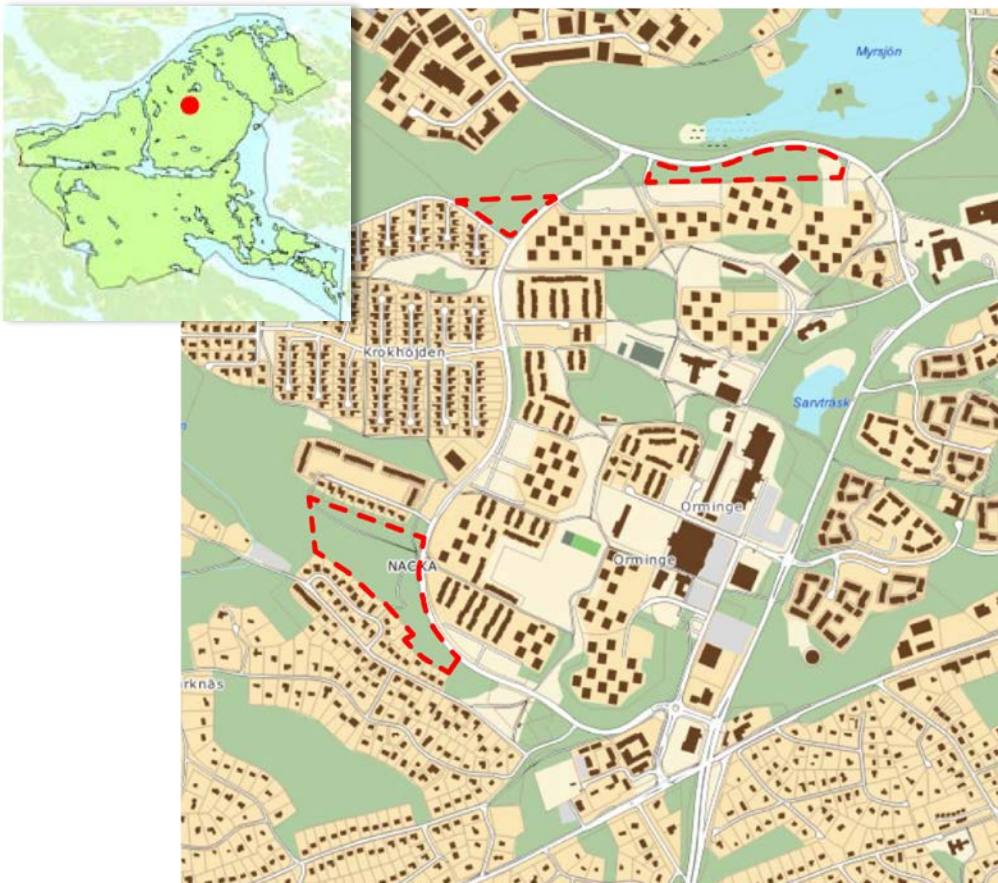


**STARTPROMEMORIA**  
Kraftledningsstråket: Volten,  
Pylonen & Amperen,  
Orminge

Dnr 2018/243, Dnr 2018/244  
och Dnr 2018/245  
Dnr 2018/246, Dnr 2018/247  
och Dnr 2018/248

## Kraftledningsstråket, Orminge

Tre detaljplaner (Volten, Pylonen och Amperen) inom stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket Orminge, fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83, i kommundelen Boo, Nacka kommun.



*I projektet ingår tre detaljplaneområden belägna inom de kommunala fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83. Kartan visar området preliminära avgränsning i Orminge. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.*

## I Sammanfattning

Nacka kommun har ingått ram- och genomförandeavtal med nätägarna i Stockholms Ström samt medfinansieringsavtal med Boo Energi avseende markförläggning av luftburna kraftledningar. Denna åtgärd innebär att mark frigörs för byggnation i attraktiva lägen i Orminge. Start-PM är gemensamt för tre kommande detaljplaner som möjliggörs genom markförläggningen av kraftledningarna.

Projektets övergripande syfte är att bidra med bebyggelse utmed Ormingeringen och Skarpövägen, som en önskvärd utveckling i strävan mot ett utvidgat men samtidigt mer sammanhållet Orminge. Detaljplanerna ska möjliggöra för tre väl integrerade bostadsområden som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. I två av detaljplanerna föreslås även en utveckling av förskola.

Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 250 bostäder och förskola för cirka 160 förskoleplatser. Projektet omfattar tre detaljplaneområden på cirka 7,5 hektar längs Skarpövägen och Ormingeringen, norr och väster om Orminge Centrum som är kommundelscentrum i Boo. Projektområdet omfattar fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 som ägs av Nacka kommun.

Projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets syfte

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att möjliggöra bebyggelse för bostäder och förskola utmed Ormingeringen och Skarpövägen, som är en önskvärd utveckling i strävan mot ett utvidgat men samtidigt mer sammanhållet Orminge. Detaljplanerna ska möjliggöra för tre väl integrerade bostadsområden som är lätta att nå med buss, bil, cykel och till fots. I två av detaljplanerna föreslås även en tillskapande av förskoleplatser.

### 2.2 Projektets mål

Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 250 bostäder och cirka 160 förskoleplatser. Kopplingen till det kommande naturreservatet Skarpnäs och naturmark ska tydliggöras och tillgängliggöras så att både nya och befintliga boende i Orminge kan ta del av naturen som finns kring Orminge.

Intäkterna från markförsäljning ska överstiga kostnaderna för Nacka kommuns medfinansiering av markförläggning av kraftledningsstråken.

