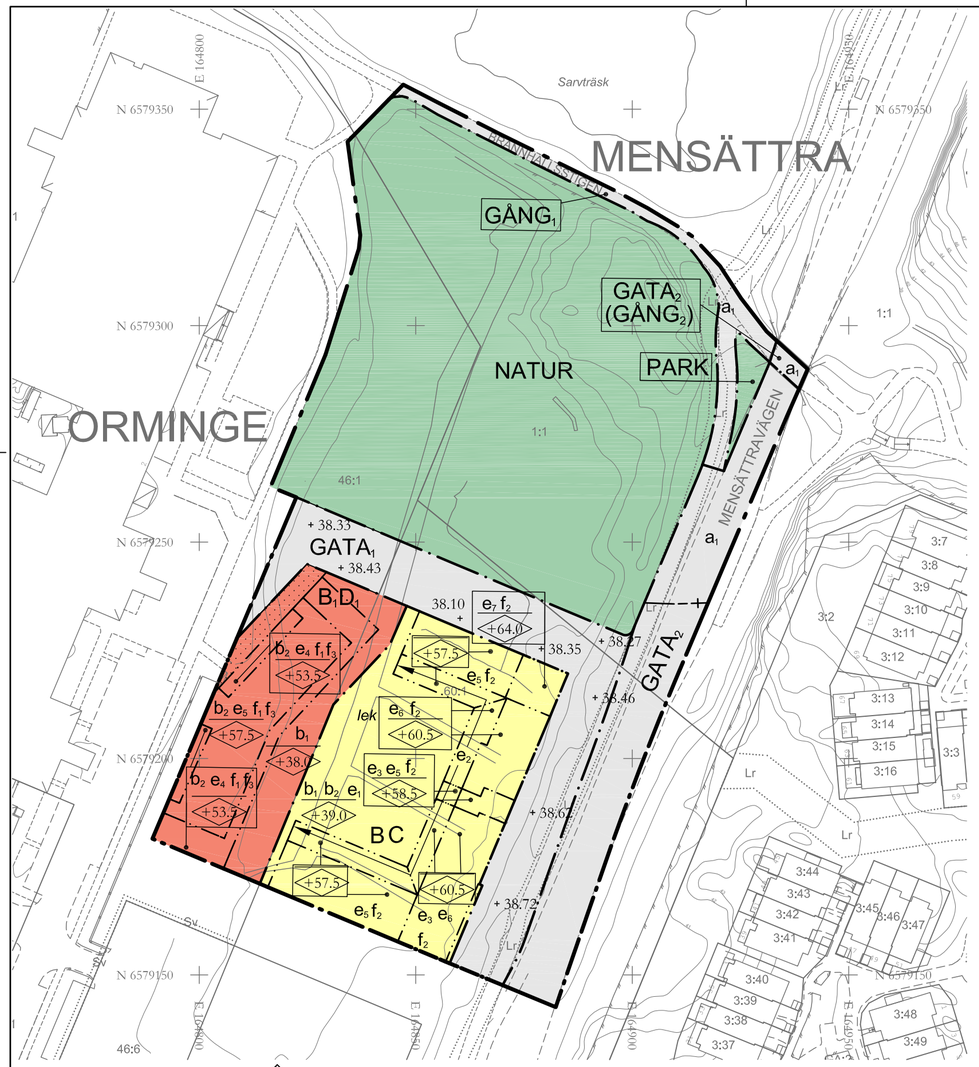



Skala 1:1000 (A2)

0 10 20 30 40 50m

TECKENFÖRKLARING
Gränsfrågor

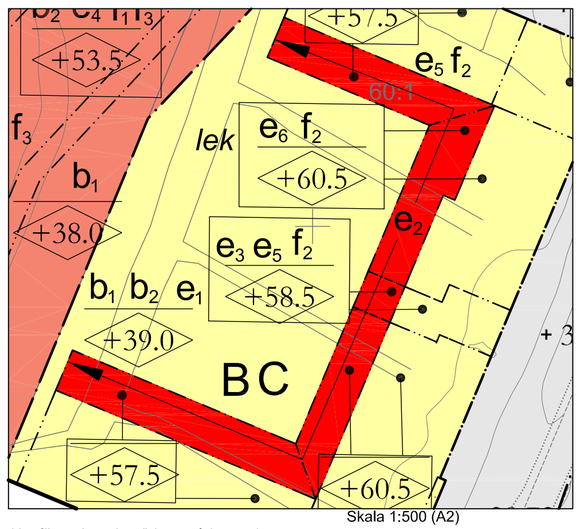
- Traktgräns
- ORMINGE Traktnamn
- Fastighetsgräns
- 393:10 Fastighetsbeteckning
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Fornlämning
- Strandskydd
- Vägkant
- GC-bana
- Stig
- Plank, staket
- Mur
- Stödmur
- Höjdkurvor, höjdtext
- Dike
- Strandlinje
- Vattendrag
- Husliv inmätt bostadshus
- Husliv inmätt industri- eller verksamhetsbyggnad
- Husliv inmätt komplementbyggnad
- Takfot karterad byggnad från primärkartan
- Skärmtak
- Trappa

Grundkarta: Sarvträsk, uppdatering
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000

Upprättad: 2021-09-24
Uppdaterad 2022-03-22

Grundkartan upprättad genom utdrag och komplettering av kommunens primärkarta.

Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.




Uppförstoring: det röda området markerar området där $e_2$ gäller

Skala 1:500 (A2)

0 5 10 15 20 25m

# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

*Allmän plats*, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

| | |
|---|---|
| $GATA_1$ | Lokalgata |
| $GATA_2$ | Huvudgata |
| $GÅNG_1$ | Gång- och cykelväg |
| $(GÅNG_2)$ | Gång- och cykelväg i tunnel |
| PARK | Park |
| NATUR | Naturområde |

*Kvartersmark*, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

| | |
|---|---|
| B | Bostäder |
| $B_1$ | Särskilt boende för äldre |
| C | Centrum |
| $D_1$ | Vård- och omsorgsboende |

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

*Mark och vegetation*

| | |
|---|---|
| +0.0 | Markens höjd över angivet nollplan, 4 kap. 5 § 1 st 2 p. |

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

*Bebyggandets omfattning*

| | |
|---|---|
| $e_1$ | Utöver angiven nockhöjd får skärmtak, cykelställ och mindre byggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 30 kvadratmeter och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter från bostadsgården nivå., 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |
| $e_2$ | Över högsta nockhöjd för gård i meter över angivet nollplan får 50% av ytan bebyggas med byggnad., 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |
| $e_3$ | I entréplan mot angränsande gata får endast lokal för centrumändamål, entréer till bostäder eller bostadskomplement såsom tvättstuga eller föreningslokal anordnas, 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |
| $e_4$ | Byggnad får uppföras med högst 4 våningar, 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |
| $e_5$ | Byggnad får uppföras med högst 5 våningar, 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |
| $e_6$ | Byggnad får uppföras med högst 6 våningar, 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |
| $e_7$ | Byggnad får uppföras med högst 7 våningar, 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |
| | Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |
| +0.0 | Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |

*Utformning*

| | |
|---|---|
| $f_1$ | Fasadmaterial ska vara i tegel – en ljus och varm ton. För fasaders utformning och färgsättning, se gestaltningsprinciper i planbeskrivningen sid 18-21, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| $f_2$ | Fasadmaterial ska vara puts i varma kulörer. För fasaders utformning och färgsättning, se gestaltningsprinciper i planbeskrivningen sid 18-21, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| $f_3$ | Ovan angiven nockhöjd får räcken och planteringsanläggning uppföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |

Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara osynliga.
Bostadsentréer ska utföras indragna från fasad mot gata.
Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara markerad. Sockelvåning, entrépartier, balkonger och fönster ska utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet samt utformas med en hög detaljeringsgrad.
Sockelvåningens våningshöjd ska vara minst 4,5 meter mot gata.
Utskjutande byggnadsdelar såsom balkong och burspråk får skjuta ut högst 1,7 meter över gata, dock inte mot Kanholmsvägen och Mensättravägen, samt ha en fri höjd över gång- och cykelväg om minst 3,5 meter och en fri höjd över körbana om minst 4,7 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

*Utförande*

| | |
|---|---|
| $b_1$ | Terrassbjälklag för underbyggd bostadsgård ska utföras planterbart och dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0,8 meter., 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| $b_2$ | Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +38,5 meter över nollplanet inte skadar byggnadernas konstruktion., 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |

Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

*Skydd mot störningar*

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

Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:
- buller från verksamheter inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå vardagar kl. 06.00-18.00 och 45 dBA övrig tid vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärde)
- buller från verksamheter inte överstiger 55 dBA maximal ljudnivå kl. 22.00-06.00 vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärde)
- buller från yttre installationer såsom värmepumpar, fläktar, kompressorer, inte överstiger 40 dBA ekvivalent ljudnivå kl. 22.00-06.00 och 45 dBA ekvivalent ljudnivå övrig tid vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärden)

Bebyggelse ska kunna utrymmas i riktning bort från Mensättravägen., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

*Genomförandetid*

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

*Strandskydd*

| | |
|---|---|
| $a_1$ | Strandskyddet är upphävt., 4 kap. 17 § |

## ILLUSTRATION

| | |
|---|---|
| *lek* | Illustrationstext |

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

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH2000

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

## Nacka Kommun

Standard planförfarande
Planenheten i mars 2022,
justerad i maj 2022

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Gestaltningsprogram


Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Terese Karlqvist
Planarkitekt


KFKS 2018/870

Tillstyrkt av MSN 2022-04-22, § 60
Antagen av KF 2022-06-20, § 209
Laga kraft 2023-04-27

DP 688

0182K-P2023/688

NACKA KOMMUN

Planbeskrivning
**DP 688**
Upprättad mars 2022
Justerad i maj 2022
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2018/870
Projekt: 9436
0182K-P2023/688

# Sarvträsk

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

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

## Planens syfte

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

## Handlingar och innehåll

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

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

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

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

Innehållsförteckning:

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

# 1. Sammanfattning

## Huvuddragen i förslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 2. Förutsättningar

## Läge, areal & markägoförhållande

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

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

## Översiktlig planering

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

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

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

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

## Detaljplaneprogram

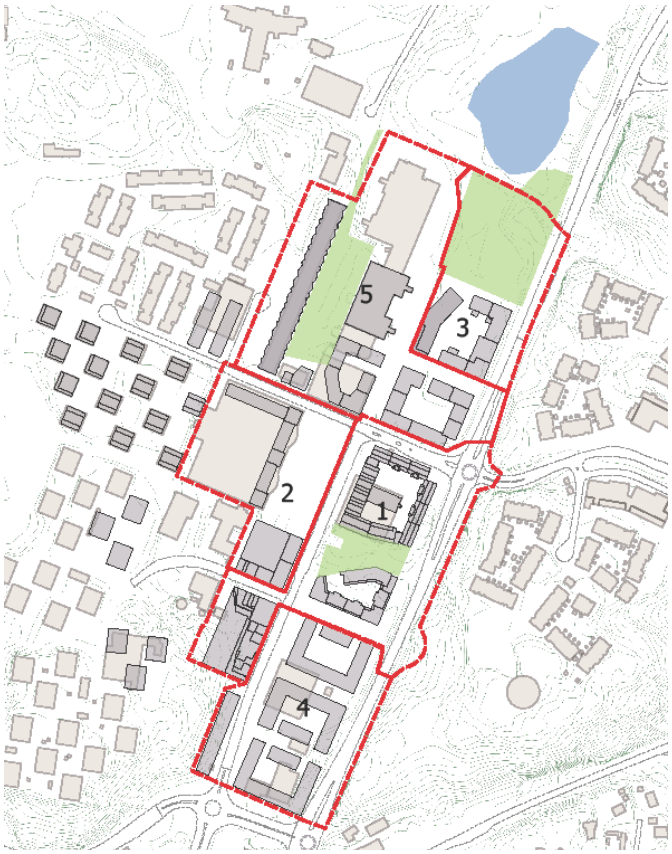
Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt lokalt centrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Aktuell detaljplan ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner.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

## Andra projekt/beslut som berör planen

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

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

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




**Pågående stadsbyggnadsprojekt**
1 Dp Knutpunkten
2 Dp Ormingeplan
3 Dp Sarvträsk
4 Dp Södra Kanholmsvägen

**Planprojekt**
5 Orminge 46:1- 46:2 ”Ormingehus”

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

## Detaljplaner

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

## Intressen enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplaneområdet berörs inte av något riksintresse.

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

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

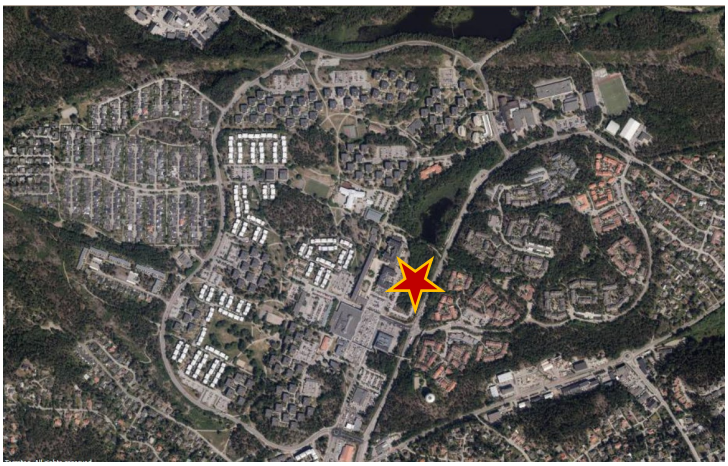
Detaljplanen har utformats med planbestämmelser på plankartan som reglerar att kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. Föreslagna dagvattenåtgärder ska även säkras genom exploateringsavtal mellan byggherre och Nacka kommun. Genom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

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

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

## Området idag

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



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

## Geotekniska förutsättningar

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

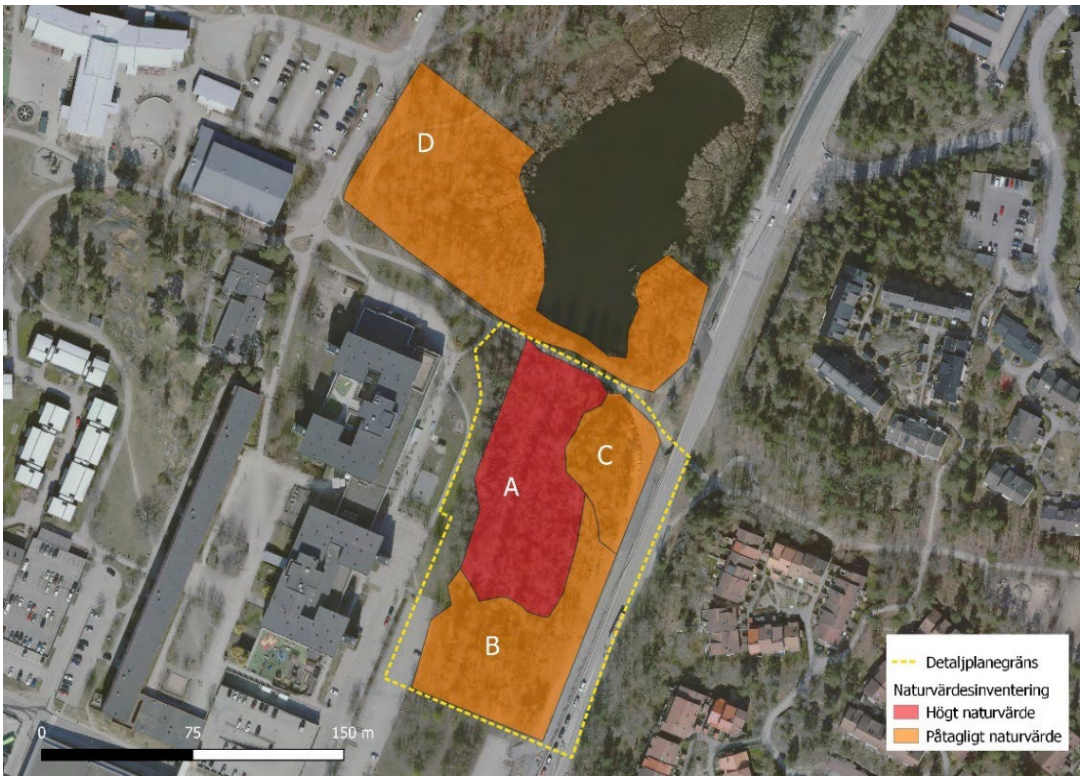
*Bilden visar pågående förstärkningsåtgärder i samband med utbyggnad av gatumark strax söder om planområdet. I detta fall ett påldäck. Fotograf: T. Karlqvist 2021*

## Markföroreningar

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

## Natur

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




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

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

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

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

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

## Kulturmiljö och landskapsbild

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

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

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

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

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

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

## Lokalklimat

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

Det är dock låga vindhastigheter inom de delar som ingår i planområdet, det vill säga naturmarken söder om Sarvträsksjön. Mensättravägens läge i sydvästlig riktning och avsaknaden av hinder i denna riktning skapar fri framfart för vinden medan bebyggelsen skyddar mot västliga vindar.
I naturmarken är det idag behaglig lövskugga. Större delen av planområdet bedöms ha goda solförhållanden. Det bedöms vara bekvämt att vistas ute i större delen av planområdet under den tid på året som en behaglig temperatur utomhus kan upplevas.

