långsiktig intäkt till kommunen vid tomträttsupplåtelse av mark.

Läs mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

### Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägare inom planområdet berörs av planförslaget och i närområdet finns även en del privata fastighetsägare som i berörs. Se vidare kapitel 6, ”konsekvenser för fastighetsägare och berörda”.

## 5. Så genomförs planen

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

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

#### *Planarbete*

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

Plansamråd	kvartal 2 2018
Granskning	kvartal 3 2021
Antagande	kvartal 2 2022
Laga kraft	kvartal 3 2022*

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.*

Kommunen har efter genomfört samråd delat upp planområdet i två delar och drivit dessa vidare som två separata detaljplaner. De områden som berörs av vattenverksamhet har hanterats inom *detaljplan Sarvträsk*, där domslut om vattenverksamhet nu har vunnit laga kraft.

#### *Genomförande*

Genomförandeval och exploateringsavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 3:e kvartalet 2022 för de delar som ingår i *detaljplan Sarvträsk* under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnad av allmän platsmark enligt detaljplanen planeras som en del av en större utbyggnad och ingår i en etappvis utbyggnad av allmänna anläggningar inom

Orminge centrum. Tidplan för genomförande innebär att utbyggnad av allmän plats enligt detaljplan sker etappvis fram till 2030.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Utbyggnad på kvartersmark som utgör sumpskogsområde behöver föregås av en tillståndsprövning för vattenverksamhet. Tillståndsansökan för vattenverksamhet är gjord och tillstånd har beviljats av mark och miljödomstolen. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift enligt vid tidpunkten gällande taxa debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

### **Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller**

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

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### **Huvudmannaskap**

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

### **Ansvarsfördelning**

#### *Allmän platsmark*

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu-, torg-, natur- och parkmark 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 utbyggnad och drift och underhåll av det allmänna VA-nätet.

#### *Dagvatten*

Nacka Vatten och avfall AB och Nacka kommun är ansvariga för dagvattenhantering inom allmän platsmark. Inom kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift

och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, till exempel dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

#### *Elförsörjning, telenät, fibernät*

Boo Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det lokala elnätet. Stockholm Exergi är huvudman för utbyggnad och skötsel av fjärrvärmenätet. Skanova AB och Stokab AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av tele- och fibernät.

#### *Kvartersmark*

Fastighetsägaren till fastigheterna Mensättra 1:1 och Orminge 60:1 (Nacka kommun), fastighetsägaren till Orminge 46:1 (Elisby Orminge Hus) ansvarar för utbyggnad och förvaltning av kvartersmarken, det vill säga bostäder, centrum och vård.

För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap. plan- och bygglagen. Det bör också uppmärksammas att inom planlagt område gäller utökad lovplikt för ett flertal åtgärder, jämfört med områden utanför detaljplan. Nedan redovisas *några exempel* på när olika typer av lov kan krävas inom område med detaljplan. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov. Bygglov prövas av bygglovsenheten i Nacka kommun.

#### *Bygglov*

Bygglov krävs exempelvis för att uppföra en ny byggnad, uppföra tillbyggnader på befintliga byggnader, att uppföra skyltar och ljusanordningar samt för vissa ändringar som väsentligt påverkar en byggnads utseende.

#### *Marklov*

Marklov krävs för schaktning eller fyllning inom ett detaljplanelagt område som medför att höjdläget avsevärt förändras. För de områden inom planområdet där ett visst höjdläge är bestämt i detaljplanen krävs dock inte marklov för den schaktning och/eller fyllning som behövs för att uppnå den i plankartan angivna höjden.

#### *Kommunal handläggning*

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Markfrågor handläggs av enheten för fastighetsförvaltning i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovsenheten i Nacka kommun.

### Tillstånd för vattenverksamhet

Tillstånd för vattenverksamhet har sökts av fastighetsägarna till fastighet Orminge 46:1 och fastighet Orminge 60:1 som del av detaljplanens genomförande. Tillstånd har beviljats av mark och miljödomstolen.

### Avtal

#### *Ramavtal*

Ramavtal har tecknats med fastighetsägarna Rikshems Skolfastigheter.

#### *Detaljplaneavtal/ Plankostnadsavtal*

Detaljplaneavtalen reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen. Ett detaljplaneavtal avseende fastigheten Orminge 46:1 har ingåtts med Rikshems Skolfastigheter AB.

