

Ändring av planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Dnr MSN 2021-00148
Standardförfarande

Ändring av del av detaljplan för Ormingehus (DP 640), fastigheterna Orminge 46:1 och 46:2, Edövägen i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i oktober 2022, justerad i december 2022.

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 8 december 2021, § 240. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planförslaget omfattar:

- Denna ändring av planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Fastighetsförteckning

Planförslaget grundar sig på följande underlag:

- PM Dagvatten (WRS 220422)
- PM Geoteknik inkl. MUR (Ramboll 220325)
- PM Miljöteknisk markundersökning (Ramboll 220325)
- PM avseende utformning av torg (Ettelva arkitekter, 220407)
- Utlåtande gällande förlängning av garageskepp (Structor 220308)
- Akustikutlåtande (Efterklang 220309)

Läge, areal och markägförhållanden

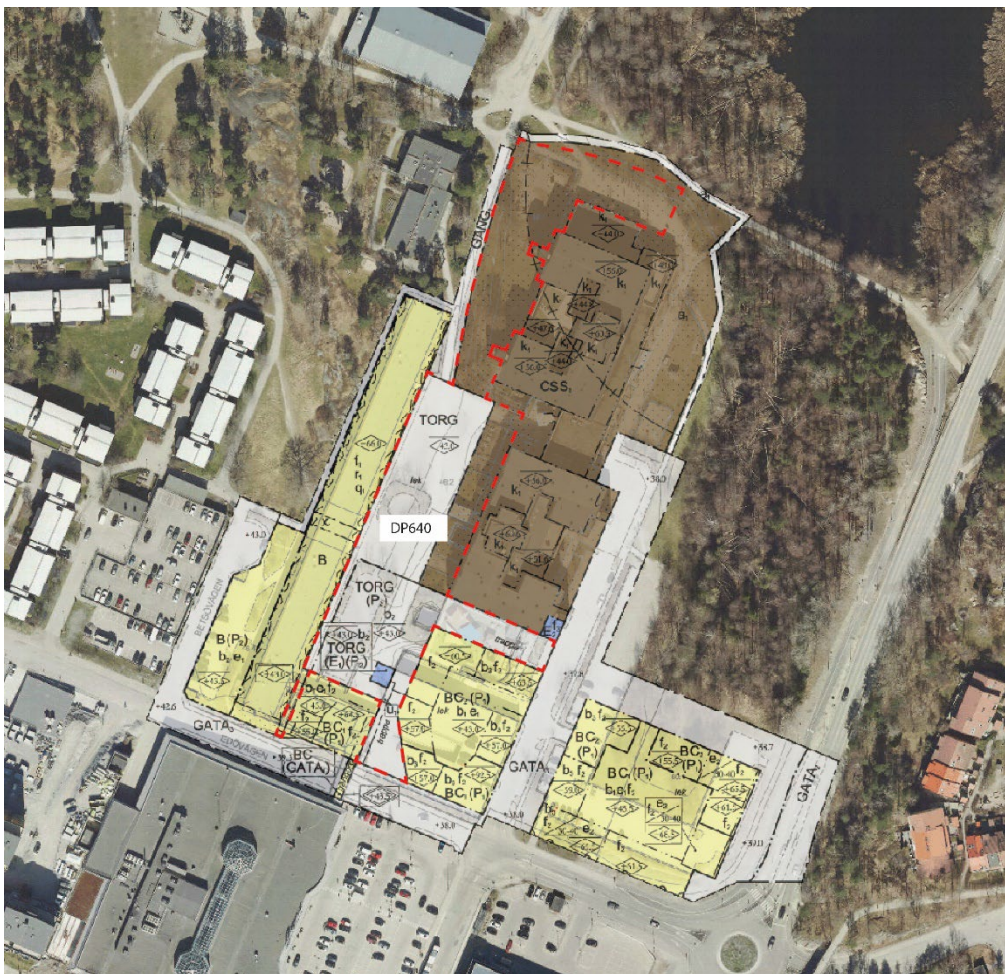
Planområdet berör del av fastigheterna Orminge 46:1 och 46:2, och ligger i norra delen av Orminge centrum som är lokalt centrum i kommundelen Boo. Fastigheterna gränsar till Edövägen med nära anslutning till Centrumhuset. Fastigheten Orminge 46:1 omfattar Ormingehus som inrymmer många olika verksamheter inom vård, skola och omsorg. Befintlig byggnad ingår dock inte i ändringen av detaljplanen. I fastigheten ingår även omkringliggande mark samt ett större parkeringshus. Fastigheten Orminge 46:2 omfattar i huvudsak torgytan mellan Centrumhuset, bostadshuset Röda längan och Ormingehus.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För området gäller detaljplan DP 640, se figur 1, som vann laga kraft den 14 juli 2020.

Fastighetsägaren till Orminge 46:1 och 46:2 lämnade den 20 oktober 2020 in en begäran om planbesked för Orminge 46:1 och 46:2. Ansökan innehöll en förfrågan om att ändra detaljplanen för Ormingehus i berörda delar avseende att torgytan ska omvandlas till kvartermark, att en större del av torget får underbyggas med garage samt att idrottsyta för padel får anläggas intill Ormingehus. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 21 april 2021, § 82, diarienummer MSN 2020/138.

Denna detaljplaneändring kommer inom ändringsområdet gälla tillsammans med underliggande detaljplan DP 640. Plankartan som hör till denna ändring redovisar både kvarstående bestämmelser enligt gällande detaljplan, DP 640, samt ovanstående tillkommande och ändrade bestämmelser.



Figur 1. Gällande detaljplan 640. Röd streckad markering visar planändringens avgränsning.

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka ytor för garage för att skapa en mer samlad parkeringslösning inom Orminge centrum, och att ändra användning från allmän plats till kvartersmark för torgytan och två trappor mellan Röda längan och Ormingehus för ett få en enklare förvaltning av torgytan och garaget som ska byggas under. Syftet är vidare att göra det möjligt att anlägga padelbanor i anslutning till Ormingehus i planområdets norra delar. Allmänhetens passage förbi torgytan som i gällande plan är allmän plats ska genom ändringen säkras.