## Service

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

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

## Friytor

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

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

## Parkering

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

## Gator och trafik

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

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

Mensättravägen utgör sekundärled för farligt gods.

## Teknisk försörjning

*VA och dagvatten*

Allmänna anläggningar för vatten, spill- och dagvatten finns anlagda i anslutning till planområdet och försörjer befintlig bebyggelse i Orminge centrum. Delar av centrumområdet genomgår en etappvis utbyggnad inom ramen för samordningsprojekt Orminge centrum. Nya vatten-, spill- och dagvattenledningar ska byggas ut i Kanholmsvägen som gränsar till planområdet.
Planområdet består huvudsakligen av naturmark och en mindre del som utgör hårdgjord parkeringsyta. Dagvattnet avrinner inte direkt till vattenförekomst utan till en sumpskog invid sjön Sarvträsk strax norr om detaljplaneområdet. Från Sarvträsk rinner vattnet vidare till Myrsjön och Kvarnsjön innan det når vattenförekomsten Askrikefjärden som är en del av Stockholms inre skärgård.

*Ledningar*

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

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

*Avfallshantering*

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

# 3. Planförslaget

## Nya byggnader

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

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

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

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

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

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

*Gestaltning*

För att stärka Orminge centrums arkitekturhistoriska identitet har ett gestaltningsprogram för offentliga rum samt ett översiktligt kulörprogram för bebyggelse tagits fram. Dessa översiktliga planeringsdokument har legat till grund för det gestaltningsprogram som specifikt är framtaget för kvarter norra Sarvträsk. Utvalda gestaltningsprinciper för ny bebyggelse regleras med utformningsbestämmelser på plankartan. Gestaltningsprinciperna syftar till att bebyggelsen ska utformas som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet som förhåller sig till Orminges arkitekturhistoriskt intressanta bebyggelse. Gestaltningsprinciperna reglerar ett enhetligt uttryck för ett antal arkitektoniska element och möjliggör för variation i övriga element.

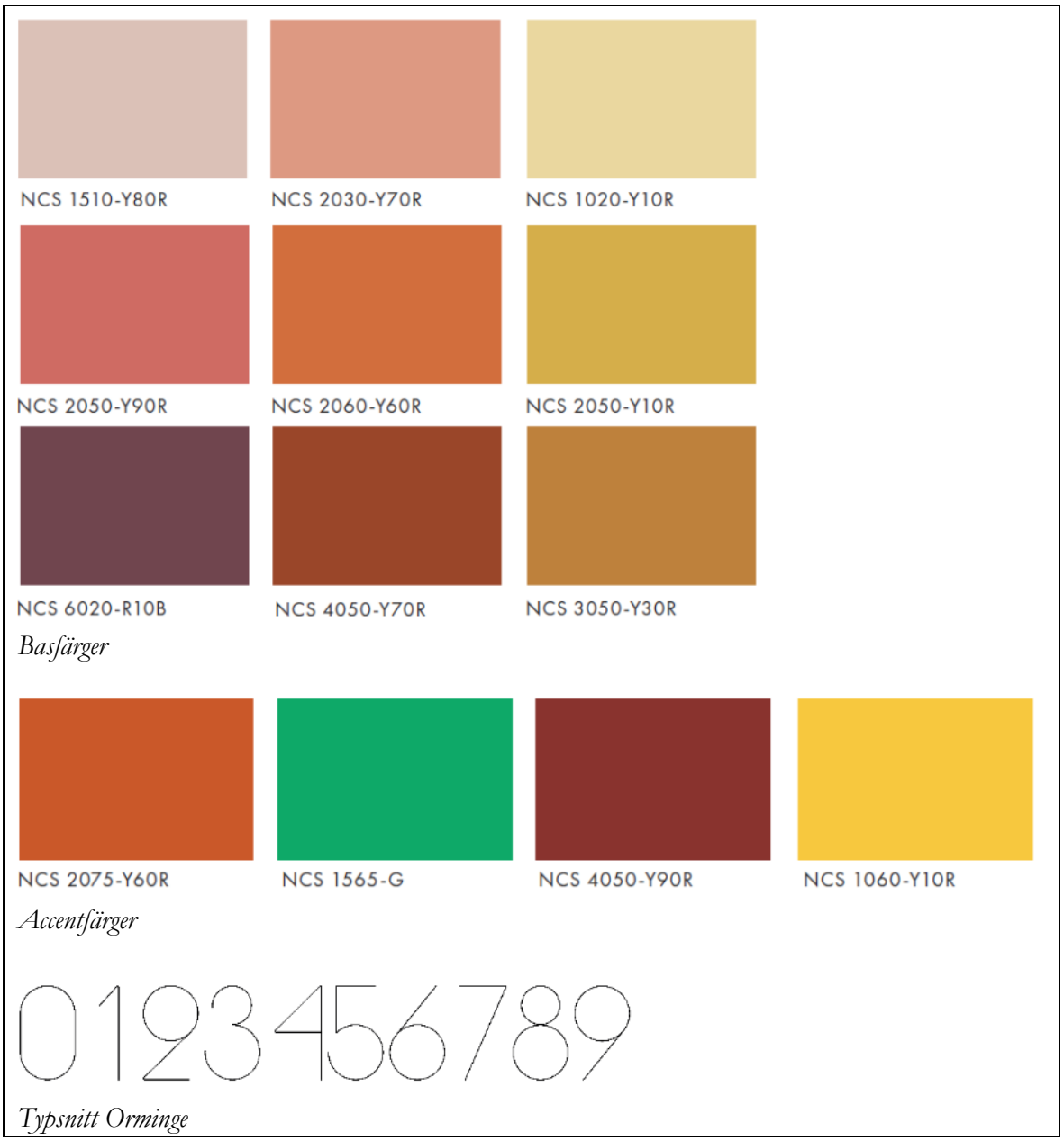
Enligt de översiktliga gestaltningsriktlinjerna föreslås en färgpalett för att ge en stark identitet till området och koppla samman föreslagen bebyggelse med Orminges kulturhistoriskt värdefulla bebyggelses karaktär. De lekfulla färgtonerna från den ursprungliga bebyggelsen ska finnas kvar, men kompletteras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

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

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

**Översiktliga gestaltningsriktlinjer/gestaltningsprinciper**

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


NCS 1510-Y80R
NCS 2030-Y70R
NCS 1020-Y10R
NCS 2050-Y90R
NCS 2060-Y60R
NCS 2050-Y10R
NCS 6020-R10B
NCS 4050-Y70R
NCS 3050-Y30R
Basfärger
NCS 2075-Y60R
NCS 1565-G
NCS 4050-Y90R
NCS 1060-Y10R
Accentfärger
0123456789
Typsnitt Orminge

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

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

**Byggnadsspecifika gestaltningsprinciper – vårdboendet**

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

**Byggnadsspecifika gestaltningsprinciper – flerbostadshuset**

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

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

### Mark och natur

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

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

### Lek och utevistelse

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

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

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

### Skol- och förskoleplatser

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

### Gator och trafik

*Gator*

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

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

Gator och korsningar dimensioneras efter trafiksituation och framkomlighet samt erforderligt utrymmesbehov beroende av fordonstyp. Detta innebär att korsningarna samt gatornas utformning behöver förändras och anpassas, vilket innebär varierande körbanebredd på 5.5, 6.5 respektive 7 meter.

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

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

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

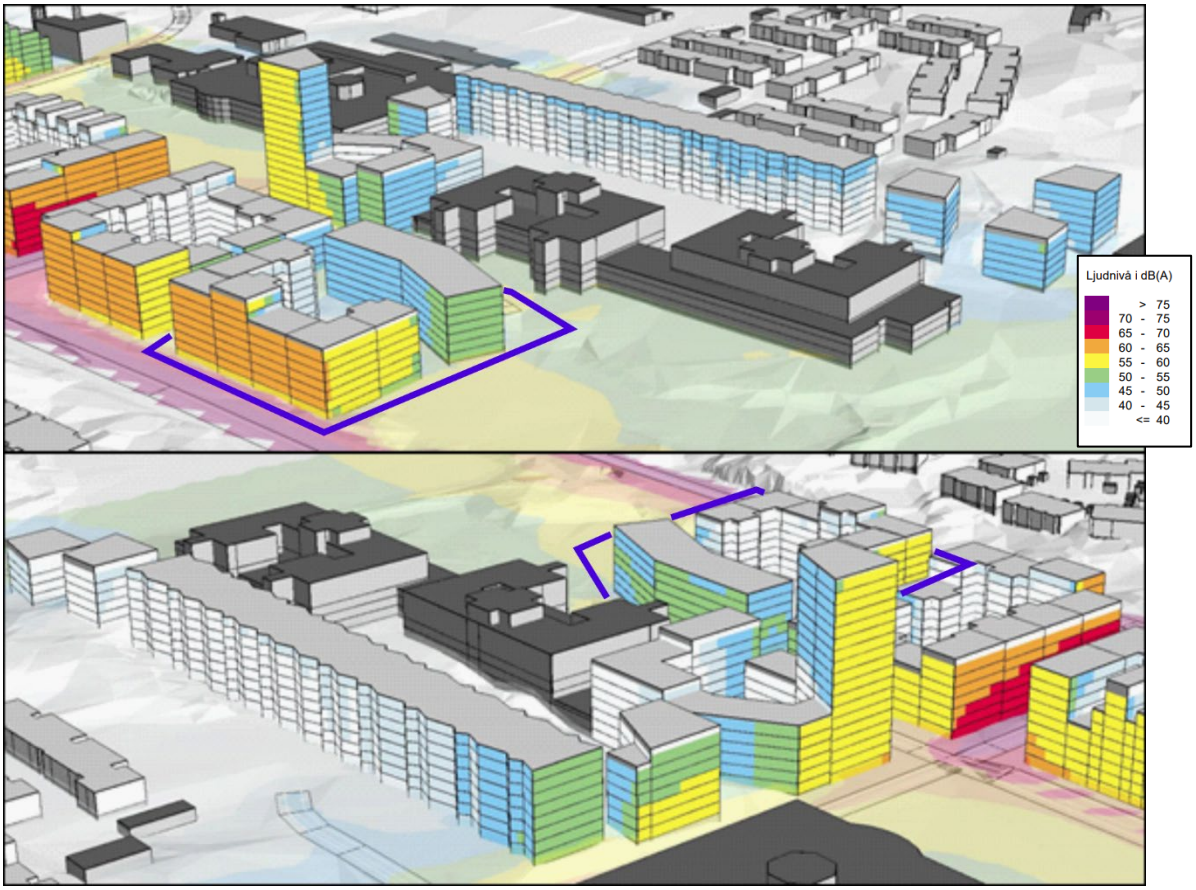
*Angöring och parkering*
Angöringar för leveranser, sophämtning och övriga transporter föreslås möjliggöras utmed lokalgator. Befintlig infartsparkering rivs och föreslås ersättas inom parallellt pågående planarbete inom Orminge centrum.

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

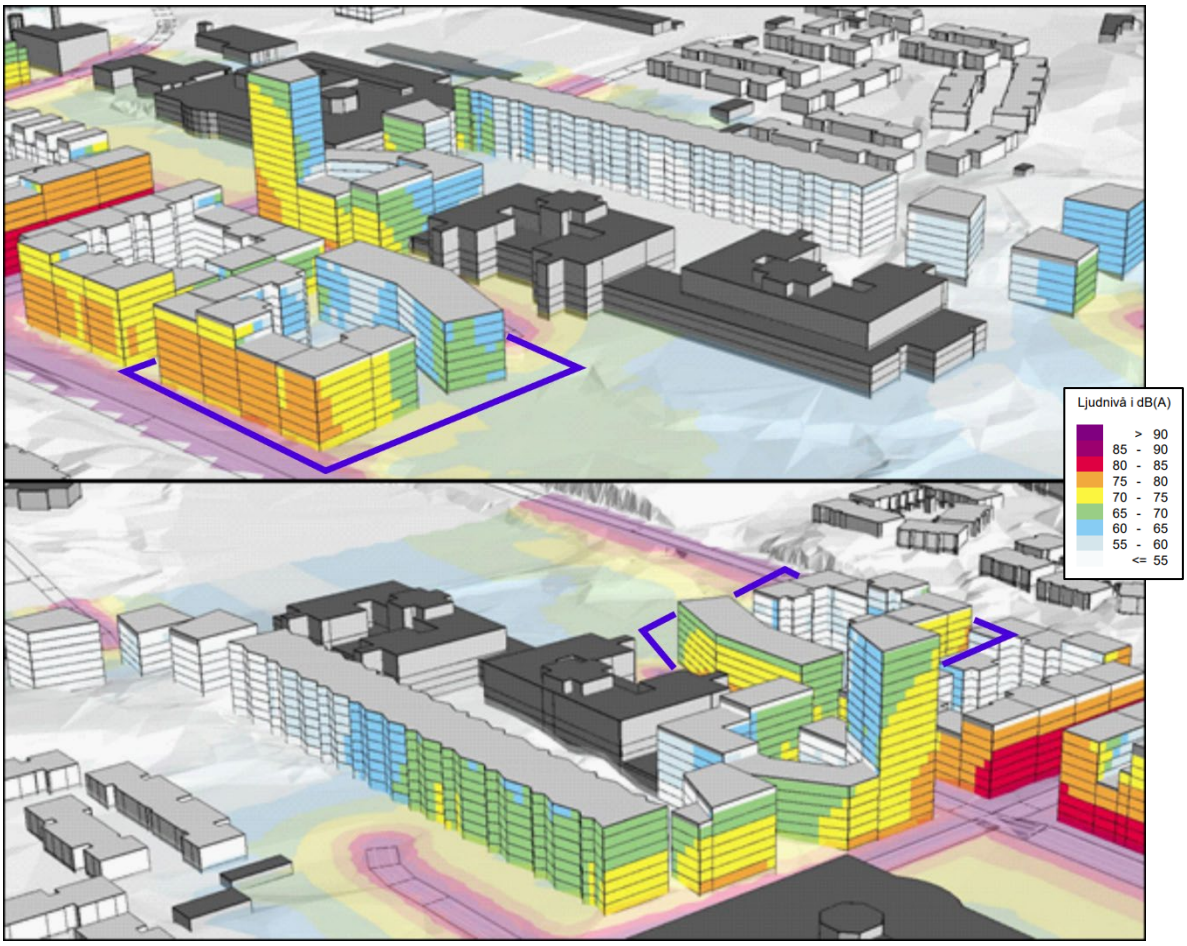
### Tillgänglighet
Ny bebyggelse blir fullt tillgänglig från omkringliggande gatumark. Bebyggelsen har i huvudsak utformats med indragna entrépartier vilket minimerar antalet dörrar som kragar ut på allmän platsmark vilket är gynnsamt utifrån tillgänglighetsaspekten i det offentliga rummet.