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 stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För det här stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet.

- Hållbart resande.
- En god ljudmiljö.

## 2.3 Projektets bakgrund och behov

Nacka kommun har ingått ram- och genomförandavtal med nätägarna i Stockholms Ström (Affärsverket Svenska Kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB och Ellevio AB) samt medfinansieringsavtal med Boo Energi avseende markförläggning av luftburna kraftledningar. Syftet är att frigöra mark för rekreation och bostadsbyggande samt att uppnå miljö- och hälsovinster, samtidigt som kapaciteten i Vattenfalls elnät ökas. Avtalet innebär att Nacka kommun ska medfinansiera markförläggningen med totalt cirka 136 miljoner kronor. Kostnaden ska finansieras genom markförsäljningar inom föreslagna detaljplaneområden. Projektet möjliggörs genom markförläggning av kraftledningarna.

Markförläggning av nya ledningar inklusive rivning av befintliga bedöms ta cirka två och ett halvt år efter erhållen och godkänd koncession. I juni 2017 erhöles koncession, men den är nu överklagad och behandlas av Elmarknadsinspektionen. Försäljningsintäkterna från den mark som friläggs och nu blir föremål för planläggning ska finansiera Nacka kommuns kostnader för medfinansiering av markförläggning av ledningarna. Ytterligare byggbar mark som bedöms kunna inrymma cirka 4 villatomter i Norra Skuru friläggs också, men innefattas ej i detta projekt.

Beslut om positivt planbesked för närliggande fastigheterna Orminge 37:1 och Orminge 37:2 för bostäder finns, men ingår inte i detta projekt.

Utvecklingen av Orminge centrum medför att befintliga infartsparkeringar i Orminge centrum kommer att bebyggas. Tills nya permanenta infartsparkeringsplatser är klara anläggs tillfälliga parkeringsplatser för infartsparkering, bland annat inom planområde Volten och planområde Pylonen. Detta innebär att viss naturmark inom planområdena kommer tas i anspråk och att en befintlig hundrastgård som är belägen inom detaljplaneområde Pylonen kommer att flyttas.

I samband med bostadsutvecklingen av Orminge centrum bedöms det finnas ett underskott om motsvarande 120 förskoleplatser. Inom projektet planeras 160 förskoleplatser för att både täcka behovet från tillkommande bebyggelse inom projektet samt behovet från tillkommande bostadsbebyggelse i Orminge centrum.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

#### 3.1.1 Regional utvecklingsplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2010) är Orminge markerat som en regional stadsbygd med utvecklingspotential. Detta innebär att området har hög regional tillgänglighet och omfattar stråk och områden som människor kan nå med matarbuss, på cykel eller till fots inom cirka 1200 meter från stationer i spårsystemen eller

från större bussterminaler. I RUFSS 2010 föreslås att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden.

### 3.1.2 Översiktsplan

I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) anges en stadsbyggnadsstrategi som projektet berörs av:

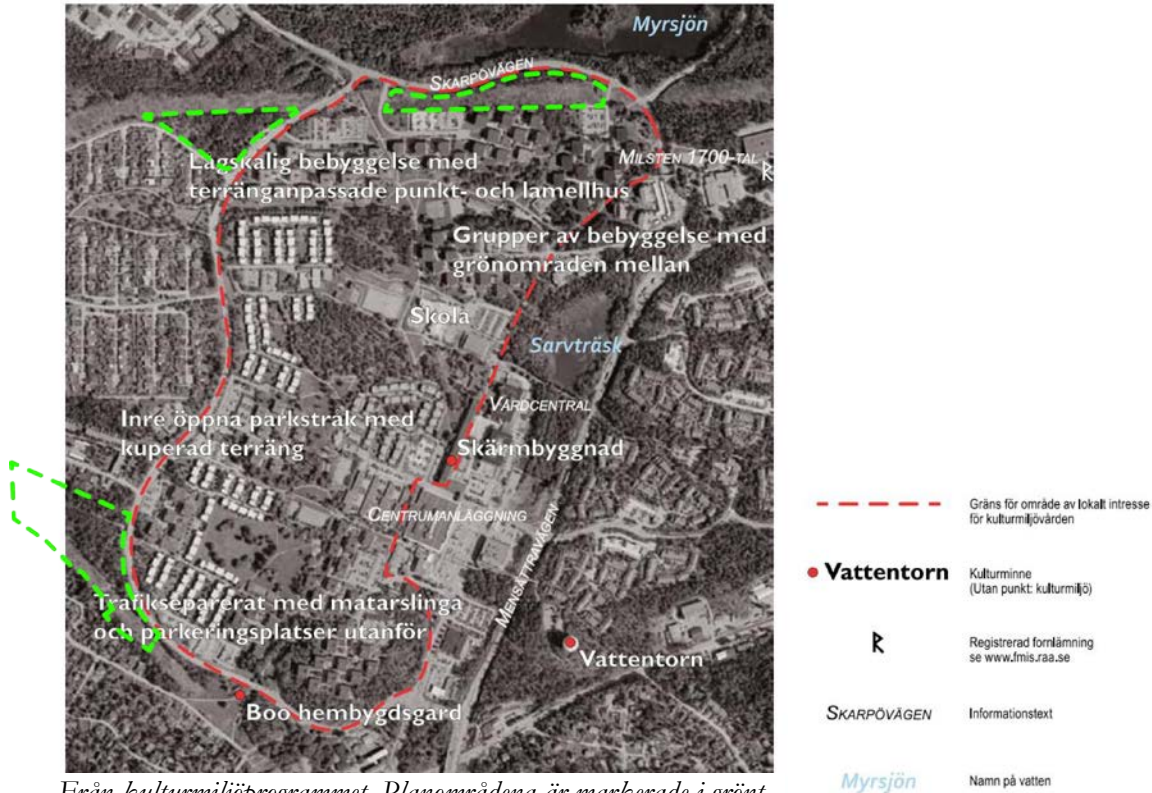
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar.

