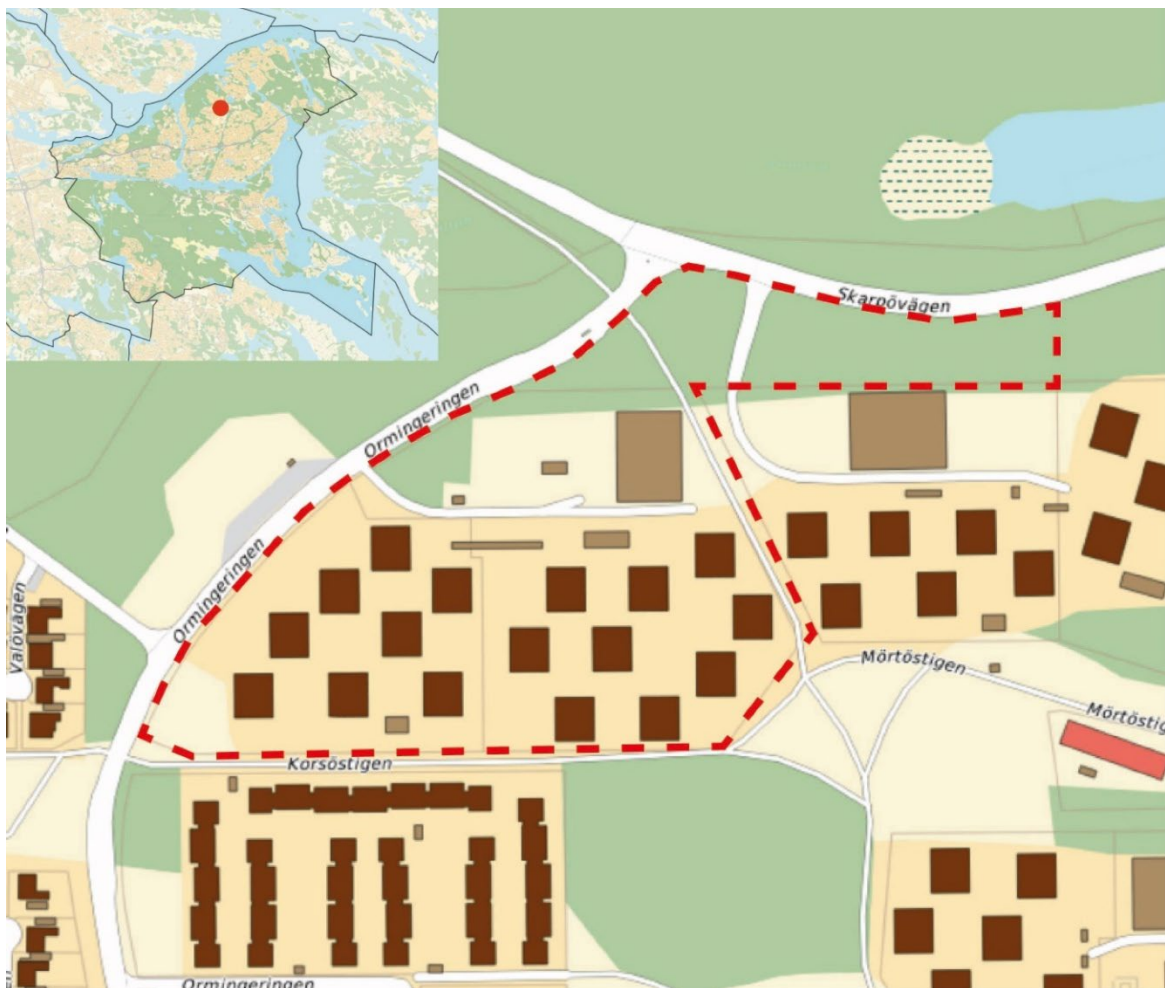


Planbeskrivning
Upprättad januari 2026, justerad maj 2026
Dnr: MSN-2024-00134
Dnr KFKS 2022-00919
Standardförfarande

Agaten

Detaljplan för Agaten, fastigheterna Orminge 37:1, 37:2 och del av 60:1, i Boo, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun området ligger.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Detaljplanens syfte	5
Planhandlingar	5
Underlag	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	6
Plandata och tidigare ställningstaganden	7
Läge, areal & markägoförhållande.....	7
Topografiska förhållanden	8
Statliga och regionala intressen	9
Områdesskydd och förordnanden	9
Kommunala intressen.....	9
Förutsättningar	12
Övergripande struktur.....	12
Offentliga rum och grönområden.....	12
Bebyggelse.....	15
Teknisk infrastruktur.....	16
Störningar och risker.....	17
Luftkvalitet	17
Markens beskaffenhet.....	18
Dagvatten, grundvatten och skyfall	21
Detaljplanens innehåll	25
Övergripande struktur.....	25
Markanvändning.....	26
Offentliga rum och grönområden.....	27

Bebyggelse.....	29
Gestaltning.....	31
Utnyttjandegrad.....	36
Teknisk infrastruktur.....	40
Störningar och risker.....	41
Dagvatten, grundvatten och skyfall.....	46
Strandskydd.....	52
Ekosystemtjänster.....	54
Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.....	55
Klimatpåverkan.....	58
Motiv till detaljplanens regleringar.....	59
Så genomförs planen.....	63
Organisatoriska frågor.....	63
Huvudmannaskap.....	64
Ansvarsfördelning.....	64
Avtal.....	65
Tekniska frågor.....	66
Fastighetsrättsliga frågor.....	67
Ekonomiska frågor.....	70
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	73
Miljökonsekvenser.....	73
Konsekvenser för kulturmiljö.....	74
Sociala konsekvenser.....	75
Ekonomiska konsekvenser.....	75
Konsekvenser för närområdet.....	75
Avvägning mellan motstående intressen.....	75
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	76

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet i ett kollektivtrafiknära läge som kan bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö. Syftet är även att skydda den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och den värdefulla naturen inom planområdet.

Detaljplanen medger att området utvecklas med cirka 300 nya bostäder i sju punkthus i sex våningar. Parkering kommer att lösas i garage under gårdarna till hus 1-5. Gårdarna har getts möjlighet i detaljplanen att kunna utformas med växtlighet för ett rikt socialt liv och för lek. På plankartan föreslås utformningsbestämmelser där bland annat byggnadernas fasader och tak regleras. Gestaltungsprinciper har tagits fram och förtydligar intentionen genom bestämmelser på plankartan. Mot bakgrund av befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde är nya byggnaders orientering och placering anpassad till befintlig bebyggelsestruktur.

Detaljplanen avgränsas av Ormingeringen i väster, Skarpövägen i norr och befintlig bebyggelse i söder. Marken som är möjliggör ny bebyggelse är i dagsläget anlagd med ett befintligt parkeringsdäck och två ytor för markparkering. Parkeringsdäcket utgörs av privat mark, området för infartsparkeringarna utgörs av kommunal mark.

Den nya bebyggelsen ska utgå från den befintliga bebyggelsestrukturen i söder avseende volym, skala och placering i landskapet, samt komplettera befintligt bebyggelseområde och verka som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet.