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

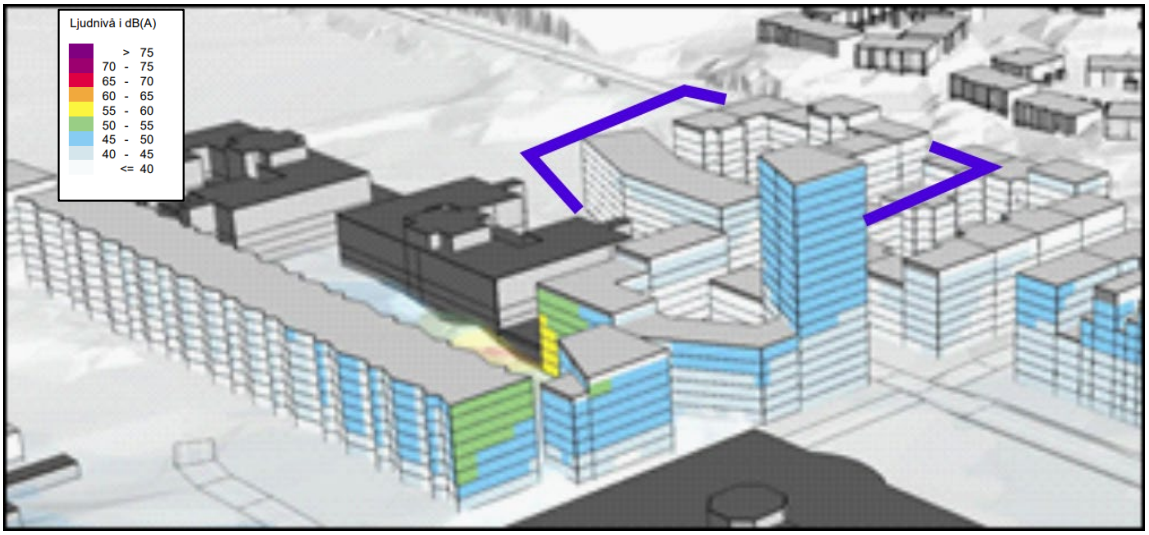
för äldre (nedan kallad det västra huset). Det halvslutna bostadskvarteret benämns i texten nedan som det östra huset.




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




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




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

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

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

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

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

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

### Planens störningsskydd med avseende på buller

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

#### *Trafikbuller*

*Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:*

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

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

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

*Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:*

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

### Risk

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

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

### Strandskydd

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

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

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

Enligt planförslaget föreslås strandskyddet upphävas inom områden markerade med bestämmelsen $a_1$ på plankartan. Ingen ny bebyggelse sker inom strandskyddet, men vissa anläggningar finns eller planeras enligt nedan.

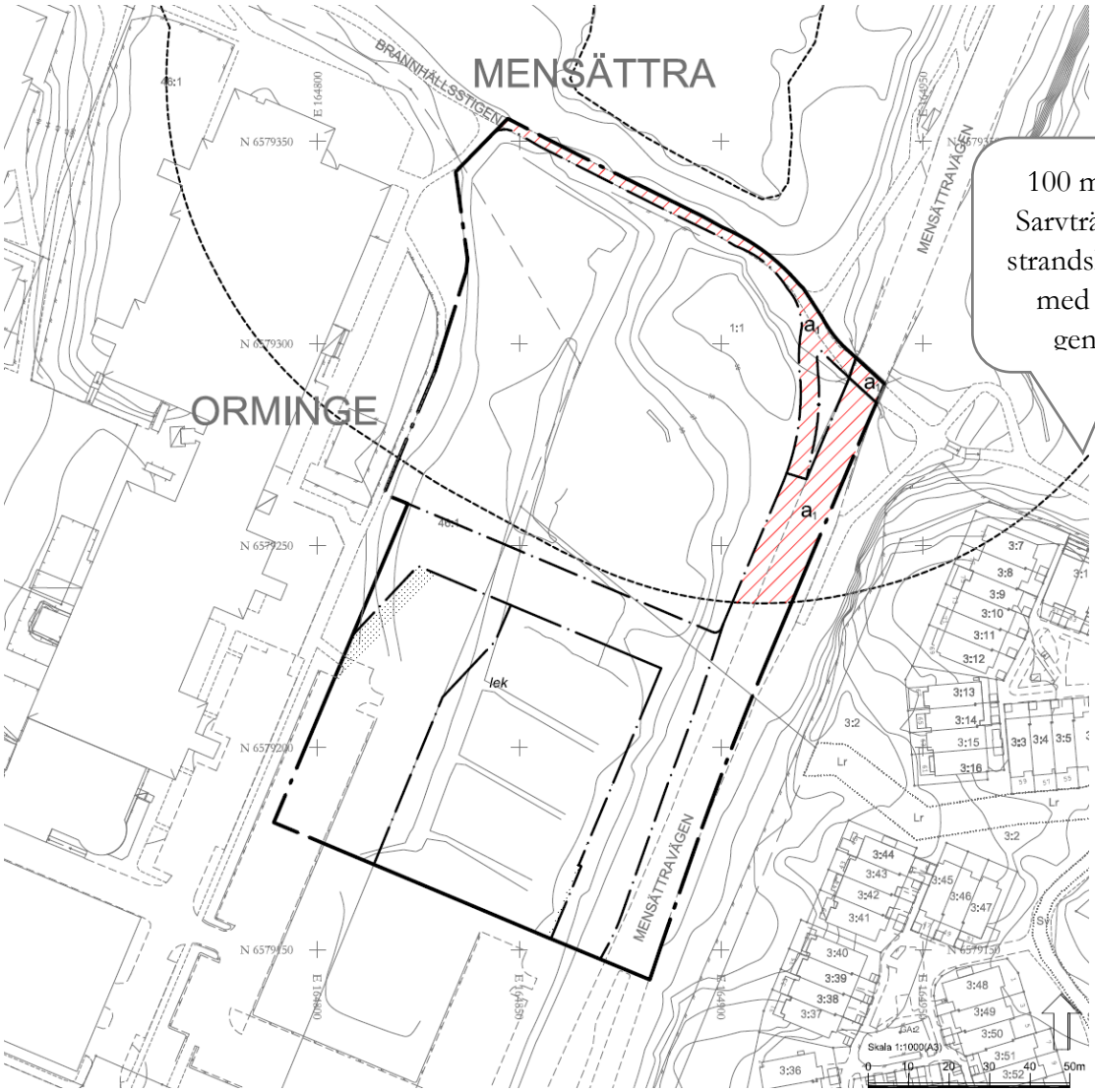
För befintliga Mensättravägen upphävs strandskyddet med hänvisning till det särskilda skälet enligt punkt 1 att ”marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. Det innebär att ytan är ianspråktagen så att allmänheten inte har tillgänglighet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

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

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

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

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




*Detaljplanens genomförande innebär att en generell strandskyddszon om 100 meter från sjön Sarvträsk återinträder. Plankartan redovisar områden (gatumark) markerade med $a_1$ (rött streckat område i kartan ovan) där strandskydd föreslås upphävas.*

## Teknisk försörjning

*VA och dagvatten*

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

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

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

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

Kvartersmark i öster

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

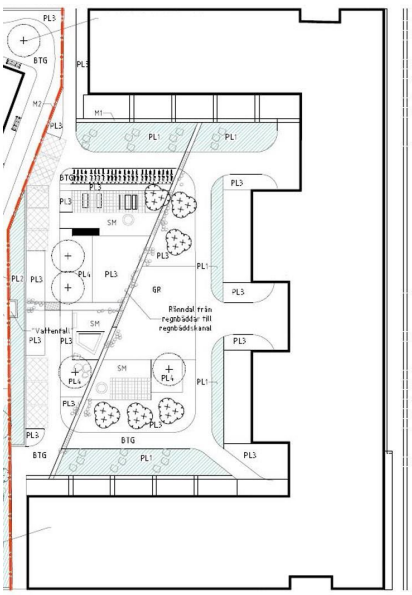


*Illustration som visar situationsplan för kvartersmark i östra delen av kvarteret. Planerad utformning med ungefärlig placering av regnbäddar i grönt. Utklipp från situationsplanen för kvartersmark (Ekologigruppen, 2021a).*

Kvartersmark i väster

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

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

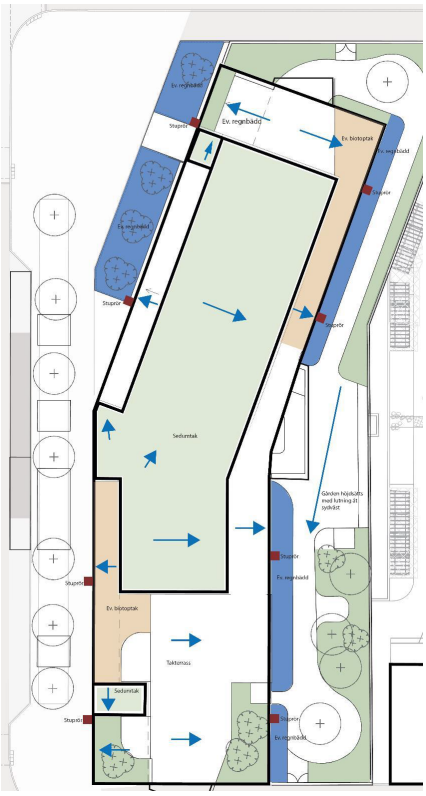


*Illustration som visar situationsplan för kvartersmark i västra delen av kvarteret. Föreslagen utformning av dagvattenåtgärder. Pilarna avser lutning och dagvattnets avrinningsväg. Blå ytor avser regnbäddar, ljusrosa takytor avser tjockt grönt tak, ljusgröna takytor avser tunt grönt tak och bruna fyrkanter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

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

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

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

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

## Hållbarhet

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i 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 flera utbyggnadsfaser. För stadsbyggnadsprojektet har några målområden valts ut och prioriterats.

*Hållbarhetsmålet Effektiv mark- och resursanvändning*

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

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

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

*Hållbarhetsmålet Dagvatten som renas och infiltreras*

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

# 4. Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

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

### Sociala konsekvenser och trygghet

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

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

### Rekreation

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

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

### Natur

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

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

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

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

### Lokalklimat

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

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

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

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

## Kulturmiljö och landskapsbild

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

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

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

## Tillgänglighet

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

## Trafik

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

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

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

### Buller

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

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

### Miljökvalitetsnormer för luft

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

### Dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten

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

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

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

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

## Påverkan på vattenområde

### *Vattenverksamhet*

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

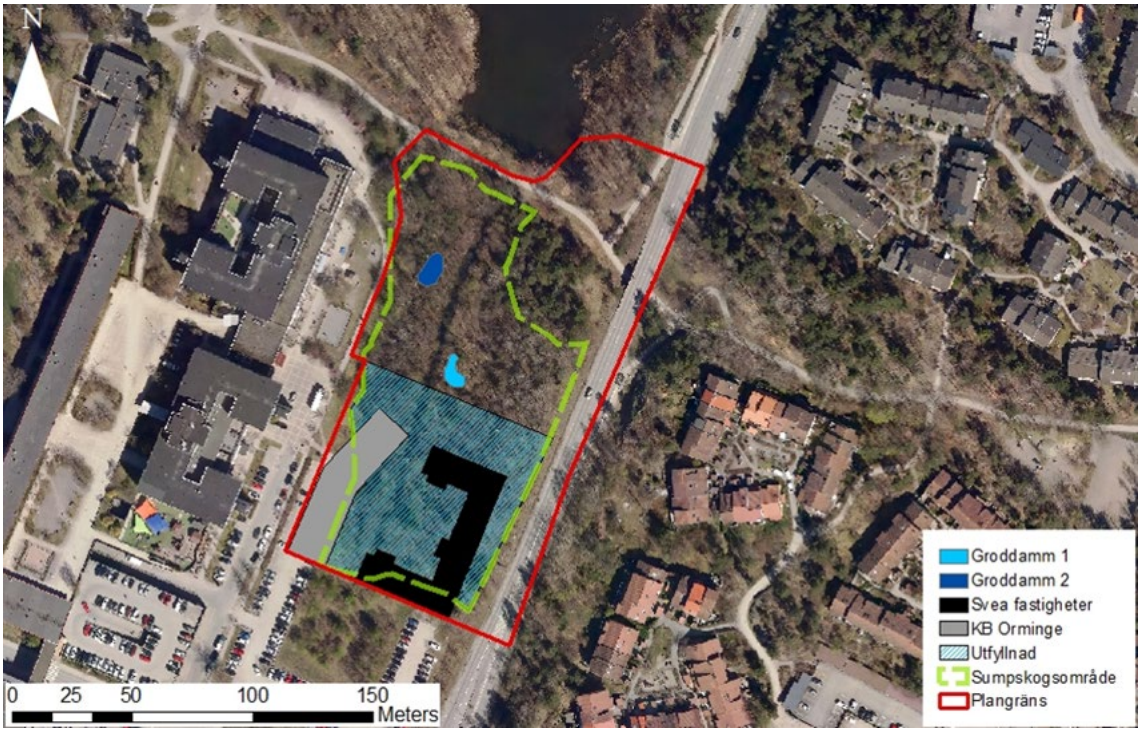
Inför ansökan om vattenverksamhet har ett antal utredningar tagits fram och konsekvenserna för naturmiljön och vattenförhållandena i sumpskogen har redovisats i en miljökonsekvensbeskrivning. Eftersom skyddade arter finns inom området har stort fokus lagts på att undvika påverkan på dessa genom ett antal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

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

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

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

I och med domen får kommunen och fastighetsägaren fylla ut ca 5800 m2 av sumpskogen vilket motsvarar ungefär halva dess yta.




*Utbredningen av sumpskogsområdet. Sumpskogen är ca 11 500 m², utfyllnaden ca 5800 m². Plangränsen har justerats efter att denna illustration gjordes.*

*Vy över sumpskogen. Foto: Per Berglund/Sweco*

*Nyanlagd grodtunnel (en av 6)*

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

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

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

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

Läs även i miljöredovisningen om miljödomen.

### Skyfall och klimatpåverkan

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

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

Källare belägna under nivån för de beräknade översvämningsytorna bör undvikas, men kan tillåtas om byggnaderna är utformade med vattentät konstruktion och/eller består av mindre värdefulla utrymmen där skadekostnaderna är försumbara. Källarvåningar för föreslagen bebyggelse längs med Kanholmsvägen ska därför utformas så att naturligt förekommande vatten inte skadar byggnadens konstruktion, enligt bestämmelse **$b_2$**, på plankartan.

### Ekonomiska konsekvenser

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

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

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

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

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

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

### Konsekvenser för fastighetsägare

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

# 5. Så genomförs planen

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

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

*Planarbete*

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

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

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.*

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

*Genomförande*

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

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

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

## Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

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

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

## Huvudmannaskap

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

## Ansvarsfördelning

*Allmän platsmark*

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

*Vatten- och spillvatten*

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

*Dagvatten*

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

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

*Elförsörjning, telenät, fibernät*

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

*Kvartersmark*

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

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

*Bygglov*

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

*Marklov*

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

*Kommunal handläggning*

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

## Tillstånd för vattenverksamhet

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

## Avtal

*Ramavtal*

Ramavtal har tecknats med fastighetsägarna Rikshems Skolfastigheter.

*Detaljplaneavtal/Plankostnadsavtal*

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

*Exploateringsavtal*

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

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

*Markanvisningsavtal*

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

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

*Markgenomförandeavtal*

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

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

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

## Tekniska frågor

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

### Trafikanläggningar

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

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

### Sumpskogsområdet

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

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

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

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

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

### Skydd mot buller

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

### Dagvatten

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

### Vatten och avlopp

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

### El, tele och fiber

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

### Värme

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

### Avfallshantering

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

### Markföroreningar

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

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

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

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

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

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

### Allmän plats

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

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

### Kvartersmark

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

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

### Ledningsrätt

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

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

# Ekonomiska frågor

## Plankostnader

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

## Värdeökningar

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

## Inlösen och ersättning

Marköverföringar ska regleras i genomförandeavtal med respektive exploatör.