Vidare pekar översiktsplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse, gles samlad bebyggelse samt natur och större rekreationsområden. Ormingeringens bebyggelse och bostadsnära natur lyfts fram som värden att beakta. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förtätning föreslås främst kring Orminge centrum.

- Planområdet för Volten pekas ut delvis för medeltät stadsbebyggelse och delvis för natur- och större rekreationsområden.
- Planområdet för Pylonen pekas ut som medeltät stadsbebyggelse.
- Planområdet för Amperen pekas ut för medeltät stadsbebyggelse samt gles samlad bebyggelse.

En aktualitetsprövning av översiktsplanen har genomförts under 2016 och genomgår nu en revidering. I förslag till ny översiktsplan pekas samtliga detaljplaneområden inom detta projekt ut som en medeltät stadsbebyggelse, vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas.

### 3.1.3 Kulturmiljöprogram



Från kulturmiljöprogrammet. Planområdena är markerade i grönt.

Flerbostadsområdet Västra Orminge planerades och byggdes 1964-1971 på uppdrag av dåvarande Boo kommun. Karaktäristiskt för perioden är indelningen i zoner med en inre grön zon, en mellanzon med bostadsbebyggelse, en yttre trafikzon med bilväg och parkeringar, och ett centrum i ena kanten. Speciellt för området är småskaligheten och den terränganpassade bebyggelsen. Kommunens målsättning var att behålla landskapets karaktär och skapa låghusbebyggelse, som kunde samordnas med befintlig villabebyggelse.

Ett av de aktuella planområdena befinner sig inom gränsen av området för lokalt intresse för kulturmiljövården, vilket är detaljområde Pylonen. Enligt kulturmiljöprogrammet bör förhållningssättet vid ny bebyggelse i detta läge vara att grundstrukturen med tre olika funktionszoner behålls och förstärks. Den obebyggda inre grönzonen med öppna grönytor, träd och skogsdungar bör bevaras. Ytterligare inskränkningar av grönytor bör undvikas.

Kulturmiljöprogrammet anger att enstaka komplementbyggnader placeras och utformas så att de inordnar sig i och samspelar med befintliga bebyggelsegrupperingar och dess förhållande till omgivande naturmark. Den låga skalan och den terränganpassade placeringen av bostadshusen i tydliga grupperingar är en viktig kvalitet som bör respekteras. Större kompletteringar sker helst i gränssonen mellan befintlig bebyggelse och trafik/parkering i områdets yttre delar.

### 3.1.4 Detaljplaneprogram Orminge centrum

Planprogram för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt kommundelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet. Planprogrammet ligger till grund för utvecklingen av Orminge centrum. Planerna som kommer omfattas i detta projekt ligger utanför detaljplaneprogrammet för Orminge centrum.

För mer information se Detaljplaneprogram för Orminge centrum: [www.nacka.se/orminge](http://www.nacka.se/orminge)

### 3.1.5 Gällande detaljplaner

Detaljplaneområde Volten är till stor del ej planlagt, men ett mindre område längs Ormingeringen omfattas av stadsplan 86, som antogs 1969. Stadsplanen anger att marken ska användas för bland annat allmän plats och park.

Detaljplaneområde Pylonen omfattas idag delvis av stadsplan 86 som antogs 1969, stadsplan 83 som antogs 1969, samt en ändring av stadsplan 83 som antogs 2005. Stadsplanerna och ändringen av stadsplanen anger att markens ska användas för bland annat allmän plats, gata och park.

Detaljplaneområde Amperen omfattas idag av stadsplan 75 som antogs 1966 och ändring av stadsplan 76 som antogs 1967. Stadsplanen och ändringen av stadsplanen anger att marken ska användas för bland annat allmän plats, park och gata.