#### *Exploateringsavtal*

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och Rikshem Ormvård AB som representerar fastighetsägaren ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

I exploateringsavtalen kommer följande att regleras: parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar, marköverföringar, gestaltungsfrågor, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

#### *Markanvisningsavtal*

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

Avtal om tidig markreservation har ingåtts med Sveafastigheter AB för del av det föreslagna kvarteret *kvarter norra Sarvträsk* på fastigheten Orminge 60:1. Detta avtal ersätts i sin helhet av Markgenomförandeavtal i samband med att detaljplanen vinner laga kraft och avtal godkänts av Kommunfullmäktige.

#### *Markgenomförandeavtal*

Markgenomförandeavtal ska tecknas med Sveafastigheter AB inför antagande. Markgenomförandeavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. Markgenomförandeavtalet ersätter avtalet om tidig markreservation. I markgenomförandeavtalet kommer följande att regleras: marköverföringar,

gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

#### *Tomträtts- och sidoavtal*

För del av *kvarter norra Sarvträsk* på fastigheten Orminge 60:1 planeras hyresrätter som ska uppföras med stöd av tomträttsupplåtelse. Tomträtts- och sidoavtal kommer att tas fram inför antagande av detaljplan. Avtalen reglerar förutsättningar för tomträttsupplåtelsen.

## **Tekniska frågor**

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. När det gäller de tekniska frågorna finns dessa även beskrivna i utredningar och underlag till detaljplanen.

### **Trafikanläggningar**

Anläggandet av nya lokalgator och gång- och cykelvägar samt övriga anläggningar kommer att ske etappvis och samordnas med övrig byggnation inom Orminge Centrum. Delar av detaljplanens allmänna anläggningar kan komma att genomföras i ett tidigt skede och andra delar i ett senare skede. Framkomligheten under byggtiden bevakas via samordningsinsatser i genomförandeprojektet Orminge Centrum i syfte att säkerställa tillgänglighet till området för gående, kollektivtrafik, trafik till handel, boende samt övriga under genomförandet.

Gatorna i området ska ha en standard som säkerställer framkomligheten för avfallshantering, utryckningsfordon och driftsfordon i området. Innan nya gator inom planområdet kan anläggas kommer troligtvis förstärkningsåtgärder behöva genomföras för att inte sättningar ska uppstå.

### **Sumpskogsområdet**

För att möjliggöra bebyggelsen enligt planförslaget behöver delar av sumpskogsområdet fyllas ut.

#### *Bebyggelse inom sumpskogsområdet*

Genomförandet av bebyggelse på kvartersmark inom sumpskogsområdet kräver tillstånd för vattenverksamhet. Tillstånd har beviljats.

Bostadskvarteren föreslås med underbyggda parkeringsgarage. Grundläggningen av dessa kvarter kan innebära att grundvattenbortledning kommer att krävas, denna bortledning omfattas av det tillstånd för vattenverksamhet som sökts och beviljats.

#### *Kompensationsåtgärder för skyddsvärda arter*

För att kompensera för intrånget i sumpskogsområdet med anledning av de naturvärden som är knutna dit har ett flertal åtgärder genomförts i syfte att motverka de negativa effekterna av planförslaget. Åtgärder som genomförts är grodtunnlar under Mensättravägen,

och groddammar. Vid laga kraftvunnen plan kommer även övervintringsplatser för grodor och veteranisering av träd att genomföras.

### **Skydd mot buller**

För att kommande bebyggelse ska klara riktvärden för verksamhetsbuller förutsätts det att installationerna vid Ormingehus åtgärdas så att ljudnivåer enligt Naturvårdsverkets zon A klaras (se avsnitt om buller under kapitel 3. Planförslaget). I samband med bygglovsansökan behöver bullerkällorna vara åtgärdade.

### **Dagvatten**

Anläggningar för dagvattenhantering på allmän plats, såsom gatuträd med skelettjordar och dagvattenledningar, kommer att byggas ut i samband med att allmän platsmark anläggs. Vid exploateringen kommer nya vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggas ut inom planområdet. Höjdsättningen av gatorna ska ta hänsyn till möjligheten för avrinning på ytan vid stora flöden.

### **Vatten och avlopp**

Nya VA-ledningar (dagvatten) kommer att byggas ut i föreslagna ytor för allmän platsmark efter fastighetsreglering mellan Nacka kommun och respektive fastighetsägare.