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

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

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

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

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

## Bygg- och anläggningskostnader

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

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

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

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

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

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

*Kostnad för el-, tele- och fibernät*
Respektive ledningsägare ansvarar för nyläggning och omläggning av ledningar och anordningar. 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

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

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

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

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

## 6. Konsekvenser för fastighetsägare och berörda

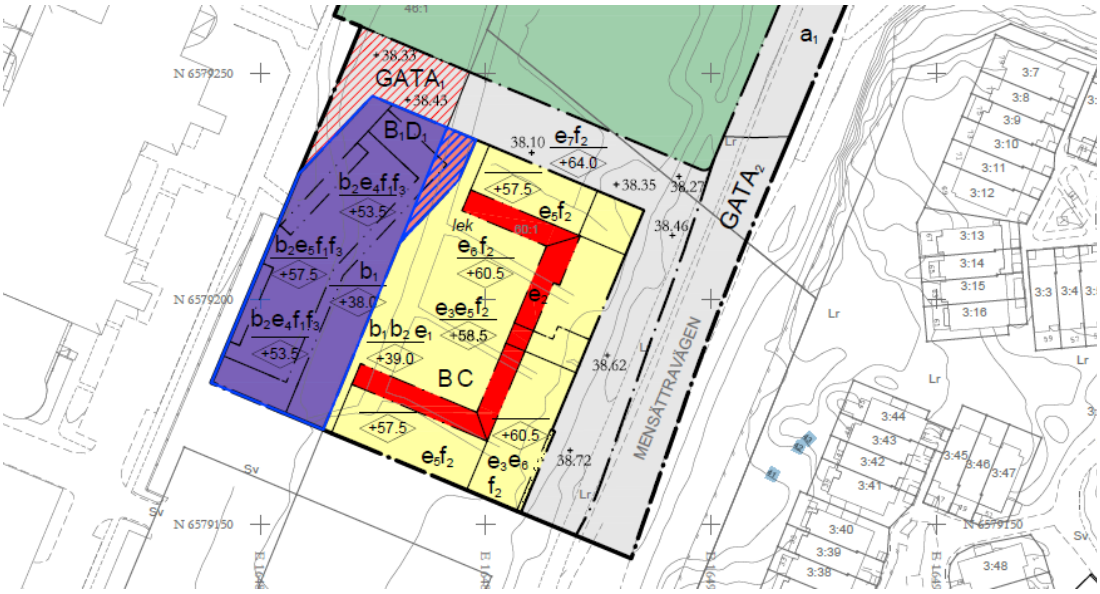


*Illustration av föreslagna gränsjusteringar till följd av planförslaget. Gult och rött område markerar en ny fastighet som ska bildas ur Nacka kommuns fastighet Orminge 60:1. Den nya fastigheten ska upplåtas med tomträtt. Blått område är privatägd fastighet (del av Orminge 46:1). Blått och rödstreckat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

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

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

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

### Gränsjustering av föreslagen kvartersmark

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

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

Ersättning för föreslagen överföring av mark avgörs i lantmäteriförrättning.

### Rättigheter

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

## 7. Medverkande i planarbetet

**Nacka kommun:**

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

**Arkitektoniskt underlag:**
a-sidan för Rikshem AB, Urban design för Sveafastigheter bostad AB.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Terese Karlqvist
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2022-06-20, § 209. Laga kraft 2023-04-27.

Annica Schneider
Projektkoordinator

# Gestaltningsprogram Dp Sarvträsk

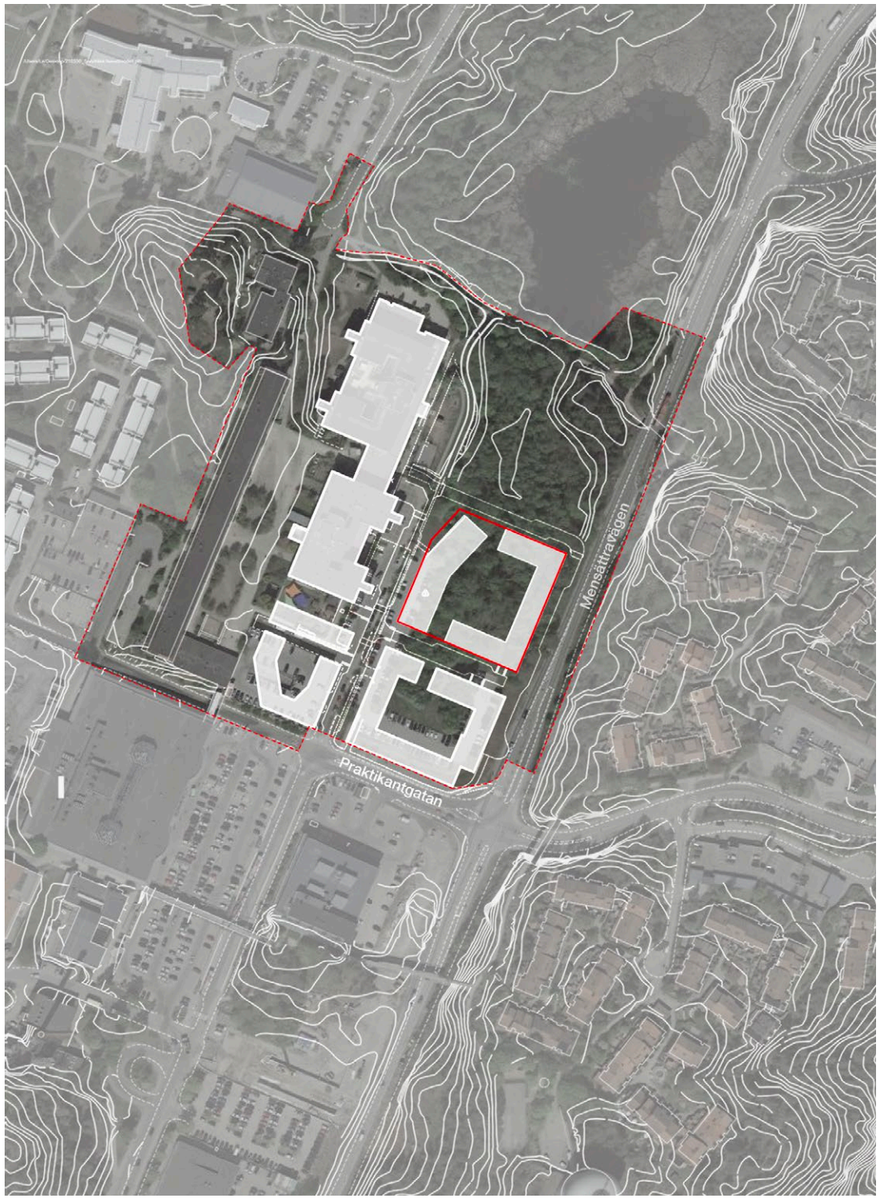
2021-04-29

NACKA KOMMUN

# Innehåll

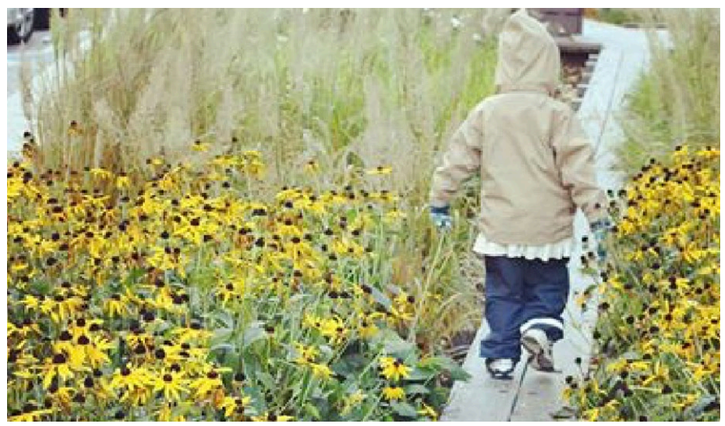

Introduktion 3
Kvarteret Norra Sarvträsk 4
Situationsplan 6
Solstudier - vårdagjämning 7
Solstudier - sommarsolstånd 8
Bostäder 9
Perspektiv från Mensättravägen 10
Gestaltning mot Mensättravägen 11
Gestaltning mot Praktikantvägen 12
Gestaltning mot Träskgatan 13
Referenser puts 14
Referenser puts 15
Referenser trä 16
Färgskala och typografi 17
Plan entréplan 18
Plan normalplan 19
Plan källarvåning 20
Sektion A - A 21
Sektion B - B 22
Sektion C - C 23
Lägenheter och parkering 24
Vård- och omsorgsboende 25
Perspektiv från Kanholmsvägen 26
Gestaltning mot Kanholmsvägen 27
Gestaltning mot södra och norra gaveln 28
Referenser 29
Färgskala 30
Entréplan 31
Normalplan 32
Takplan 33
Takplan 34
Sektion A - A, B - B 35
Sektion C - C 36
Referenser 37

# Introduktion




Gestaltningsprogrammet omfattar kvarteret Norra Sarvträsk och utgör planeringsunderlag i detaljplaneprojekt Sarvträsk. Det har gemensamt tagits fram av exploatör Sveafastigheter och arkitekter Urban Design, samt exploatör Rikshem och arkitekt a-sidan, tillsammans med Nacka kommun. Kvarteret innehåller bostäder samt vård- och omsorgsboende.

Dokumentet inleds med en presentation av hela kvarteret, varefter bostadsdelen och vård- och omsorgsboendet beskrivs var för sig.



Sveafastigheter

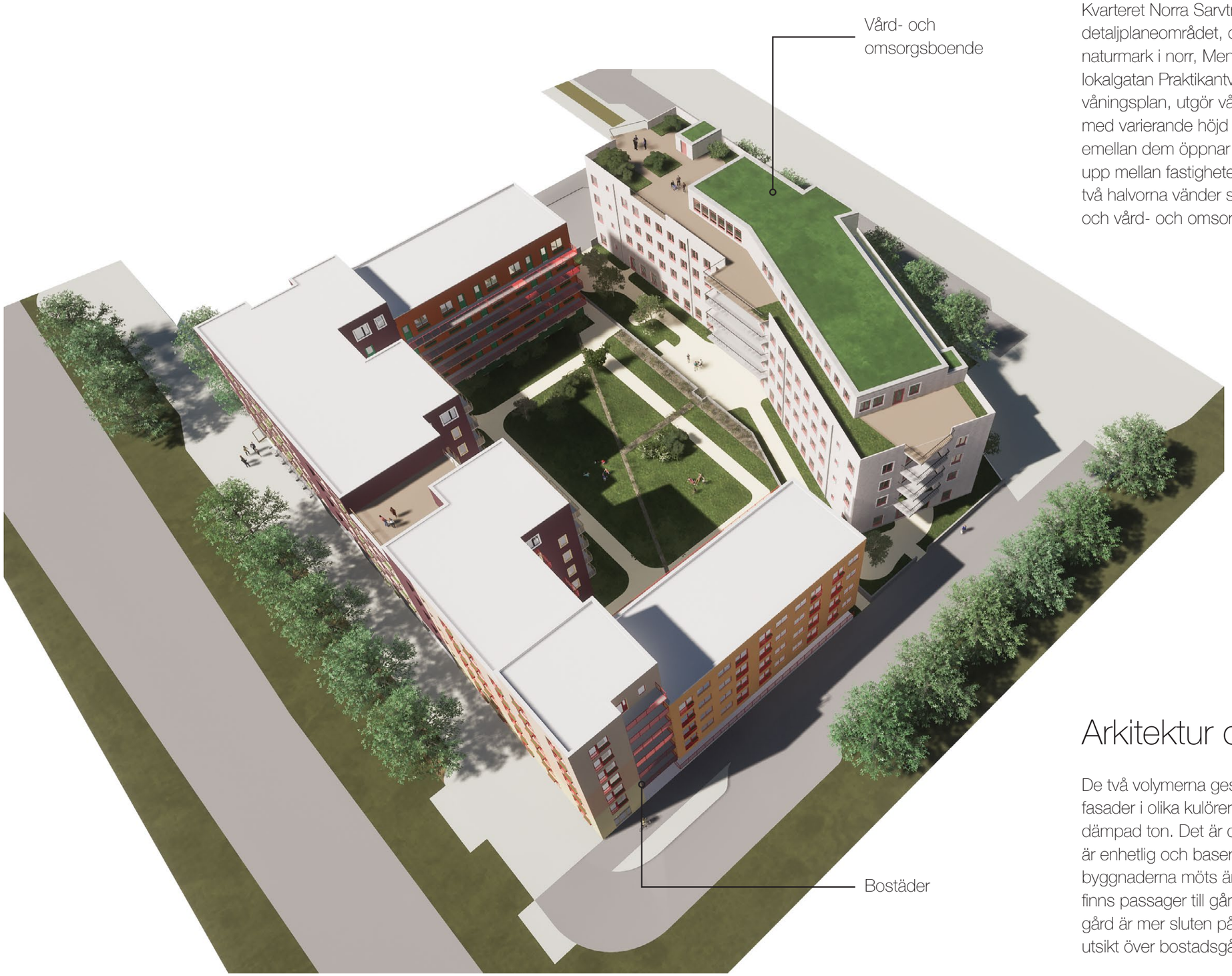
I samarbete med URBAN DESIGN arkitektur för en urban värld

rikshem

I samarbete med a-sidan

NACKA KOMMUN

# Kvarteret Norra Sarvträsk




## Volym och skala

Kvarteret Norra Sarvträsk är beläget i nordöstra delen av detaljplaneområdet, och består av två byggnadskroppar, omgivna av naturmark i norr, Mensättravägen i öster, Kanholmsvägen i öster och lokalgatan Praktikantvägen i söder. Volymen mot Kanholmsvägen, i 5 våningsplan, utgör vård- och omsorgsboende, och den andra delen, med varierande höjd på 5–7 våningsplan, utgör bostäder. Gården emellan dem öppnar sig mot omgivningarna i norr och söder och delas upp mellan fastigheterna, där den större delen tillfaller bostadshusen. De två halvorna vänder sig mot varandra, bostäderna med en öppen sida och vård- och omsorgsboendet följer detaljplanens byggrättlinje i vinkel

## Arkitektur och gestaltning

De två volymerna ges olika karaktär, där bostadshusen får putsade fasader i olika kulörer medan vårdboendet ges en tegelfasad i en ljus dämpad ton. Det är dock inte en hård kontrast, utan en färgskala som är enhetlig och baserar sig på gestaltningsprogrammet för Orminge. Där byggnaderna möts är takhöjden nästan densamma och emellan dem finns passager till gårdarna för båda fastigheterna. Serviceboendets gård är mer sluten på grund av funktionskrav, men de boende där har utsikt över bostadsgården, en visuell koppling mellan byggnaderna.

# Kvarteret Norra Sarvträsk

## Innehåll och funktioner

Bostäderna är yteffektiva hyresrätter på främst 2–3 RoK, och innehåller också ett trygghetsboende som har en gemensamhetslokal i bottenvåningen. På ett av hörnen ges plats för ett cykelcafé. Bostädernas parkeringsbehov löses med ett garage under gården.

Vård- och omsorgsboendet innehåller sammanlagt 74 bostäder för äldre samt tillhörande gemensamma och administrativa ytor. Samtliga våningsplan innehåller bostäder undantaget den indragna översta takvåningen som huserar större delen av personalytor samt en ljus, inglasad vinterträdgård med direktkontakt till takterrassen i soldränkt söderläge.