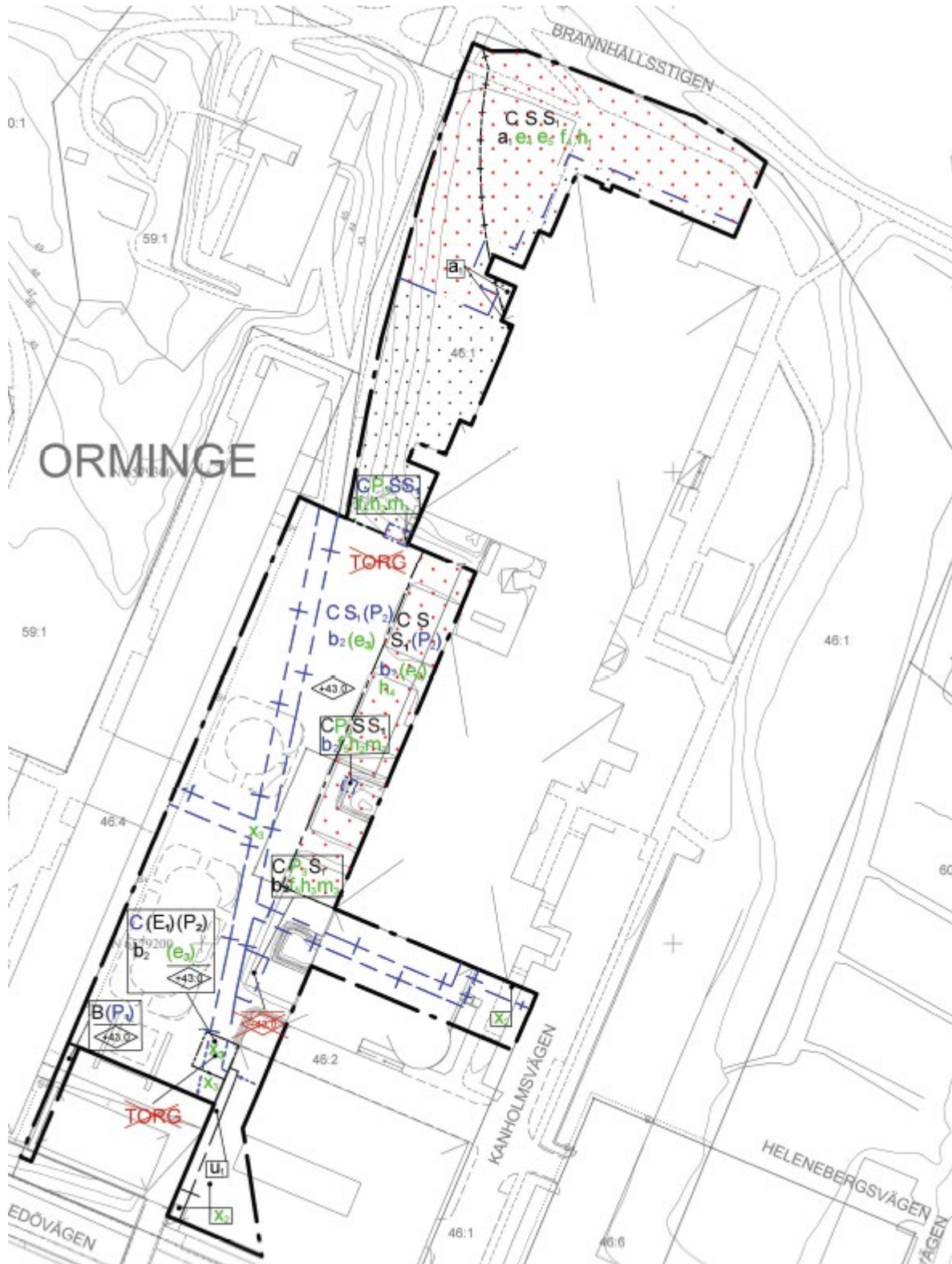
Bakgrund

Planområdet ingår i stadsbyggnadsprojekt Ormingehus där en detaljplan för ett större område vann laga kraft i juli 2020. Delar av detaljplanen för Ormingehus föreslås nu ändras under pågående genomförandetid. 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. Gällande detaljplan DP 640 ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter, förskolor samt en attraktiv och levande miljö. Denna ändring av detaljplanen överensstämmer med inriktningen från programmet och med detaljplanens ursprungliga syfte. I enlighet med detaljplaneprogrammets intentioner pågår både detaljplanering och utbyggnad i Orminge centrum. Samordning sker inom Orminge centrumets samordningsprojekt för att hantera övergripande frågor som dagvattenhantering och trafikfrågor.

Torgytan

I gällande plan är torgytan mellan Ormingehus och Röda längan reglerad som allmän plats. I föreslagen ändring av detaljplan är torget istället reglerat som kvartersmark för centrum, parkering och förskola samt transformatorstation. Detta för att få en enklare förvaltning av torgytan och garaget som ska byggas under.

Att torgytan utgörs av kvartersmark innebär att det är fastighetsägaren, precis som i dagsläget, som ansvarar för utformning, drift och skötsel av torget. Fastighetsägaren har fortsatt som ambition att torget ska fungera som ett offentligt torg och att det ska gestaltas väl. Kommunen kommer genom tillägg till exploateringsavtal bidra till finansieringen av torget och kommer på så sätt arbeta tillsammans med fastighetsägaren avseende gestaltningen. För att säkerställa allmänhetens möjlighet att korsa torget över parkeringsgaraget ska en rättighet bildas för det ändamålet. En sådan rättighet bedöms vara av väsentlig betydelse för att knyta samman de allmänna platserna runt planområdet. Allmänhetens tillgång till stråket utformas som ett x-område för allmän gång- och cykelväg. Fastighetsägaren avser dock att hela torget ska vara allmänt tillgängligt, även om detta inte styrs av detaljplanen.



Figur 2 – Illustration - Utgående planbestämmelser markerade i rött. Kvarstående planbestämmelser markerade i svart. Kvarstående planbestämmelser på ny yta markerade i blått. Tillkommande planbestämmelser markerade i grönt.