### **El, tele och fiber**

Inom planområdet finns ledningar för optokablar tillhörande Skanova AB och Stokab AB. Inom området finns även ledningar för belysningar tillhörande Nacka kommun. Respektive fastighetsägare svarar för utbyggnad av sina ledningar. Ledningsomläggningar regleras mellan respektive fastighetsägare och ledningsägaren.

### **Värme**

Fjärrvärme från Stockholms Exergi är möjligt att bygga ut för att ansluta till kommande bebyggelse. Alternativt löses värme individuellt för varje fastighet.

### **Avfallshantering**

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

### **Markföroreningar**

Inga kända kvarstående markföroreningar finns inom området, men vid genomförandet av detaljplanen ska en generell vaksamhet för föroreningar vidtas och provtagning under byggtiden kan bli aktuellt för att avgöra hur jordmassor ska användas.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser

behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Detaljplanen kommer leda till justeringar av fastighetsgränser när det gäller fastigheterna Mensättra 1:1, Orminge 60:1, Orminge 46:1. Se bild över planerade marköverföringar i kap 6. ”Konsekvenser för fastighetsägare och berörda”.

För att genomföra fastighetsrättsliga åtgärder krävs ansökan till lantmäterimyndigheten. Fastighetsregleringar som är beslutade men inte genomförda inom ramen för *detaljplan Ormingebus* (DP 640) behöver beaktas. Ansvarsfördelning i ansökningsförfarandet framgår under rubrik ”Taxor och avgifter - förrättningskostnader”.

### Allmän plats

Mark som ska utgöra allmän plats enligt detaljplanen kommer vid genomförandet regleras till lämplig kommunal målfastighet eller kvarstå inom befintlig kommunal fastighet. Avsikten är att kommunen ansöker om fastighetsbildning och står för kostnaderna i samband med detta. Exploatörerna ska dock ansöka och stå kostnaderna för åtgärder kopplade till gemensamhetsanläggningar.

Gränsjustering i samband med inlösen av allmän plats ska göras från fastigheten Orminge 46:1 till den kommunala fastigheten Orminge 60:1. Se karta och läs mer under kapitel 6.

### Kvartersmark

Fastighetsbildning kommer att behövas för mark som föreslås som kvartersmark i detaljplanen. Den kvartersmark på kommunal mark som ska markanvisas (de östra delarna av *kvarter norra Sarvträsk*) kommer att avstyckas från den kommunala fastigheten Orminge 60:1. De västra delarna av kvarteren kommer att avstyckas till egna fastigheter från den privata fastigheten Orminge 46:1. Gemensamma lösningar såsom bostadsgårdar kommer att krävas.

Vissa gränsjusteringar kommer även att krävas för att reglera över mark som tidigare utgjort allmän platsmark till privata fastigheter. Läs mer under kapitel 6.

### Ledningsrätt

Inom allmän platsmark, som ägs av kommunen, krävs inte ledningsrätt då Boo Energi upplåter ledningar och elnätstation med stöd av gällande distributionsavtal med Nacka kommun. Eventuell ersättning för ledningsrätt från Boo Energi till fastighetsägare fastställs i lantmäteriförrättning.

Det planeras inte för någon nätstation inom planområdet men däremot nya anslutningar.

## Ekonomiska frågor

### Plankostnader

Plankostnader regleras i planavtal samt markanvisningsavtal i enlighet med avsnittet *Avtal* ovan. Plankostnaderna har i avtalen fördelats enligt preliminära byggrätter och ska justeras vid större avvikelser i samband med detaljplanens antagande. Någon planavgift ska således inte tas ut i samband med bygglovsansökan.

### Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft uppkommer värdeökningar för tillkommande byggrätter på fastigheterna Orminge 46:1 och Orminge 60:1.

Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

### Inlösen och ersättning

Marköverföringar ska regleras i genomförandeavtal med respektive exploatör.

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.

Principer för överenskommelser i exploateringsavtal regleras i Nacka kommuns program för markanvändning. Vilken ersättning som ska utgå för mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark eller kvartersmark för allmän byggnad, regleras i expropriationslagen. Kommunen ska vid sådan marköverlåtelse kunna kvitta ersättningen mot den exploateringsersättning som exploatören ska erlagga till kommunen. Detta innebär att markinlösen sker utan ersättning för fastighetsägare som har nytta av planen, så länge ersättningen för markinlösen inte överstiger beräknad exploateringsersättning.

