

Pylonen

En del av stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket

Detaljplan för Pylonen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo,
Nacka kommun



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

Sammanfattning

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder utmed Skarpövägen. Planen syftar till att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse som är lätt att nå med buss, bil, cykel och till fots. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring men samtidigt vara en välintegrerad del i den befintliga bebyggelsestrukturen i Västra Orminge. Detaljplanen syftar även till att värna gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband.

Genom markförläggningen av den luftburna kraftledning som har löpt igenom planområdet har mark frigjorts. Kommunen bedömer att detta område lämpar sig för bostadsbebyggelse. Planområdet är beläget på kommunägd mark norr om Orminge centrum och avgränsas av Skarpövägen i norr och befintlig bebyggelse i Västra Orminge i söder. Planförslaget medger att området utvecklas med cirka 200 nya bostäder i fem punkthus i sju våningar. Punkthusens orientering och placering är anpassad till befintlig bebyggelsestruktur. Gestaltningen regleras med utformningsbestämmelser som bland annat reglerar att fasadmateriäl ska vara skiffer och att fasaddetaljer utförs i kulörer enligt Ormingepaletten. Byggnadernas tak möjliggörs bli både valmade och platta. [Tak kan även genomföras som gröna så kallade biotop-tak.](#) Angöringen till bostäderna sker på en ny gångfartsgata på kvartersmark. I syfte att spara naturmark och minska påverkan på spridningssamband som passerar genom området, planläggs natur i planområdets västra del och i ett stråk längs Skarpövägen. I områdets östra del möjliggörs boendeparkering och sophantering.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett naturområde som tidigare delvis används som kraftledningsstråk tas i anspråk till förmån för bostäder. Det regionala spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas negativt av ett genomförande av planen. Påverkan bedöms dock bli liten genom de åtgärder som redovisas i planhandlingarna och bedömningen är att konnektiviteten i spridningssambandet bibehålls. Påverkan på områdets naturvärden bedöms bli liten, eftersom en stor del av bebyggelsen placeras på befintliga infartsparkeringar och inom kraftledningsstråket. Detaljplanen påverkar även intilliggande fastighet Orminge 38:2 som får delvis skymd sikt mot Myrsjön. Planförslaget förväntas bidra positivt till uppfyllnad av de tre hållbarhetsmålen *"Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet"*, *"Hållbart resande"* och *"En god ljudmiljö"* samt förväntas även bidra positivt till den upplevda tryggheten i närområdet. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen i och med intäkter vid försäljning av mark. Planförslaget innebär för kommunens del investeringar i teknisk infrastruktur med gator och ledningsnät.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Syfte	4
Bakgrund och huvuddrag.....	4
Planhandlingar och underlag	4
Plandata och tidigare ställningstaganden	5
Läge, areal & markägförhållande.....	5
Statliga och regionala intressen	5
Kommunala intressen.....	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	8
Förutsättningar och detaljplanens innehåll.....	9
Övergripande struktur.....	9
Offentliga rum och grönområden	11
Bebyggelse	13
Teknisk infrastruktur	20
Störningar och risker	23
Markens beskaffenhet.....	26
Dagvatten och skyfall	27
Strandskydd.....	30
Klimatpåverkan	30
Så genomförs planen	31
Organisatoriska frågor.....	31
Huvudmannaskap	32
Ansvarsfördelning.....	32
Avtal	33
Tekniska frågor.....	34
Fastighetsrättsliga frågor	36
Ekonomiska frågor	37
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande	39
Miljökonsekvenser	39
Konsekvenser för kulturmiljövärden	40
Konsekvenser för naturmiljö	41
Sociala konsekvenser	41
Ekonomiska konsekvenser	42
Avvägning mellan motstående intressen	42
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	44

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder utmed Skarpövägen. Planen syftar till att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse som är lätt att nå med buss, bil, cykel och till fots. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring men samtidigt vara en välintegrerad del i den befintliga bebyggelsestrukturen i Västra Orminge. Detaljplanen syftar även till att värna om gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband.

Bakgrund och huvuddrag

I samband med en markförläggning av en tidigare luftburen kraftledning som har löpt igenom planområdet frigjordes mark som kommunen bedömer lämpar sig för bostadsbebyggelse. Markförläggningen av kraftledningen utfördes under 2019–2020 och de luftburna ledningarna monterades ner under 2021.

I stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket ingår tre detaljplaneområden; Pylonen, Amperen och Volten.

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 10 april 2018. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är projektledare, exploateringsingenjör, miljöplanerare, projektingenjör, landskapsingenjör, landskapsarkitekt, ekolog, bullerexpert, trafikplanerare, bygglovhandläggare, förrättningslantmätare, VA-ingenjör, kommunikatör, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (*Granskning 1 2022-06-10*)
- Miljööredovisning (*Nacka kommun, 2025-02-14*)
- Bullerutredning (*Tyréns, 2019-10-09 uppdaterad september 2021*)
- Dagvattenutredning (*Geoveta, 2021-09-27, rev 2022-04-26*)
- Riskbedömning (*Prevecon, 2017-04-10 rev 2018-05-18*)

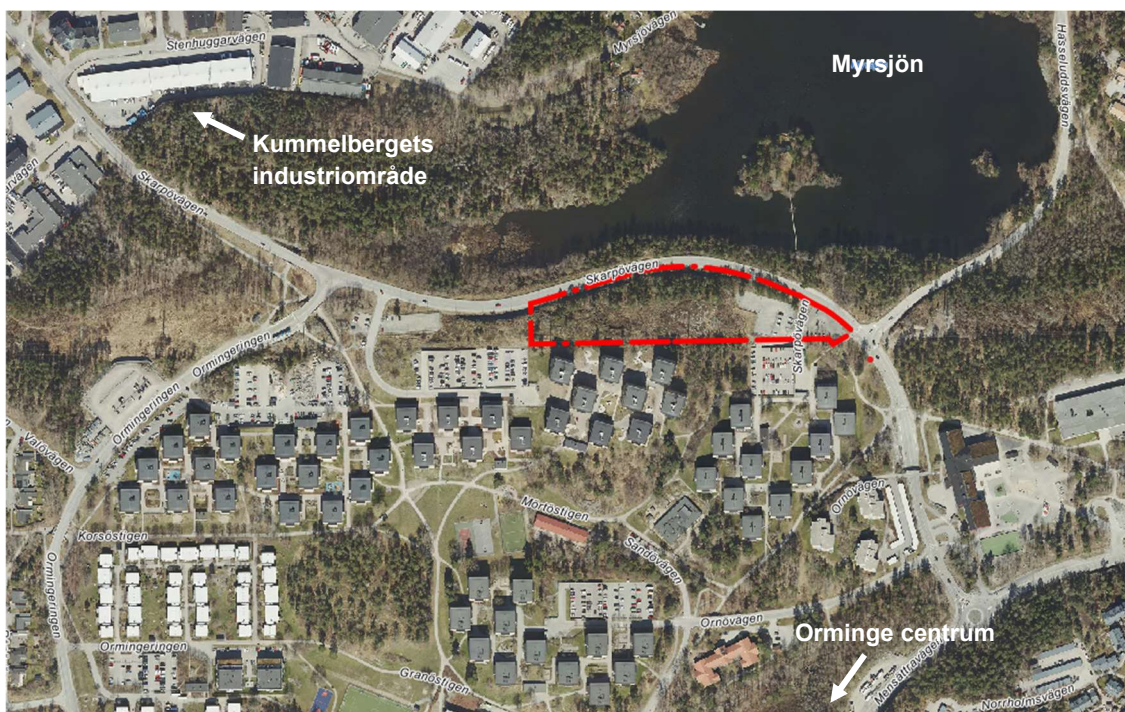
- Naturvärdesinventering (*ProNatura, maj 2020*)
- Artskyddsbedömning, kopparödla (*ProNatura, januari, 2020*)
- Kompletterande artskyddsutredning avseende fåglar inför byggnation av områdena Volten och Pylonen i Nacka kommun (*Greensway 2022-06-14*)
- PM Upphävande av strandskydd, inklusive bilaga Alternativutredning (*Nacka kommun, 2021-10-07*)
- Bergteknisk undersökning (*Geosigma, 2022-04-12*)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2025-01-27*)

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget i Boo cirka 800 meter norr om Orminge centrum. Skarpövägen löper längs hela planområdets norra gräns och avgränsar det från Myrsjön i norr. I söder gränsar planområdet till de privatägda fastigheterna Orminge 38:2 och 39:1. Planområdet är cirka 1,9 hektar stort och utgörs av del av fastigheten Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun. Detaljplaneförslaget har ändrats efter plansamrådet så att en yta med naturmark bibehålls längs planområdet mot Skarpövägen. Planområdet innefattar även en befintlig tillfällig infartsparkering.



Figur 1 - Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger ungefärlig plangräns.

Statliga och regionala intressen

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luft- och vattenkvalitet. De anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Myrsjön är en grund sjö som bildats genom uppdämning och har en area på 0,12 kvadratkilometer. Sjön har i nuläget ingen klassificering med avseende på sammanvägd ekologisk status då sjön inte är en vattenförekomst. Sjön har klassats med måttlig status med avseende på näringsämnen. Sjön belastas av dagvatten från industriområden vilket har lett att recipienten har förhöjda halter av metaller.

Myrsjön mynnar ut i Askrikefjärden som är en vattenförekomst med otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status. Den miljökvalitetsnorm som ska uppnås är god ekologisk status år 2039 samt god kemisk ytvattenstatus med undantag för flamskyddsmedel och kvicksilver. Bedömningen är att detaljplanen inte medför att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Utifrån befintligt underlag bedöms luftkvaliteten i området vara god och husen placeras luftigt så att luftföroreningar inte stängs inne i gaturummet.

Områdesskydd och förordnanden

Planområdet ligger inom område som i dagsläget inte omfattas av strandskydd, men där strandskydd inträder vid planläggning av marken. Strandskyddet gäller 100 meter på land från strandlinjen vilket innebär att strandskyddszonen omfattar nästan hela detaljplaneområdet. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av detaljplaneområdet, se motivering under avsnitt *Förutsättningar och detaljplanens innehåll*, rubrik *Strandskydd* samt underlaget *PM Upphävande av strandskydd (Nacka kommun)* med bilagan *Alternativutredning*.

Regionplan

Enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län, RUFS 2050, ligger Orminge inom ett så kallat "strategiskt stadsutvecklingsläge". Strategiska stadsutvecklingslägen är kommuncentrum, storregionala eller regionala bytespunkter och områden med en stor befolkning och ibland områden med lågt socioekonomiskt index. Områdena har generellt sett en hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. Områdena innehåller i nuläget både bostäder, verksamheter, service, lokal grönsstruktur och i några fall även naturreservat och områden av riksintresse. Det finns potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet på dessa platser.

Kommunala intressen

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

Översiktlig planering

Enligt Nacka kommuns översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" från 2018 ska Nackas lokala centra och dess omgivning utvecklas. Detaljplaneområdet för Pylonen berörs i och med närheten till Orminge centrum av denna stadsbyggnadsstrategi. Översiktsplanen pekar ut planområdet som "medeltät stadsbebyggelse" vilket är områden som har alla funktioner som är typiska för en blandad stad. Översiktsplanen anger att den befintliga bebyggelsestrukturen i Orminge i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig bland annat i det kraftledningsstråk där ledningarna ska markförläggas och på vissa större parkeringar. I hela området skulle cirka 1 500 bostäder och 500–1 000 arbetsplatser kunna tillkomma till år 2030. Vidare är en ny knutpunkt för busstrafiken prioriterad i centrumutvecklingen och mark bör enligt översiktsplanen avsättas för tunnelbana med station i Orminge centrum. I övrigt anges som ett mål för *En attraktiv och hållbar bebyggd miljö* att nya bostäder och arbetsplatser av större omfattning samt skolor, förskolor och idrottsanläggningar ska ha god kollektivtrafikförsörjning. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Kulturmiljöprogram

Planområdet befinner sig inom området *Västra Orminge* som är av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Programmet anger att områdets grundstruktur med tre olika funktionszoner ska behållas och förstärkas vid planering av ny bebyggelse. De tre olika funktionszonerna utgörs av en inre grön zon, en mellanzon med bostadsbebyggelse samt en yttre trafikzon. Pylonens planområde utgör del av mellanzonen med bostadsbebyggelse, samtidigt som Skarpövägen och Ormingeringen utgör den yttre trafikzonen. Kulturmiljöprogrammets hållning till förtätning i Västra Orminge är att den obebyggda inre grönzonen med öppna grönytor, träd och skogsdungar bevaras och att ytterligare inskränkningar av grönytor undviks. Denna inre grönzonen utgörs främst av den så kallade Centrala parken i Västra Orminges mitt.

Nya byggnader bör enligt kulturmiljöprogrammet utformas som tydliga årsringar med en strävan efter samverkan med den befintliga bebyggelsens lågskaliga karaktär och terränganpassade placering. Större kompletteringar sker helst i gränzonen mellan befintlig bebyggelse och trafik/parkering i områdets yttre delar.