Inom ramen för ändringen av detaljplanen har fastighetsägaren tagit fram ett PM för gestaltning. PM:et utgår från det gällande gestaltungsprogrammet för allmän plats, men gestaltningen har anpassats till att torget ska kunna byggas under med ett större garage. Det innebär att befintliga träd och planteringar inom den norra delen av torgytan kommer att försvinna med anledning av att ett större garage kan byggas under. Fastighetsägaren har i PM:et behållit tidigare inriktning och utgår från tre visioner som går att hitta i gestaltungsprogrammet från gällande detaljplan DP 640:

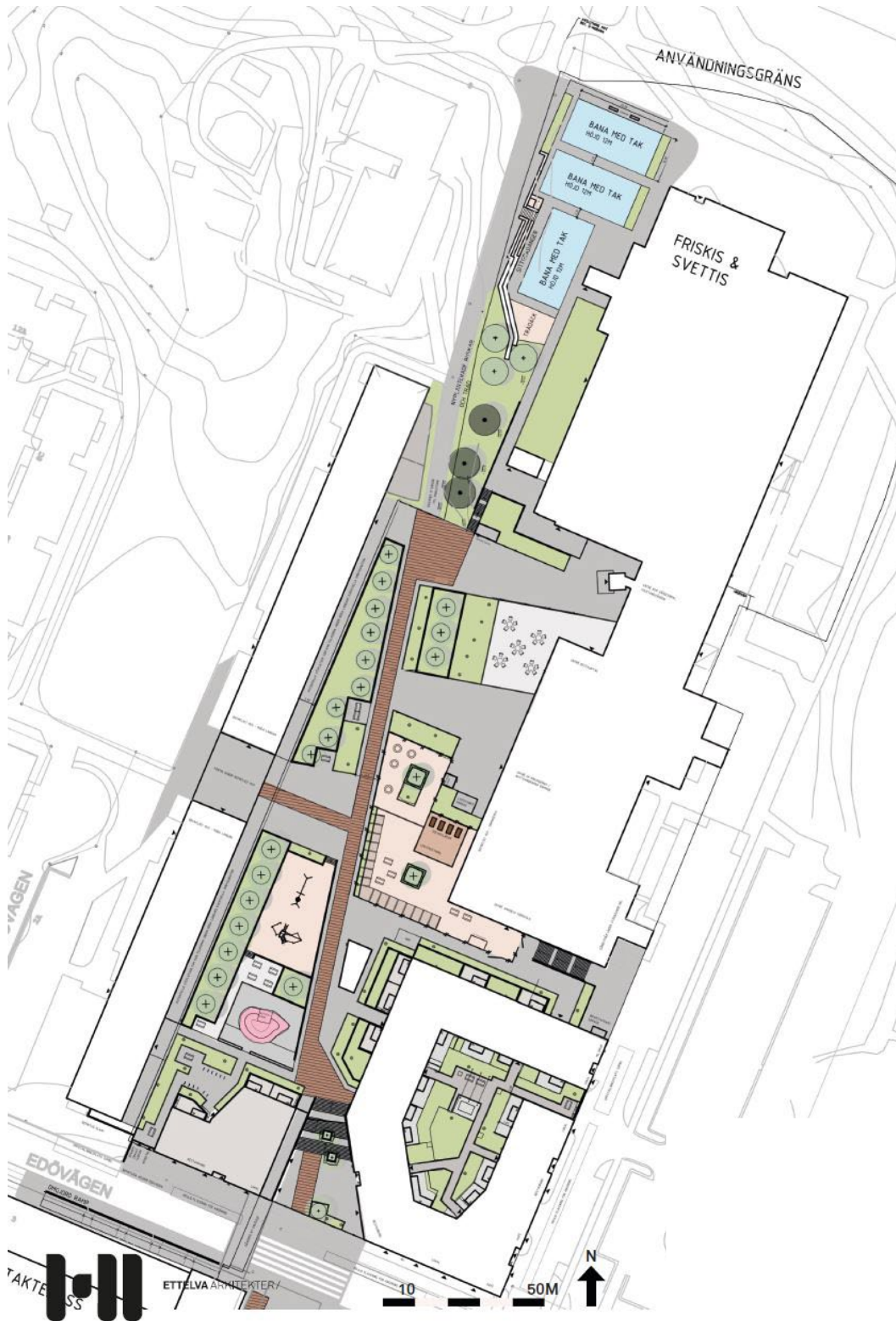
- Synliggör torget då det upplevs som lite gömt
- Torget ska upplevas som tydligt offentligt i bemärkelsen att både boende och besökare i Orminge ska känna att de kan ta det i anspråk
- Torget bör behålla sin lokala karaktär, kanske kan det i den bemärkelsen ha prägel mer av en bostadsgård än ett klassiskt torg

Stråket över torgytan utgör en del av det tvärgående historiska stråket från den gamla landsvägen som ledde ut mot Skarpövägen till Hasseludden. Stråket kommer att gå via en ny stor trappa från Edövägen och vidare mot gångstråket ovanför slänten vid Ormingehus. Stråket är i sin utformning tänkt att avvika från övrig markbeläggning för att tydliggöra det rent gestaltungsmissigt, se figur 3. Torgytan nås även från portiken under Röda längan och från Kanholmsvägen via ytterligare en ny trappa. Portiken under Röda längan är reglerad med ett x-område för allmän gång- och cykeltrafik i gällande plan DP640, vilket är tänkt att ansluta till x-området för torgstråket.

Längs med stråket planeras olika rum med varierande funktioner. Rummen föreslås vara öppna för allmänheten och är placerade utifrån rörelsemönster och sollägen. Inom torget föreslås lekplats, förskolegård, uteservering, öppna hårdgjorda ytor, lummiga bersåer och grönskande bostadsentréer rymmas. Röda längans blivande uteplatser omsluts av stora planteringar för att skilja privat från offentligt. Torget ska upplevas som grönskande och får med de olika rummen en gårdskaraktär.

Förskolegården som föreslås tillskapas på torgytan är en ersättning för en befintlig förskolegård belägen på taket till en byggnadsdel som rivs i samband med byggnationen av det nya garaget intill Ormingehus i enlighet med gällande detaljplan. Den nya förskolegården är storleksmissigt något större jämfört med den befintliga. Den befintliga förskolegården är cirka 750 kvadratmeter stor och den nya förskolegården blir cirka 800 kvadratmeter.