Det ekologiska spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas av ett genomförande av planen. Framför allt sker en kumulativ negativ effekt på spridningssambandet på grund av byggnation till följd av flera pågående detaljplaner i området. Påverkan inom Agaten bedöms dock bli relativt liten genom att delar av naturmarken sparas och en större del av bebyggelsen föreslås placeras på befintliga parkeringar. Därutöver ska plantering av tall och annan vegetation inspirerad av omgivande naturområden ske. Bedömningen är att konnektiviteten i spridningssambandet kan bibehållas med vidtagna åtgärder.

I och med närheten till Myrsjön i norr kommer strandskydd att inträda inom delar av den kommunala marken vid planläggning. Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom kvartersmark och allmän plats - gata. På naturmarken avses strandskyddet ligga kvar.

För närboende innebär detaljplanen att antalet parkeringsplatser minskar samt delvis skydd sikt mot Skarpnäs naturreservat och Myrsjön.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planen förväntas ha en begränsad utbyggnad av allmänna anläggningar. Planarbetet bekostas av exploitören.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet i ett kollektivtrafiknära läge som kan bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö. Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring men samtidigt vara en välintegrerad del i den befintliga bebyggelsestrukturen i Västra Orminge. Detaljplanen syftar är även till att skydda den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet och den värdefulla naturens funktioner för gröna spridningssamband.

Planhandlingar

Kommunstyrelsen antog start-PM den 23 juni 2023. Detaljplanen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

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

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning.
- Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Agaten - bemötande av skyfallssynpunkter (WSP, 2025-11-21)
- Artskyddsutredning för fåglar på Ormingelandet, Nacka kommun (Calluna, 2019-06-28)
- Bullerutredning detaljplan Agaten (Tyréns, 2025-07-01)
- Dagvattenutredning Agaten Nacka kommun_Rev 2_Inkl bilagor (FVB, 2024-12-13)
- Kulörprogram Orminge C (bbh, 15 augusti 2018-08-15)
- Kompletterande artskyddsutredning avseende fåglar inför byggnation av områdena Volten och Pylonen i Nacka kommun (Greenways, 2022-06-01)
- Markteknisk undersökningsrapport (Momentux, 2025-09-07)
- Miljögeoteknisk markundersökning Volten (Tyréns, 2021-12-06)

- Mobilitetsbeskrivning DP Agaten (SPG, 2024-04-03)
- Nacka Orminge 37:2 samt 38:1 Sulfidrapport avrapportering kärnprovtagning berg (Momentux, 2024-02-14)
- Naturvärdesinventering NVI (Pro Natura, december 2023)
- Nacka Volten rapport miljöteknisk undersökning (Ensucon, 2022-03-31)
- PM - avfall Agaten (Nacka kommun, 2024-09-18)
- PM Artskydd Kopparödla Kraftledningsstråket (Pro Natura, 2020-01-24)
- PM Ekosystemtjänster inom detaljplan Agaten i Orminge (Nacka kommun, 2024-03-13)
- PM geoteknik Agaten (Momentux 2025-09-07)
- PM Landskap Utlåtande över befintliga träd och skogsdungar (Bjerking, 2025-08-27)
- PM Riskutredning (Nacka kommun, 2024-02-06)
- PM Upphävande av strandskydd, Dp Agaten (Nacka kommun, 2025-10-08)
- Rapport markmiljöprovtagning, rapport kärnprovtagning berg (Momentux, 2024-02-14)
- Risk-PM (Bengt Dahlgren, 2023-06-02)
- Riskbedömning transport av farligt gods (Prevecon, 2018-05-18)
- Samrådsredogörelse (Nacka kommun, 2026-01-09)
- Svar på synpunkter från samråd - påverkan från förorenat grundvatten (Geoveta, 2025-08-15)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (Nacka kommun, 2025-11-24)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i samrådsskedet i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömnings-förordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (Nacka kommun. 2025-11-24). Ett nytt samråd med länsstyrelsen, har skett inför granskningskedet (2025-12-15), i vilket länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Detaljplanen är av begränsad omfattning och bedöms få en begränsad miljöpåverkan. Ingen negativ påverkan bedöms ske på rödlistade hotade eller artskyddade växt- eller djurarter. Den största miljöpåverkan sker på naturmiljön då ett mindre grönområde försvinner. Detaljplanen får en begränsad negativ konsekvens på den biologiska mångfalden i området, då grönområdet har ett begränsat biologiskt värde och storlek. Spridningssambandet för tall är här idag svagt och påverkas då ett femton-tal tallar behöver tas ner på grund av exploateringen. Nyplantering av tall kommer att genomföras vilket bedöms kunna gynna spridningssambandet på sikt. Borttagandet av träden får även viss negativ effekt på stads- och landskapsbilden. Effekten bedöms bli kumulativ då flera projekt pågår i området och delar av naturmarken och hållmarkerna mot Skarpövägen eller Ormingeringen ianspråkats.

Detaljplanen bedöms ha en viss negativ påverkan på Västra Orminges kulturmiljö främst genom att trafiken dras in i delar av området till skillnad från tidigare strikt uppdelad trafikseparering.

Gårdsmiljöerna riskerar att bli avvikande, med förhållandevis stor andel plan och hårdgjord mark. Tillsammans med Pylonens planarbete i öster blir det också en kumulativ effekt. Positivt är att 17 befintliga punkthus inom Agaten förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Även detaljplanens påverkan på rekreationsvärdena bedöms bli del av en kumulativ påverkan på Västra Orminge. Upplevelsevärden påverkas till viss del.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten kan följas. Bullerriktvärden för buller bedöms kunna följas, med de anpassningar som vidtas, men utemiljön i sig är delvis fortsatt bullerpåverkad. Skyddsåtgärder för farligt gods vidtas. Risk för störningar bedöms vara liten. Skredrisken bedöms vara låg. Med föreslagna åtgärder, som inkluderar höjdsättning och dikesjustering, bedöms detaljplanen inte medföra någon ökad översvåmningsproblematik till följd av skyfall.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Kommunens sammantagna bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. Under samrådskedet tog kommunen även fram en miljöredovisning, som ett underlag till planbeskrivningen. Kommunen har valt att inte revidera miljöredovisningen till granskningsskedet. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks och redovisas i planbeskrivningen. Ett nytt samråd genomfördes med länsstyrelsen inför granskningsskedet (2025-12-15), i vilket länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 januari 2026, § 14 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Plandata och tidigare ställningstaganden

I detta avsnitt beskrivs området läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i Boo cirka 900 meter norr om Orminge centrum. Ormingeringen utgör gränsen västerut och Skarpövågen löper längs hela planområdets norra gräns och avgränsar det från Myrsjön i norr. I söder gränsar planområdet till de privatägda fastigheterna Orminge 41:1 och i öster till Orminge 38:1 och till den pågående detaljplanen Pylonen. Planområdet är cirka 5 hektar stort och utgörs av de privatägda fastigheterna Orminge 37:1 och 37:2 (som båda ägs av Bostadsrättsföreningen Agaten) samt en del av fastigheten Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun.