NACKA KOMMUN

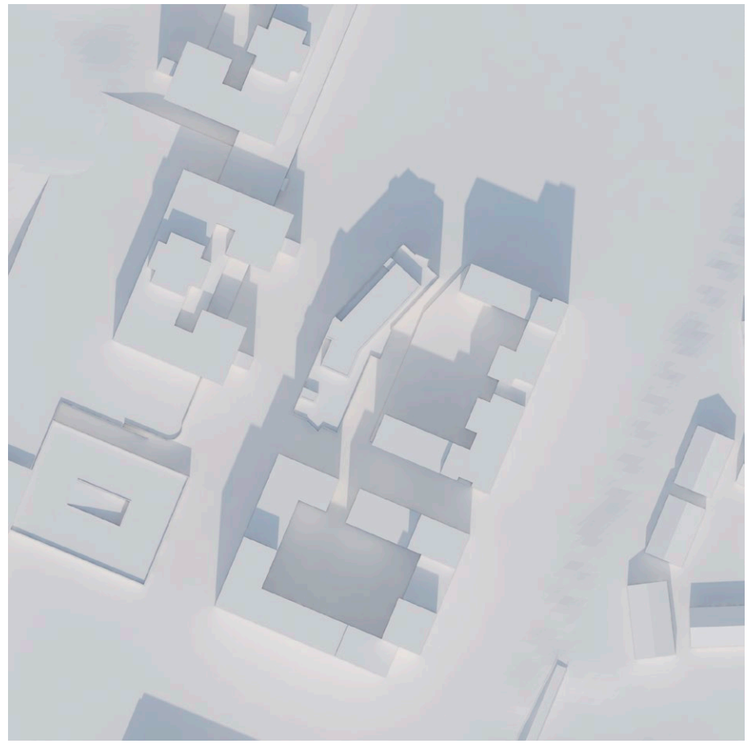
# Situationsplan

NACKA KOMMUN

# Solstudier

## Vårdagjämning
## 21 mars

21 mars, kl 09.00



21 mars, kl 12.00

21 mars, kl 15.00

21 mars, kl 17.00



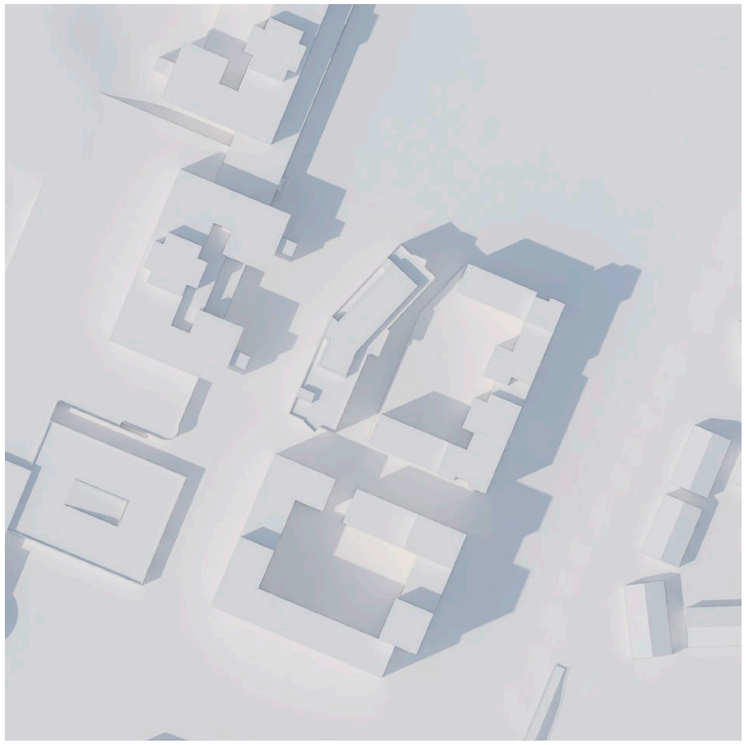
NACKA KOMMUN

# Solstudier

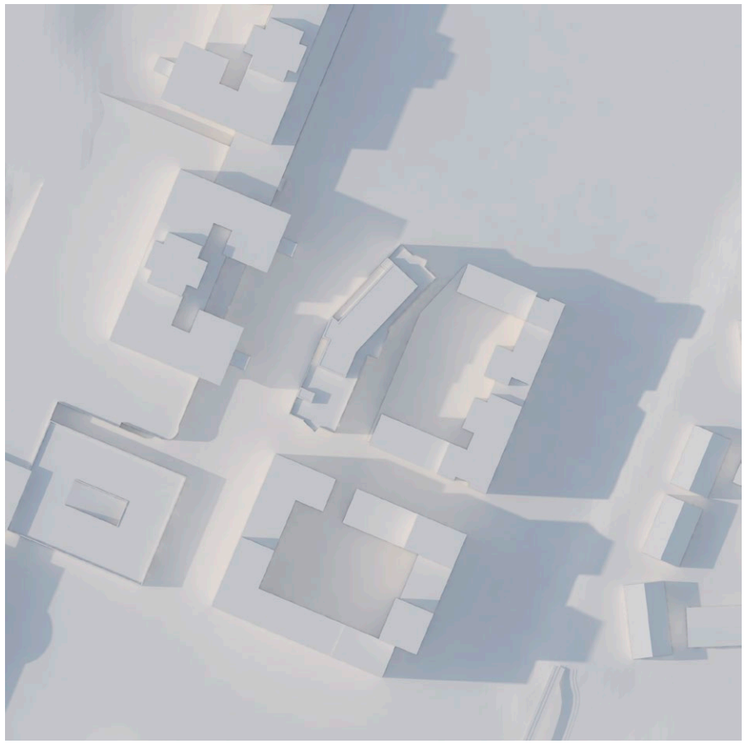
## Sommarsolstånd
## 21 juni

21 juni, kl 09.00

21 juni, kl 12.00



21 juni, kl 15.00

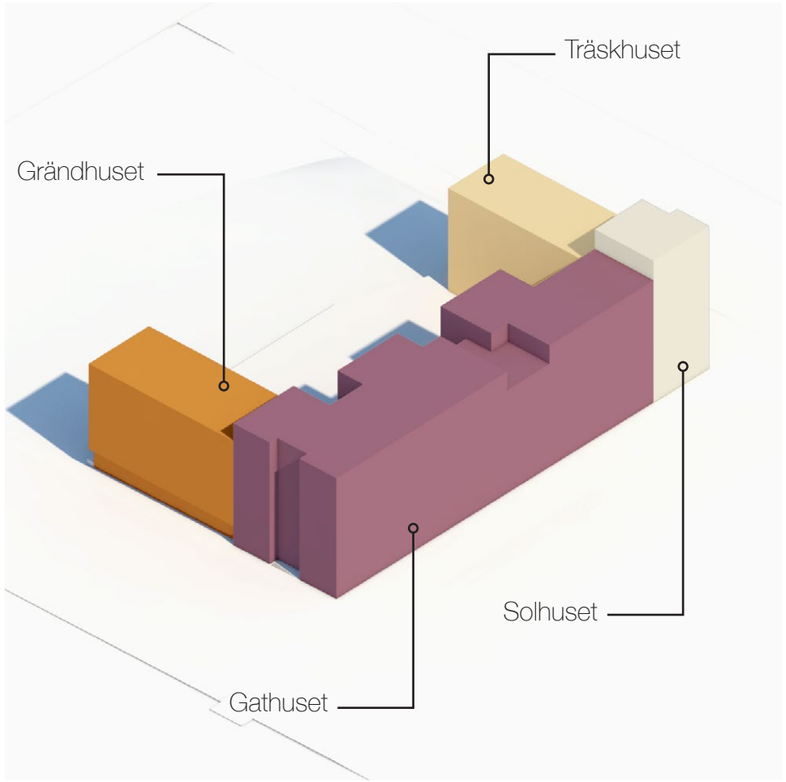


21 juni, kl 17.00



NACKA KOMMUN

# Bostäder




## Volym och skala

Kvarteret består av fyra volymer som sammanfogas mot gatorna och öppnar sig mot grannkvarteret. Längs Praktikantgatan och mot Sarvträsk är byggnaderna lägre, fem våningar, och mot Mensättravägen högre, sex, avdelad med en takterrass. Hörnet mot Mensättravägen och Sarvträsk reser sig en våning till. Ovanpå källarplanet med garage anläggs en gemensam gård.

De fyra delarna har fått namnen *Grändhuset* – mot den mindre trafikerade Praktikantgatan – *Gathuset* – den största byggnaden, mot Mensättravägen – *Solhuset* – det uppstickande hörnet vänt mot natur och gata – och *Träskhuset* – vänt mot Sarvträsk.

## Arkitektur och gestaltning

Från lägenheterna vänder sig partier med kombinerade fönster och franska balkonger mot gatorna i en tydlig rytm. Puts i relief med kulörer från Orminges färgskala dominerar. Gathusets sockelvåning skiljer i material genom att bryta putsfasaden med träribbor, och hörnet glasas upp för en cafélokal. Solhuset möter gatan utan en lika strikt avdelning, och på bottenvåningen finns en gemensamhetslokal för kvarterets trygghetsboende.

Entréerna mot trapphusen är indragna, och lägenheterna i Grändhuset och Träskhuset nås från en entrébalkong mot gården. Mot Mensättravägen är trapphusen fyrspännare, och de flesta lägenheterna har en balkong. På markplanet har alla lägenheter en uteplats, och dessutom har de boende tillgång till en gemensam gård.

Med de franska balkongerna får lägenheterna en större öppenhet mot gatan, och mer ljus släpps in. Fasta balkonglådor ger de boende möjligheten att ge mer grönska till både sig själva och gatumiljön.

Platta tak, som möjliggör solceller, trappar sig i olika höjder mot Solhusets högsta punkt. Gathusets översta plan delas av med en takterrass.

## Material och färger

Puts i Orminges färgskala är det dominerande materialet, med ramar och linjer i relief för skuggverkan. Kulören på karmar och räcken kontrasterar mot putsens, men i samma palett. Ett avbrott är sockelvåningen i vertikala träribbor, som sveper in både cafélokalen och de två entréerna.

## Innehåll och funktioner

Lägenheterna är små, yteffektiva hyresrätter. Träskhuset blir trygghetsboende med en gemensamhetslokal i Solhusets bottenvåning. Hörnet mot Mensättravägen och Praktikantgatan får ett cykelcafé. En gemensam gård blir en mötesplats för alla. På källarplanet finns garage och rymliga cykelförråd.

Sammanlagd ljus BTA är 8 900 m$^2$, varav lokaler 225 m$^2$. Sammanlagd mörk BTA är 3 130 m$^2$.

## Hållbarhet och ekologi

Vi eftersträvar ekologisk och social hållbarhet och de sammanfaller ofta. För den sociala hållbarheten är det viktigt att det finns möjlighet till att dela och att mötas. Gården har plats för alla åldrar, trygghetsboendet har en gemensam lokal, och det finns bilpool. Det senare sammanfaller också med den ekologiska hållbarheten, som också inkluderar solceller på taket som bidrar till fossilfri el. Exteriört är de fasta balkonglådorna en liten detalj som erbjuder de boende att själva lätt bidra till en grönare fasad.

Gården är viktig och kombinerar det sociala och det ekologiska. Fjärilsplanteringar, insektshotell och fågelholkar ger biodiversitet. Regnbäddar och öppen dagvattenränna kan också användas för lek. Naturområdet intill nås via en gångväg. Gården är till för alla. Här finns lummig grönska med plats för odling, uteplatser för umgänge med pergola för skugga under varma dagar. Gården är också en trygg plats för barn med mindre lekredskap och små hemliga stigar bland buskar för kojbyggen. Här finns gott om plats för cyklar.

# Perspektiv från Mensättravägen

Vy mot Gathuset längs Mensättravägen, i sydostläge. I bottenvåningen ett café som öppnar upp mot gatan, längre bort Solhuset och i bakgrunden Sarvträsks naturområde.

NACKA KOMMUN

# Gestaltning mot Mensättravägen

- Putsens karaktär: kulör och relief. Reliefen ger skuggverkan.
- Inramade partier med fönster och fransk balkong och fönster öppnar upp mot gatan.
- Trä som kontrast: Mjukt och detaljerat längs sockeln.
- Indragna entréer: Tydliga och skyddade.
- Cykelcaféet: En publik verksamhet social och ekologisk hållbarhet i åtanke.

## Gathuset

## Solhuset

NACKA KOMMUN

# Gestaltning mot Praktikantvägen

- Putsens karaktär: kulör och relief. Horisontella linjer i relief gere skuggverkan.
- Inramade partier med fönster och fransk balkong och fönster öppnar upp mot gatan.
- Grändhuset och Träskhuset är lika i utformning men kulörerna skiljer.

## Grändhuset

## Gathuset

# Gestaltning mot Träskgatan

- Putsens karaktär: kulör och relief. Horisontella linjer i relief gere skuggverkan.
- Inramade partier med fönster och fransk balkong och fönster öppnar upp mot gatan.
- Grändhuset och Träskhuset är lika i utformning men kulörerna skiljer.

Solhuset

Träskhuset

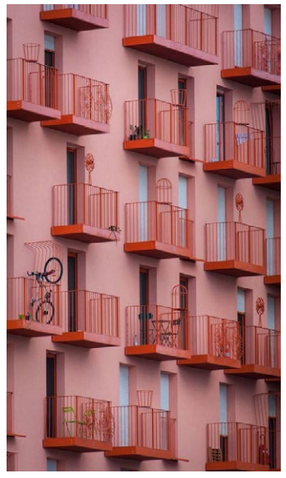
# Referenser

## Puts i olika kulörer

Två fasadkulörer i samma färgskala möter varandra.

Bostadsområde, Wien, Österrike

Puts i klara kulörer .



Studentboende, Paris, Frankrike

Förslag till bostadshus, Zürich, Schweiz

Tre horisontella kulörer liknande förslaget för Solhuset

Bostadshus, Chelles, Frankrike

Inramningar i olika kulörer.

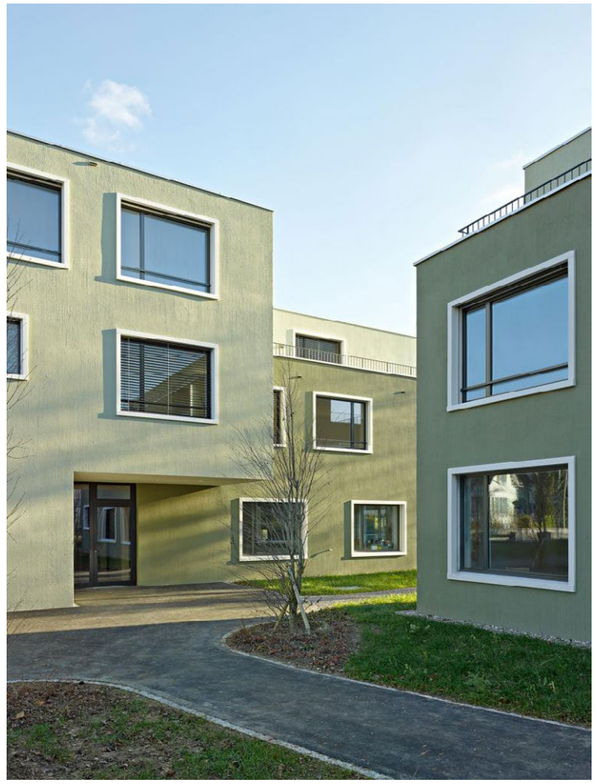


NACKA KOMMUN

# Referenser

## Puts med inramade fönster och horisontella linjer

Fönsterramar i relief i kontrasterade kulörer



Bostadshus, Dietikon, Schweiz

Fönsterramar i relief med horisontella linjer.-

Bostadshus, Baden, Tyskland

Horisontella linjer liknande Grändhuset och Träskhuset.

Bostadshus, Frankfurt, Tyskland

Fönsterramar i relief och trappning i fasad.