Tillgängligheten till torgytan löses via befintlig ramp längs med Orminge centrum på Edövägen och via bro. Både rampen och bron ska rustas upp i samband med byggnationen av de nya bostadskvarteren inom gällande plan för Ormingehus, DP 640.



Figur 3. Konceptuell illustration över hur det nya torget föreslås gestaltas samt hur området för padelbanor intill Ormingehus föreslås se ut. Allmänhetens passage över torget visas med brun skraffering. Bild från PM Gestaltning, framtagen av Ettelva arkitekter.

Parkering

Ändringen av detaljplan möjliggör för ett större garage än vad som planerades i gällande detaljplan, vilket regleras genom att bestämmelsen (P₁), (P₂) och b₂ läggs till på den yta där garaget ska utvidgas. Inom ramen för ändringen av detaljplanen har en kompletterande parkeringsutredning genomförts för att redovisa behovet av parkeringsplatser, samt eventuellt överskott.

b₂ – Marken får byggas över med körbart bjälklag

Garaget planeras att byggas under torget och de nya bostadskvarteren i två våningar med infart från Kanholmsvägen. Bostadskvarteren ingår inte i planändringen, med undantag för en smal remsa i planområdets sydvästra hörn, då den gällande detaljplanen redan tillåter garage under dessa. Behovet för befintliga (inklusive Röda längan) och tillkommande bostäder och verksamheter inom gällande plan för Ormingehus uppgår till 309 parkeringsplatser. Sammanlagt rymmer det nya större garaget cirka 408 parkeringsplatser i garaget, vilket innebär att ett överskott på cirka 100 parkeringsplatser tillskapas med planändringen. Utökningen av parkeringsplatser i garaget innebär inte en utökning av antalet parkeringsplatser i Orminge C, utan är en omfördelning från markparkering till garage med anledning av andra projekt som pågår i Orminge C.

Området där det nya större garaget ska byggas är inom den norra delen av torget idag inte underbyggd. Marken under torget består av berg vilket innebär att sprängning måste ske för att göra plats för garaget. Då detta ska ske mellan två befintliga byggnader har ett utlåtande för hur sprängningen ska genomföras tagits fram (Structor 22-03-08). Utlåtandet visar att garaget kan byggas utan att intilliggande byggnader skadas, förutsatt att bergschakten utförs som skonsam sprängning med tätsöm.

Då det underbyggda garaget utvidgas på torgytan utgår bestämmelsen avseende punktprickad mark från gällande detaljplan, DP 640. Den tillkommande bestämmelsen h₄ reglerar istället markens höjdsättning.

h₄ – Högsta nockhöjd är +43,0 meter över angivet nollplan.

Utrymningstrapphus på torget

För det underbyggda garaget behövs utrymningsvägar och fläktrum. Dessa funktioner möjliggörs som tre olika byggnadselement på torget, vilket regleras genom de tillkommande bestämmelserna P₃, h₂ och h₃. Den större utrymningsvägen kommer även utgöra en av huvudentréerna till garaget och blir därmed en målpunkt som motiverar en centralt belägen placering i torgets södra del. Fläktaggregaten placeras huvudsakligen under mark och de delar som synliggörs på torget innebär mindre ventilationshuvar. Det är av stor vikt att de byggnadselement som tillförs på torget utformas och gestaltas väl vilket regleras genom den tillkommande bestämmelsen f₅. De nya byggnadselement som tillförs torgmiljön ska bidra till attraktiva upplevelser och platskänsla.

h_2 – Högsta nockhöjd är +46,0 meter över angivet nollplan. Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar som till exempel hisschakt uppföras.

h_3 – Högsta nockhöjd är +46,5 meter över angivet nollplan. Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar som till exempel hisschakt uppföras

f_3 – Byggnaden ska utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet.

Padelbanor

I planområdets norra del, intill entrén till Friskis och Svettis, planeras tre inbyggda padelbanor. Banorna placeras inom mark som fortsatt har användningen C (centrum), S (skola) och S_1 (förskola). Padelbanor bedöms rymmas inom användningen C med hänvisning till att verksamheten är av begränsad storlek och då Friskis och Svettis har en lokal i anslutning till de kommande banorna som är tänkt att samnyttjas för till exempel omklädning.

De inbyggda padelbanorna ska ha fasader i genomsiktligt material för att ta så lite anspråk som möjligt rent gestaltningsmässigt. Genomsiktliga banor är även att föredra ur ett trygghetsperspektiv, och för att få liv och rörelse på platsen. Fasader som vetter mot norr och öster, mot Sarvträsk, ska dock vara täta och utan fönster för att undvika ljusföroreningar som kan störa djurlivet. Det är känt både från andra padelverksamheter och andra byggnadsverk med väggar i plexiglas att stora glasytor kan medföra att fåglar i området slår ihjäl sig när de försöker flyga genom glaspartierna. Det finns också fladdermuspopulationer i närområdet som högst sannolikt jagar över sjön och under träden däromkring, och som kan störas av ytterligare ljus i området. För att inte påverka fågel- och fladdermuspopulationerna negativt föreslås de väggar av padelbanorna som vetter mot sjön utföras i ett icke genomskinligt material som inte släpper igenom ljus. Kommunens ekolog bedömer att detta torde minimera banornas störande inverkan på ljuskänsliga fladdermöss och minska risken för fågeldöd. Finner man vid ett senare skede att fåglar ändå omkommer vid banornas övriga väggar förordas användning av rovfågeldekaler, som verkar avskräckande. För att ytterligare minska risken för påverkan på framförallt fladdermöss bör fasadbelysning undvikas på fasader mot Sarvträsk. Utseendet på banorna styrs med planbestämmelser i plankartan.

f_3 *Fasader mot Sarvträsk i norr och öster ska utföras i icke genomsiktligt material, t.ex. trä.
Övriga fasader ska vara genomsiktliga, t.ex. glas eller plexiglas.*

För att inte komma för nära Ormingehus läggs prickmark till mellan befintlig byggnad och de ytor där byggrätten för padelbanorna föreslås.