Andra projekt/beslut som berör planen

Orminge centrum är stadsdelscentrum i Boo kommundel. Här finns ett flertal butiker, restauranger, bibliotek, närpolis, vårdcentral, tandläkare, gruppboende, skolor, förskolor, kyrka, med mera. Orminge centrum är en knutpunkt för kollektivtrafiken och här passerar ett tjugotal busslinjer med ungefär 600 bussrörelser per dag. I det detaljplaneprogram som antogs år 2015 för Orminge centrum planeras bland annat för cirka 1 100 – 1 300 bostäder, fler förskoleplatser, utbyggnad av befintliga skolor samt större ytor för verksamheter. Programförslaget innebär också att centrum utvecklas och att en framtida koppling till tunnelbana möjliggörs. Området för Pylonen ingår inte i programmet.

Utvecklingen av Orminge centrum medför att befintliga infartsparkeringar i Orminge centrum bebyggs. Tillfälliga ytor för infartsparkering har därför anlagts inom planområdet för Pylonen där delar som är planlagda som park och naturmark har tagits i anspråk. I planområdets östra del har en hundrastgård fått ge plats till en infartsparkering. Dessa infartsparkeringar kommer att flytta tillbaka till ett centrumnära läge i samband med att ett nytt parkeringshus uppförs i Orminge centrum.

Gällande detaljplaner

Detaljplaneområde Pylonen omfattas idag delvis av stadsplan S 86 som antogs 1969 och delvis av stadsplan S 259 som antogs 1975. Stadsplanerna anger att marken ska användas för allmän plats, park eller plantering. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta samtliga underliggande planer.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande 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 utbyggnadsfasen. För denna detaljplan har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet
- Hållbart resande
- En god ljudmiljö

Hur målen uppfylls beskrivs nedan under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* rubrik *Målområden för hållbart byggande*.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (2025-01-27). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Planområdet är av relativt begränsad omfattning. Planområdet, som tidigare varit en ledningsgata för den luftburna kraftledningen, har frigjorts för bostadsbyggande i samband med markförläggningen av kraftledningen. I denna detaljplan föreslås bostäder vilket innebär en förändring mot dagens markanvändning.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms i övrigt 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 miljö, naturvärden eller människors hälsa. Planförslaget bedöms inte

heller ha betydande påverkan på de befintliga kulturmiljövärden som finns i Västra Orminge.

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. Som underlag för planbeskrivningen tas en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna fram.

Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 november 2021, § 212 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och detaljplanens innehåll

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och detaljplanens innehåll utifrån olika aspekter.

Övergripande struktur

Planområdet är till stora delar kuperat och sluttar ned mot Skarpövägen som avgränsar området mot norr. Planområdet angränsar i söder till bostadsområdet Västra Orminge, tidstypiskt planerat och byggt under åren 1964–1971, detta område är markerat som ett lokalt intresse för kulturmiljövärden. Speciellt för området är bebyggelsestrukturen, småskaligheten och terränganpassningen. I planområdets östra del ligger en tillfällig infartsparkering, parkmark samt en ny gång- och cykelbana som leder vidare mot Mensättravägen och Orminge centrum.

Orminge centrum erbjuder offentlig service, kommersiell service, restauranger, vårdverksamhet, förskola, grundskola och fritidshem. Väster om planområdet planeras även för en ny förskola inom detaljplan Volten.



Figur 2 - Övergripande situationsplan för planområdet (Arkitema 2025).

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



Figur 1 - Fågelperspektiv över möjlig utformning av bebyggelsen sett från söder (Arkitema, 2021). I nedre delen av bilden syns ett befintligt punkthus och befintligt parkeringsdäck utanför planområdet.

Planerad bebyggelse blir en fortsättning på den befintliga strukturen. Med fem nya punkthus i 7 våningar sammanlänkas ny bebyggelse med de äldre 1970-talsbyggnaderna (de så kallade "sockerbitarna") som ligger på höjden direkt söder om planområdet. De nya byggnaderna föreslås ha samma fotavtryck och vara orienterade i samma riktning som den äldre bebyggelsen. De nya byggnaderna föreslås i kontrast till den äldre kunna ha lutande tak och utformas med skifferfasader. Taken kan även utföras som gröna så kallade biotop-tak. Syftet med detta är att skapa en ny årsring i Orminge som anknyter till 1970-talets bebyggelsestruktur men tillför nya kvaliteter. Den nya bebyggelsen föreslås ha fler våningar än den äldre. I och med att den nya bebyggelsen ligger i en slänt är dock takfoten på den nya bebyggelsen lägre än höjden på befintliga byggnader. De nya punkthusen anpassas till topografin.

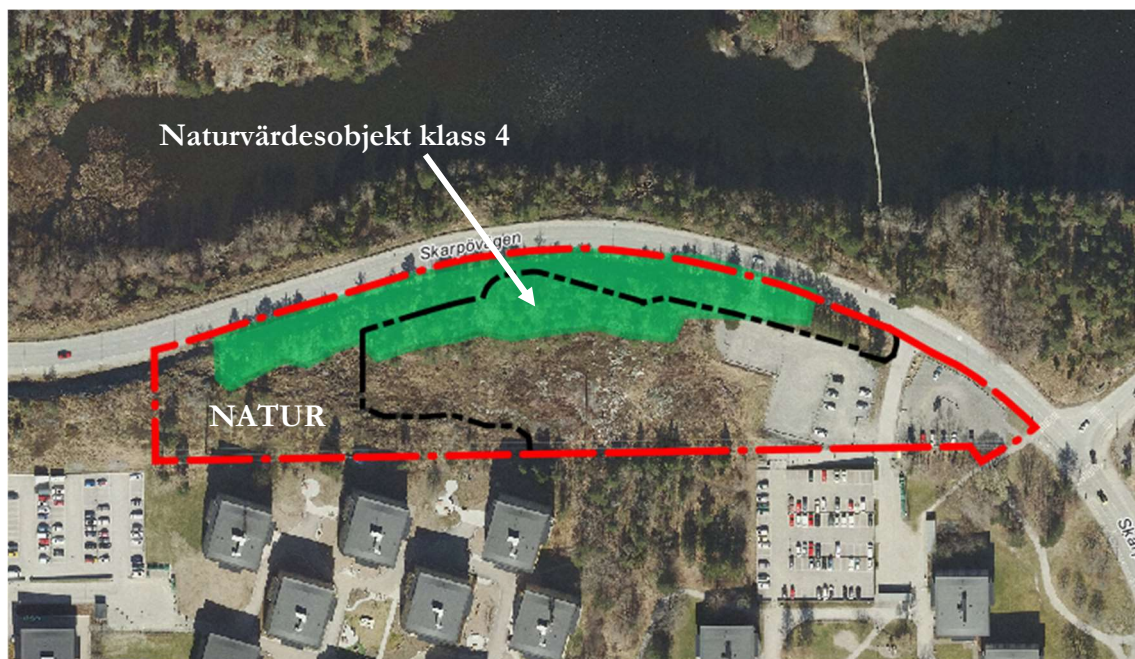
Under delar av de nya punkthusen, samt i utrymmet mellan dessa planeras parkeringsgarage. Ovanpå garagen kan gröna gårdar för umgänge och lek anläggas. Den gröna karaktären från omgivningen förs på så sätt vidare till gårdarna inom planområdet.

Inom planen regleras både allmän platsmark och kvartersmark. Den allmänna platsmarken innefattar avfart och skaftvägen Skarpövägen, gång- och cykelväg samt delar av naturmarken i planområdets västra del och längs Skarpövägen. Kvartersmarken utgörs av områden runt de nya husen en kvartersgata samt en parkeringsyta för boendeparkering i planområdets östra del. På plankartan redovisas gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark, samt de olika användningsslagen med linjen ”**användningsgräns**”. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser och gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en ”**egenskapsgräns**”.

Offentliga rum och grönområden

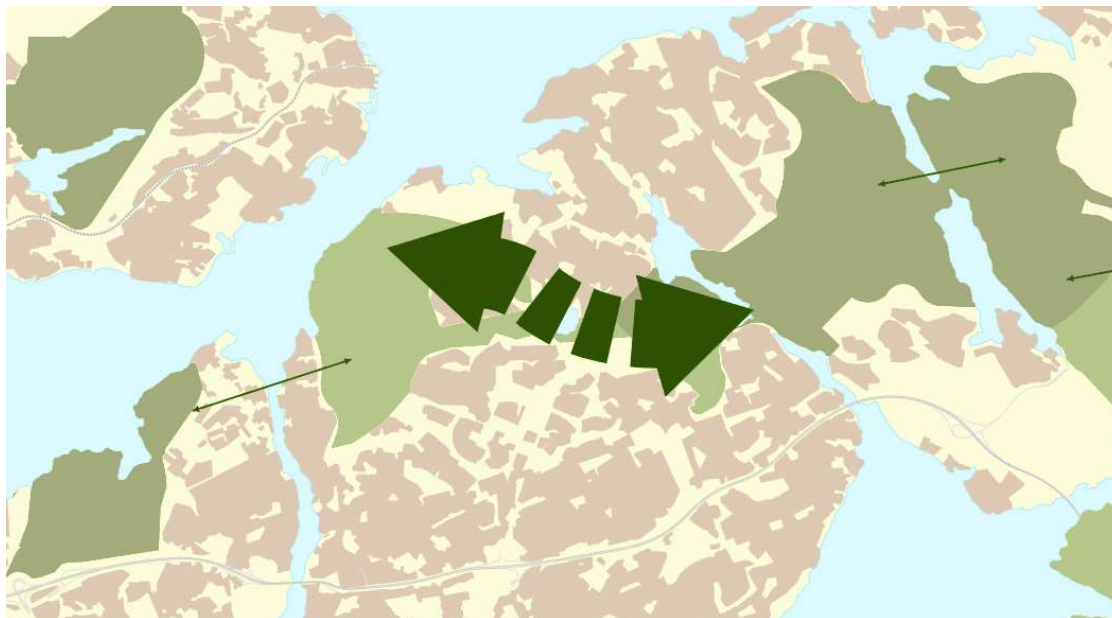
Befintlig natur som ingår i planområdet är i gällande plan reglerad som parkmark. En naturvärdesinventering har genomförts (ProNatura, 2019) som redovisar att området består av ett tallskogsstråk utmed Skarpövägen och en kraftledningsgata med gräs, ris- och buskvegetation samt ytor med berg i dagen. Skogen domineras av medelålders tall med inslag av ung björk och asp samt enstaka ekar. Enstaka äldre tallar förekommer också. På en äldre tall noterades gnagspår från den rödlistade skalbaggen reliktböck.

Naturvärdena i området är framför allt knutna till de enstaka äldre tallarna och förekomst av rödlistade arter. Tallskog med äldre träd bedöms vara av särskild vikt för biologisk mångfald på landskapsnivå. I dagsläget bedöms området hysa obetydligt biotopvärde i de öppna markerna och visst naturvärde, motsvarande klass 4, i det skogsbeklädda stråk som är grönmärkat i figur 5.



Figur 4 Området har bedömts vara av obetydligt biotopvärde i de öppna markerna och visst naturvärde, motsvarande klass 4, i det skogsbeklädda stråket som är grönmärkat (ProNatura, 2019). Svart linje redovisar användningsgränsen mellan naturmark och övrig kvartersmark och allmän platsmark.

Planområdet har idag betydelse för ett grönt svagt spridningssamband, klass 1 i den regionala grönsstrukturen, utpekad i RUFS 2050 mellan Rensättra och Skarpnäs, även kallat Nacka-Värmdökilen. Spridningssambandet sträcker sig såväl norr som söder om Myrsjön. På lokal nivå passerar spridningssambandet planområdet och Myrsjöns södra strandlinje. I plankartan föreslås västra delen av planområdet, samt en remsa naturmark närmast Skarpövägen planläggas som **"NATUR"** i syfte att minska planens påverkan på detta samband.



Figur 5 - Grön kil och svagt spridningssamband av klass 1 mellan Rensättra och Skarpnäs enligt Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050.

Artskyddsutredningar rörande kopparödla och fåglar har gjorts inom Pylonen och omgivande vid tiden pågående detaljplaneområden (Greenway 2022 och ProNatura, 2020), men ingen häckning eller miljöer som krävs för arternas fortlevnad finns inom planområdet.

Områdets rekreativa värden bedöms vara begränsade. Norr om planområdet, längs Myrsjöns strandlinje, finns rekreationsstråk tillhörande det planerade naturreservatet Skarpnäs. Boleden, som är ett populärt vandringsstråk, passerar där. Cirka 250 meter sydväst om planområdet finns en lekplats.

Markanvändning

I den västra och norra delen av planområdet bevaras befintlig natur och planläggs med användningen **"NATUR"**. I planens östra del följer användningsgränsen mellan naturmarken och bostäderna (**"B"**, se avsnittet *Bebyggelse* nedan) en befintlig höjdkurva i

syfte att skapa ett organiskt möte mellan bostadsgården och naturmarken, och därigenom minska möjlig påverkan på angränsande fastighet söderut. För att bibehålla sammanhållen naturmark och minimera påverkan på spridningssamband är bebyggelsen främst koncentrerad till planområdets sydöstra del inom kraftledningsstråket och befintliga grusytor med infartsparkering.