Figur 1. Karta över Nacka kommun med planområdets placering markerat.

Topografiska förhållanden

Fastigheten Orminge 37:1 är relativt plan, Orminge 37:2 sluttar kraftigt ner mot Skarpövägen. Den del av fastigheten Orminge 37:2 som planeras att bebyggas utgörs i huvudsak av det gamla parkeringsdäcket/garaget. Parkeringsdäcket avses att rivas och ersättas med ett underjordiskt garage. Marken som föreslås att bebyggas inom fastigheten Orminge 60:1 är relativt plan och är en före detta infartsparkering. Naturmarken inom planområdet utgörs av bergig terräng.



Figur 2: Flygfoto över planområdet med plangränser och fastighetsbeteckningar, (Nacka kommun, 2024).

Statliga och regionala intressen

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, föroreningsbelastningen på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Myrsjön är en grund sjö som bildats genom uppdamning och har en area på 0,12 kvadratkilometer. Sjön har i nuläget ingen klassificering med avseende på sammanvägd ekologisk status då sjön inte är en vattenförekomst, men har klassats med måttlig status med avseende på näringsämnen.

Myrsjön mynnar ut i Askrikefjärden som är en vattenförekomst med otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status. Den miljökvalitetsnorm som ska uppnås är god ekologisk status år 2039 samt god kemisk ytvattenstatus med undantag för flamskyddsmedel och kvicksilver.

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

Bedömningen är att detaljplanen inte medför att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Områdesskydd och förordnanden

Strandskydd

Planområdet ligger inom ett område som i dagsläget inte omfattas av strandskydd, men där strandskydd inträder vid planläggning av marken. Strandskyddet gäller 100 meter på land från Myrsjöns strandlinje vilket innebär att strandskyddszonen enbart omfattar delar av den norra delen av detaljplaneområdet. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av detaljplaneområdet, se vidare under avsnitt *Förutsättningar* respektive *Detaljplanens innehåll*, rubrikerna *Strandskydd* samt underlaget *PM Strandskyddsupphävande Dp Agaten* (Nacka kommun, 2025-10-08).

Kommunala intressen

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

Översiktlig planering

Enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län, RUF5 2050, ligger Orminge inom ett så kallat ”strategiskt stadsutvecklingsläge”. Det betyder att Orminge är ett kommuncentrum, med regionala bytespunkter och är ett område med en stor befolkning. Området har i viss mån lågt socioekonomiskt index. Orminge har generellt sett en hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. Området innehåller i nuläget både bostäder, verksamheter, service, lokal grönstruktur och i några fall även naturreservat och områden av riksintresse. Det finns potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet på dessa platser.

Enligt Nacka kommuns översiktsplan ”Nära Nacka- Där stadens puls möter naturens lugn” från 2025 ska Nackas lokala centra och dess omgivningar utvecklas som ett pärlband av karaktärsfulla lokalsamhällen. Detaljplaneområdet för Agaten berörs i och med närheten till Orminge centrum av denna stadsbyggnadsstrategi. Översiktsplanen pekar ut planområdet som ”sammanhängande bostadsbebyggelse” där utvecklingen ska ske med flerbostadshus och småhusbebyggelse. Översiktsplanen anger att utvecklingen ska balansera bevarandet av områdets småskaliga karaktär med nya möjligheter för bostads och serviceutveckling. Den småskaliga bostadsbebyggelsen ska värnas och bevaras. Möjligheter till förtätning kan övervägas, i första hand på redan ianspråktagen mark eller längs centrala stråk och utvecklingen ska ske med respekt för områdets karaktär. Cykelkopplingar utvecklas för att förbättra tillgängligheten och binda samman det befintliga cykelnätet. Skydd och utveckling av gröna samband och naturområden är avgörande för att bevara biologisk mångfald och ekologiska funktioner. Detaljplanen är förenligt med gällande översiktsplanen.

Lokalt intresse för kulturmiljövård

Planområdet befinner sig inom området *Västra Orminge* som är av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt Nacka kommuns översiktsplan. Enligt förhållningssätten för ny bebyggelse inom området ska grundstrukturen med tre olika funktionszoner behållas och förstärkas, grönzonen med öppna grönytor, träd och skogsdungar bevaras och ytterligare inskränkningar av grönytor undvikas. Denna inre grönzon utgörs främst av den så kallade Centrala parken i Västra Orminges mitt. Vidare anges att den låga skalan och den terränganpassade placeringen av bostadshusen i tydliga grupperingar är en viktig kvalitet att bygga vidare på.

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

Andra projekt/beslut som berör planen

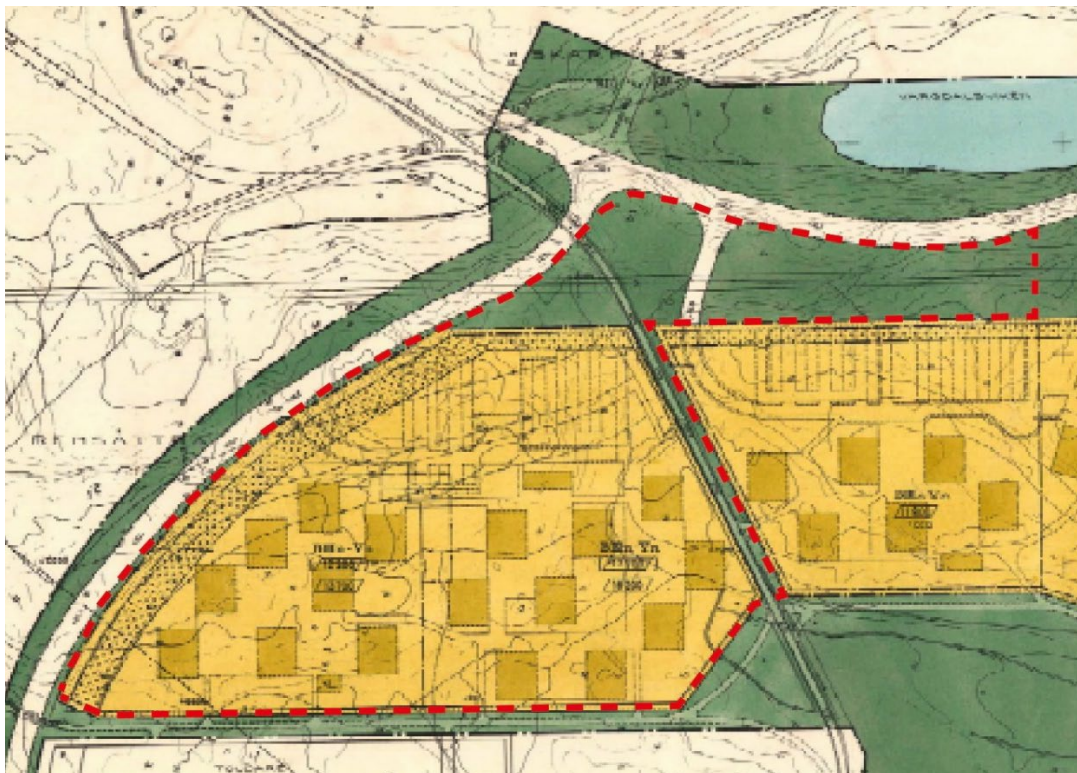
Orminge centrum är stadsdelscentrum i Boo kommundel. Här finns ett flertal butiker, restauranger, bibliotek, närpolis, vårdcentral, tandläkare, gruppboende, äldreboende, skolor,

förskolor, kyrka, med mera. Orminge centrum är en knutpunkt för kollektivtrafiken och här passerar ett tjugotal busslinjer med ungefär 600 bussrörelser per dag. I det detaljplaneprogram som antogs år 2015 för Orminge centrum anges planeringsinriktning med bland annat cirka 1 100 – 1 300 bostäder, fler förskoleplatser, utbyggnad av befintliga skolor samt större ytor för verksamheter. Området för Agaten ingår inte i programmet, men ligger i programmets ytterkant.