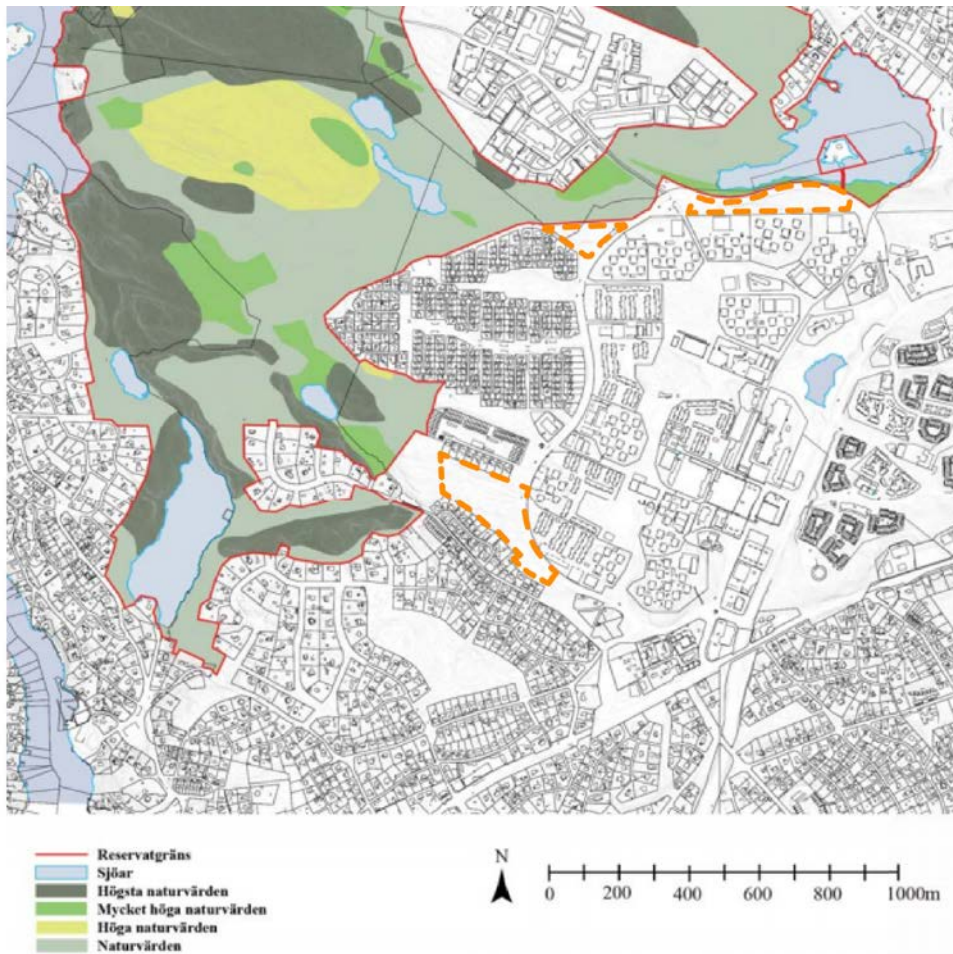
Det finns beslut om positiva planbesked utanför föreslagna planområden. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att ge ett positivt planbesked för fastigheterna Orminge 37:1 och Orminge 37:2 (Ormingeringen 63-81) i Boo. Föreslagen markanvändning är bostäder, där den sökande föreslog fem flerbostadshus vilket möjliggör för cirka 140 bostäder på yta som idag utgörs av boendeparkering.

### 3.1.6 Naturreservat Skarpnäs

Det kommande naturreservatet Skarpnäs ligger i angränsning till detaljplaneområde Volten. Reservatet kan beskrivas som ett starkt kuperat och bergigt skogslandskap, genomdraget av markerade dalstråk. Lokalt finns rester av jordbruksmark. Norra delen (mot farleden in mot Stockholm) är av skärgårdskaraktär. Naturgeografiskt gränsar det till Östersjökustens skärgård. Förkastningsbranterna stupar här brant och perspektiven är hisnande.

Området är begränsat framförallt av befintliga bebyggelseområden. I nordväst avgränsas utbredningen av Saltsjön och inloppet mot Stockholm. Reservatet har även en lång gräns mot Kummelbergets industriområde, som ligger omslutet av reservatet.

Efter överklagande av ett bolag som äger mark i området beslutade länsstyrelsen den 13 oktober 2017 att upphäva Nacka kommuns beslut om att inrätta Skarpnäs naturreservat på grund av formell hanteringsbrist. Ett nytt samråd inför beslut om reservatsbildningen kommer att hållas och det kommande reservatet ska beaktas i detaljplanerna.



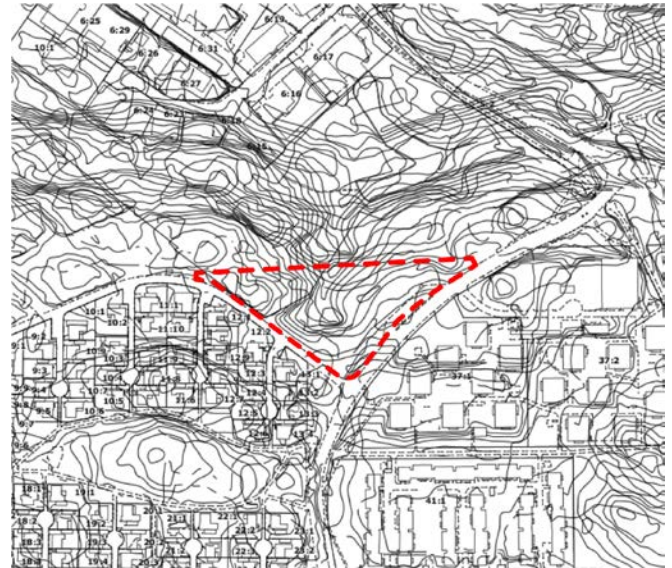
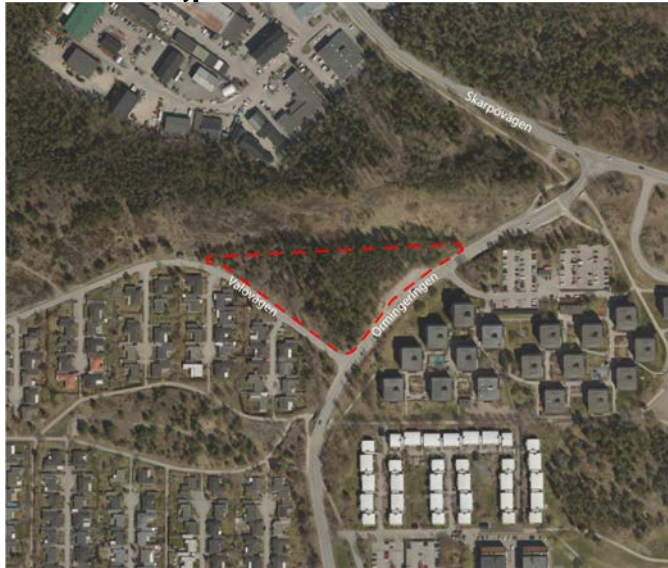
*Det kommande naturreservatets föreslagna avgränsning. Aktuella planområden är markerat i orange.*

### 3.2 Område och preliminär avgränsning och läge

I projektet ingår tre detaljplaneområden belägna inom den kommunala fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83, längs Skarpövägen och Ormingeringen, norr och väster om Orminge Centrum som är kundelscentrum i Boo.