Inom kvartersmark säkras bevarandet av ett antal skyddsvärda träd med bevarandebestämmelsen **"n₁"**: *Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt mark ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas.*

Inom NATUR säkras skyddsvärda tallar med bestämmelsen **"träd₁"**: *Tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas.*

Då ett flertal skyddsvärda tallar ligger i naturmark norr om hus 1 och 2 samt i västra delen av detaljplanen i anslutning till kvartersmark finns ett behov av att anpassa mark till befintliga förutsättningar för att skydda de utpekade tallarna. Det handlar om att planera sprängning på ett sådant sätt som minimerar intrång och skador på naturmark och skyddsvärda träd. Detta beskrivs genom bestämmelsen **"n₃"**: Kvartersmarken ska möta omkringliggande naturmark med särskild omsorg och terränganpassning. Rötter och kronor till träd på NATUR ska skyddas från skador. **"a₁"**: Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark.

Markparkeringsytan i östra delen av planområdet är den plats inom detaljplanen som har utpekats riskerar översvämmas vid skyfall. För att säkerställa avrinning inom ytan **"b₂"** minst 30% av ytan ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras.

"a₂": Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. – Syftet är att bidra till förbättrad föroreningsstatus i vattenrecipienten samt säkerställa gröna inslag i gårdsmiljön utan att styra i detalj var växtbäddarna ska placeras inom bjälklagsgårdar och förgårdsmark.

Då terrängen är kuperad och det är önskvärt att undvika sprängning är det lämpligt med grundare infiltrerande växtbäddar över större ytor. För att säkerställa utrymme för detta har yta beskrivits med bestämmelsen **"n₂"** Växtbäddar för fördröjning.

Bebyggelse

Inom området finns ingen befintlig bebyggelse.

Planförslaget innebär en utbyggnad av fem punkthus i sju våningar med totalt cirka 200 bostäder. Byggnadshöjden har anpassats och hålls nere för att stämma med befintlig bebyggelse på Skarpöhöjden.



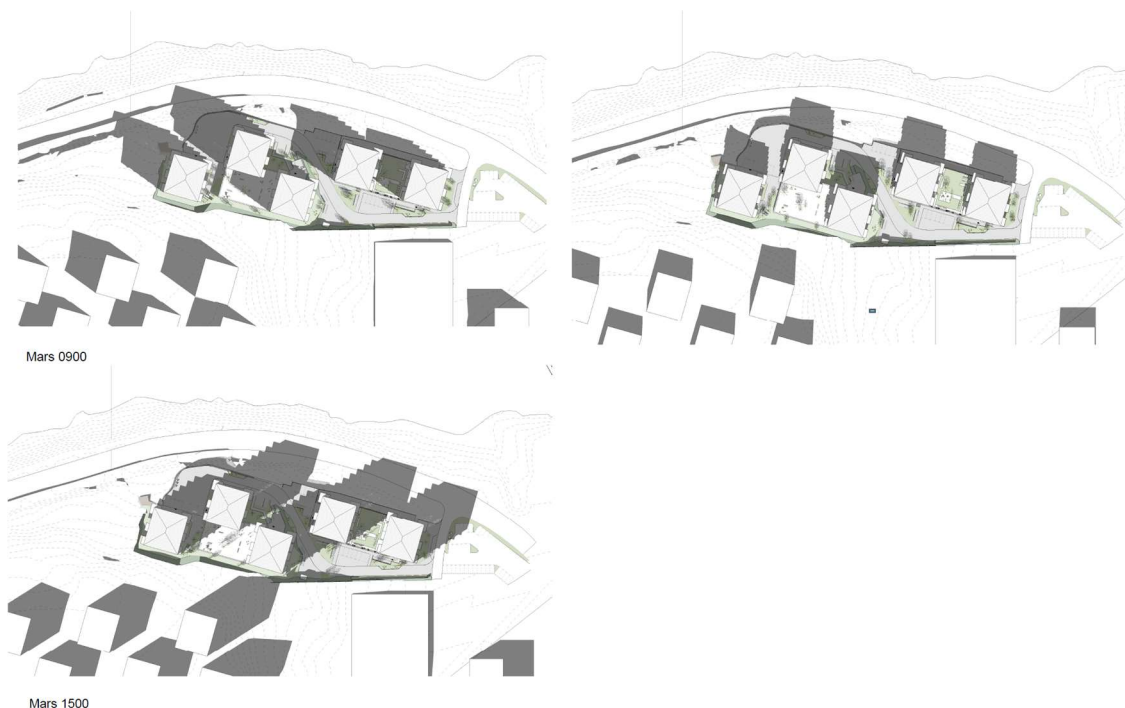
*Figur 6 – Perspektiv över möjlig utformning av bebyggelsen sett från den föreslagna lokalgatan. (Arkitema 2024)
Vy mot sydöst. Maximal takvinkel, takutformning, fasadmateriell och färgsättning av detaljer styrs av plankartan.*

I samband med utbyggnad av bostäder och garage kommer även nya gårdsmiljöer anläggas ovan två garage i suterräng. Komplementbyggnader planeras i form av cykelförråd som kan utformas med [gröna sedumtak](#). Detaljplanen möjliggör lägenheter av olika storlekar vilket bidrar till spridning avseende olika typer av hushåll och familjekonstellationer. Genom att förlägga fläktrum till vinden kan entrévåningarna innehålla en andel bostäder och på så sätt ge liv och trygghet till gatan och rummen mellan husen.

Detaljplanen medger en utveckling av två bostadsgårdar ovanpå parkeringsgarage i suterräng samt en utsiktsplats väster om bostadsbebyggelsen. Området karaktäriseras av de gröna zonerna mellan husen som bidrar med ytor för lek till barn. Bostadsgårdarna kan utformas med odlingsplatser och sociala ytor och fungera som lugna platser för utevistelse där det är enkelt för alla åldrar att mötas. Gårdarna på bjälklag föreslås innehålla

planteringar som stärker biodiversitet i området och kan bidra till fördröjning och rening av dagvatten. I områdets västra del kan en utsiktsplats i form av ett trädäck med bänkar placeras vid befintliga träd som ges skyddsbestämmelser. Gårdarnas utformning regleras inte i plankartan men utformning av gårdarna framgår av gestaltningsprogrammet. Vid genomförandet av planen avses nya träd och buskar planteras samt andra kompensationsåtgärder vidtas. Företrädelsevis planteras ek, tall och inhemska träd och buskar som blommor och bär frukt. Placering av träd föreslås i gestaltningsprogrammet och regleras i markgenomförandeavtal med hänvisning till gestaltningsprogrammet.

Solstudie har utförts för att utreda den nya exploateringsens skuggpåverkan på planerad gårdsmiljö och befintlig närliggande bebyggelse. Resultatet visar att detaljplanens bebyggelse inte kommer att ha någon skuggpåverkan på närliggande bebyggelse. De egna gårdsmiljöerna kommer ha förhållandevis goda solförhållanden men kommer skuggas till viss del under förmiddagar och kvällar vilket innebär att extra omsorg behöver läggas på att utforma gårdsmiljön.



Figur 7 - Solstudie 21 mars kl 09, 12, 15 (Arkitema, 2024).



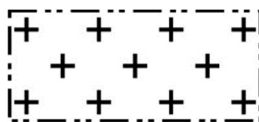
Figur 8 - Solstudie 21 juni, kl 09, 12, 15, 18 (Arkitema, 2024).

Markanvändning

Den huvudsakliga markanvändningen på kvartersmark i detaljplanen är bostäder och regleras i plankartan genom bestämmelsen **"B"**. Byggrätternas utbredning regleras med egenskapsgräns samt prickmark och korsmark.

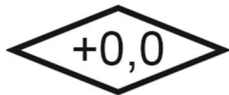


Prickmark – marken får inte föras med byggnad.



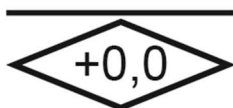
Korsmark – Endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får placeras,

Den tillåtna byggnadshöjden på planerad bostadsbebyggelse varierar mellan +60,0 och +67,5 meter över angivet nollplan. Dessa höjder har säkrats med bestämmelser om **"högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan"** i plankartan. Största takvinkel regleras till 30 grader. Kombinationen av byggnadshöjd och maximal takvinkel innebär att byggnadernas takfot inte får överstiga angiven höjd även om slutlig takvinkel blir nära noll eller byggnadernas tak blir platta.



Byggnadshöjd - Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan.

En del av byggrätterna planläggs med användningsbestämmelsen "BP" som möjliggör underliggande parkeringsgarage och framtida fastighetsindelning med 3D-fastighetsbildning. Gårdar över parkeringsgarage har fått bestämmelsen "**b₁ – Översta bjälklaget ska utföras planterbart och dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0,5 m på minst 40 % av egenskapsytan**". För begränsning av gårdsbjälklagets höjd används "**högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan**". Utöver nockhöjd tillåts bullerskärm/-ar. Det är även möjligt att genomföra växtbäddar utöver nockhöjd.



Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

Markparkeringen inom planen föreslås huvudsakligen placeras i planområdets östra del och regleras med användningen "**P**" (parkering). Längs med parkeringsytan i planens östra del föreslås även en gång- och cykelväg vilken regleras med användningarna "**GÅNG**" och "**CYKEL**" i plankartan. Markparkeringen ligger i anslutning till allmän plats "**GATA**". Inom ytan för markparkering avsätts en yta "**B**" med prickad mark avsedd för sopkassuner. Komplementbyggnader regleras vara högst 3 meter höga genom en bestämmelse om "**högsta nockhöjd i meter**". Den största sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader anges genom bestämmelserna "**e₁-e₃**" i plankartan. Placering och gestaltning av boxar och förråd anpassas till terräng, skala och gestaltningskrav på bostadshus. Gröna tak kan med fördel övervägas.



Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter.

Gestaltning

Detaljplanen möjliggör punkthus vars gestaltning präglas av ett modernt och enkelt uttryck med rena material, en omsorgsfull gestaltning, som skapar en god helhetsverkan tillsammans med den befintliga bebyggelsen i Västra Orminge. Ett gestaltningsprogram har tagits fram som är en del av planhandlingen. Punkthusen regleras med planbestämmelse "**f₂**" som innebär att de ska gestaltas med skifferfasader, med fördel i skiftande varma

nyanser för att återspegla toner i den omkringliggande naturen och harmoniera med områdets historiska material, den krattade betongen. För att knyta an till historiska kulörer i närområdet ska fasaddetaljer utföras i Orminges historiska färgpalett. De lekfulla accentfärgerna kan även användas på exempelvis möbler inom bostädernas gårdsmiljöer. I dialog med byggaktör har kulörer med koderna NCS S 1060-Y10R eller NCS S 2060- Y10R föreslagits och prövats i gestaltningen, se figur 9.

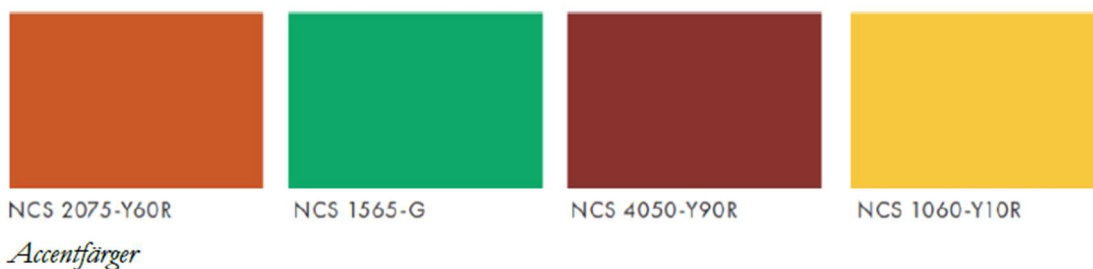
Utöver aktiva färgval som ska stärka Ormingepaletten så ska byggnadernas husnummer följa det historiska typsnittet. Det historiska typsnittet avses användas på fasader samt för skyltar i det offentliga rummet. Gestaltungsprinciper för bebyggelsen inom planområdet regleras med bestämmelser i plankarta.



Figur 9 - Illustration som visar möjlig fasadutformning, skiffermaterial och accentfärg (Arkitema, 2021).



Basfärger



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

Figur 10 - Typsnitt Orminge och färgsättning Ormingepaletten

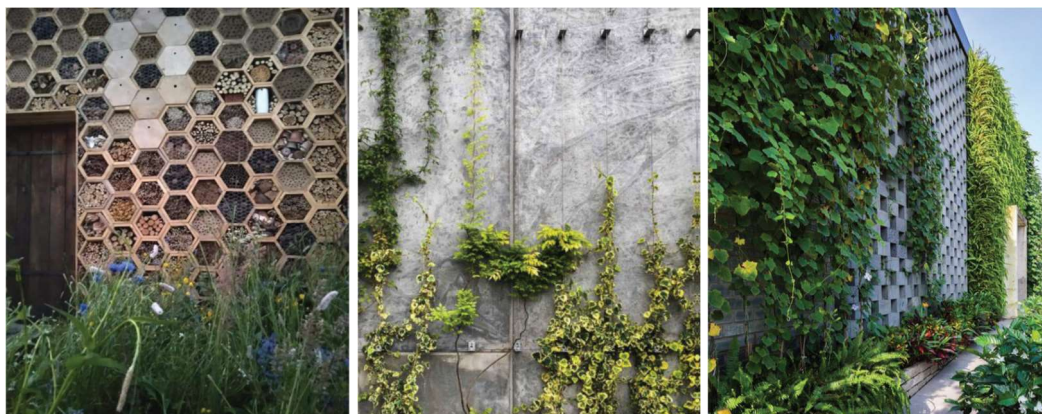
Mur kommer uppföras med synlighet mot Skarpövägen. Mur med eventuellt tillhörande fundament och grundläggning ska uppföras inom kvartersmark (B). Driftyta för underhåll av mur och eventuella slänter och terränganpassning ska inrymmas inom kvartersmark (B).