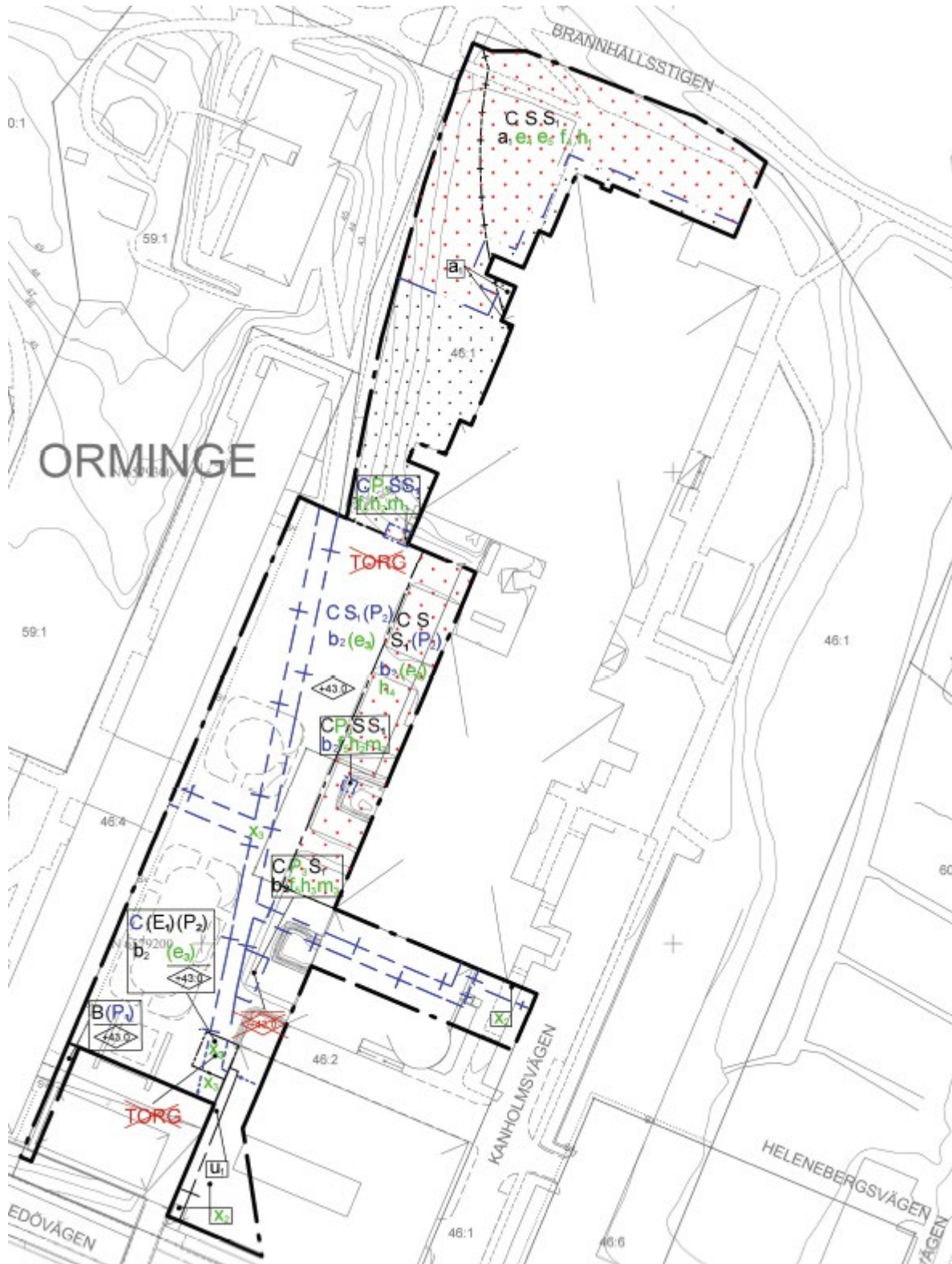
De inbyggda banorna får vara högst 265 kvadratmeter per enskild byggnad och sammanlagt 800 kvadratmeter. Högsta totalhöjd för padelbanorna är 12 meter.

- e₄ Största byggnadsarea är 800 m²*
e₅ Största byggnadsarea är 265 m² per byggnad
h₁ Högsta totalhöjd är 12 meter

Syftet med planändringen är att bebygga området med padelbanor, men byggrätten kan användas till något annat så länge användningen och egenskapsbestämmelserna i plankartan efterföljs.

De tre inbyggda banorna ligger nära befintlig bostadsbebyggelse och skola. Ett akustikutlåtande (Efterklang 22-03-09) har tagits fram där risken för störningar för närboende bedöms som mycket låg från alla padelbanor då avstånden till bebyggelse är större än 50 meter.

I samband med att padelbanorna byggs planerar fastighetsägaren till Ormingehus att rusta upp området i slänten mot torgytan. Ett tydligare gångstråk längs Ormingehus, bevarande av uppväxta träd, nya planteringar, ett trädäck och sittmöjligheter intill padelbanorna ska bidra till att platsen känns omhändertagen och aktiverad.



Figur 4 – Illustration - Utgående planbestämmelser markerade i rött. Kvarstående planbestämmelser markerade i svart. Kvarstående planbestämmelser på ny yta markerade i blått. Tillkommande planbestämmelser markerade i grönt.

Dagvatten

Planändringen innebär att de träd och växtytor som finns inom den norra delen av torgytan kommer att tas bort och marken kommer att underbyggas med ett nytt garage. En uppdaterad dagvattenutredning har därför tagits fram (WRS 2022-03-18).