Utvecklingen av Orminge centrum medför att befintliga infartsparkeringar i Orminge centrum bebyggs. Tillfälliga ytor för infartsparkering har därför anlagts inom planområdet för Agaten där delar som är planlagda som allmän platsmark, natur har tagits i anspråk. Dessa infartsparkeringar kommer att flytta tillbaka till ett centrumnära läge i samband med att ett nytt parkeringshus uppförs i Orminge centrum.

Gällande detaljplaner

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta delar av stadsplanen S 86 som antogs 1969-07-16, aktnr: 0182K-7433. Planområdet är i gällande stadsplan planlagd för bostadsändamål och området längs Skarpövägen utgörs av natur som i gällande stadsplan är planlagd för parkändamål. Gällande detaljplan har en genomförandetid som gått ut. Den befintliga tomtindelningen, betecknad 0182K-7801, upphävs genom framtagandet av den nya detaljplanen.



Figur 3: Stadsplan S86, (utsnitt ur befintlig plankarta), (Nacka kommun, 2024).

Förutsättningar

Övergripande struktur

Västra Orminge som tidigare bestod av kuperad skogsmark, planlades under 1960-talets mitt för flerbostadshusbebyggelse. Kommunens målsättning för området var att hålla byggnadshöjderna nere för att behålla en avvägd övergång till befintlig villastad, samt spara så mycket av naturmarken som möjligt genom att bygga terränganpassat. Bebyggelsen i Västra Orminge består huvudsakligen av lamellhus i två våningar och punkthus i tre till fem våningar, grupperade i tydliga enklaver. Punkthusen placerades på de mer kuperade delarna av marken, lamellhusen på de längre delarna. Karaktäristiskt för Västra Orminge är den strikta trafiksepareringen med indelningen i en inre, skyddad grön zon, omgiven av bostadsbebyggelse och ytterst en trafikzon med bilvägar och parkeringsplatser.

Offentliga rum och grönområden

De befintliga grönytorna är allemansrättsligt tillgängliga, men platsen är störd av buller från Skarpövägen och visuellt även av vägar och parkeringsytor. Delar av området används dock av närboende som strövområde, till hundpromenader och naturlek idag. Värdena för friluftslivet inom planområdet bedöms sammantaget vara små eller obetydliga.

Det finns god tillgång till natur i planområdets närhet som kan användas för naturlek eller utflykter. Centrala parken är en välbesökt park inom centrala Orminge. Den ligger ca 100 meter söder om planområdet.

Utanför planområdet finns en betydande brant på den norra sidan av Skarpövägen ner mot Myrsjön. Området är en del av Skarpnäs naturreservat som har höga värden för natur och friluftsliv. Området längs Myrsjöns strand är strategiskt viktigt som ekologisk spridningskorridor och är utpekad som ett svagt regionalt spridningssamband i Nacka-Värmdökilen, enligt RUFSS. Området är mycket välbesökt med stigar som går runt sjön. Längs strandzonen närmast Myrsjön passerar Booledden, en 15 kilometer lång markerad vandringsled i Nacka.

Gränsen till Skarpnäs naturreservat ligger som närmast cirka 20 meter från planområdesgränsen i norr. I praktiken är det dock svårt att nå reservatet och strandzonen vid Myrsjön på grund av vägen och de betydande höjdskillnaderna ner mot sjön. Reservatet och Myrsjön nås enkelt från planområdet via gångtunnlarna under Ormingeringen respektive Skarpövägen, precis i anslutning till planområdet. Avståndet är då dryga 80 meter från planområdesgränsen till reservatsgränsen.

Spridningssamband

Planområdet ligger inom Värmdökilen och bedöms vara ett svagt spridningssamband av klass 1 mellan Rensättra och Skarpnäs enligt Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFSS 2050. Värmdökilens ekologiska spridningssamband för tall sträcker sig såväl norr som

söder om Myrsjön. På lokal nivå passerar spridningssambandet planområdet och Myrsjöns södra strandlinje.



Figur 4: Grön kil och svagt spridningssamband av klass 1 mellan Rensättra och Skarpnäs enligt Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF5 2050, (Nacka kommun, 2024).

Stora sammanhängande skogsområden med barrskog och därmed livsmiljöer för arter knutna till gammal barrskog finns på båda sidor av Orminge - Skarpnäs naturreservat. Dessa områden utgör till stor del de gröna kilarna i Nacka och har ett högt värde för spridning av olika arter. Mellan dessa är det som en smal getingmidja utpekad i naturvårdsplanen som svagt samband.