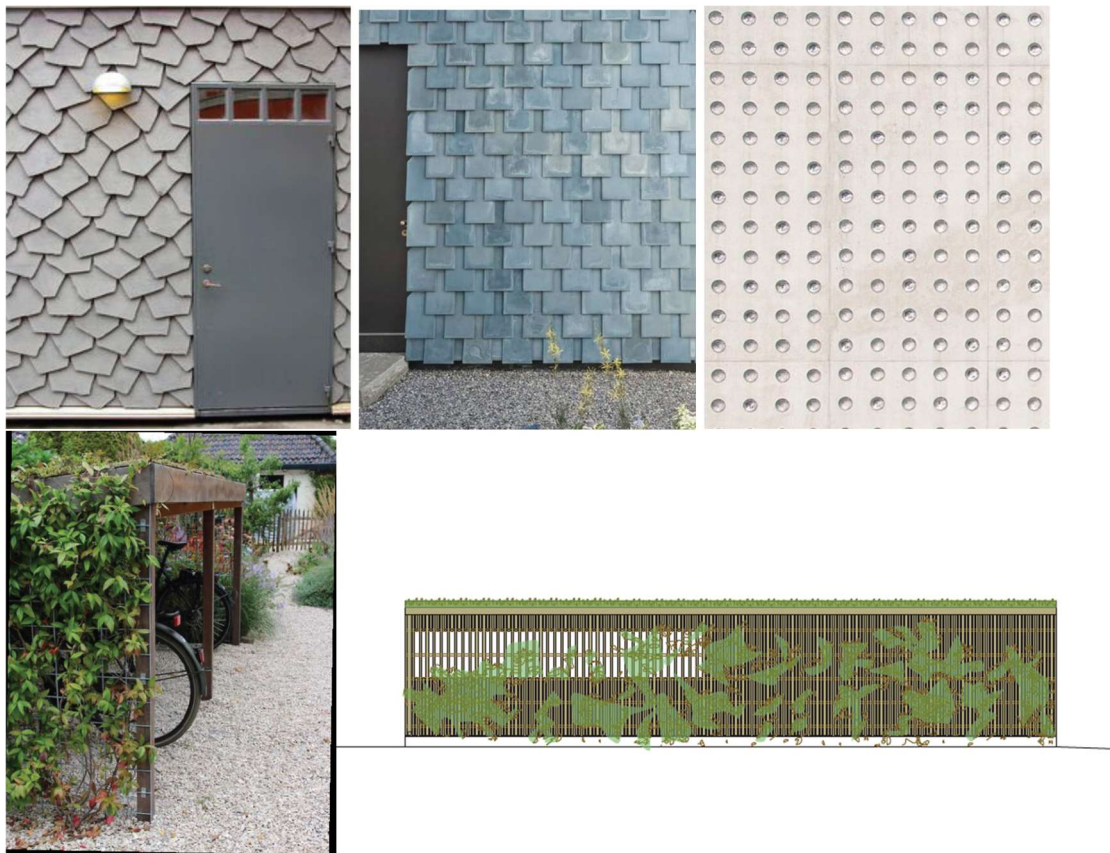
Gestaltning av stödmurar och slutna fasader ska ske genom medvetna val av kulörer, material och struktur så att långsträckta monotona ytor undviks. I plankartan säkerställs detta genom bestämmelser:

f_{7.9} Slutna fasader, garageplan och sockelhåningar ska utföras gestaltade. Gestaltningen ska utformas som en kombination av utsmyckning i form av armatur och detaljer i fasad.

f₁₀ Stödmurar ska utformas med variation i material, struktur och/ eller kulör. Murens yta ska präglas av relief, indrag eller annan variation av struktur alternativt utföras med konstnärlig utformning.

Se figur 11 med exempel på utformning av fasader och murar.





Figur 11 Exempel på fasadvariation, armatur, vegetation, detaljer. (Arkitema 2025)

Gestaltning av bostadshusen regleras med bestämmelse **"f₂"** Bostadshus ska utföras med skifferfasad. Accentfärg på utvalda detaljer i fasad (såsom fönsterkarmar, räcken, entrépartier och smidesdetaljer) färgsätts enligt Ormingepaletten Husnummer ska utföras med utanpåliggande stålprofiler i typsnittet Orminge, med färgsättning enligt Ormingepaletten. Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda

Takens form regleras med bestämmelse **"f₁"** som anger Taket ska utformas med ett obrutet takfall mot varje fasad Takekupor eller takfönster får inte uppföras.

Balkonger regleras med bestämmelser **"f₃₋₆"** Balkonger får kräga ut 1,9 meter över byggrättens egenskapsgräns beroende på om utrymmet under är prickmark eller korsmark och ifall de ska ha lägsta fri höjd om 3,5 meter. Balkonger får även kräga ut över angiven nockhöjd.

Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen behövs ett antal åtgärder vilket beskrivs utförligare nedan.

Gator och trafik

Planområdet nås idag från Skarpövägen som löper längs planområdets norra gräns samt genom planområdets östra del. I planområdets östra del föreslås även en ny gång- och cykelväg (**"GÅNG"** och **"CYKEL"**) som ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät cirka 50 meter öster om planområdet.

Angöring till områdets planerade bostäder sker på en ny kvartersgata inom planområdet. Denna angöringsgata iordningställs på kvartersmark och från den nås entréer, bilparkering på mark och i parkeringsgarage samt cykelparkering. Cyklister och fotgängare angör bostäderna via kvartersgatan. Via kvartersgatan nås även naturområdet längst västerut i planområdet. Inom naturområdet föreslås dock inga vidare kopplingar för gående.

Ett genomförande av detaljplan för Pylonen beräknas inte generera någon betydande ökning av trafikmängd i området.

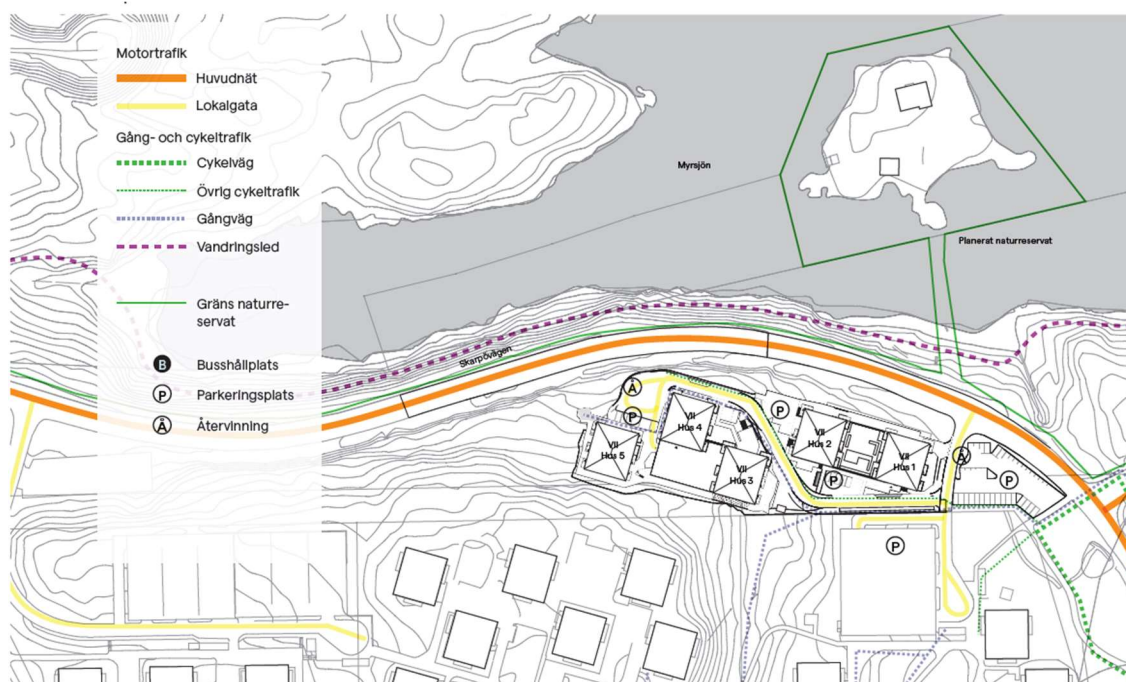
Kollektivtrafik

Inom kort gångavstånd nås kollektivtrafik med god turtäthet. Planområdet ligger mellan två busshållplatser som trafikeras av lokalbussar och stomlinjetrafik som kopplar samman Orminge med centrala Stockholm och regionen i helhet. Busshållplatserna kommer troligtvis i framtiden även trafikeras av en ny stomlinje som planeras trafikera Kungens kurva-Älvsjö-Gullmarsplan-Sickla-Nacka-Orminge i syfte att förbättra kopplingen mellan ostsektorn och söderort.

Parkering

Drygt hälften av bostädernas planerade parkeringsplatser (cirka 82 stycken) ska anläggas i parkeringsgarage och resterande (cirka 61 stycken) anläggs som markparkering. Markparkeringsplatserna är i huvudsak samlade på en större parkeringsyta i planområdets östra del. Den samlade parkeringsytan är avsedd för boendeparkering. För att hantera dagvatten vid skyfall och säkerställa infiltrering ska ytan till 30% vara genomsläpplig. Utöver denna parkeringsyta finns utrymme för mindre samlade parkeringsytor om 6 till 8 platser på kvartersmark. Det totala antalet parkeringsplatser är 143 beräknat utifrån de cirka 200 lägenheter som bedöms kunna genomföras. Detta betyder att för planen gäller kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov. Kommunens parkeringstal är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång om till exempel förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Cirka 530 cykelparkeringsplatser planeras anläggas i cykelparkeringsförråd och på förgårdsmark. En del av cykelparkeringsplatserna kan vara i form av låsbara boxar. Placering och gestaltning av boxar och förråd anpassas till terräng, skala och gestaltningskrav på bostadshus. Gröna tak kan med fördel övervägas. Omfattning av cykelparkeringsplatser i cykelförråd på förgårdsmark regleras i plankartan med korsmark, nockhöjd och exploateringstal "e₁-e₃".



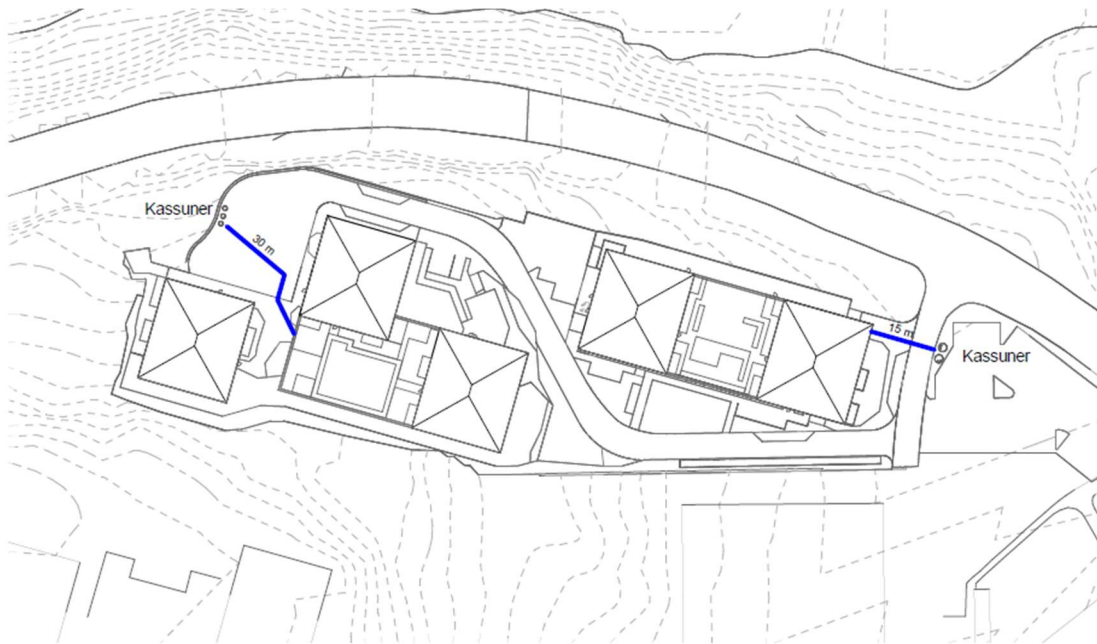
Figur 12 - Illustrationsplan med kommande rörelseflöden och trafik (Arkitema, 2024).