Dagvattenhanteringen föreslås bygga på avledning till gröna ytor där vattnet kan tillåtas infiltrera, samt delvis stå ovanpå ytan för senare infiltration. Dagvattnet inom torgytan föreslås avledas till växtbäddar som är något nedsänkta. Padelbanorna anläggs på ytor som sedan tidigare bestått av både gräsytor och hårdgjorda ytor och föreslås anläggas med gröna tak. Övriga ytor ska avledas till nedsänkta växtbäddar eller till infiltration i grönytor. I så stor utsträckning som möjligt ska vattnet avledas norrut mot Sarvträsk. Dagvattenåtgärder säkras i plankartan med en planbestämmelse:

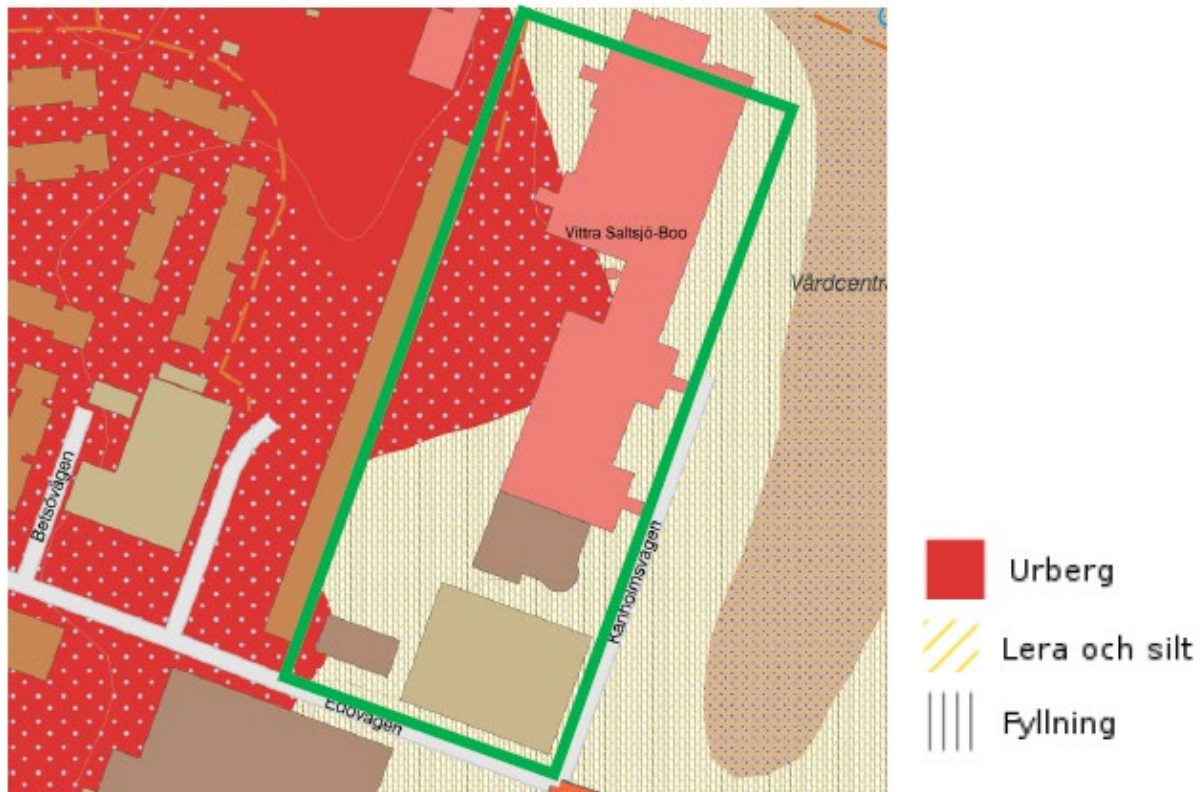
Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas

Reningen som uppstår i och med åtgärderna inom planområdet förväntas ha en positiv effekt på recipienten sett till nuläget.

Dagvattenutredningen visar att de krav som regleras genom planbestämmelser i gällande detaljplan (Dp 640) och som påverkar dagvattenhanteringen kan uppfyllas även i fortsättningen.

Geotekniska markförhållanden och markmiljö

En geoteknisk utredning har tagits fram av Ramboll (220325). Utredningen konstaterar att jordprofilen generellt består av fyllning som underlagras av friktionsjord på berg. I torgområdet varierar jorddjupet mellan cirka 1,5 och 7 meter under markytan och bergnivån sluttar norrut. I garaget och området söder om Ormingehus varierar jorddjupet mellan cirka 0,8 och 3 meter under markytan.



Figur 5. Jordartskarta, © Sveriges Geologiska Undersökning. Undersökt område är inom den gröna markeringen.

I samband med den geotekniska provtagningen genomfördes även en miljöteknisk markundersökning (Ramboll 220325). Undersökningen visade på halter av analyserade parametrar (metaller, alifater, aromater, PAH och PCB) under riktvärdena för KM eller under laboratoriets rapporteringsgräns.

Störningar

På torget kommer delar av fläktrummens ventilationsanläggningar för garaget att anordnas. Detta avser synliga ventilationshuvor. För att dessa anläggningar inte ska innebära störningar för närliggande bostäder eller för de som nyttjar torget för utevistelse regleras detta med en tillkommande bestämmelse m₃ avseende skydd mot störningar.

m₃ – Byggnaden ska utformas avseende verksamhetsbuller så att buller från yttre installationer såsom, värmepumpar, fläktar och kompressorer inte överstiger ekvivalent ljudnivå 50 dBA klockan 06.00-18.00, 45 dBA klockan 18:00-22:00 och 40 dBA klockan 22.00-06.00 vid intilliggande bostadsbyggnaders fasad och uteplats (frifältsvärde).

Miljö kvalitetsnormer

Dagvattenutredningens beräkningar visar att belastningen från planområdet inte kommer att förändras i så stor utsträckning jämfört med nuläget. Mängderna beräknas ligga inom liknande intervall som idag, men med en lägre medelmängd för alla ämnen. Intervallen beskriver den

osäkerhet som finns i beräkningarna och den förväntade verkliga mängden kan förväntas ligga någonstans inom intervallet (se tabell i dagvattenutredningen).

Sett till intervallet för de olika ämnena så finns det därmed egentligen inget behov av rening för att inte riskera att öka utgående mängder av beräknade ämnen. Den rening och fördröjning som ska ske av 10 mm nederbörd som avrinner kommer därmed troligtvis att innebära att dagvattnet har ett lägre innehåll av föroreningar än i nuläget.

Den ändrade planen innebär därmed inte att miljö kvalitetsnormerna för ytvatten motverkas.