Bostadshus, Wien, Österrike



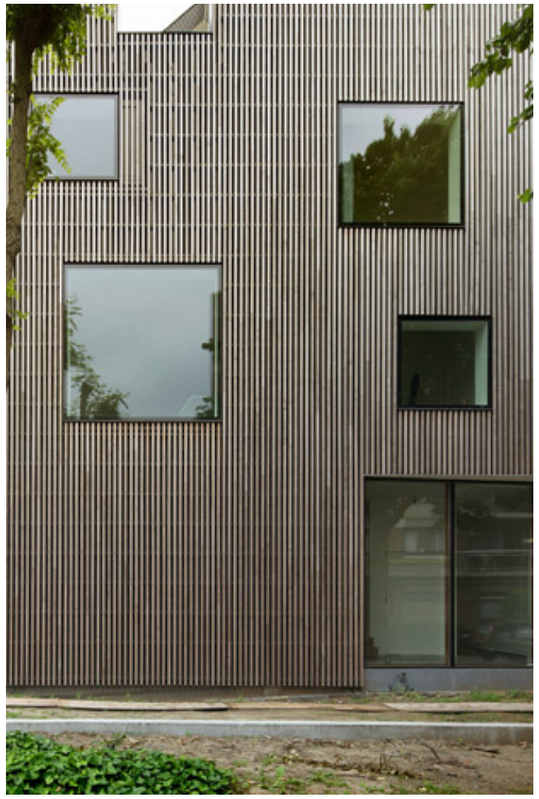
NACKA KOMMUN

# Referenser

## Sockelvåning i vertikala träribbor mot Mensättravägen.

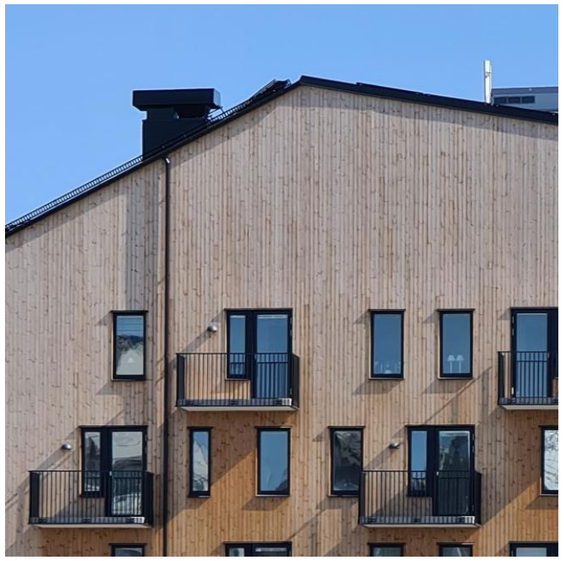
Townhouse, Brooklyn, NYC, USA

Sockelvåning i vertikala träribbor, men annat träslag.



Bostadshus, Ghent, Belgien

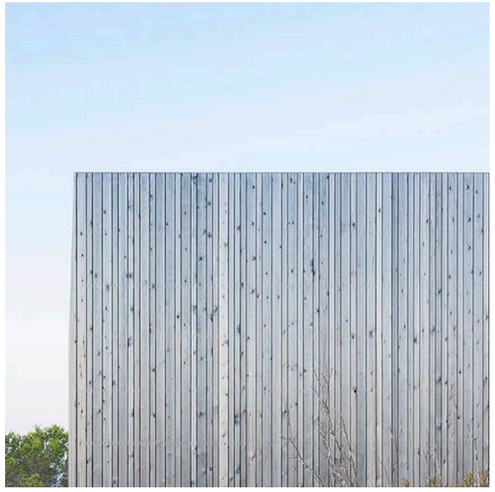
Fasad i vertikala träribbor, men annat träslag.



Thermowood efter ett år.
Kv. Hydran, bostäder, Sverige

## Thermowood

Träribborna tillverkas i Thermowood, värmebehandlat trä. Det är ett levande material som obehandlat grånar med tiden. Den exakta nyansen påverkas av sol och mikroklimat



Thermowood under olika stadier.
Exempel från skandinaviskt klimat.



NACKA KOMMUN

# Färgskala och typografi

Projektets kulörer för puts, karmar och räcken är baserad på Orminges gestaltningsprogram.