Teknisk försörjning

Planområdet avses anslutas till kommunalt vatten och avlopp i Hasseluddsvägen cirka 150 vart är detta? meter bort. Bostäderna kan även anslutas till el genom Boo Energi och fjärrvärme genom Stockholm Exergi. Inom planområdets södra del föreslås en yta för transformatorstation vilken regleras med användningen ”E₁” i plankartan. I områdets västra del regleras en remsa ”prickmark” i syfte att reglera transformatorstationens placering till minst 10 meter från närmaste byggnad. Se vidare under avsnitt *Så genomförs planen*.

Möjlighet att anordna snöupplag planeras inom naturområdet som ansluter till kvartersgatans västra del.

Avfallshantering hanteras med sopkassuner inom kvartersmark (bottentömmande kärl utomhus). För att ta hand om de fem bostadshusens avfall behövs två stationer med sopkassuner. Varje station föreslås ha följande fraktioner: restavfall, matavfall, pappersförpackningar, plast, returpapper, metall samt glas. Grovsopor planeras tas om hand genom regelbunden temporär uppställning av container på kvartersmark.



Figur 13 - Avstånd från entréer till stationer med sopkassuner (Arkitema, 2025).

Störningar och risker

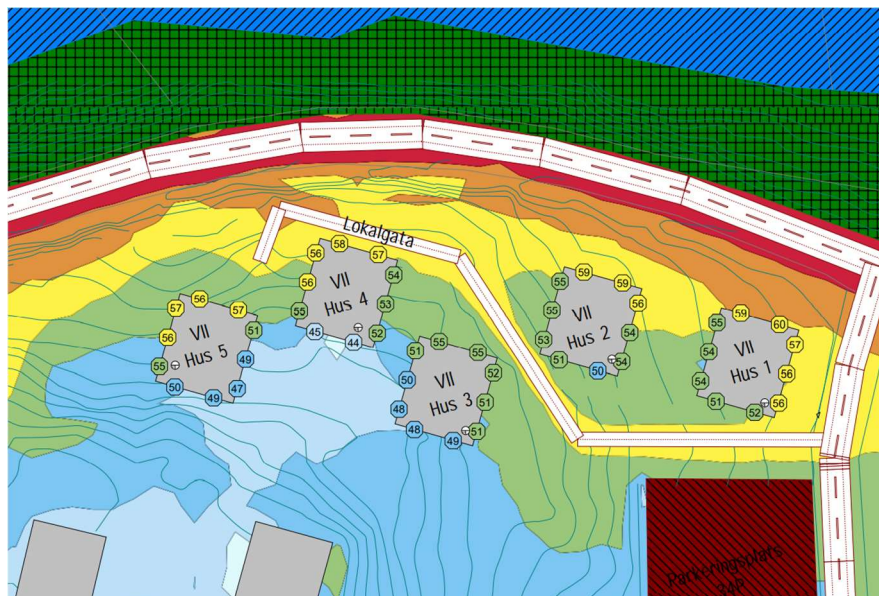
Planförslaget innebär risker och störningar avseende bland annat buller och farligt gods i och med närheten till Skarpövägen, se vidare under respektive rubrik nedan.

Buller

Bullerutredning har utförts för att se hur det planerade området berörs av trafikbuller: *Bullerutredning DP Orminge Amperen & Pylonen* Tyréns, 2019 uppdaterad 2021.

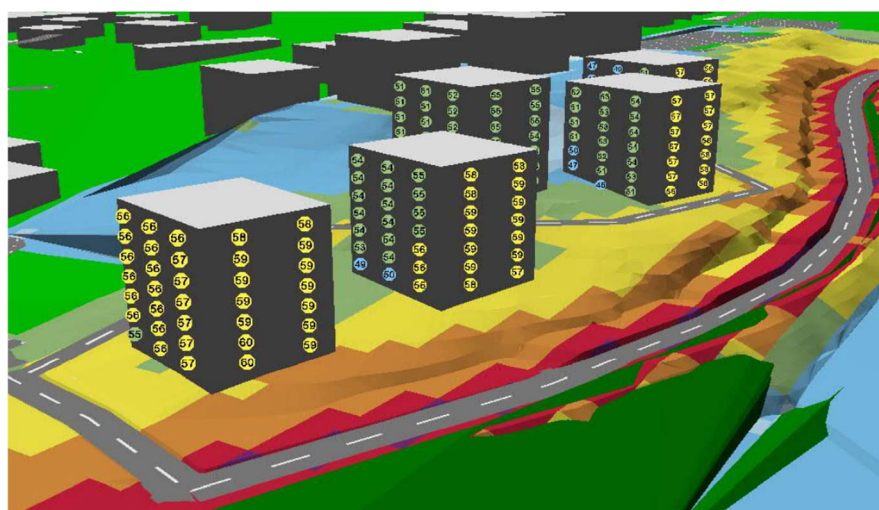
Planområdet är beläget i en bullerpåverkad miljö då området utsätts för trafikbuller framförallt från Skarpövägen. På vägen trafikeras bussar både dagtid och nattetid. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad mot Skarpövägen beräknas mellan 56–60 dBA. Andra fasader beräknas ha nivåer under 55 dBA. Riktvärden uppfylls för trafikbuller vid bostadsfasad i detaljplaneområdet. Ekvivalenta ljudnivåer på mark (på två meters höjd) beräknas bli 55–60 dBA. utmed Skarpövägen och nivåer mellan 40–50 dBA bakom planerade bostäder. Det innebär att för uteplatser på bjälklagsgårdar i området uppfylls riktvärden mellan hus 3,4 och 5 men däremot inte mellan hus 1 och 2 där det krävs en bullerskärm om 1,5 meter för att klara riktvärden för en gemensam uteplats.

Sammanfattningsvis uppfylls samtliga riktvärden för trafikbuller vid bostadsfasader och gemensamma utevistelse inom detaljplaneområdet om bullerskärmen uppförs mellan hus 1 och 2. Detaljplanen möjliggör även alternativet enskilda lösningar för utevistelse på tex balkong eller uteplats.



Figur 14 - Dygnskvivalenta bullernivåer beräknat för trafikflöden år 2030. Inga av de beräknade nivåerna överstiger 60 dBA. (Tyréns 2021)

Uteplatser ska anordnas där ekvivalenta ljudnivån är under 50 dB(A) och maximal ljudnivådagtid är under 70 dB(A). För området Pylonen kan dessa platser anordnas på baksidan av planerade bostäder. Eftersom Skarpövägen trafikeras mycket av bussar, både dagtid och nattetid, bör man ta hänsyn till lågfrekvent buller vid projektering. Även ventilationssystem bör tas i beaktning då dessa orsakar ”hål” i fasaden som kan försämra ljudisolering.



Figur 15 - Dygnskvivalenta bullernivåer på fasad mot beräknat för trafikflöden år 2030. Inga av de beräknade nivåerna överstiger 60 dBA. (Tyréns 2021)

Farligt gods

Skarpövägen som löper längs planområdets norra gräns är en sekundär transportled för farligt gods. Här passerar farligt gods-transporter med oljeavfall och gasol på väg till och från Kummelbergets verksamhetsområde strax nordväst om planområdet. Inom Kummelbergets verksamhetsområde finns ett pågående utvecklingsprojekt som i nuläget inte förväntas generera en ökning av antalet farligt gods-transporter.

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

För att ytterligare bedöma huruvida den framtagna riskbedömningen är applicerbar i aktuellt detaljplaneprojekt har markens beskaffenhet längs Mensättravägen och planförslaget för Pylonen jämförts. Inom utredningsområdet längs Mensättravägen ligger marken på ungefär samma höjdnivå som vägen medan Skarpövägen ligger 1 till 5 meter lägre än aktuellt planområde. Detta innebär bättre förutsättningar att minimera en skada i händelse av en olycka med farligt gods vid läget längs Skarpövägen än vid läget längs Mensättravägen. Riskbedömningen bedöms således, med marginal, kunna appliceras på aktuellt planområde både avseende aspekterna individrisk och samhällsrisk.

Enligt riskbedömningen som har utrett individrisk och samhällsrisk för Mensättravägen är både individrisken och samhällsrisk lägre än det undre acceptanskriteriet, vilket innebär att risknivån kan anses vara acceptabel utan att riskreducerande åtgärder vidtas längs Skarpövägen.

Länsstyrelsen rekommenderar generellt ett skyddsavstånd på minst 25 meter från sekundär transportled för farligt gods. Om antalet farligt gods-transporter är få eller de olyckor som kan inträffa endast kan få allvarliga konsekvenser inom ett kort avstånd kan ett avstånd på 15–20 meter godtas. Inom detaljplan för Pylonen planeras bebyggelse på ett avstånd från Skarpövägen om minst 15–18 meter. Med hänsyn till Länsstyrelsens riktlinjer för sekundär transportled för farligt gods föreslås följande riskreducerande åtgärder i och med planläggning i närheten av Skarpövägen:

0–15 meter från Skarpövägen:

- Bebyggelsefritt område
- Ytan utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Icke stadigvarande vistelse accepteras (ytparkering, gång- och cykelväg, etcetera).
- Väg förses med kantsten

15–25 meter från Skarpövägen:

- Byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Skarpövägen.

I plankartan säkras riskreducerande åtgärder genom att området är planlagt för allmän plats natur och prickmark (0–15 meter från Skarpövägen) samt genom en planbestämmelse ”m₂” om utrymning vilken lyder: *Inom 25 meter från Skarpövägen ska byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Skarpövägen.*

Bestämmelsen innebär att det är möjligt att utrymma på fasader som vetter åt öster och väster om utrymningsvägen placerats 25 meter från Skarpövägen.

Luftkvalitet

Planområdet omfattas inte av problematisk lukt, partiklar eller övrigt som kan påverka luftkvaliteten negativt. Enligt SLB-analys luftkvalitetskarter från 2015 klarar området normvärde och miljökvalitetsmål när det gäller både partikelhalt (PM₁₀) och kvävedioxidhalt (NO₂). Luftkvaliteten bedöms inte försämrats till följd av genomförande av föreslagen detaljplan då husen placeras relativt glest och närheten till kollektivtrafik kommer att bidra till att minimera trafikökningen.

Markens beskaffenhet

Markföroreningar

Planområdet ligger i förhållandevis orörd mark, i en ledningsgata som dessförinnan har varit skog. Ortofoton visar inte på att någon verksamhet har bedrivits inom området, och inte heller syns fyllnadsmassor. Troligen är marken närmast Skarpövägen måttligt förorenad och lägena för kraftledningsstolparna är sannolikt lokalt förorenade. Det kan också finnas förorenade fyllnadsmassor inom området som inte syns idag men som kommer fram vid schaktning.

Sulfider

Området är idag en kraftledningsgata med berg i dagen eller berg strax under markytan. Bergarten är bland annat gråvacka, en sedimentär bergart som kan innehålla högre halter av sulfider. I och med att det, jämfört med andra stadsbyggnadsprojekt, handlar om relativt små volymer sprängmassor kommer sulfidfrågan hanteras under detaljplanens genomförande.

Bergtekniska förutsättningar

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

En geologisk kartering (Geosigma 2022) har genomförts med syfte att skapa en översiktlig bild av bergstabilitetsförhållandena samt för att göra en översiktlig utredning av grundläggning av byggnad på berg i det aktuella området. Blottade berghällar undersöktes med avseende på bergarter, sprickorientering och eventuella svaghetszoner. Den översiktliga utredningen genomfördes för att bedöma det maximala tillåtna grundläggningstrycket vid grundläggning på berg vid enkel undersökning.

Inmätta sprickriktningar visar inte på någon förekomst av kraftiga sprickzoner eller zoner med krossat berg i det blottade berget. Generellt bedöms geologin och sprickorna i det aktuella området inte vara något hinder vid grundläggning.

Den geologiska karteringen som genomfördes 2022 (Geosigma) visar att det inte finns några instabilitetsproblem på bergsslänterna. Inga större lösa bergblock har observerats i slänten eller i diket längs med Skarpövägen.

Den bergtekniska undersökningen medför inget behov av planbestämmelser.

Dagvatten och skyfall

För att visa en möjlig dagvattenhantering som innebär att recipienten inte påverkas av ökade flöden eller föroreningsbelastning har en dagvattenutredning utförts, Dagvattenutredning för detaljplan – *Orminge kraftledningsstråket, projekt Pylonen, Nacka kommun* (Geoveta, 2019, uppdaterad 2022).

Dagvattnet behöver fördröjas för att det inte ska bli för mycket regnvatten som gör att dagvattenledningarna blir överfulla. Det behöver även renas från metaller och näringsämnen så att Myrsjön och recipienten Askrikefjärden nedströms inte påverkas.

Möjligheten att leda bort, fördröja och infiltrera dagvatten från hårdgjorda ytor såsom asfalterad vändplan, kvartersgata, parkeringsytor och bjälklagsgårdar genom att anlägga växtbäddar säkerställs genom bestämmelsen: Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. I och med detta uppfylls även kommunens krav att 10 millimeter nederbörd ska fördröjas i gröna lösningar. Dagvattnet kommer att bli renare än innan vilket innebär att recipienterna nedströms inte påverkas och att statusen i vattenförekomsten Askrikefjärden inte påverkas. Det innebär att planen inte motverkar miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Detaljplanen innebär att området kommer att förändras från naturmark och tillfälliga infartsparkeringsytor till helt eller delvis exploaterad mark inom kvartersmark.