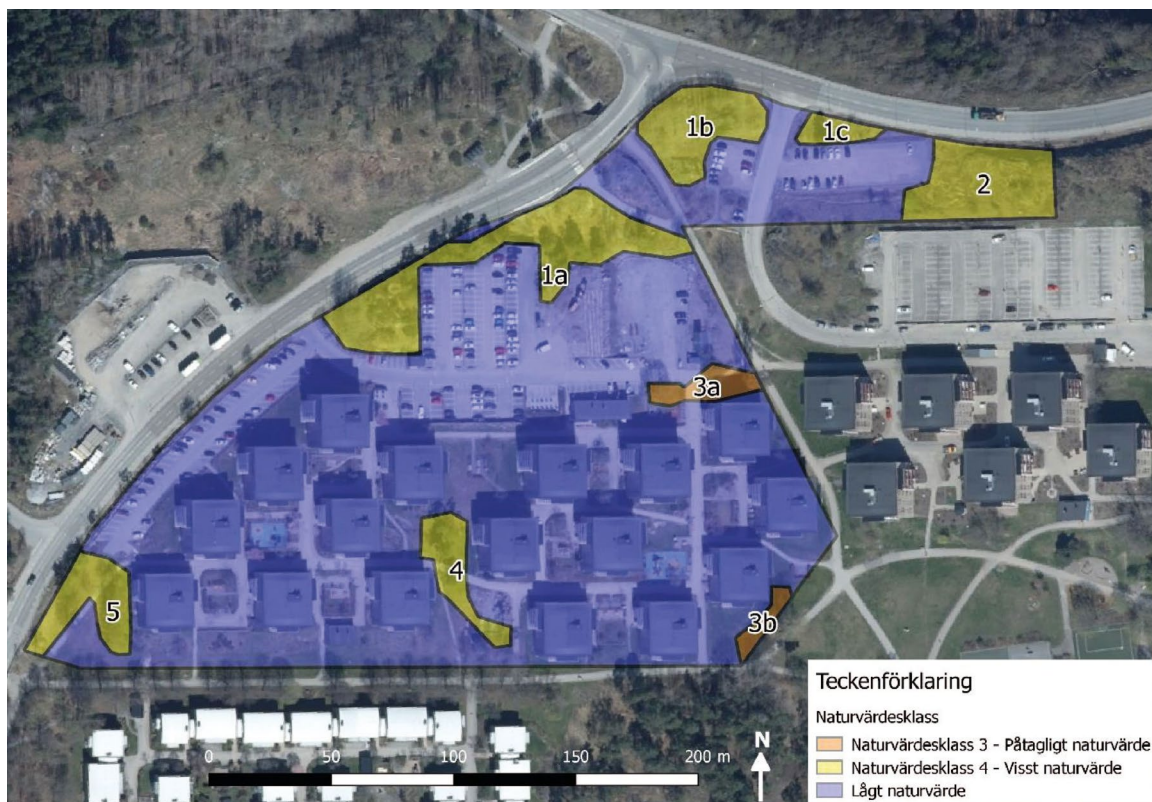


Figur 5. Spridningssamband för barrskog. Svag länk mellan Rensättra och Skarpnäs enligt Naturvårdsplan för Nacka, (Nacka kommun, 2025).

Naturvärden och rekreation

En naturvärdesinventering är gjord (Pro natura, 2023), som visar på påtagliga naturvärden i området vilka framför allt är knutna till de enstaka äldre tallarna och två äldre popplar. Tallskog med äldre träd bedöms vara av särskild vikt för biologisk mångfald på landskapsnivå. I dagsläget bedöms området hysa naturvärden enligt kartan i figur 6. Enligt inventeringen finns påtagliga naturvärden (naturvärdesklass 3) inom delområdena 3a-3b och visst naturvärde (naturvärdesklass 4) inom 1a-1c, 2, 4 och 5.

Artskyddsutredningar rörande fåglar har gjorts inom detaljplanerna för Volten och Pylonen (Calluna, 2019). Då dessa områden ligger på var sin sida om aktuell detaljplan kan det antas att samma förhållande som för dem också gäller för Agaten. Utredningarna påvisar ingen häckning eller miljöer som krävs för arternas fortlevnad inom dessa tre planområden. En artskyddsutredning har gjorts rörande kopparödla (ProNatura, 2020). En koppaödla hade registrerats år 2019 men artskyddsutredningens slutsatser är att förhållandevis liten del av deras habitat försvinner och att metapopulationen har goda förutsättningar att fortleva på kvarvarande ytor.



Figur 6: Påtagliga naturvärden 3a-3b, motsvarande naturvärdesklass 3 och visst naturvärde 1a-1c, 1 c, 4 och 5 motsvarande naturvärdesklass 4, (Nacka kommun, 2024).

Planområdet har ett begränsat rekreativt värde för de närboende, då det är otillgängliga klippor som är bullerstörda, dock ligger planområdet i anslutning till natur och populära parkområden. Centrala parken är en välbesökt park inom centrala Orminge som ligger cirka 100 meter söder om planområdet, därmed tillgodoses behovet av park inom 300 meter. I parken finns även ytor för spontan fysisk aktivitet samt tillgång till utomhusytor för större evenemang som exempelvis teater.

Eftersom gångstråken inom området är bilfria är det möjligt ta sig till skola, centrum, parker och natur utan att korsa vägar vilket underlättar för äldre, barn och ungas möjlighet röra sig utan vuxet sällskap. Flera rör sig längs det tvärgående stråket norrut mot naturreservatet och busshållplatsen precis norr om planområdet, samt söderut mot Centrala parken och centrala Orminge. Stråket används troligtvis även av skolor och förskolor i hög utsträckning.

Ekosystemtjänster

En ekosystemtjänstanalys har genomförts (*Nacka kommun, 2024*). Analysen visade att flertalet ekosystemtjänster - de stödande, reglerande och kulturella ekosystemtjänsterna - gynnas om trädmiljöer sparas. Utifrån analysen redovisas en skiss på vilka kärnområden som borde värnas, (se figur 39, *Nacka kommun, 2024*).

Bebyggelse

Flerbostadsområdet Västra Orminge planerades och byggdes 1964-1971, karakteristiskt för perioden är indelning i zoner med en inre grön zon, en mellanzon med bebyggelse och en yttre trafikzon. Speciellt för området är småskaligheten och den terränganpassade bebyggelsen. Den huvudsakliga bebyggelsen i området består av lamellhus i 2 våningar och punkthus i 3-5 våningar. Fasaderna består av grova, enkla fasader i krattad betong där fönstren, i olika accentfärger, sticker ut. För att kompensera de enkla neutrala byggnaderna grupperas husen så varierat som möjligt och utifrån terrängförhållandena. Naturmark och växtlighet utnyttjas för att höja kvaliteten. Speciellt för området är bebyggelsestrukturen och byggnadernas terränganpassning.



Figur 7: Befintlig bebyggelse med god terränganpassning, (Nacka kommun, 2025).

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Ormingeringen och Skarpövägen är de huvudsakliga bilvägarna i området (se figur 8). Lokalgator leder in till området både från Ormingeringen och Skarpövägen, dessa lokalgator möts aldrig på grund av nivåskillnader. Båda lokalgatorna är namngivna likadant som huvudlederna, för att förtydliga detta har lokalgatan lagts till namnen för förförtydligande i denna planbeskrivning (lokalgata Ormingeringen och lokalgata Skarpövägen. En gång- och cykelväg leder ner till en tunnel vid korsningen av Ormingeringen och Skarpövägen och skapar här en trafikseparerad och säker tunnel för cyklister och fotgängare. Gång- och cykelvägen är en klassad som ett lokalt cykelstråk i Nacka och förbinder Telegrafberget med Orminge centrum.

På Ormingeringen finns hållplats för stamlinjebussar, vilket innebär att planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik.



Figur 8: Karta över vägnätet i området, (Nacka kommun, 2024).

Teknisk försörjning

Planområdet är i dagsläget försörjt med kommunalt vatten och spillvatten, fjärrvärme, el, fiber och delar av området ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Störningar och risker

Buller

Planområdet är beläget i en relativt bullerutsatt miljö då området utsätts för trafikbuller från Ormingeringen och Skarpövägen. Bussar trafikerar vägarna både dagtid, kvällstid och nattetid. För beskrivning av industribuller från Kummelbergets industriområde, se rubrik *Detaljplanens innehåll, underrubrik Störningar och risker*.

Farligt gods

Skarpövägen som löper längs planområdets norra gräns är en sekundär transportled för farligt gods. Här passerar farligt gods-transporter med oljeavfall och gasol på väg till och från Kummelbergets verksamhetsområde strax nordväst om planområdet.