Eftersom projektet omfattar tre geografiskt skilda områden kommer dessa att delas upp i separata detaljplaner. Varje område har sina specifika förutsättningar och behöver studeras separat. Nedan beskrivs respektive detaljplaneområde.

### 3.2.1 Detaljplaneområde 1: Volten



*Detaljplaneområde 1: Volten. Detaljplanens föreslagna avgränsning är markerat i rött. Högra bilden visar höjdkurvorna.*

Detaljplaneområdet utgörs av cirka 1,2 hektar mark och omfattar fastigheterna Orminge 60:1 samt Skarpnäs 1:83.

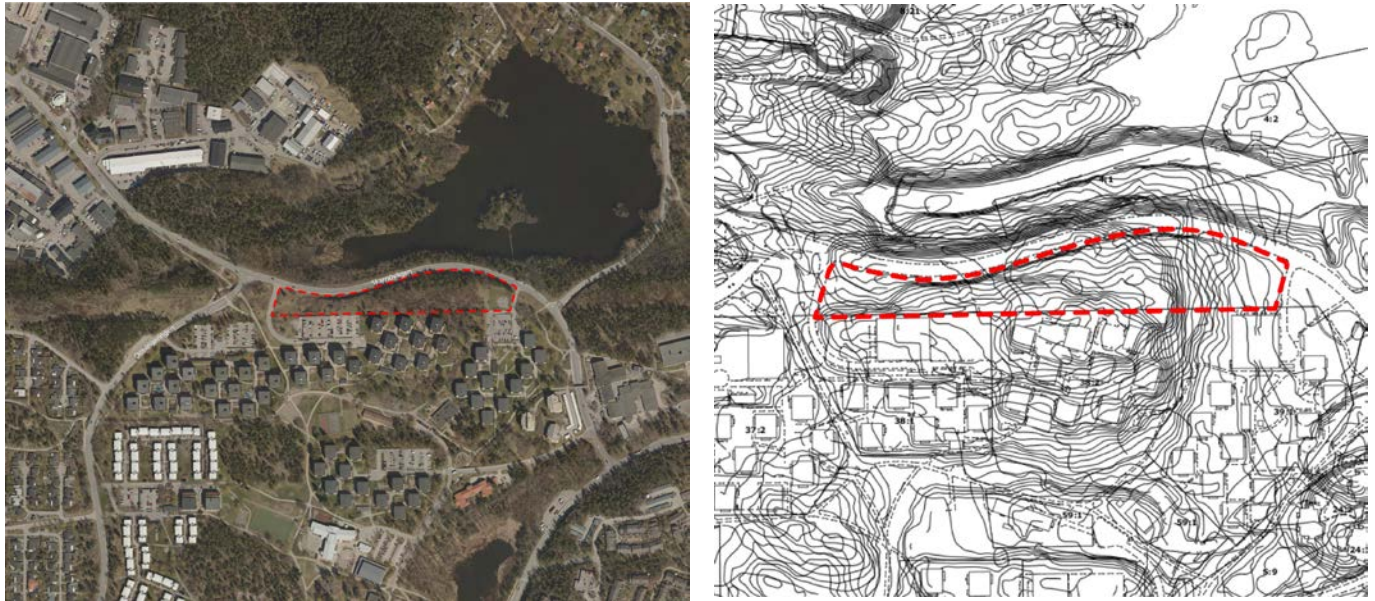
Det föreslagna planområdet ligger beläget i en sänka som angränsar till det kommande naturreservatet Skarpnäs och består av naturmark som inte omfattas av några skyddsbestämmelser. I områdets sydöstra del, som angränsar mot Ormingeringen, finns en uppställningsplats för lastbilar som bland annat används för transporter till och från Kummelnäs industriområde. Planområdet angörs antingen från Ormingeringen eller från Valövägen. Ledningskoncession för Vattenfalls nya ledningssträckning längs Ormingeringen behandlas just nu av Elmarknadsinspektionen och kommande markförlagda ledningar planeras i planområdets sydöstra del.

Området ligger i en sänka i förhållande till Ormingeringen och består av stamrik tallskog med ett mindre antal ädla lövträd. Ett fuktstråk löper ned mot Valövägen. Det har även identifierats naturliga rörelser och stigar genom det föreslagna planområdet.

Planområdet gränsar till lågskalig bebyggelse med terränganpassande punkt- och lamellhus samt friliggande villabebyggelse i ett plan. Det är främst flerbostadshus i kubliktande former, även kallat för "sockerbitarna". Området ligger utanför gränsen för område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Runtom området finns en hel del grönska som bevarats vid utvecklingen av de befintliga punkt- och lamellhusen.