Detaljplanen innebär även att kuperad terräng och berg i dagen anpassas till bostadsbebyggelse. För att undvika sprängning är det lämpligt att jobba med grundare infiltrerande växtbäddar över större ytor. Inom detaljplanen har en större yta vid kvartersgatan identifierats som särskilt lämplig för att hantera dagvatten. Utrymmet för grundare växtbäddar säkerställs genom bestämmelsen **"n₂"** Växtbäddar för fördröjning.

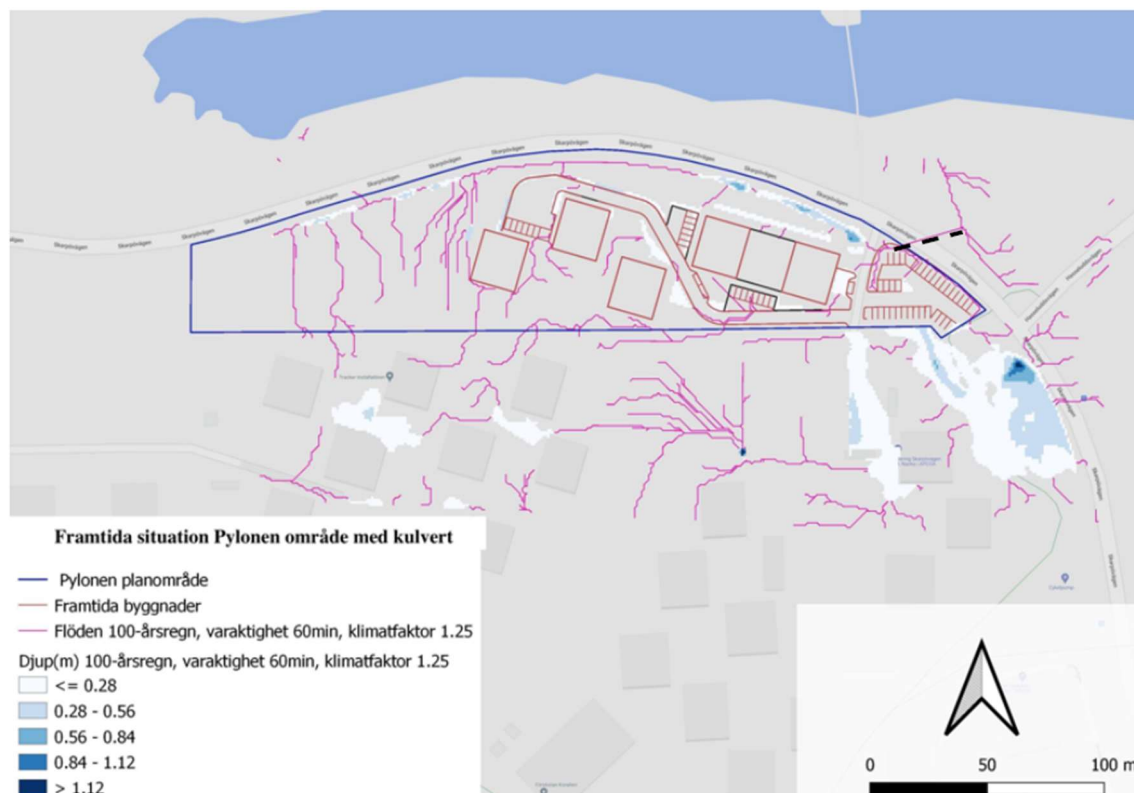
Markparkeringsytan i östra delen av planområdet är den plats inom detaljplanen som har utpekats riskerar översvämmas vid skyfall. Genom bestämmelsen **"b₂"** säkerställs avrinning inom ytan: minst 30% av ytan ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras.

"a₂": Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.



Fig 16 Illustrationen visar hur dagvatten är planerat att hanteras inom planområdet i växtbäddar om totalt 1180 kvadratmeter. För att undvika sprängning föreslås en grundare växtbädd utbredd på större yta.
(Arkitema 2024)

Skyfallsfrågan har belysts i dagvattenutredningen och hanteras med ytliga avrinningsvägar.



Figur 17. Skyfallsanalys för framtida situation vid ett 100-årsregn, med kulvert under Skarpövägen (den streckade linjen visar platsen för kulverten), regnvaraktighet 60 min med klimatkfaktor 1.25, utan hänsyn till servicenivån för befintliga dagvattenledningar (modelleringen påvisar dock ingen betydande skillnad mot när befintligt dagvattennät beaktas för aktuellt område). Fler scenarion finns i dagvattenutredningen (Geoveta, 2021, uppdaterad 2022).

Av de ytor som planeras att exploateras är det endast den östra boendeparkeringen som ligger på mark som idag riskerar att översvämmas vid skyfall. Det innebär att kommande eller befintliga byggnader inte kommer att påverkas vid skyfall. Strax utanför planområdet kan Skarpövägen komma att översvämmas vid ett 100-års regn. Ett förslag för att lösa ett översvämningsdjup vid parkeringen och vägen är att anlägga en kulvert se figur 17

Plankartan reglerar en översiktlig höjdsättning av markhöjderna. Ingen risk för översvämmning från närliggande Myrsjön föreligger eftersom det är stor höjdskillnad mellan sjön och aktuellt detaljplaneområde. I kommande detaljprojektering kommer man att behöva ta hänsyn till avrinningsvägar vid kraftiga skyfall när växtbäddarnas kapacitet har överskridits. Hänsyn behöver även tas till riktlinjerna från *Svenskt vatten om marklutningar vid byggnader*.

Strandskydd

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det (7 kap. 18 c § MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § PBL). I detaljplan Pylonen avser kommunen att upphäva strandskyddet, som inträder vid planläggning av marken, för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Strandskyddet avses upphävas inom områden markerade med den administrativa bestämmelsen ”a₃” i plankartan. På naturmarken i väster och utefter Skarpövägen i norr återinträder strandskydd vilket innebär att naturen får ett utökat skydd. Strandskyddet återinträder även för naturmarken som fortsätter in över planområdets gräns till anslutande detaljplan Agaten.

De särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet är 7 kap. 18 c § punkt 2 miljöbalken (MB): att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen samt 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken (MB): att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

De särskilda skälen för upphävandet redovisas utförligt i dokumentet *PM Upphävande av strandskydd (Nacka kommun 2021)* med bilagan *Alternativutredning* vilket utgör underlag till planbeskrivningen. För att kunna väga intresset av att bevara strandskyddet inom området mot kommunens intressen av att utveckla tätorten Orminge inom Pylonens planområde, beskrivs även konsekvenserna av planens genomförande i dokumentet.

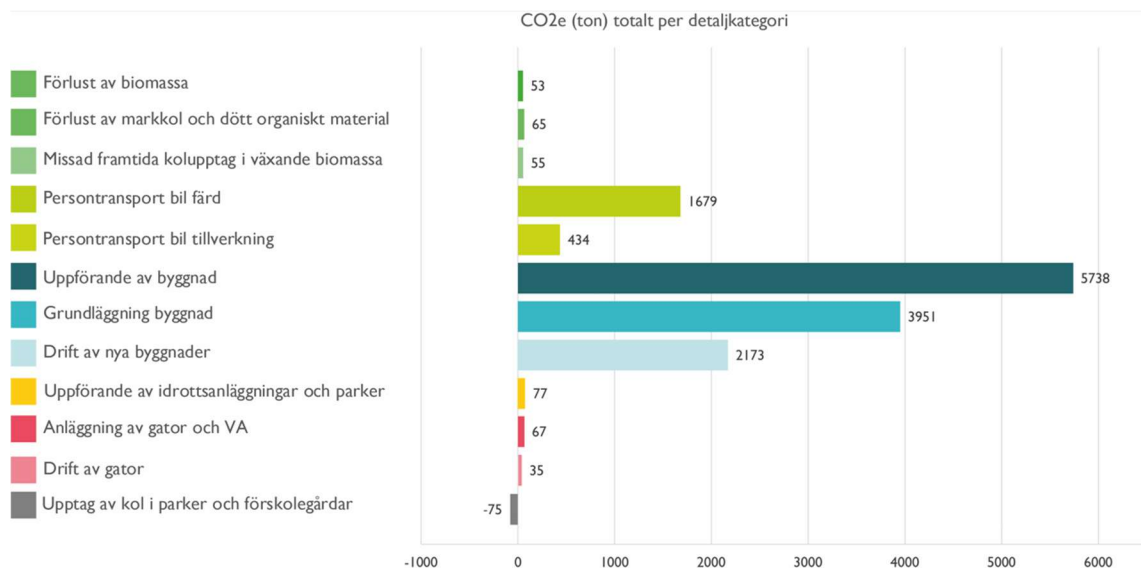
Sammanfattningsvis bedöms planens påverkan på naturvärdena bli liten och påverkan på rekreativvärdena bli försumbar. Det finns dessutom områden med höga värden för strandskyddets syften alldeles intill planområdet. Bostadsbebyggelsen inom Pylonen är angelägen för kommunen och kommundelen Orminge och området bedöms vara väl avskild från strandområdet av Skarpövägen. Fri passage längs stranden är fortfarande möjlig. I avvägningen av de olika allmänna intressena enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att ta området i anspråk för föreslagen bostadsbebyggelse här väga tyngre än strandskyddsintresset.

Klimatpåverkan

Baserat på plankartan har en klimatberäkning för utförandet av detaljplanen genomförts. Beräkningarna visar ett utsläpp på 14 251 ton CO₂e.

Det tre största utsläppsposterna är uppförande, grundläggning och drift (se figur 19) fördelat på antalet förväntat boende i området är siffran 34 ton CO₂e ton/person.

Per byggd BTA blir siffran 424 kg CO₂e/m². Planerad BTA för detaljplaneprojektet ligger i linje med underlaget från Översiktsplanen.



Figur 19. Koldioxidekvivalenter, CO₂e, uttryckt i ton, per detaljkategori (Nacka kommun 2025)

Av utsläppen som genereras av att uppföra detaljplanen står byggnaderna för 83% av utsläppen. Att begränsa projektets klimatpåverkan är möjligt utifrån olika åtgärder, såsom till exempel mobilitetslösningar, materialval och miljöcertifiering av byggnad.

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

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Granskning detaljplan	kvartal 1 2025
Antagande detaljplan	kvartal 4 2025
Laga kraft detaljplan	kvartal 1 2026*

*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförande

Markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal ska ingås mellan kommun och exploatör 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 fjärde kvartalet 2025 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov för byggnation på kvartersmark, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad.

Genomförandetid

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 utgör allmän plats framgår av plankartan. Nacka kommun är huvudman för allmän plats enligt detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Allmän platsmark

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och naturmark som framgår av plankartans bestämmelser.

Vatten- och spillvatten

Hela planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för det allmänna VA-nätet.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i verksamhetsområdet för dagvatten. Nacka vatten och avfall AB ska ansvara för dagvattenavledningen inom allmän platsmark. Inom kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, till exempel dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Elförsörjning, telenät, 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. Genomförandeavtal mellan kommunen och respektive ledningsägare ska upprättats.

Kvartersmark

Blivande fastighetsägare efter markförsäljning av området inom fastigheten Orminge 60:1 ansvarar för utbyggnad och förvaltning av kvartersmarken.

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

Avtal

Detaljplaneavtal/Plankostnadsavtal

Detaljplaneavtal reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen. Ett detaljplaneavtal avseende del av fastigheten Orminge 60:1 har ingåtts med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB.

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.

Ett markanvisningsavtal avseende planområdet för Pylonen, som utgörs av del av fastigheten Orminge 60:1, har tecknats med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Avtalet reglerar exploateringens storlek, köpeskilling, riktlinjer för gestaltning samt detaljplaneprocess och att markgenomförandeavtal ska tecknas.

Markgenomförandeavtal

Ett markgenomförandeavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som ägs av kommunen. Ett markgenomförandeavtal ska tecknas med exploitören som tilldelats markanvisning av Pylonen inför antagande. Markgenomförandeavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I detta markgenomförandeavtal kommer följande att regleras: marköverföringar, gestaltning, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, placering av samt antal parkeringsplatser, kompensationsåtgärder för att bibehålla spridningssambandets funktion och stärka biodiversitet (exempelvis återplantering av träd och planteringar), kvartersmark med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och

kontakten med olika myndigheter. Avtalet går upp för godkännande parallellt med att detaljplanen går upp för antagande.

Köpekontrakt och köpebrev

Ett köpekontrakt reglerar vilken fastighet eller del av fastighet som ska säljas, pris, villkor och uppgifter om köpare och säljare. Ett köpebrev upprättas i samband med att köpeskillingen (priset) betalas och kan användas som ett kvitto på att köpeskillingen är betald. Köpebrevet ska användas när köparen söker lagfart för fastigheten.

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.

Allmän plats

Anslutning till spillvatten och dagvattenledningar från kvartersmark kan ske vid Hasseluddsvägen/Skarpövägen. Om inte självfall för spill- och dagvatten kan erhållas inom planområdet krävs ett kostsammare alternativ som kan byggas ut längs med Skarpövägen. En sådan anslutning är möjlig att placera inom allmän platsmark.