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

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

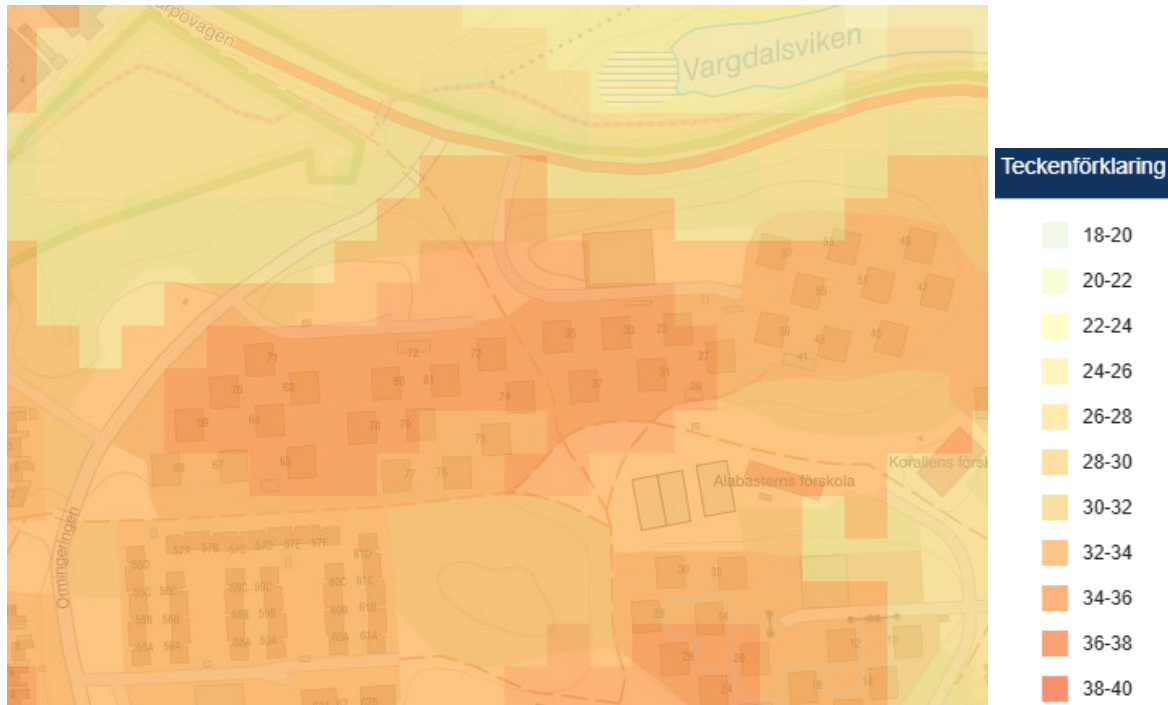
Luftkvalitet

Luftkvaliteten bedöms inte försämrats till följd av genomförande av föreslagen detaljplan då husen placeras relativt glest och närheten till kollektivtrafik kommer att bidra till att minska förväntad trafikökning. Enligt SLB-analys luftkvalitetskartor från 2020 klarar området miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål när det gäller både partikelhalt (PM10) och kvävedioxidhalt (NO₂).

Värmeöffekter

Planområdet ligger i ytterkanten av ett delvis tätbebyggt område där yttemperaturer sommardag blir synbart högre än för områden med mycket grönska och vatten, (se figur 9). Att främja grönska, som till exempel att plantera nya träd, dämpar värmeöffekten och kan begränsa direkt solexponering på byggnader vilket minskar kylbehovet inomhus. Värmeöffekten (Urban Heat Island, UHI) innebär att städer är betydligt varmare än omgivande landsbygd, ofta med upp till

3–10°C högre temperaturer. Det orsakas av täta byggnader, asfalt som absorberar värme, begränsad vegetation och mänsklig aktivitet.



Figur 9. Maxtemperatur markyta under sommaren (1 juni – 31 aug) åren 2017 – 2025. (Värmekartering, Myndigheten för civilt försvar, 2026).

Markens beskaffenhet

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta, (se figur 10), består området av urberg, morän och glaciallera. Enligt SGU ligger en del av planområdet inom ett akksamhetsområde för skred i finkornig jordart, (se figur 11). Underlaget är översiktligt och baseras på jordartstyp och lutning. Den visar inte risken eller sannolikheten för jordskred.

En geoteknisk undersökning samt en markteknisk undersökningsrapport har tagits fram (båda Momentux, 2025). Av dessa framgår att jordlager enligt utförda sonderingar bedöms utgöras av fyllning på friktionsjord på berg. Delvis förekommer också ytligt berg och berg i dagen. Inför grundläggning av bebyggelse och vägar anges att i de nordligaste delarna av området, intill korsning Ormingeringen/Skarpövägen kan finnas lera. Platsen har undersökts närmare och ett antal sticksonderingar har genomförts mellan planerade parkeringsytor och Skarpövägen. Sonderingarna antydde, med viss osäkerhet, att lösa lager lera inte förekommer. Enligt utredningen bedöms vidare att Skarpövägen sannolikt är anlagd på en uppfylld vägbank, och att eventuell lera då tagits bort under vägen. Den branta slänten, och därmed vägbanken, mot Myrjön har här bedömts helt eller delvis bestå av fyllning av bland annat sprängsten. Skredrisken har därmed sammantaget bedömts vara låg.



Figur 10: SGU:s övergripande jordartskarta. Gul är glacial lera, röd/prickigt är morän och rött urberg, (SGU/Nacka kommun, 2024).



Figur 11: SGU:s övergripande karta över förutsättning för skred i finkornig jordart (orange), (Nacka kommun, 2024).

Markföroreningar

Ortofoton visar inte att någon förorenande verksamhet har bedrivits inom området. Framtagen markteknisk undersökningsrapport (Momentux, 2024) visar att inga förorenade områden finns registrerade i Länsstyrelsens EBH-databas inom planområdet. Verksamheter som registrerats är en närliggande före detta deponi (inom föreslagen detaljplan för Volten samt en kemptvätt i Kummelbergets industriområde. Deponin bedöms inte ha påverkat Agatens planområde på grund av att grundvattnet inte rinner mot Agaten (Geoveta, 2025).

Området planeras för bostäder vilket gör att marken behöver uppfylla nivån "känslig markanvändning", KM, enligt Naturvårdsverkets klassning. Inom området finns fyllnadsmassor från ett tidigare parkeringsdäck, placerat ovanpå berg och det naturliga lagret av morän. I fyllning kan även asfalt och bärlager från äldre beläggningar med stenkolstjära förekomma, vilket kan resultera i de förhöjda halterna av PAH. Förhöjda halter av PAH-H har påträffats i en provpunkt (vid hörnet av planerad byggnad 7), på olika djup, där det ytliga provet visar på en halt MKM (mindre känslig markanvändning en klassning som ofta används under vägar och andra platser där de inte orsakar någon miljörisk), och det djupare provet över KM. I och med denna förorening behöver schaktning och schaktmassor hanteras på ett miljöriktigt sätt. Det innebär att alla bortdisponerade schaktmassor ska lämnas till lämplig, godkänd mottagningsanläggning och med tillhörande transportdokument. Schaktningen ska anmälas till tillsynsmyndigheten (§ 28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd). Ingen ytterligare provtagning bedöms vara nödvändig under detaljplanearbetet.