Vad gäller miljö kvalitetsnormerna för luft gäller tidigare bedömning att då nivåerna av partiklar och kvävedioxid är relativt låga idag bedöms att det finns en marginal inför eventuell ökad påverkan på luftkvaliteten i framtiden inom planområdet. Området kommer ha mycket god tillgång till kollektivtrafik vilket kan medföra att andelen biltrafik minskar jämfört med om området skulle planeras utan närhet till kollektivtrafik.

Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft bedöms klaras efter genomförd plan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning och är en liten förändring jämfört med nuvarande markanvändning och gällande detaljplan. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen

De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Planchef fattade beslut på delegation den 7 november 2022 om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförfarande

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

Då den gällande detaljplanen har pågående genomförandetid har ett godkännande inhämtats av fastighetsägaren till Orminge 46:4 (Brf Betsövägen, Röda längan) som är den fastighet förutom Nacka kommun som berörs direkt av ändringen.

Konsekvenser för fastighetsägare

Tidigare överenskommen fastighetsreglering av torgytor och trappor från nuvarande fastighetsägare (Orminge 46:1 och 46:2) till Nacka kommun kommer i samband med att planändringen vinner laga kraft inte att genomföras. Detta kommer att regleras i tillägg till exploateringsavtal.

Detaljplanen ger möjlighet till avstyckning av parkeringsfastighet.

I samband med genomförandet av planen avses ett officialservitut för allmän gång- och cykelväg bildas som kommer att belasta Orminge 46:1 och 46:2.

Befintliga servitut avseende tunnel och gångväg samt elledning och fjärrvärmeledning inom området avses kvarstå.

Så genomförs ändringen

Organisatoriska frågor

Tidplan

Maj 2022	Samråd
November 2022	Granskning
Januari 2023	Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Genomförandetid

Ändringens genomförandetid blir densamma som gällande detaljplans (DP 640) genomförandetid, vilket innebär att genomförandetiden slutar den 14 juli 2030.

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.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen föreslås bygga på avledning till planteringsytor där vatten kan tillåtas infiltrera, samt delvis fördröjas ovanpå ytan för senare infiltration. Planteringenarna inom torgytan har ett översta lager av jord/växtsubstrat som tillåter viss infiltration. Det undre lagret utgörs av ett mer poröst substrat för att kunna magasinera mer vatten. Det dagvatten som inte kan ledas via en grönyta genom infiltration i den översta markprofilen tillförs det undre lagret direkt via brunn och/eller ledning.

För torgytan dräneras sedan växtbäddarna ut mot lokalt ledningsnät och sedan för anslutning till angivna servispunkter på det planerade kommunala ledningsnätet. För ytan som avleds norrut (padelbanor m.m.) föreslås gröna tak eller växtbäddar i anslutning till tak samt infiltration i grönyta eller växtbäddar likt för torgytan.



Figur 6. En översikt över föreslagen dagvattenhantering där planteringsytor nyttjas för dagvattenhantering.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Vid byggnation av parkeringsgarage ska särskild hänsyn tas till Röda längan och Ormingehus gällande grundläggning, sprängning och vibrationer.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Servitut

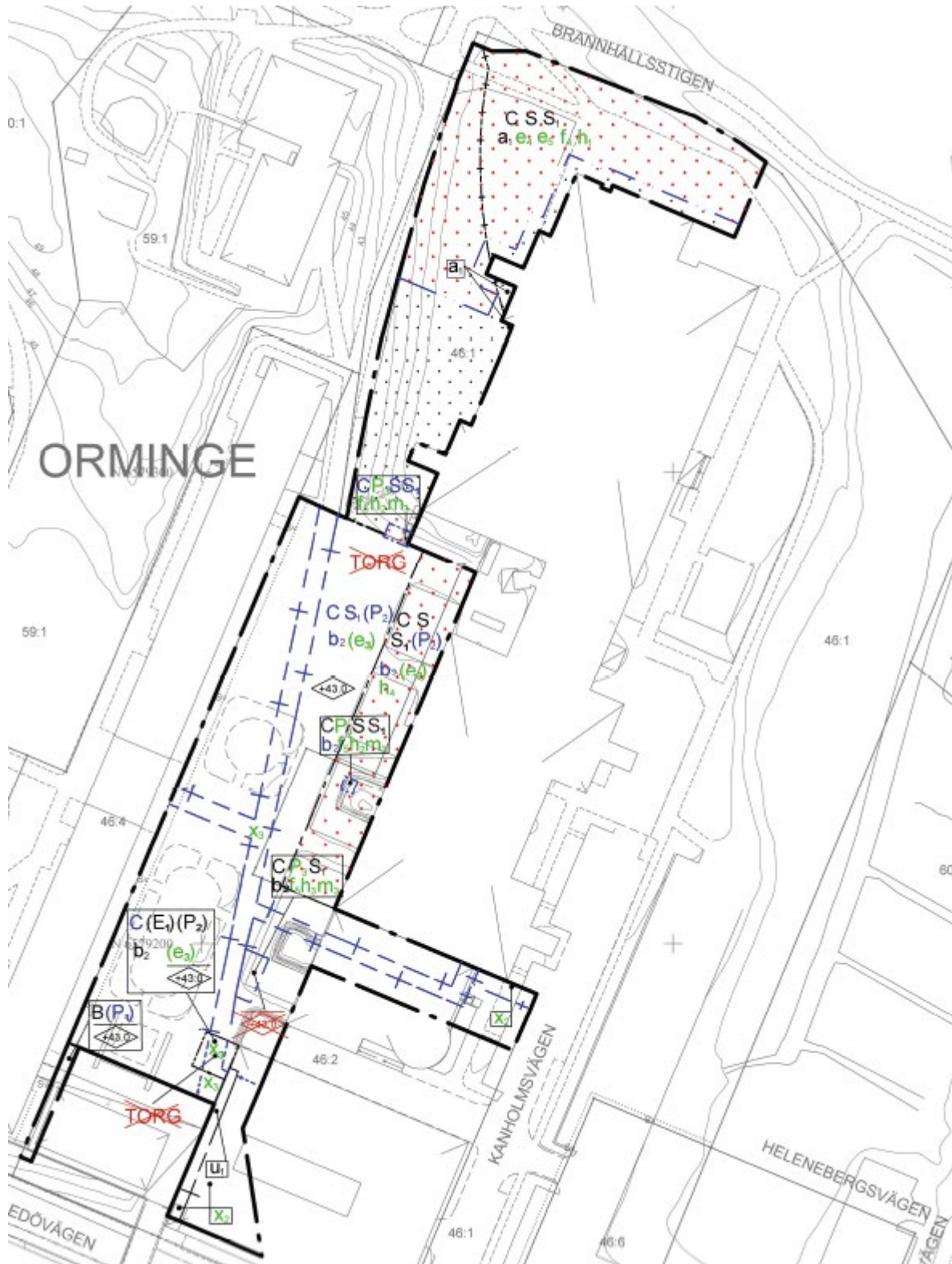
Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut)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