## Gathuset

NCS 6020-R10B
Bas

NCS 4050-Y70R

NCS 1060-Y10R
Accent

NCS 2075-Y60R

## Grändhuset

NCS 2060-Y60R
Bas

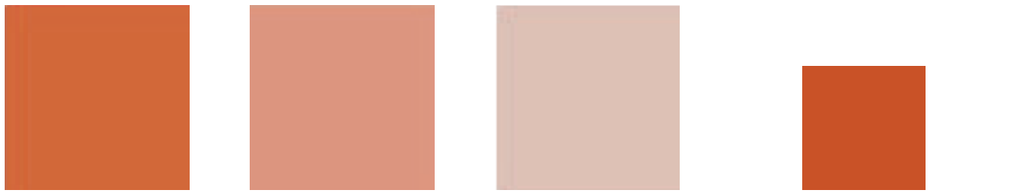
NCS 1565-G
Accent

0123
456
789

abcd

Typografi Orminge

## Solhuset



NCS 2060-Y60R
Bas

NCS 2030-Y70R

NCS 1510-Y80R

NCS 2075-Y60R
Accent

## Träskhuset

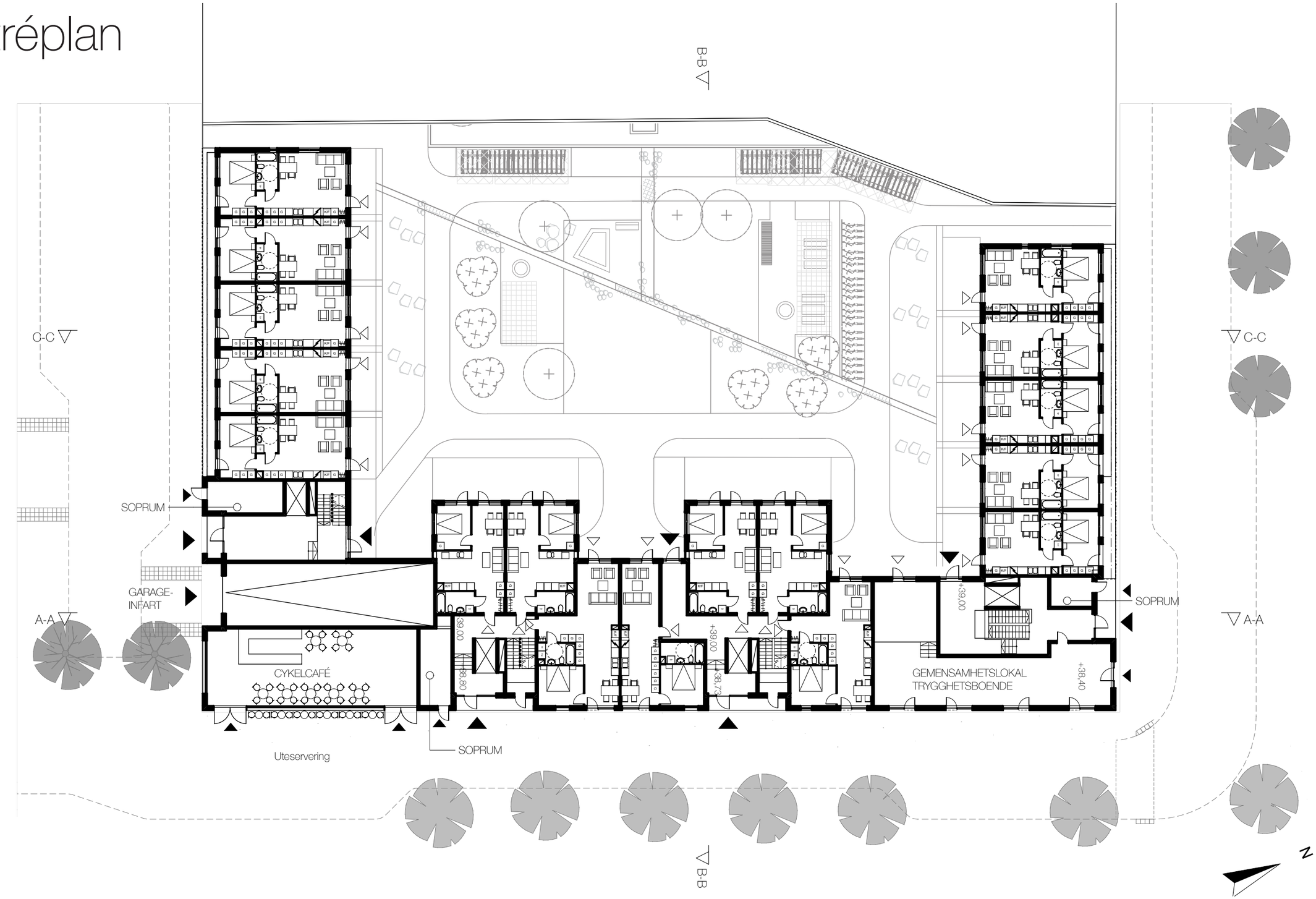
NCS 2050-Y10R
Bas

NCS 4050-Y90R
Accent



NACKA KOMMUN

# Entréplan



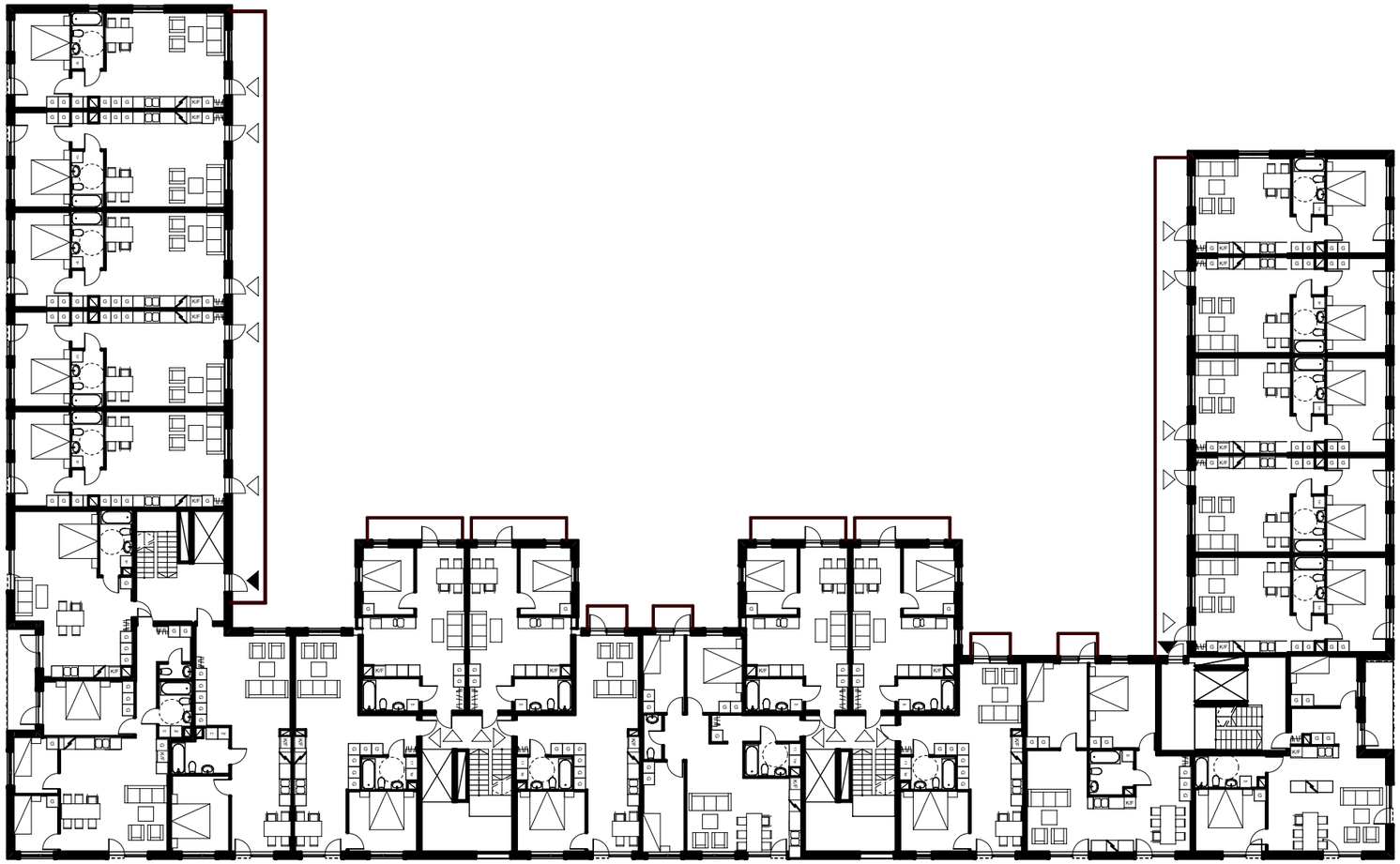



NACKA KOMMUN

# Normalplan

C-C

B-B



A-A

C-C

B-B

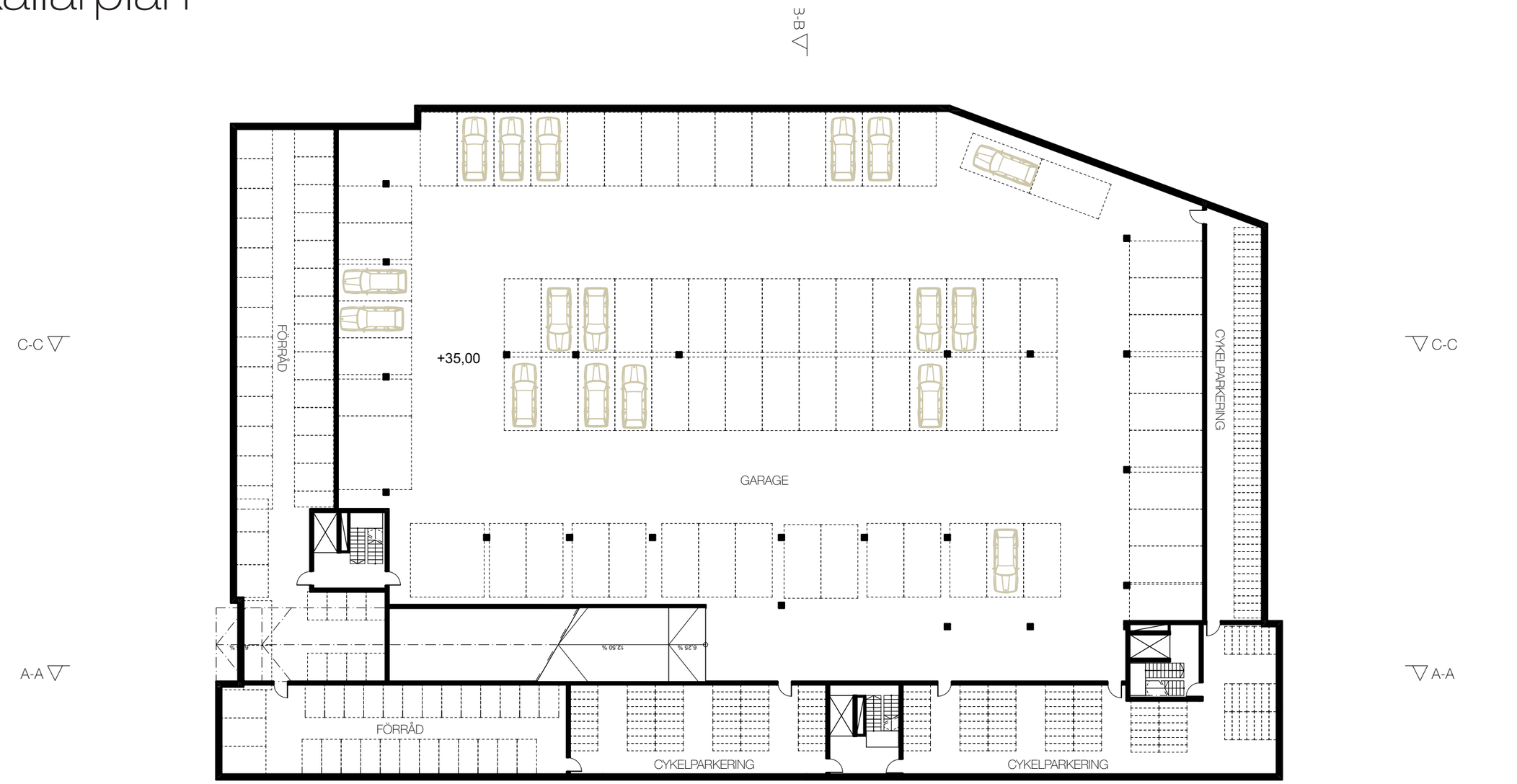
A-A

N



NACKA KOMMUN

# Källarplan




PARKERINGSPLATSER: 76 ST
TILLGÄNGLIGA PARKERINGSPLATSER: 2 ST

CYKELPLATSER (DUBBLA): 374 ST

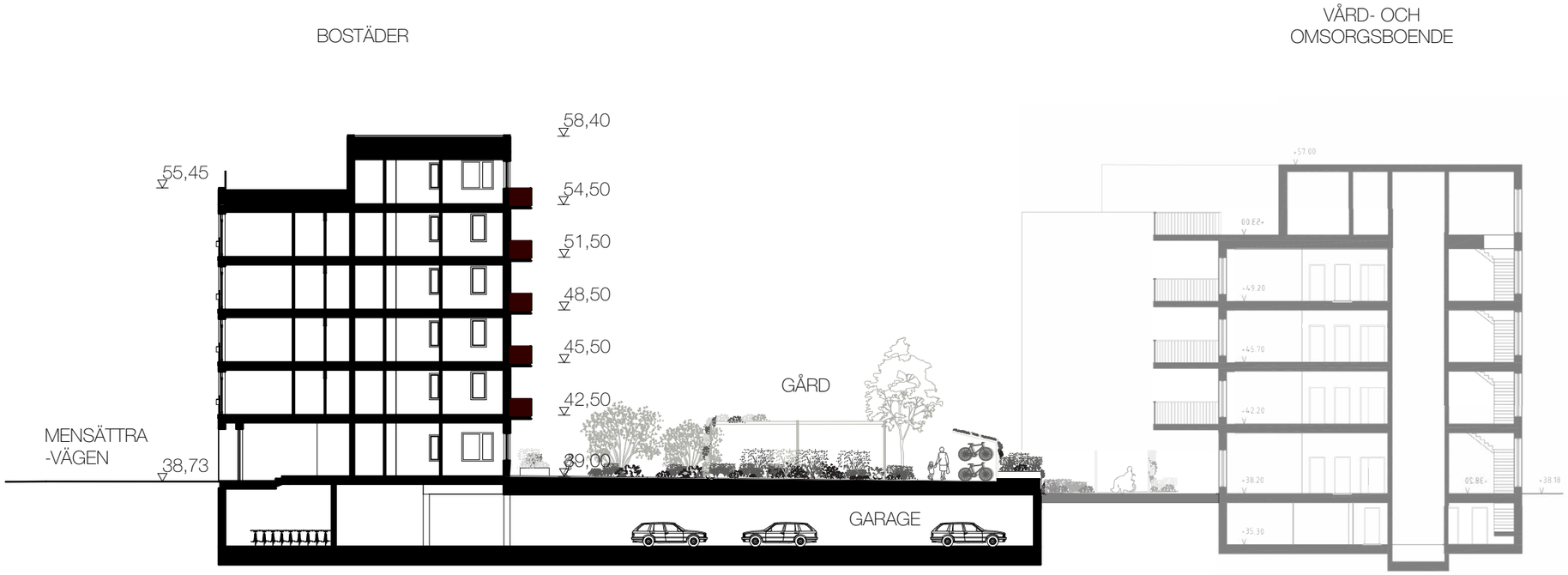
# Sektion A - A

SEKTION A-A
1:300



NACKA KOMMUN

# Sektion B - B




SEKTION B-B
1:300



NACKA KOMMUN

# Sektion C - C

SEKTION C-C
1:300

# Lägenheter och parkering

## LÄGENHETER

| TYP | Storlek | Antal | BOA |
|---|---|---|---|
| LGH TYP 2B Trygghetsboende | 2 RoK | 5 | 45,0 |
| LGH TYP 3 | 2 RoK | 24 | 45,7 |
| LGH TYP 13 | 2 RoK | 1 | 45,8 |
| LGH TYP 8 | 1 RoK | 5 | 49,2 |
| LGH TYP 1B | 2 RoK | 5 | 50,0 |
| LGH TYP 2A Trygghetsboende | 2 RoK | 20 | 50,0 |
| LGH TYP 13 | 2 RoK | 1 | 51,7 |
| LGH TYP 5 | 2 RoK | 6 | 54,8 |
| LGH TYP 1A | 2 RoK | 20 | 55,0 |
| LGH TYP 4 | 2 RoK | 11 | 59,6 |
| LGH TYP 10 | 2 RoK | 5 | 64,3 |
| LGH TYP 12 | 3 RoK | 6 | 68,4 |
| LGH TYP 11 | 3 RoK | 5 | 76,0 |
| LGH TYP 9 | 4 RoK | 5 | 79,0 |
| LGH TYP 6 | 4 RoK | 4 | 80,3 |
| Små lägenheter | | 103 | |
| Stora lägenheter | | 20 | |
| **Totalt** | | 123 | |

| Cyklar | | | |
|---|---|---|---|
| 2 RoK | 98 | 3 | 294 |
| 3 RoK | 21 | 4 | 84 |
| 4 RoK | 4 | 5 | 20 |
| | | Totalt | 398 |

**Parkeringstal *med* närhet till lokala centrum eller tunnelbana**

Områdetsbaserat grundtal, se separat karta

Antingen 10% rabatt för närhet till tunnelbana eller närhet till lokalt centrum, 500 m gångavstånd

30 % reduktion för små lägenehter
20% tillägg för stora

10 % tillägg för besöksparkering

10 % rabatt

25 % rabatt

| | Justering lägesbaserat P-tal | Justering lägenhetsstorlek | | Justering besöksparkering | | Parkeringstal | | Gröna P-tal: Medelnivå | | Gröna P-tal: Ambitiös nivå | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Grundtal | | Små lgh:er | Stora lgh:er | Små lgh:er | Stora lgh:er | Små lgh:er | Stora lgh:er | Små lgh:er | Stora lgh:er | Små lgh:er | Stora lgh:er |
| 0,9 | 0,81 | 0,567 | 0,972 | 0,6237 | 1,0692 | 0,6237 | 1,0692 | 0,56133 | 0,96228 | 0,467775 | 0,8019 |
| | | | | | | 64 | 21 | 58 | 19 | 48 | 16 |
| **Totalt antal parkeringsplatser** | | | | | | **86** | | **77** | | **64** | |

*Fyll i uppgifter om ditt projekt här:*

| Projektnamn | Antal lgh:er | Antal små lgh:er | Antal stora lgh:er |
|---|---|---|---|
| *Norra Sarvträsk* | 122 | 103 | 20 |
| | | **103** | **20** |



NACKA KOMMUN

# Vård- och omsorgsboende

## Volym och skala

Vård- och omsorgsboendet består av en vinklad volym i fyra våningar med en femte våning som är indragen. En del av femte våningen inrymmer personaldel, vinterträdgård och fläktrum med platt tak. Resterande ytor på den översta våningen blir takterrasser för både boende och personal.

Huvudtrapphuset är indraget placerat i husvinkeln ut mot Kanholmsvägen och entrén till vårdboendet annonseras tydligt på detta sätt.

Två utrymningstrapphus ligger ända ute i fasadliv mot Kanholmsvägen hela vägen upp till den femte våningen och skapar på den femte våningen en varierad silhuett mot ”himlen”. Vissa paralleller kan ses med Orminge Hus vertikalitet på detta sätt.

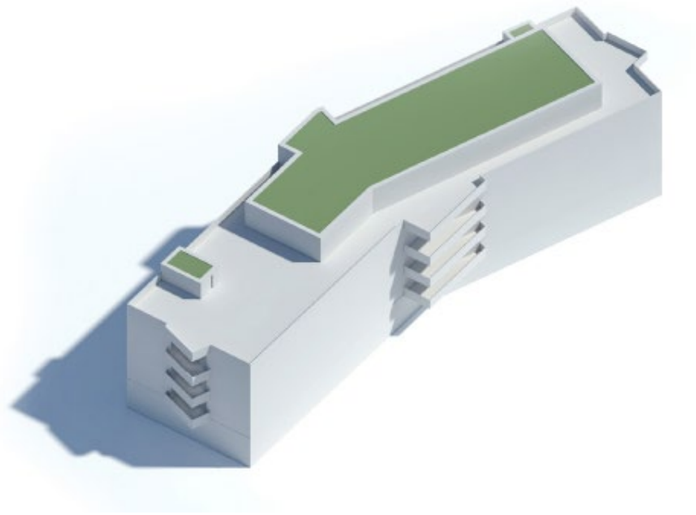
Byggnadens höjd samverkar också med Orminge Hus mittemot.  De båda gavlarna accentueras av vinklade delvis indragna balkonger som samspelar med huvudvolymens riktningar och skapar ett fint skuggspel. I innerhörnet mot innergården placeras ytterligare en balkong, gemensam för två avdelningar, vilket ger möjlighet för verksamheten att variera utevistelserna under dagen. Vårdboendenas balkonger får tak på fjärde våningen då den femte våningens terrasser växer ut över dessa.

## Arkitektur och gestaltning

Den lugna fönstersättningen definierar bostadsrummen samt framhäver de gemensamma ytorna.  Bottenvåningens fönster ges ett annat uttryck, både för att accentuera bottenvåningens högre våningshöjd, som för att ge möjlighet att arbeta med insynsskydd för boenderummen på detta plan. Bottenvåningen markeras med en gördelgesims i utstickande tegel som löper runt hela byggnaden

Fasaderna har en regelbunden fönstersättning och fasadmaterialet är ljust tegel. Tegel förekommer i Orminge centrum på flera ställen och Orminge Hus mittemot är huvudsakligen i ljusa skivmaterial. Vårdboendet kommer att upplevas olika på olika avstånd, en robust, enhetlig volym på håll men närmare bryter tegelstenen ner skalan. Murförbandet på de övre planen på den mot Kanholmsvägen vinklade huskroppen kommer att accentuera vinklingen och lyfta fram teglets materialitet.

Fönstren på denna del får artikulerade omfattningar som ytterligare kommer att bidra till ett intressant skuggspel. Detta för att byggnaden på bästa sätt ska agera som en harmonisk länk mellan Orminge Hus brutalism och ”Östra kvarterets” lekfullhet.



De tydliga gavelmotiven möter både centrumbebyggelse som kulturlandskap. Balkongernas undersidor ges samma kulör som fönster och dörrar. Kulören är en av de i gestaltningsprogrammet föreskrivna röda accentfärgerna och är vald för att kontrastera mot tegelfasaden på ett lekfullt men ändå elegant sätt.  Huvudtrapphusets väggar ges samma röda kulör för att tydligt annonsera sig genom de stora fönsterpartierna.

Den snedställda väggen återkommer som tema i hela vårdboendet för att skapa både intressanta som praktiska rum. T ex den snedställda dörren till duschrummen i boenderummen

Takterrassen fungerar som en social yta med mycket kontakt med grönska, både i direkt kontakt med planteringarna på taket men också via öppna utsiktspunkter ut över skogspartierna.

## Innehåll och funktioner

Varuleveranser och sophämtning sker neutralt från Kanholmsvägen skilt ifrån angöringen till huvudentrén på samma sida.
Bostadsrummen är organiserade i 8 avdelningar med möjlighet till samverkan i köken och vid de angränsande matplatserna. Mathissen är centralt placerad för ut- och in leveranser.

 I övrigt är andra gemensamma funktioner centralt placerade nära hissen och trapphuset som spol, behandlingsrum och sjuksköterskeexpeditioner.

På varje avdelning finns separata umgängesdelar ute vid gavlarna.
Här finns små kaffepentryn och förvaringsskåp för material till olika aktiviteter samt avdelningstvättstugor. Från varje avdelning nås en gemensam balkong vid matplatsen eller en separat via umgängesdelarna.

Arbetsmiljön präglas av korta avstånd och god uppsikt över korridoren då dessa leder från kök/ matplats via boenderummen till gemensamhetsutrymmet Personalutrymmena är trivsamt placerade på det översta planet med tillgång till takterrass med vacker utsikt medan personalens omklädningsrum är i källaren lätt tillgängliga via hiss. De boende har tillgång till terrassen via den inglasade vinterträdgården som kan nyttjas året runt för både umgänge och fest. I källaren finns lägenhetsförråd till varje lägenhet.

## Material och färger

Vårdboendet ges en sandfärgad tegelfasad med accenter på fönsterkarmar, dörrar, i den indragna huvudentrén och på undersidorna av balkongerna. Vald accentfärg är en röd färg i Orminges färgskala. Balkongerna har svarta smidesräcken. Taket blir torrängstak. Fönsterbleck i samma kulör som fönstren. Övriga plåtavtäckningar i samma svarta kulör som balkongräckena.

## Hållbarhet och ekologi

Även vårdboendet strävar efter ekologisk och social hållbarhet. God tillgång till varierande utevistelse för de äldre har varit central i framtagandet av bebyggelseförslaget. Varje våningsplan har tillgång till tre balkonger i olika väderstreck. Utöver detta har de boende tillgång till en ljus och solig takträdgård där olika typer av sociala aktiviteter kan utföras. Vinterträdgården säkerställer en bekväm vistelse även under årets svalare månader.

Taken utförs i en kombination av sedum- och biotoptak av torrängskaraktär dels för att öka den biologiska mångfalden, dels för att fördröja dagvatten och möjliggöra inbäddad solcellsinstallation. Närheten till grönskan bidrar till välmående och hemkänsla på ett hållbart och trivsamt sätt.

Innergården i markplan ramas in av bostadskvarterets upphöjda gård och nås neutralt av de boende på entréplanet. Här återfinns möjlighet till såväl trygga aktivitetsområden som tillgängliga promenadslingor genom artrika planteringsytor som ger upplevelsevärden, årstidsväxlingar och biodiversitet. Vissa planteringsytor utformas som regnbäddar för att fördröja dagvatten.

# Perspektiv från Kanholmsvägen

NACKA KOMMUN

# Gestaltning mot Kanholmsvägen

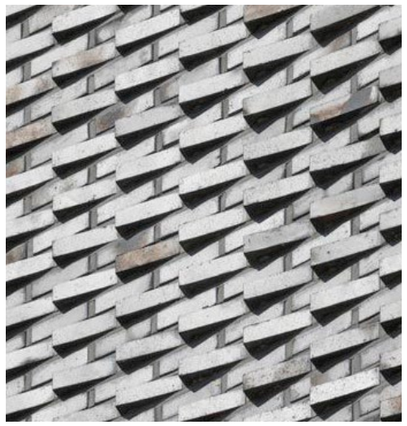
- Fasaden utförs i ljust tegel med varierande riktningsverkan.
- Fönsteromfattningarna förstärks med slät tegelram.
- Sockelvåningen behandlas med större fönsterpartier och spel med djupverkan mellan fönstersättning.

# Gestaltning södra och norra gaveln

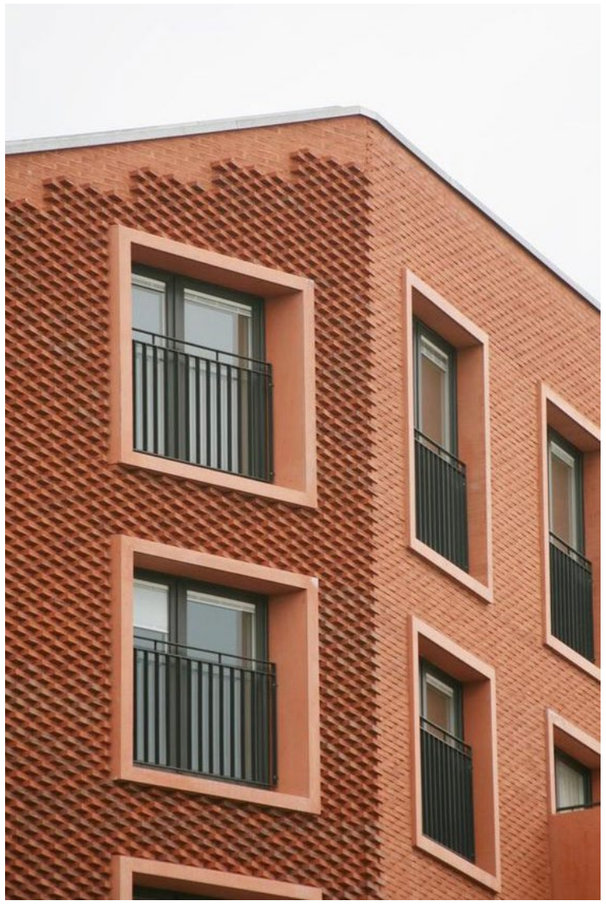
- Fasaden utförs i ljust tegel med varierande riktningsverkan.
- Fönsteromfattningarna förstärks med slät tegelram.
- Sockelvåningen behandlas med större fönsterpartier och spel med djupverkan mellan fönstersättning.