En yta där kraftledningsstolpar tidigare stått ligger inom planområdet nära befintlig busshållplats längs Ormingeringen, på mark reglerad NATUR på plankartan. På platsen har sanering av markföroreningar genomförts genom borttagande av jord ner till berg. En annan motsvarande – men större - naturmarksyta ligger i direkt anslutning till detaljplan Agaten, inom pågående detaljplan för Pylonen i öster. Även här har marken sanerats. Återställningsåtgärder i form av tillförsel av jord och plantering av nya tallplantor kommer att genomföras inom båda detaljplaneområdena, bland annat i syfte att upprätthålla det öst–västliga spridningssambandet för tall. Saneringen av ovannämnda ytor har godkänts av Nacka kommuns miljötillsynsenhet.

Sulfider

Området utgörs idag av en slänt med berg i dagen eller berg strax under markytan. Bergarten är bland annat sedimentådergnejs (turkosa i figur 13) och graniter (rosa i figur 13). Den bergtekniska undersökningen som har gjorts visar på låga halter av sulfider. (Momentux, 2024)



Figur 12: SGU:s bergkemikarta, sedimentådergnejs (turkosa) och graniter (det rosa), (Nacka kommun, 2024).

Bergtekniska förutsättningar

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

Enligt det resultat som framkommit (Momentux, 2024) så är ingen fördjupad geologisk provtagning av bergstabilitetsförhållandena nödvändig. Generellt bedöms geologin och sprickorna i det aktuella området inte vara något hinder vid grundläggning.

Geologiska karteringar som tidigare gjorts i närområdet visar att det inte finns några stabilitetsproblem på bergsslänterna. Inga större lösa bergblock har observerats i slänten eller i diket längs med Skarpövägen.

Den bergtekniska undersökningen medför inget behov av planbestämmelser. (Momentux, 2024)

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Dagvatten

Då jordarterna är av tätare material är möjligheten för infiltration i området begränsad.

Närmaste recipient är Myrsjön som inte är en vattenförekomst eller har beslutade miljökvalitetsnormer. Myrsjön är grund och mycket näringsrik och har problem med näringsämnen fosfor (P) och kväve (N) i vattnet och i sedimenten. Syrebrist i bottenvattnet uppträder vissa år för stora delar av sjön. Av framtagna dagvattenutredning (FVB, 2024-12-05) framgår också att Myrsjön vid sedimentprovtagning har problem med höga halter av koppar. Från Myrsjön avleds dagvattnet vidare mot vattenförekomsten Askrikefjärden som har beslutade miljökvalitetsnormer. Askrikefjärden har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god status. Utöver kvicksilver och bromerade difenyleter som överskrider i alla svenska vattenförekomster har Askrikefjärden även problem med näringsämnen, antracen och PCB vars förekomst kan påverkas av dagvattnet från planområdet.

Inga vattenskyddsområden eller privata dricksvattenbrunnar berörs av detaljplanen. Sannolikt kommer genomförandet inte att vara en anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken.

Grundvatten

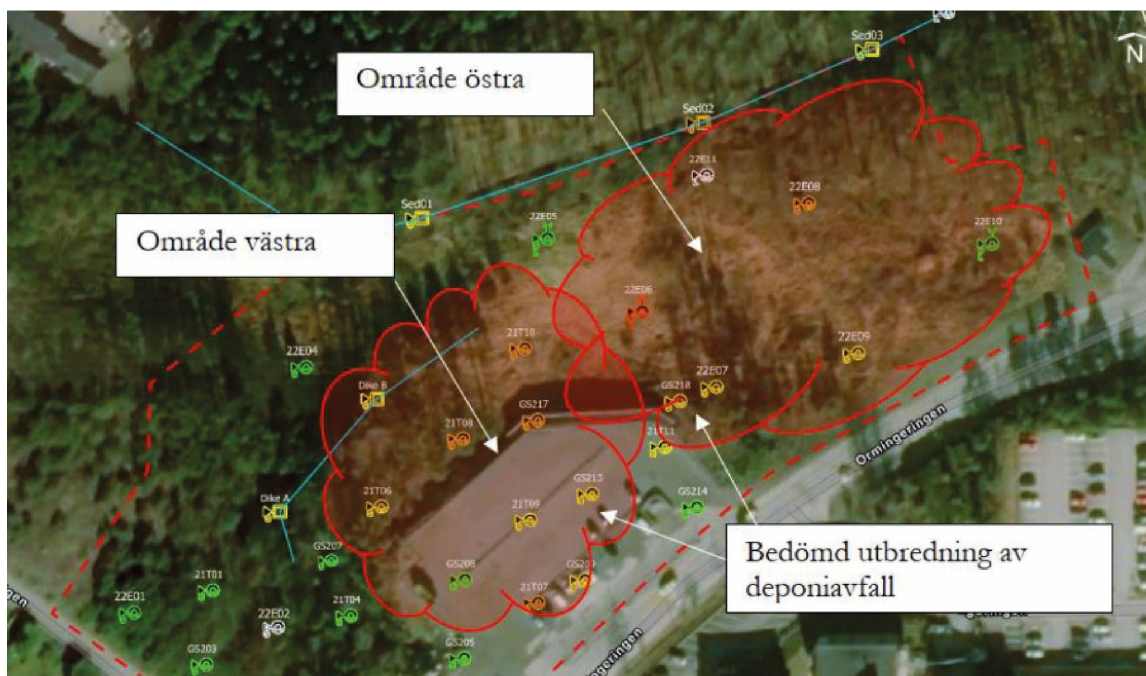
Enligt framtagna geoteknikutredning (Momentux, 2024) och reviderad geoteknisk undersökning (Momentux, 2025) har inget fritt grundvatten påträffats vid några borrhöjningar. Grundvattennivån har mätts i två befintliga grundvattenrör installerade av Geosigma 2018. Uppmätta grundvattennivåer i det undre grundvattenmagasinet inom området varierar mellan +40,9 och +41,8, vilket motsvarar 3-5 meter under befintlig mark, i läge för grundvattenrören. Grundvattenrör 18GS217G har varit torrt vid en mätning. Detta betyder att grundvattennivån låg under nivå +40,9 vid detta tillfälle.



Figur 13: Deponins ungefärliga utbredning och grundvattnets rinnväg, (Nacka kommun, 2025).