### 3.2.2 Detaljplaneområde 2: Pylonen





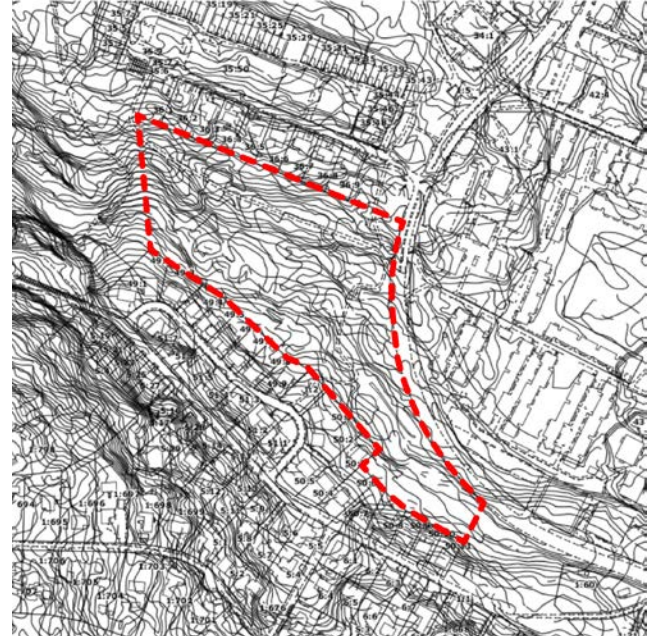
*Detaljplaneområde 2: Pylonen. Planens föreslagna avgränsning är markerat i rött. Högra bilden visar höjdkurvorna.*

Planområdet utgörs av cirka 2,3 hektar mark och omfattar fastigheten Orminge 60:1. Det är delvis beläget på en höjd intill Skarpövägen och består av hållmarkstallskog samt den kraftledningsgata där Vattenfalls och Boo Energis luftburna ledningar går. I områdets västra del sluttar marken ner mot en sänka. Sänkan avskärmas från omgivningen genom Skarpövägen i norr och ett parkeringsgarage på fastigheten Orminge 38:1 i söder (utanför planområdet). Planområdet angörs från Skarpövägen som är en sekundärled för farligt gods. En stor del av området ligger inom 100 meter från Myrsjön. Strandskyddet runt Myrsjön i norr är upphävt söder om Skarpövägen.

Inom området har tidsbegränsat bygglov beviljats för två tillfälliga infartsparkeringar. I den östra delen finns även en hundrastgård som avskärmas mellan Skarpövägen i norr och ett parkeringsgarage på fastigheten Orminge 39:1 i söder (utanför planområdet). Hundrastgården ska flyttas i samband med anläggandet av infartsparkeringar.

Enligt kulturmiljöprogrammet så befinner sig planområdet innanför gränsen för område för lokalt intresse för kulturmiljövården. Intill planområdet finns flerbostadshus som är utpekade som värdefulla ur ett kulturmiljöperspektiv, där man kan finna lågskalig bebyggelse med terränganpassade punkt- och lamellhus. Precis som i detaljplaneområde Volten så finns en hel del grönska som bevarats vid utvecklingen av de befintliga husen.

### 3.2.3 Detaljplaneområde 3: Amperen



*Detaljplaneområde 3: Amperen. Detaljplanens preliminära avgränsning är markerat i rött.*

Planområdet utgörs av cirka 4 hektar mark och omfattar fastigheten Orminge 60:1. Det är beläget längs med Ormingeringens sydvästra del, mellan två befintliga bostadsområden, som angörs från Grundavägen i söder och Möjavägen i norr. Bebyggelsen söder om planområdet består mestadels av friliggande villor i ett till två våningsplan. Norr om planområdet finns friliggande villor i ett till två plan, samt radhusbebyggelse i två plan. En gångstig korsar området och ansluter Sjöängsvägen till Möjavägen samt till centrala Orminge genom en gångtunnel under Ormingeringen. Ormingeringen är en väg med hastighetsbegränsning på 50 km/h och saknar gång- och cykelväg längs med sidorna.

Området präglas av höjdskillnader och ligger i en sänka i förhållande till Ormingeringen. Området utgörs av kraftledningsgata samt skogspartierna av hållmarkstallskog. Marken består delvis av sly längs befintlig kraftledningsgata samt skogspartier.

Området ligger utanför gränsen för område av lokalt intresse för kulturmiljövården.

## 4 Om projektet

Stadsbyggnadsprojektet föreslås startas som tre separata detaljplaner som ekonomiskt följs upp sammanhållet. Detaljplanerna ingår i samordningsprojektet för Orminge och ska samordnas med utvecklingen av Orminge centrum och dess omgivningar.

## 4.1 Markanvisningar

Tre separata markanvisningar planeras. Markanvisningarna föreslås ske genom öppna anbudsförfarande för att pröva marknadsläget och för att maximera prisnivån för den här typen av naturnära bebyggelse utanför centrumområdet. Ett mål med markanvisningarna är att möjliggöra markförsäljningsintäkter som överstiger kostnader för Nacka kommuns medfinansiering till markförläggningen av kraftledningen.

Markanvisning föreslås göras med fri upplåtelseform för att minimera ekonomisk risk för Nacka kommun och för att undvika tidsglapp mellan utbetald medfinansiering och inbetald markförsäljningsintäkt. Detta bedöms lämpligt i ett större perspektiv då cirka 50 procent av planerad bebyggelse på kommunal mark i Orminge centrum utgörs av hyresrätter.

Markanvisningarna planeras tidigt i projektet för att få in en byggherre samt arkitekt att samarbeta med så tidigt som möjligt.

Projektet ger inte upphov till inlösen av kvartersmark.