Planområdet belastas idag av servitut avseende tunnel och gångväg samt elledning och fjärrvärmeledning. Dessa avses kvarstå.

För att säkra allmänhetens möjlighet att korsa torgytan har ett område lagts ut med bestämmelsen x_2 och x_3 , markreservat för allmännyttig gång- och cykelväg. Markreservatet i sig innebär inte att någon rätt för allmänheten att gå över ytan finns, utan bestämmelsen genomförs genom att rättighet, servitut, bildas vid lantmäteriförrättning. För att säkra allmänhetens tillträde bildas servitutet att gälla till förmån för en kommunal allmän plats-fastighet, förslagsvis Orminge 60:1. Detta avses ske med stöd av avtal, en del av det exploateringsavtal som träffas mellan kommunen och exploatören. Om officialservitut inte kan bildas är avsikten att avtal ändå ska gälla som avtalservitut. Enligt ingånget exploateringsavtal ska fastighetsägaren drifva rättighetsområdet.

x_2 *Markreservat för allmännyttig gång- och cykelväg. Gäller från underkant trappbjälk, underdelen av trappans konstruktion, och uppåt.*

x_3 *Markreservat för allmännyttig gång- och cykelväg. Gäller från bjälklag för underliggande konstruktioner och uppåt.*



Figur 7. Illustration - Markreservat föreslås inom område markerad med blå linje. Markreservatet ger stöd för bildande av servitut.

Ledningsrätter

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen.

Befintlig elnätsstation på fastigheten Orminge 46:1 kan behöva justeras i utformning för att Boo Energi ska ha fortsatt tillgång till stationen efter ombyggnation av bebyggelsen. Inom kvartersmarken föreslås ledningsrätt för Boo Energis tillgång till sin elnätsstation samt tillhörande ledningar. Inom allmän platsmark, som ägs av kommunen, upplåter Boo Energi ledningar och elnätsstation med stöd av gällande distributionsavtal med Nacka kommun. Eventuell ersättning för ledningsrätt från Boo Energi till fastighetsägare fastställs i lantmäteriförrättning.

Genomförande

Tillägg till exploateringsavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under kvartal 1 2023 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

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

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Kvartersmark

Exploatören är ansvarig för utbyggnation inom kvartersmark. Metoder för genomförande specificeras i bilagda utredningar, speciellt sprängning nära befintliga byggnader. Fastighetsägare är ansvarig för hantering av dagvatten inom respektive fastighet.

Avtal

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

Tillägg till exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna tillägg till befintligt exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Exploateringsavtal tecknas i samband med detaljplaneläggning av mark som inte tillhör kommunen. Tilläggsavtal till exploateringsavtalet ska antas innan planändringen kan antas.

Kommunfullmäktige antog aktuellt tilläggsavtal på nämndens sammanträde 2022-12-19 § 314.

Tilläggsavtalet till exploateringsavtalet kommer reglera:

- Marköverföringar inom planområdet

- Exploateringsersättning för tillkommande byggrätter
- Kostnadsansvar avseende utbyggnation
- Medfinansiering av ytor för allmänhetens tillgänglighet
- Driftskostnadsansvar
- Servitut
- Särskilda överenskommelser kopplade till utbyggnationen, ex sprängningsmetoder
- Säkerhet för genomförandet av ytor för allmänhetens tillgänglighet och exploateringsersättning

Överenskommelse om fastighetsreglering

Tidigare överenskommen fastighetsreglering av torgytor och trappor från nuvarande fastighetsägare till Nacka kommun kommer i samband med antagandet av planändringen inte att genomföras. Detta kommer att regleras i tillägg till exploateringsavtal.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Inlösen och ersättning

Områden som ska lösas in respektive upplåtas för servitut och ledningsrätter beskrivs under rubriken *Servitut* respektive *Ledningsrätt* ovan.

Detaljplanens ändring innebär att tidigare ingångna överenskommelser gällande fastighetsreglering inte kommer behöva genomföras avseende för de områden som ingår i den ändrade detaljplanen. Därmed innebär planändringen att inga fastighetsöverlåtelser ska ske.

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.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

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

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartermark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartermark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare (Orminge 46:1 och 46:2).

Enligt det exploateringsavtal och det tillägg till exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren innan detaljplanen antas ska fastighetsägaren bekosta drift och underhåll av x-området.

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

Fastigheterna är och kommer att anslutas till Nacka vatten och avfalls ledningsnät. Nacka vatten och avfall AB blir huvudman. Ekonomisk reglering upprättas i genomförandeavtal mellan Nacka kommun och Nacka vatten och avfall AB.

Kostnad för dagvattenhantering

Respektive exploatör/fastighetsägare ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark.

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

Respektive ledningsägare ansvarar för nyanläggning och omläggning av ledningar och anordningar. Respektive fastighetsägare behöver ingå avtal med berörda ledningsägare om ny- och omläggning av ledningar på kvartersmark.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om och bekostade av lantmäteriförrättningar för genomförande av kvartersmark/enskilda anläggningar.

Förrättningskostnader gällande servitut ska betalas av den part som är förmånstagare av servitutet.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

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

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

Organisation

Planarbetet har handlagts av planarkitekt Emelie Greiff från och med planuppdrag till granskningskedet. Planarbetet har handlagts av planarkitekt Terese Karlqvist från och med granskningskedet till antagande.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Terese Karlqvist
Planarkitekt