# Vård- och omsorgsboende: Referenser

Vinklade balkonger och tegel som anpassas efter byggnadens vridning. Det vinklade teglet definerar sockelvåningen ytterligare. Accentfärg används vid karmar, entré och undersida balkonger.

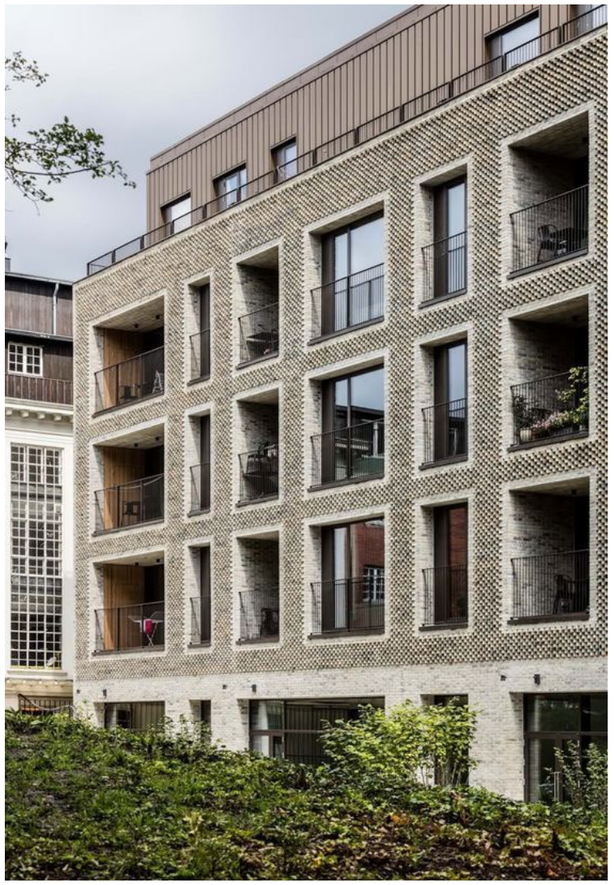


The curving house, Sydkorea

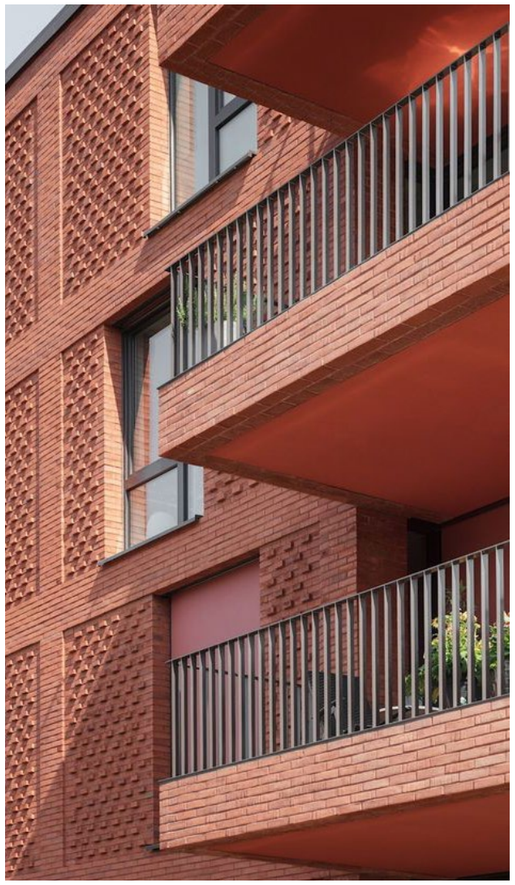


NUWOG Office and apartment building, Tyskland
Det vinklade teglet baseras på huskroppens vridning.

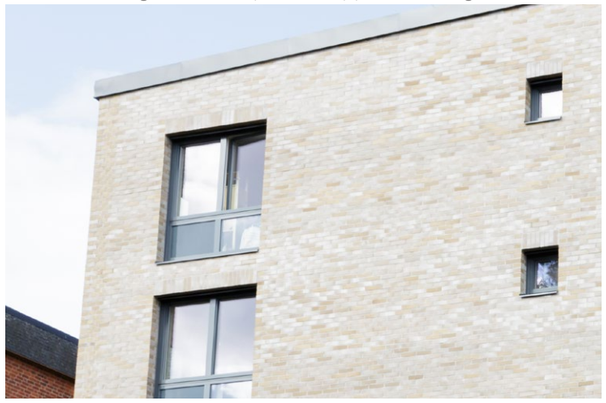
Lorentzinpuisto apartments, Finland
Sneda balkonger.



Carlsberg apartments, Danmark
Tegelvariation definierar sockelvåningen.



Agnes-Hundoegger-weg, Tyskland
Balkonger har målade undersidor.



Studentvägen hus 1 , Uppsala
Typ av tegel



NACKA KOMMUN

# Vård- och omsorgsboende: Färgskala

Projektets fasadmaterial, karmar och räcken är baserad på Orminges gestaltningsprogram.

Ljust sandfärgat tegel
Går mot NCS 1020-Y10R

NCS 4050-Y70R
Accent

NCS S  8500-N
Svarta balkongräcken

Sedum/biotoptak

0123
456
789
abcd

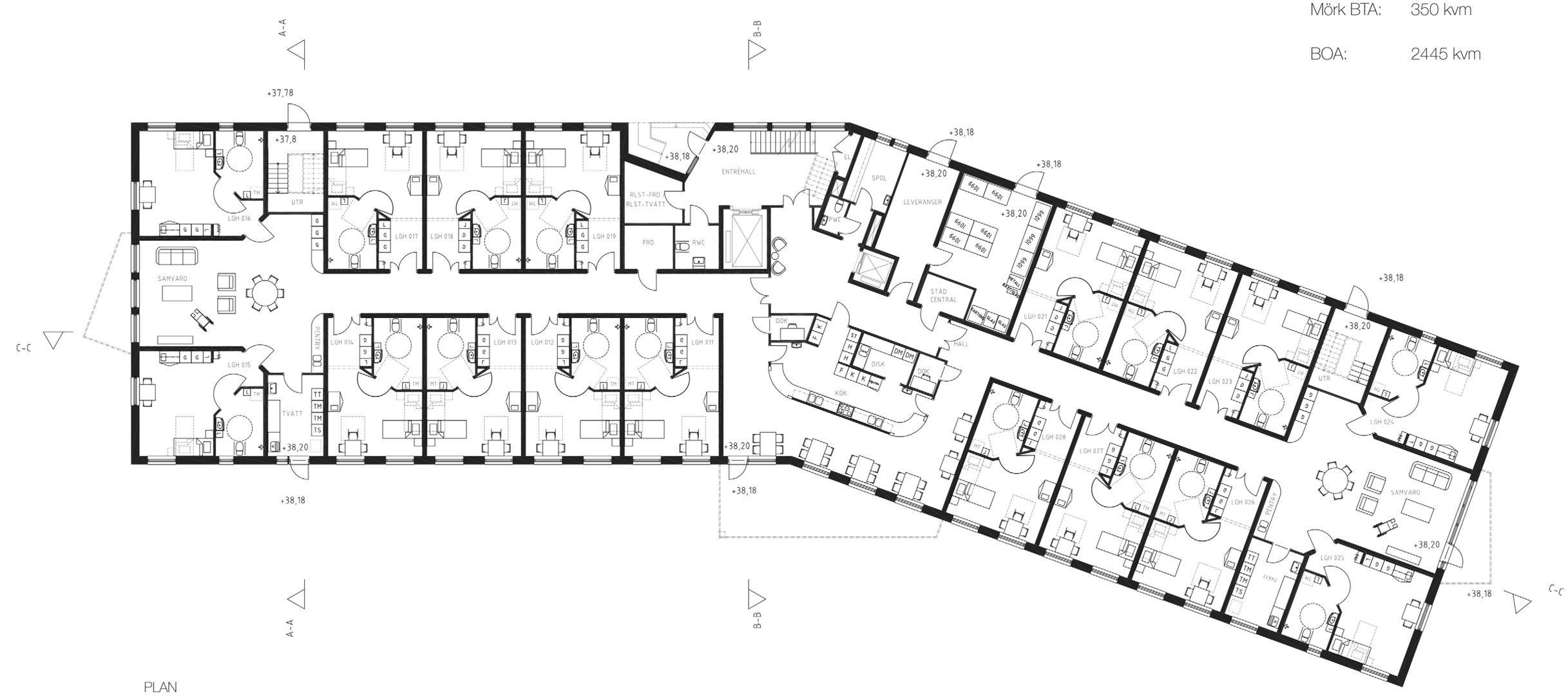
Typografi Orminge

# Entréplan

## Ytsammanställning

Samtliga våningsplan

| | |
|---|---|
| BYA: | 1200 kvm |
| TOTAL BTA: | 5670 kvm |
| TOTAL BRA: | 5280 kvm |
| Ljus BTA: | 5320 kvm |
| Mörk BTA: | 350 kvm |
| BOA: | 2445 kvm |

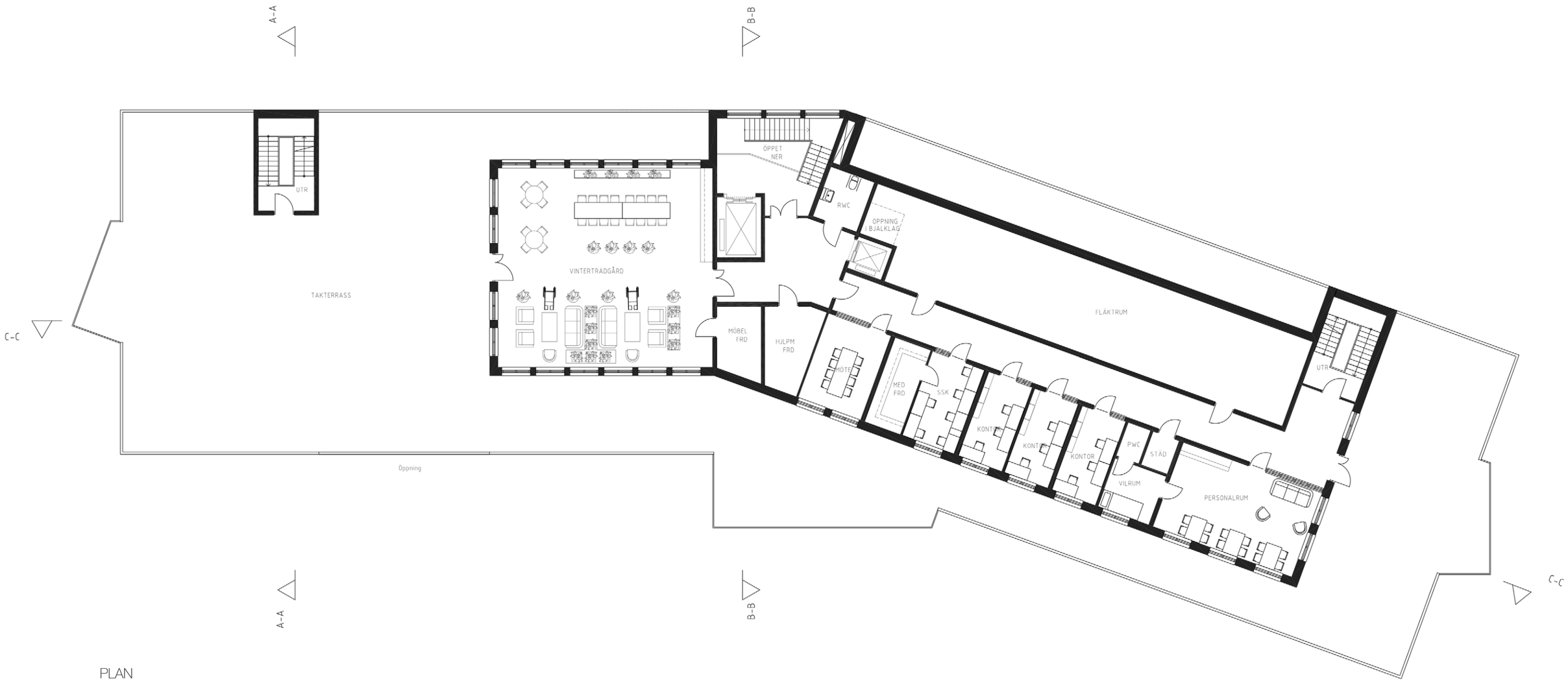



PLAN
1:200

# Typplan

PLAN
1:200

# Takplan




PLAN
1:200

# Källarplan

PLAN
1:200

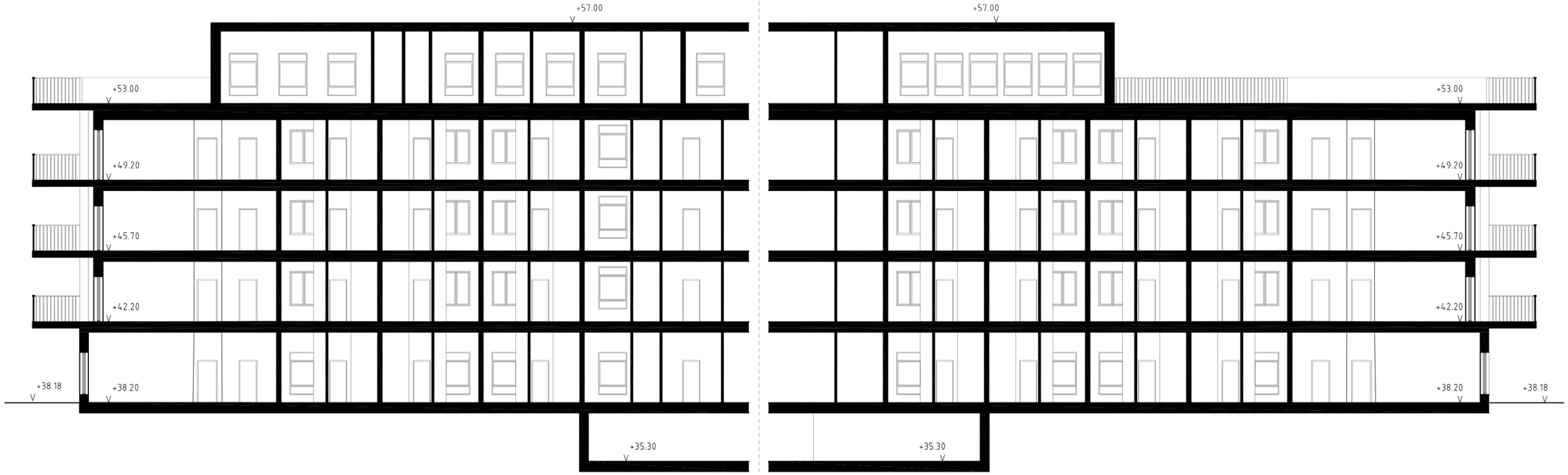
# Sektion A - A, B - B

Sektion A-A

Sektion B-B

SEKTIONER
1:200

# Sektion C - C




**Sektion C-C**

SEKTIONER
1:200

# Referenser

Planbeskrivning Sarvträsk och Ormingehus, Samrådshandling, maj 2018, Dnr: KFKS 2016/558

Gestaltningsprogram bebyggelse detaljplan Ormingehus, Orminge, Nacka kommun, juni 2019 rev. januari 2020

Handlingar för pågående projektering av gatumark

Miljöredovisning, samrådshandling, april 2018, Nacka kommun

Samrådsunderlag om vattenverksamhet vid Sarvträsk, SWECO 2018-11-06

Dagvattenhantering för del av kvarter 3 inom dp Sarvträsk och Ormingehus, 2018-04-13, WRS

PM Dagvattenhantering inom Orminge centrum (allmän platsmark, gata), 2017-12-01, Ramböll

Bullerutredning för detaljplan Sarvträsk och Ormingehus, 2017-12-03, Sweco

Markteknisk undersökningsrapport, 2017-12-01, Ramböll

PM gestaltning, 2018-04-25, Ekologigruppen

Studie lokalklimat, Orminge C, 2018-01-08, SWECO

Trakfikutredning, Orminge C, Ramböll