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

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

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

### Bygg- och anläggningskostnader

*Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats*

Kommunen ansvarar för bygg- och anläggningsåtgärder inom allmän platsmark samt drift och underhåll. Se avsnittet ”ansvarsfördelning” under rubriken Organisatoriska frågor.



Kommunen har rätt att ta ut exploateringsersättning från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Detaljplanen följer ett antaget planprogram och ingår i en etappvis utbyggnad, vilket innebär att kommunen har rätt att ta ut ersättning för såväl redan vidtagna åtgärder som kommande åtgärder för allmänna anläggningar. Exploateringsersättningen kommer därför avse hela utbyggnaden av allmänna anläggningar i Orminge centrum och regleras i exploateringsavtal med respektive fastighetsägare. Exploatörernas åtagande att finansiera åtgärderna ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen.

#### *Kostnad för åtgärder inom kvartersmark*

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

#### *Kostnad för vatten- och spillvattenanläggning*

Nacka kommun och Nacka Vatten och avfall AB, bygger ut VA-anläggningen i det gemensamma samordningsprojektet för utvecklingen av Orminge centrum. Nacka Vatten och Avfall AB blir huvudman och tar över anläggningen efter godkänd slutbesiktning för drift och underhåll. Ekonomisk reglering mellan kommunen och Nacka Vatten och avfall AB sker enligt markavtalet samt genomförandeaftalet.

#### *Kostnad för dagvattenhantering*

Kommunen ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från allmän plats och respektive exploatör/fastighetsägare ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark.

#### *Kostnad för el-, tele- och fibernät*

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

### **Taxor och avgifter**

#### *Förrättningskostnader*

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom allmän platsmark ansvarar Kommunen. För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

#### *Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser*

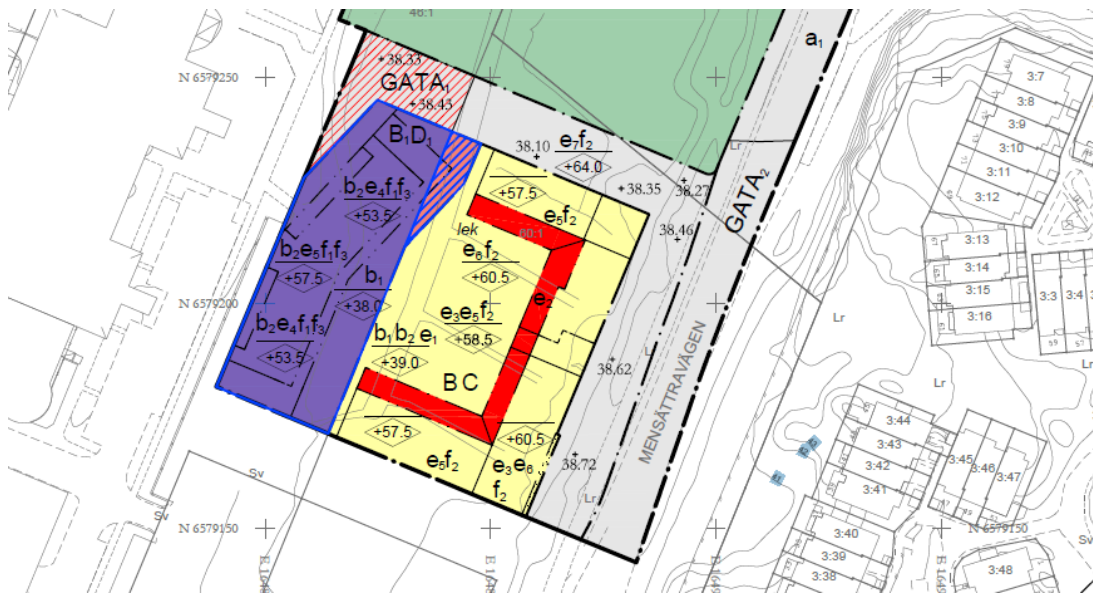
Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet. Avgifter för bygglov och bygganmälan tas ut enligt gällande taxa.