## 4.2 Detaljplaner

I projektet ingår tre detaljplaner som föreslås studera möjligheter till bostadsbebyggelse och tillskapande av förskoleplatser. Bebyggelsens placering, gestaltning, angöring och volym kommer att studeras och utvecklas under projektets gång för att skapa en god boendemiljö för både befintliga och nya medborgare. Lämpliga planbestämmelser med hänsyn till utredningar, platsens förutsättningar, och den föreslagna bebyggelsens förutsättningar, kommer studeras vidare under planskedet.

Detaljplanerna föreslås utreda bebyggelse längs kraftledningstråket i samband med att kraftledningarna markförläggs. Det är viktigt att bebyggelsen tar hänsyn till Orminges befintliga struktur, samtidigt som de bidrar till nya årsringar med platskänsla och förstärkt identitet.

### 4.2.1 Detaljplan I: Volten

I arbetet med detaljplanen för Volten föreslås utredas möjlighet till bostäder och förskola. Bostäderna föreslås som flerbostadshuskvarter i huvudsak mellan 6 - 8 våningar som samspelar med kringliggande bebyggelse. Våningsantal, exploateringsnivå och gestaltning kommer att studeras vidare i planarbetet.

Ett säkerhetsavstånd mellan markförlagd högspänningsledning och ny bebyggelse behöver beaktas vid planläggningen.

Betydelsefulla aspekter att studera vidare i kommande detaljplanarbeten:

- Omfattning och utformning av tillkommande bebyggelse. *Volymstudier* ska tas fram för att studera lämpliga höjder och omfattning av tillkommande bebyggelse.
- Utformning och placering av tillkommande förskola och gårdsutformning.

- *Gestaltning* av tillkommande bebyggelse ska utgöra en ny årsring i förhållande till omgivande bebyggelse. *Utformning, placering och volymer* möjligt kommer att studeras vidare under planskedet.
- Ormingeringen alstrar trafikbuller. Utformning av ny bebyggelse behöver därmed närmare studeras och en detaljerad *bullerutredning* ska tas fram.
- Befintligt dagvattensystem behöver studeras vidare och en *dagvattenutredning* ska tas fram under planarbetet för att utreda hur kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas.
- Det ska säkerställas att utvecklingen inte medför att *miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten* inte överträds enligt Miljöbalkens femte kapitel. Detta kommer studeras vidare under planprocessen.
- Värdefull *vegetation* inom projektområdet bör inventeras och skyddas. En naturvärdesinventering är således viktigt att ta fram. Annan viktig information att ta fram är en trädinmätning, främst för att identifiera vilka träd som påverkas av att ligga i gränsen mellan planområdet och det kommande naturreservatet. En entré och stråk från Orminge mot kommande naturreservat bör skapas.
- Den föreslagna bebyggelsens påverkan på ljusförhållandena är även viktigt att undersöka. Därför föreslås att en *solstudie* tas fram, dels för att se hur det påverkar gårdarna intill den föreslagna bebyggelsen, samt den befintliga bebyggelsen.
- Det finns kända markföreningar i närheten av detaljplaneområdet och byggnation på platsen bör föregås av *markundersökningar*.

#### 4.2.2 Detaljplan 2: Pylonen

I arbetet med detaljplanen för Pylonen föreslås utredas möjlighet till flerbostadshusvarter med i huvudsak mellan 6 - 8 våningar som samspelar med kringliggande bebyggelse. Våningsantal, exploateringsnivå och gestaltning kommer att studeras vidare i planarbetet.

Ett riskavstånd mellan sekundärled för farligt gods och tillkommande bebyggelse behöver beaktas vid planläggningen. I samband med planläggning kommer strandskydd att återinföras och omfatta stora delar av planområdet. Motiv för att på nytt upphäva strandskydd behöver därför klargöras inom planprocessen.

Betydelsefulla aspekter att studera vidare i kommande detaljplanearbeten:

- Omfattning och utformning av tillkommande bebyggelse. *Volymsstudier* ska tas fram för att studera lämpliga höjder och omfattning av tillkommande bebyggelse.
- *Gestaltning* av tillkommande bebyggelse ska utgöra en ny årsring i förhållande till omgivande bebyggelse. *Utformning, placering och volymer* möjligt kommer att studeras vidare under planskedet.
- Skarpövägen alstrar trafikbuller. Utformning av ny bebyggelse behöver därmed närmare studeras och en detaljerad *bullerutredning* ska tas fram.
- Den föreslagna bebyggelsens påverkan på ljusförhållandena är även viktigt att undersöka. Därför föreslås att en *solstudie* tas fram, dels för att se hur det påverkar gårdarna intill den föreslagna bebyggelsen, samt den befintliga bebyggelsen.
- Skarpövägen utgör sekundärled för farligt gods och en riskutredning behöver studera riskerna närmare.

- Prövning av upphävande av strandskydd behöver utredas inom planprocessen.
- Befintligt dagvattensystem behöver studeras vidare och en *dagvattenutredning* ska tas fram under planarbetet för att utreda hur kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas.
- Det ska säkerställas att utvecklingen inte medför att *miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten* inte överträds enligt Miljöbalkens femte kapitel. Detta kommer studeras vidare under planprocessen.
- Det kan inte uteslutas att markföroreningar uppkommit i närheten av detaljplaneområdena och byggnation på platsen bör föregås av *markundersökningar*.

### 4.2.3 Detaljplan 3: Amperen

I arbetet med detaljplanen för Amperen föreslås utredas möjlighet till radhus samt en friliggande förskola som samspelar med kringliggande bostadsområden. En trafiksäker angöringsgata till kvarteren behöver studeras närmare inom detaljplanen.