Vatten och spillvatten

Utbyggnad av vatten, spillvatten och dagvattenledningar fram till planområdet erfordras samt utbyggnad inom planområdet. Planområdets kvartersgator bör utformas och höjdsätts så att spillvatten och dagvattenledningar kan byggas ut med självfall fram till Hasseluddsvägen/Skarpövägen.

Dagvatten

Anläggningar för dagvattenhantering på allmän plats kommer att byggas ut i samband med att allmän platsmark anläggs. Vid exploateringen kommer nya dagvattenledningar byggas ut inom planområdet. Kvarter och allmän plats höjdsätts och utformas så att fastigheter och andra samhällsviktiga funktioner inte översvämmas vid ett skyfall, vilket innebär minst ett 100-årsregn med klimatkfaktor.

Åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark, som dagvattenmagasin och andra LOD-åtgärder, regleras i första hand i markgenomförandeavtal med respektive fastighetsägare. Vissa åtgärder regleras genom planbestämmelser i plankartan.

El, tele och fiber

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnad av sina ledningar. Eventuella ledningsomläggningar regleras mellan respektive fastighetsägare och ledningsägaren. Genomförandeavtal ska ingås mellan Nacka kommun och Skanova AB respektive Stokab AB avseende ledningsarbeten på kommunal mark. Genomförandeavtal ska ingås mellan Nacka kommun och Boo Energi avseende gatu- och ledningsarbeten på kommunal mark.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att sluta avtal med ledningsägare gällande respektive fastighet.

Värme

Fjärrvärme från Stockholms Exergi är möjligt att bygga ut för att ansluta till kommande bebyggelse. Alternativt löses värme individuellt för varje fastighet. Genomförandavtal ska ingås mellan Nacka kommun och Stockholms Exergi avseende gatu- och ledningsarbeten på kommunal mark. Respektive fastighetsägare ansvarar för att sluta avtal med ledningsägare gällande respektive fastighet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen kommer att följa Boverkets allmänna råd där det ska finnas möjlighet att sortera mat- och restavfall i nära anslutning till bostädernas entréer. I vissa fall kan ett något längre avstånd från bostadens huvudentré medges förutsatt att en tillgänglig väg till avfallshanteringen finns genom parkeringsgarage eller annan sammanlänkad byggnad. Även förpackningar och tidningar ska enligt regeringens krav samlas in bostadsnära, detta kommer ske i form av nedgrävda bottentömmande behållare. Den blivande markägaren ansvarar för avfallshanteringen och för att tillse att ny lagstiftning inom området följs.

Trafikanläggningar

Anläggandet av nya kvartersgata och utbyggd vändplan förväntas ske etappvis. Gång- och cykelväg och övriga allmänna anläggningar kommer att byggas ut och samordnas med övrig byggnation. Delar av detaljplanens allmänna anläggningar kan komma att genomföras i ett tidigt skede och andra delar i ett senare skede.

Gatorna i området ska dimensioneras så att sopbilar, utryckningsfordon, fordon för snöhantering och halkbekämpning erhåller en god framkomlighet samt uppställningsplats i de fall det behovet finns. Allmänna anläggningar ska huvudsakligen byggas ut enligt standard i Nacka kommuns tekniska handbok.

Parkering

Inom planområdet finns idag 94 infartsparkeringsplatser som kommer att rivas i samband med exploatering på marken. Det totala behovet av infartsparkering i området kommer att tillgodoses genom samordning av kvarvarande infartsparkeringar samt genom att planerat parkeringshus i Orminge centrum uppförs.

Erforderliga parkeringar inom detaljplanen ska anordnas inom kvartersmark.

Markföroreningar

Sedvanlig vaksamhet ska iakttas så att förorenade massor eller förorenat vatten uppmärksammas och tillsynsmyndigheten ska omedelbart kontaktas om misstanke om förorening föreligger.

Hantering av sulfider i bergmassor

Det finns en allmän risk för sulfider i området. I och med att massorna i huvudsak körs bort och att det jämfört med andra stadsbyggnadsprojekt handlar om relativt små volymer som hanteras bör det vara rimligt att hantera sulfidfrågan under detaljplanens genomförande. Ytliga bergprover kan då tas och beroende på halt kan det då beslutas hur massorna ska hanteras. Alternativt, om det är höga halter, bör man gå vidare med borrhprovtagning samt ABA-test som visar massornas försurningsförmåga. Åtgärder som vidtas om massorna visar sig vara försurande kommer i första hand påverka hur bergmassorna kan användas, om de kan återanvändas inom området eller om de behöver köras till deponi. Eventuellt kan även andra åtgärder vidtas som exempelvis att använda kalksten för att neutralisera den försurande effekten. Se vidare i miljöredovisningen som är ett underlag till detaljplanen.

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.

Detaljplanen kommer leda till justeringar av fastighetsgränser när det gäller fastigheten Orminge 60:1, se figur 19 i avsnittet *Fastighetskonsekvensbeskrivning*. De delar av fastigheten Orminge 60:1 som avses planläggas gränsar till fastigheterna Orminge 38:2 och Orminge 39:1.

Allmän plats

Mark som ska utgöra allmän plats enligt detaljplanen kommer vid genomförandet kvarstå inom befintlig kommunal fastighet.

I detaljplanen ingår kvartersmark för allmänt ändamål i form av ett E1-område som avser transformatorstation som ska byggas ut. En eller flera rättigheter ska upprättas för att trygga väg och ledningar fram till transformatorstationen från den allmänna platsen.

Kvartersmark

Fastighetsbildning kommer att behövas för mark som föreslås som kvartersmark i detaljplanen. Den kvartersmark på kommunal mark som ska markanvisas kommer att avstyckas från den kommunala fastigheten Orminge 60:1.

Ett område i anslutning till allmän plats GATA planläggs som kvartersmark för parkeringsändamål för att möjliggöra gemensam parkering.

I detaljplanen ska sopkassuner, botten tömmande underjordsbehållare, genomföras på två placeringar inom kvartersmark. På kvartersmark vid vändplanen i planområdets västra del inom reglering Bostäder och prickmark, samt i planområdets östra del i anslutning till

markparkering och allmän plats GATA , Området regleras Bostäder med prickmark som ett separat markområde avskilt från bostadskvarteret på motsatt sida om allmän plats GATA. Sopkassunerna är tänkta att användas av samtliga av de boende inom detaljplaneområdet

Ledningsrätter

Befintlig fastighet belastas idag av ledningsrätt för starkström vilken omfattar den tidigare luftburna kraftledningen som har markförlagts. Ledningsrätten ska upphävas, vilket bekostas av kommunen och ledningsägarna. Enligt avtal mellan kommunen och ledningsägarna utgår ingen kompensation. Då inga luftburna eller markförlagda kraftledningar planeras passera genom området i framtiden regleras inget u-område för detta syfte i plankartan.

Mark som avsatts för E₁-område för transformatorstation föreslås upplåtas med ledningsrätt alternativt servitut om lantmäteriet skulle anse detta vara lämpligare. U₁- område på kvartersgata säkrar markförlagda ledningar fram till transformatorstation
Den nya bostadsfastigheten kommer att belastas av servitut och eller ledningsrätt för ledningar till transformatorstation.

Servitut

Tillgång till transformatorstation samt ledningar framdragna till transformatorstationen avses lösas med hjälp av officialservitut och om inte detta går med avtalsservitut.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

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

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

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.

Kostnad för åtgärder inom kvartersmark

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

Kostnad för vatten- och spillvattenanläggning

Nacka kommun bygger ut VA-anläggningar inom allmän platsmark men Nacka vatten och avfall AB blir huvudman. Ekonomisk reglering sker i genomförandavtal mellan Nacka kommun och Nacka vatten och avfall AB vilket ska upprättas innan antagandet av detaljplanen.

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 inom kvartersmark.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät

Respektive ledningsägare ansvarar för nyläggning och omläggning av ledningar och anordningar. Genomförandeavtal 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

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

Förrättningskostnader

För ansökan om avstyckning från fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom allmän platsmark ansvarar kommunen. För ansökan om avstyckning från fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

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. Avgifter för bygglov och anmälan tas ut enligt gällande taxa.

Anslutningsavgifter

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

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

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Dagvatten

I och med föreslagen dagvattenhantering med anläggningar inom planområdet kommer föroreningsbelastningen på recipienten Myrsjön samt vattenförekomsten Askrikefjärden totalt sett att minska. Det innebär att miljökvalitetsnormerna för vatten inte motverkas.

Skyfall

Översvämningsproblematik på grund av framtida skyfall (minst 100-års regn med klimatfaktor) bedöms kunna hanteras genom höjdsättning, fördröjning och avledning till angränsande natur- och parkmark vilka utgör lågpunkter i området.

Klimatpåverkan

En klimatberäkning har genomförts för att beräkna andel koldioxidutsläpp som projektet genererar. Av utsläppen som genereras av att uppföra detaljplanen står byggnaderna för 83% av utsläppen.

En masshanteringsplan kan vara till hjälp för att minimera transporter och återvinna massor i projektet.

Buller

De planerade bostäderna klarar samtliga riktvärden för buller med ett undantag, med ett undantag, för att klara riktvärden för utevistelse krävs en bullerskärm mellan hus 1 och 2. Detaljplanen ger utrymme för att genomföra enskilda lösningar per lägenhet.

Sulfider

Eftersom masshanteringen i denna detaljplan kommer gå ut på att köra bort bergmassorna och återfylla endast i liten grad bedöms eventuella sulfidmassor kunna hanteras vid detaljplanens genomförande. Lakvattenprover och bergprover kan komma att tas och därefter bör beslut tas om hur massorna ska hanteras, alternativt gå vidare med borrhprovtagning samt ABA-test som visar massornas förurningsförmåga. Åtgärder som vidtas om massorna visar sig vara försurande kommer i första hand påverka hur bergmassorna kan användas.

Förorenade områden

Området bedöms inte vara påverkat av föroreningar i någon större grad och det bedöms därför vara rimligt att planlägga och exploatera ytan i förhållande till eventuell saneringskostnad.

Målområden för hållbart byggande

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. Vissa aspekter har det jobbat extra med i enlighet med kommunens riktlinjer för hållbart byggande. De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande.

Hållbarhetsmålet: Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

- Det finns närliggande grön- och vattenområden dit det är möjligt att ta sig till fots.
- Bebyggelsen planeras som en struktur till viss del anpassad till topografin med tillgång till gröna utemiljöer, närnatur och bevarande av träd över viss stamdiameter.
- Naturmark har inkluderats och bekräftats som natur i en del av planområdet.

Hållbarhetsmålet: Hållbart resande

- Bebyggelsen ligger nära kollektivtrafik med god turtäthet och hållplatserna går att nå på ett enkelt och säkert sätt.
- Vid planering av områden med bostadsbebyggelse och arbetsplatser finns laddningsmöjligheter för elfordon
- Cykelparkeringar motsvarande minst 2 platser/lägenhet anordnas inom projektet.

Hållbarhetsmålet: En god ljudmiljö

- Bostäderna planeras så att lågfrekvent buller från bussar minimeras, till exempel genom att bygga med en bättre ljudklass eller med lägenheter med fönster åt mindre bullerutsatt håll för de som är närmast Skarpövägen.
- Byggnader planeras så att störande ventilation och fläktar inomhus och utomhus undviks.

Konsekvenser för hållbarhetsmålen uppfyllelse är vid ett genomförande av detaljplanen övervägande positiva. ”Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet” säkerställs genom att delar av planområdet planläggs som allmän plats i form av naturmark samt genom en gång- och cykelväg på allmän plats som ansluter planområdet till övrigt gång- och cykelvägnät. Möjligheterna att uppfylla målet ökar även genom att åtgärder som inte styrs i plankartan planeras, såsom utsiktsplats och cykelparkeringsförråd med gröna sedum tak på kvartersmark vilket föreslås i gestaltungsprogrammet. Hållbarhetsmålet ”Hållbart resande” uppfylls genom planområdets kollektivtrafikhärläge och antalet planerade cykelparkeringsplatser. Bostäderna planeras vidare så att alla får tillgång till en tyst sida för att uppnå hållbarhetsmålet om ”En god ljudmiljö”. Laddmöjligheter för elfordon samt placering av eventuellt störande ventilation och fläktar kommer att utredas i ett senare skede.

Konsekvenser för kulturmiljövärden

Ingreppet i kulturmiljön bedöms bli litet då exploatering planeras mellan befintlig bebyggelse och kringgående trafik. Nya volymer utformas som punkthus, vilket är positivt i kulturmiljösynpunkt. Dock blir de något högre än befintlig bebyggelse och får ett avvikande takavslut. De föreslagna fasaderna av skiffer bedöms kunna samspela väl med områdets historiska material, den krattade betongen. Det nya materialet med den varma kulör den

tillför bedöms tillskapa en god helhetsverkan, samtidigt som den tillför något nytt i området. De nya volymernas byggnadsdetaljer, såsom fönsterbågar, föreslås målas med en accentkulör vilket förstärker samverkan mellan dåtid och nutid på ett välavvägt sätt.