### *Anslutningsavgifter*

Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med kommunens VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av kommunens VA-verksamhetsområde finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa. Taxan vid det år som debitering sker används. På kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

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

## 6. Konsekvenser för fastighetsägare och berörda



*Illustration av föreslagna gränsjusteringar till följd av planförslaget. Gult och rött område markerar en ny fastighet som ska bildas ur Nacka kommuns fastighet Orminge 60:1. Den nya fastigheten ska upplätas med tomträtt. Blått område är privatägd fastighet (del av Orminge 46:1). Blått och rödsträckt område överläts från Orminge 60:1 till den nya fastighet som ska skapas ur Orminge 46:1. Grått och rödsträckt område (GATA) utgör de delar av Orminge 46:1 som föreslås bli allmän platsmark och som övergår till Orminge 60:1 eller annan lämplig kommunal målfastighet.*

### Inlösen av allmän platsmark

Gränsjustering i samband med inlösen av allmän plats ska göras från fastigheterna Orminge 46:1 till den kommunala fastigheten Orminge 60:1. Se markerade områden (grått och rödsträckt område) i kartan ovan. Motiv till gränsjusteringarna:

- Inlösen av delar av fastighet Orminge 46:1 behövs i fastighetens östra del för att dels möjliggöra Kanholmsvägen som en kommunal lokalgata med vändplan samt del av nya kommunala lokalgator.

Gränsjustering av mark som ska inlösas för att utgöra allmän platsmark föreslås ske genom fastighetsreglering. Ersättning för föreslagen överföring av mark bestäms i lantmäteriförrättning eller enligt överenskommelse.

## Gränsjustering av föreslagen kvartersmark

Gränsjustering föreslås även för att överföra mark som ska utgöra kvartersmark från fastigheten Orminge 60:1 till fastigheterna Orminge 46:1. Se markerade områden (blått och rödstreckat område) i kartan ovan. Motiv till gränsjusteringarna:

- Fastighetsreglering av mark från fastigheten Orminge 60:1 till fastigheten Orminge 46:1 föreslås för att tillskapa en rationell fastighet för den västra delen av *kvarter norra Sarvträsk*.
- Avstyckning från fastigheten Orminge 60:1 föreslås för att tillskapa lämpliga fastigheter för den östra delen av föreslagna *kvarter norra Sarvträsk*.
- Avstyckning från fastigheten Orminge 46:1 föreslås för att tillskapa lämpliga fastigheter för de östra delarna av föreslagna *kvarter norra Sarvträsk*.

Ersättning för föreslagen överföring av mark avgörs i lantmäteriförrättning.

## Rättigheter

Del av fastigheten Mensättra 1:1 och del av fastigheten Orminge 60:1 berörs av ledningsrätt till förmån för Vattenfall eldistribution AB. Befintlig ledningsrätt kommer ligga kvar i befintligt läge längs Mensättravägen och marken kommer utgöra allmän platsmark genom planförslaget.

## 7. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Lisa Bergdahl	Projektchef	Exploateringsenheten/konsult
Bastian Vreede	Projektledare	Exploateringsenheten/konsult
Terese Karlqvist	Planarkitekt	Planenheten
Tove Mark	Planarkitekt	Planenheten
Miriam Helleday	Kartingenjör	Planenheten
Johannes Kruusi	Bebyggelseantikvarie	Planenheten/konsult
Hannu Rauhala	Trafikplanerare	Planenheten
Emily Sedin	Landskapsarkitekt	Planenheten
Elliot Axelsson	Projektledare genomförande	Enheten för bygg och anläggning
Zlatko Markovic	Projektledare genomförande	Enheten för bygg och anläggning
Anna Herrström	Kommunekolog	Drift offentlig utemiljö
Anna Engström	Kommunekolog	Drift offentlig utemiljö
Petter Söderberg	Miljöplanerare	Miljöenheten
Jenny Struck	Bygglovsarkitekt	Bygglovsenheten
Amir Pirnia/Marie S	VA-ingenjör	Nacka Vatten och Avfall AB
Catarina Östlund	Handläggare, avfall	Nacka Vatten och Avfall AB
Pernilla Svenningsson	Kommunikatör	Kommunikationsenheten
Therese Paus	Förrättningslantmätare	Lantmäterienheten

**Arkitektoniskt underlag:**

a-sidan för Rikshem AB, Urban design för Sveafastigheter bostad AB.

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka

Terese Karlqvist  
Planarkitekt