Ett säkerhetsavstånd mellan markförlagd högspänningsledning och ny bebyggelse behöver beaktas vid planläggningen.

Betydelsefulla aspekter att studera vidare i kommande detaljplanearbeten:

- Omfattning och utformning av tillkommande bebyggelse. *Volymstudier* ska tas fram för att studera lämpliga höjder och omfattning av tillkommande bebyggelse.
- Utformning och placering av tillkommande förskola och gårdsutformning.
- *Gestaltning* av tillkommande bebyggelse ska utgöra en ny årsring i förhållande till omgivande bebyggelse. *Utformning, placering och volymer* möjligt kommer att studeras vidare under planskedet.
- Ormingeringen alstrar trafikbuller. Utformning av ny bebyggelse behöver därmed närmare studeras och en detaljerad *bullerutredning* ska tas fram.
- Befintligt dagvattensystem behöver studeras vidare och en *dagvattenutredning* ska tas fram under planarbetet för att utreda hur kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas.
- Värdefull *vegetation* inom projektområdet bör inventeras och skyddas. En naturvärdesinventering är således viktigt att ta fram. Annan viktig information att ta fram är en trädinmätning, främst för att identifiera vilka träd som påverkas av att ligga i gränsen mellan planområdet och det kommande naturreservatet. En entré mot kommande naturreservat bör skapas.
- Den föreslagna bebyggelsens påverkan på ljusförhållandena är även viktigt att undersöka. Därför föreslås att en *solstudie* tas fram, dels för att se hur det påverkar gårdarna intill den föreslagna bebyggelsen, samt den befintliga bebyggelsen.
- Det kan inte uteslutas att markföroreningar uppkommit i närheten av detaljplaneområdena och byggnation på platsen bör föregås av *markundersökningar*.

## 4.3 Genomförande

Inga kända ledningar belastar idag detaljplaneområdena, men placering av kommande markförläggning av Vattenfalls respektive Boo Energis ledningar kan behöva beaktas vid

genomförande av detaljplaneområdena Volten och Amperen. Teknisk försörjning så som till exempel vatten och avlopp kan behöva kompletteras utanför detaljplanernas gränser, vilket ska utredas. Även nya gång- och cykelvägar kan behövas. Behov av kraftförsörjning till ny bebyggelse medför att det lokala elkraftnätet sannolikt behöver dimensioneras upp och kompletteras med fler nätstationer.

Topografin kommer att vara av betydelse för genomförandet. Viss anpassning av topografin kan krävas inom detaljplaneområde för Pylonen och Volten.

Kommande exploitörer genomför utbyggnad på kvartermark enligt genomförandeavtal. Vad som ska utgöra allmänna anläggningar bestäms i detaljplanen och byggs ut av Nacka kommun.

#### **4.4 Kommunikation/Konsten att skapa stad**

Ormingebor och andra som verkar i Orminge ska få god information om vad som planeras och hur de kan kunna påverka och vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar Orminge. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill Nacka kommun informera samt uppmuntra engagemang, nyfikenhet och delaktighet under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt, men för att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger. Kommunen arbetar aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet *Konsten att skapa stad*, och sådana aktiviteter planeras genomföras inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt.

Inom ramen för markanvisningarna kommer krav ställas på byggherrarna att delta i och bidra till kommunikationsinsatser inom och utanför Konsten att skapa stad.

### **5 Risker**

Identifierade risker inom projekten är följande:

- Risk för att särskilda skäl saknas för att upphäva strandskydd på nytt inom detaljplaneområde Pylonen.
- Överklagande av koncession för markförläggning av Vattenfalls kraftledning utgör en osäkerhet i tidsplaneringen.
- Risk för minskad yta för bebyggelse på grund av risk- och säkerhetsavstånd till markförlagd högspänningsledning samt sekundärled för farligt gods.
- Samordning i tid av de ekonomiska intäkterna och utgifterna kopplade till avtal med byggherre och ledningsägare
- Avveckling och ersättning av tillfälliga infartsparkeringar om inte parkeringsgarage är klart i Orminge centrum.

### **6 Ekonomi**

För stadsbyggnadsprojektet kommer intäkter uppkomma i samband med Nacka kommuns försäljning av delar av fastigheten 60:1 och Skarpnäs 1:83 utifrån de tre markanvisningarna.

I den intäkt stadsbyggnadsprojektet får in via markanvisningarna så ingår exploatörernas andel av kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader.

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

Intäkterna från markförsäljningen ska täcka kostnaderna för medfinansiering av markförläggning av Vattenfalls och Boo Energis kraftledningar om cirka 136 miljoner kronor samt täcka kostnaderna för projektlednings-, plan- och exploateringskostnader.

Projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

## 7 Tidplan

Tidplan vid ett eventuellt överklagande av detaljplanen är angiven inom parentes.

Markanvisning Volten	2018	
Detaljplanering Volten/(ev. överklagande)	2018-2021	(2018-2022)
Markanvisning Pylonen	2018	
Detaljplanering Pylonen /(ev. överklagande)	2018-2021	(2018-2022)
Markanvisning Amperen	2018	
Detaljplanering Amperen/(ev. överklagande)	2018-2021	(2018-2022)
Projektering/(ev. överklagande)	2020-2022	(2021-2023)
Utbyggnad allmänna anläggningar/(ev. överklagande)	2021-2023	(2022-2024)

---

Ulf Crichton  
Exploateringschef Nacka

Angela Jonasson  
Tillförordnad Planchef

Amanda Sterner Nordin  
Projektledare

Saba Carelli  
Planarkitekt