Konsekvenser för naturmiljö

Det regionala spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas negativt av ett genomförande av planen. För att bibehålla konnektiviteten i denna regionala gröna kil (Nacka-Värmdökilen) och det regionala svaga gröna sambandet, är det viktigt att spara tallar i så stor omfattning som möjligt och om möjligt även de ekar som finns i spridningsstråket. Genom att lämna en remsa naturmark närmast Skarpövägen, ge skyddsbestämmelser åt ett antal träd inom kvartersmark och på allmän platsmark, möjliggöra för gröna innergårdar genom att tillåta ett större jorddjup på bjälklagsgårdar, sköta naturmark med slätter och komplettera med andra möjliga biotopförstärkande åtgärder som till exempel fågelholkar och insektshotell både på kvartersmark och allmän plats kan de negativa konsekvenserna av genomförd plan mildras och påverkan på det svaga spridningssambandet minimeras. En åtgärd som säkrar del av spridningssambandets befintliga funktion är bestämmelse **"n₁"** som skyddar ett antal större träd från fällning. Inom remsan som föreslås utgöras av **"NATUR"** längs planområdets norra del finns även ett antal tallar som får bestämmelsen **"träd₁"** och därmed bevaras i syfte att minska påverkan på spridningssambandet. Biotopförstärkande åtgärder kommer att säkras i markgenomförandeavtal. Utan rätt skötsel, skydd av befintliga träd, kompensationsåtgärder och återplantering av träd inom kvartersmark, bedöms hållbarhetsmålet om närhet till grön- och vattenområden av god kvalitet att påverkas negativt.

Sammanfattningsvis bedöms påverkan på det regionala svaga gröna spridningssambandet bli liten genom ovan redovisade åtgärder. Bedömningen är också att konnektiviteten i denna gröna kil och spridningssamband bibehålls. För det lokala spridningssambandet bedöms stråket mellan Myrsjön och Skarpövägen, direkt norr om planområdet, vara av störst betydelse. Detta område planeras att säkerställas i kommande naturreservat Skarpnäs. Genom att remsan med **"NATUR"** sparas mellan planerad bebyggelse och Skarpövägen tillsammans med tidigare beskrivna åtgärder bedöms påverkan även på det lokala spridningssambandet bli liten och konnektiviteten kan bibehållas även lokalt. Påverkan på områdets naturvärden bedöms bli liten eftersom en stor del av bebyggelsen föreslås placeras på befintliga infartsparkeringar och i det tidigare kraftledningsstråket.

Sociala konsekvenser

Områdets karaktär kommer vid detaljplanens genomförande delvis att förändras från naturområde till bebyggt område i och med att del av befintligt grönområde tas i anspråk till förmån för bostäder i kollektivtrafiknära läge. Då nya byggnader, och därmed liv och ljus, planeras i ett läge som passerar på väg till och från busshållplats bedöms detta öka den upplevda tryggheten i området.

Exploatering i kollektivtrafiknära läge är positivt ur jämställdhetssynpunkt då undersökningar har visat att män i större utsträckning än kvinnor har tillgång till bil. Den nya bebyggelsen och dess tillhörande utomhusmiljöer kommer, med hänsynstagande till områdets topografi, att tillgänglighetsanpassas.

Även om lägenhetsstorlekar inte styrs i detaljplanen finns här goda förutsättningar för en spridning avseende bostadsstorlekar som i huvudsak beror på aktuell efterfrågan och gällande riktlinjer för buller. Detta skapar i förlängningen gynnsamma premisser för en åldersmässig blandning av boende. På bostadsgårdarna finns möjligheter att skapa goda förutsättningar för social interaktion.

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte innebära några större negativa konsekvenser för barn. Befintlig naturmark och område för kraftledningsstråk bedöms inte hysa några större rekreativa värden, men detaljplanen innebär en viss negativ påverkan på barn och ungdomars tillgång till naturmark utanför redan bebyggda områden i Västra Orminge.

En strävan i detaljplanen är att säkerställa gröna gårdar med lekytor. Detta innebär att barn kan få en trygg tillgång till lekplatser, vilket bedöms utgöra en förbättring från nuläget—särskilt för yngre barn. I planområdets närhet finns både befintliga och planerade förskolor, en grundskola och idrottsanläggningar.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen.

För stadsbyggnadsprojektet kommer intäkter uppkomma i samband med Nacka kommuns försäljning av delar av fastigheten Orminge 60:1 utifrån markanvisningen. I den intäkt stadsbyggnadsprojektet får in via markanvisningen 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.

Kostnaden för bygg- och anläggning inom allmän platsmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten står kommunen för.

Avvägning mellan motstående intressen

Nya bostäder och tätortsutveckling

I Orminge centrum finns goda kommunikationer och väl utbyggd service. Trots de goda kommunikationerna till centrala Stockholm, ligger Orminge på ett sådant avstånd från staden att den är en viktig tätort i sin egen rätt. I Orminge ska cirka 1 500 bostäder och

500–1 000 arbetsplatser kunna tillkomma till år 2030. I översiktsplanen redovisas också alternativ för en utbyggd tunnelbana till Orminge. Vidare understryker översiktsplanen behovet av att utveckla lokala centra.

Kommunen bedömer att en förtätning av Orminge tätort med detaljplan för Pylonens cirka 200 bostäder inom fem stycken 7 våningar höga punkthus i ett kollektivtrafikhärläge skapar ett underlag som behövs för bland annat service, skolor, kulturliv och en eventuell kommande tunnelbaneförlängning och att den därför utgör ett angeläget allmänt intresse som långsiktigt ger fördelar för samhället. På platsen finns också redan den infrastruktur som behövs för ny bebyggelse.

Strandskydd

I och med närheten till Myrsjön kommer strandskydd inträda då marken planläggs.

Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet. Som redovisat i avsnittet Strandskydd ovan, samt i underlaget *PM Upphävande av strandskydd (Nacka kommun 2021)* med bilagan *Alternativutredning* finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet.

Strandskyddet föreslås upphävas endast i de delar som ska exploateras. För naturmarken som kommer att omfattas av planbestämmelsen **”NATUR”** kommer också strandskydd att inträda, vilket innebär att marken får ett starkare skydd än idag då strandskydd inte råder i den befintliga stadsplanen. Träd får skyddande planbestämmelser i kvartersmarkens västra del, samt inom allmän platsmark natur i västra delen samt mot Skarpövägen i norr.

Kommunen bedömer därmed att viss konnektiviteten i denna gröna kil och det regionala svaga gröna spridningssambandet bibehålls.

Detaljplanen ianspråktar ett område som idag är kuperat, bullerstört och svårtillgängligt. Det innebär att befintliga närliggande rekreationsstråk är av större värde och hellre nyttjas. Sammanfattningsvis bedöms planens påverkan på både spridningssamband och naturvärden bli liten och påverkan på rekreationsvärdena bli försumbar. Vid en avvägning mellan de olika allmänna intressena bedömer kommunen att intresset av att ta området i anspråk för föreslagen bostadsbebyggelse här väger tyngre än strandskyddsintresset.

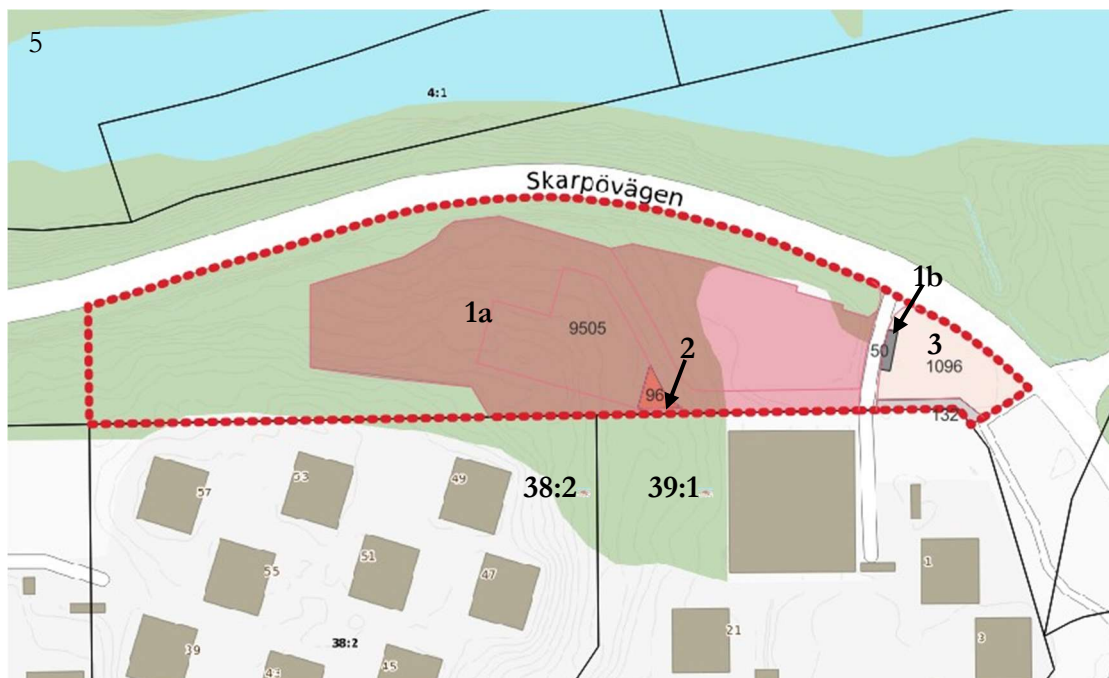
Påverkan på befintlig bebyggelse

Enligt framtagna solstudie bedöms inte omkringliggande bebyggelse påverkas negativt av skuggverkan från tillkommande exploatering. Ett genomförande av detaljplanen innebär att utblickar mot Myrsjön från befintlig bebyggelse på fastigheten Orminge 38:2, ägd av HSB Bostadsrättsförening Skarpöhöjden i Nacka, påverkas. Störst påverkan får detta inom fastighetens östra del och från befintlig byggnad på Skarpövägen 49. Ett par siktlinjer mot vattnet bevaras i släpp mellan de nya byggnaderna, men dessa är relativt smala och en stor del av den visuella kontakten med Myrsjön försvinner, främst från byggnaderna inom östra delen av fastigheten Orminge 38:2. Befintlig bebyggelse inom västra delen av fastigheten blir också påverkad men i mindre grad då byggnaderna behåller sin utblick rakt norrut mot sjön och dess omkringliggande skogsmiljö. Vid en avvägning mellan det allmänna intresset

av att ta området i anspråk för bostadsbebyggelse och fastighetsägarnas enskilda intresse av bibehållen utsikt mot Myrsjön bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare och rättighetsinnehavare.



Figur 19 - Karta som visar närliggande fastigheter samt nya fastigheter (områden markerade med 1, 2, 3). Plangräns illustreras med röd linje. (Nacka 2025)

Fastighetsbildning av den eller de nya fastigheter som detaljplanen möjliggör avses skapas genom avstyckning från den kommunala stamfastigheten Orminge 60:1. Inga andra fastigheter, utöver Orminge 60:1, bedöms påverkas av detaljplaneförslaget vad avser fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommen de mark	Rättigheter och gemensam- hetsanläggni ngar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekono- miska konsekvens er - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Orminge 60:1	Avstår cirka 9505 m ² +96 m ² +50 m ² +1096 m ²	Befintliga ledningsrätt för starkströmska upphävas	Nya vägar med tillhörande installationer ska anläggas och bekostas. Fastighetsbildning ska bekostas	Intäkter från försäljning av mark	Överenskomme lse om fastighetsregleri ng, överenskommel se om ledningsrätt. Markgenomföra ndeavtal	
1a Ny fastighet ska bildas 1b. Ett skifte med möjlighet att uppföra sopkassuner. Bedöms finnas funktionellt samband mellan skiftena.	1a Kommer att utgöras av cirka 9505 m ² mark planlagd för bostadsända mål samt garage+ yta för sopkassuner 1b kommer utgöra yta för sopkassuner	1a Möjlig att 3D-fastighetsbilda . Den nya fastigheten belastas av servitut/ledni ngsrätt för ledningar till transformator station 1b. Sopkassuner	Endast för genomförand e av planenliga byggnationer	Försäljnings eller uthyrnings-intäkter	Markgenomföra nde-avtal	Planläggs som kvartersmark bostäder (B) enligt detaljplan med byggrätt för cirka 9000 BTA bostäder + byggrätt för cirka 6000 BTA bostäder
2. Orminge 60:1	Upplåtelse av mark för transformat orstation cirka 96 m ²	Upplåts med ledningsrätt eller servitut. Avtalsservitut för tillgång till transformator station via kvartersmark	Förrättningsk ostnader	Ersättning enligt förrättningsb eslut	Fastighetsförrät tning	Planläggs som kvartersmark för transformatorstatio n med byggrätt
3. Ny fastighet för parkeringsända mål	Kommer att utgöras av cirka 1275 m ² mark planlagd för parkeringsän damål		Endast för genomförand e av planenliga byggnationer	Försäljnings eller uthyrnings-intäkter	Markgenomföra nde-avtal	Planläggs som kvartersmark för parkering (P) enligt detaljplan.

Tabell 1 – Tabell över detaljplanens konsekvenser för fastigheter.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Kristina Nitsch
Planarkitekt