Vissa föroreningar har påträffats vid den före detta deponin inom detaljplan Volten, men att då bedömd strömningsriktning är mot nordost bedöms inte grundvattnet i detaljplan Agaten påverkas av dessa. Därmed föreligger ingen risk att grundvattnet är förorenat. (Tyrens, 2021, Geoveta, 2025)

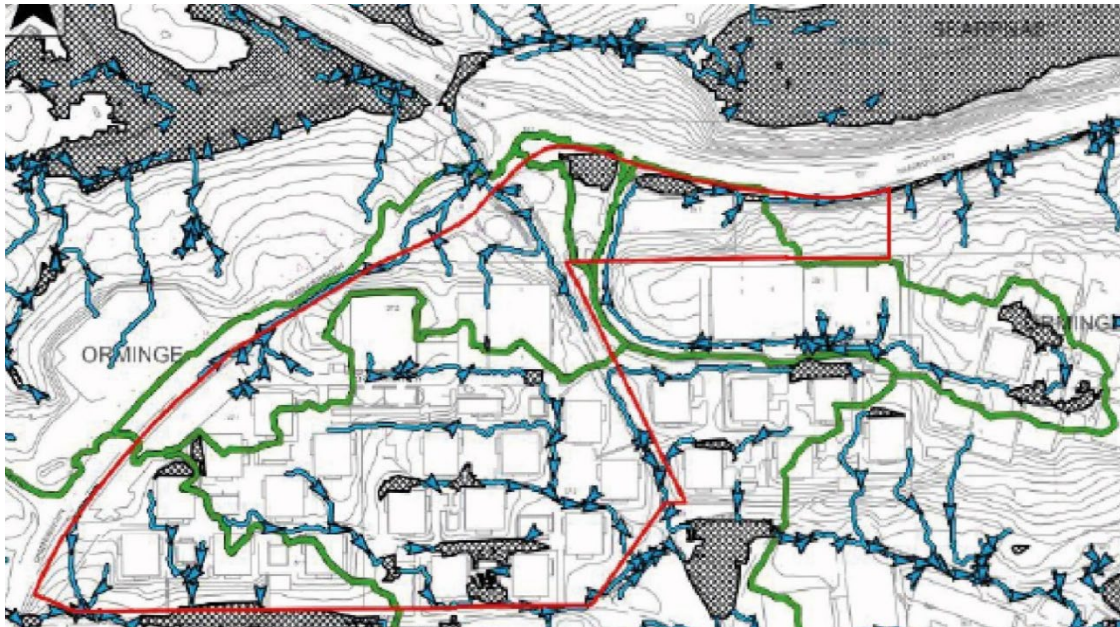
De exponeringsvägar som bedöms vara aktuella är direkt exponering via intag av jord, hudupptag, inandning av ångor och damm samt via intag av eventuella ätbara växter i området. Det planeras inte ske något uttag av grundvatten för dricksvatten eller bevattning inom området varför denna exponeringsväg inte betraktas avseende hälsa. (Tyrens, 2021), (Ensucon, 2022), (Geoveta, 2025).



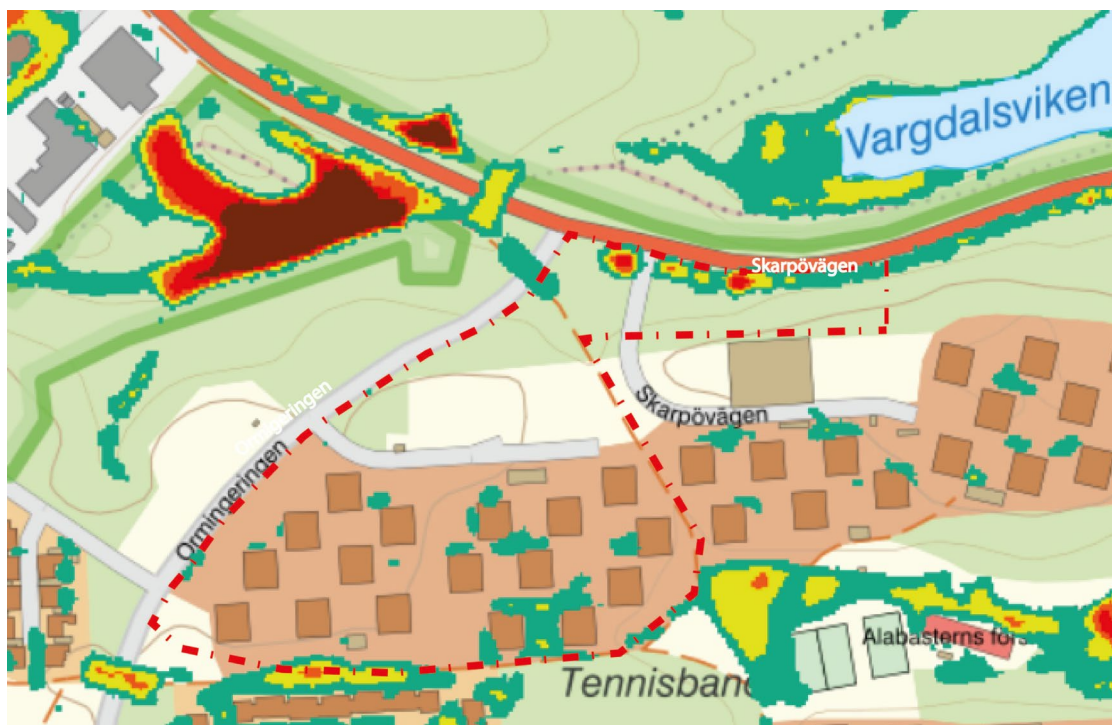
Figur 14: Kartutklipp från tidigare utförd undersökning som visar bedömd utbredning av före detta deponiområde inom detaljplan Volten, (Ensucon, 2022).

Skyfall

Länsstyrelsens översvämningskartering visar ett 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,3. En stor del av skyfallsvattnet rinner idag söderut, men från de befintliga parkeringarna rinner vattnet i huvudsak norrut och från de befintliga infartsparkeringarna rinner skyfallsvattnet längs diket vid Skarpövägen österut. Den översiktliga karteringen visar att det inom detaljplanen finns risk för större översvämnings i den norra delen längs Skarpövägen samt i den södra delen i plangränsen (se figur 15). Lågpunkterna i diket längs Skarpövägen fylls upp till ett djup av 100 centimeter, och i den södra delen fylls lågpunkten till ett djup av 70 centimeter. Utöver dessa visar karteringen att flera lågpunkter fylls med ett djup upp mot 30 centimeter vid den befintliga bebyggelsen i den södra delen av detaljplancområdet.



Figur 15: Avrinningsområden, flödesvägar och lågpunkter inom detaljplanen, De blå linjerna visar på flödesvägar och de gröna vattendelare, (Nacka kommun, 2025).



Figur 16: Karta som visar översvämningsytor och maxdjup vid 100-årsregn enligt länsstyrelsens kartering. Karteringen är framtagen av Länsstyrelsen i Stockholms län. Beräknat på ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3. Planområdet är markerat i streckad röd linje, (Nacka kommun, 2024).

Detaljplanens innehåll

Övergripande struktur

Detaljplanen medger en utveckling av cirka 300 nya bostäder, lokalgata, parkering samt gång- och cykelvägar. Majoriteten av bebyggelsen föreslås i huvudsak inom redan ianspråktagen mark, som tidigare var befintliga parkeringar, infartsparkeringar samt i det kraftledningsstråk där tidigare luftburna kraftledningar var uppförda. Exploateringen innebär även att en mindre del av nuvarande naturmark kommer att tas i anspråk. Rekreativsvärdena i naturmarken bedöms vara låga. I planområdets norra del, samt längs Ormingeringen, planläggs marken som natur för att spara en del av den befintliga naturmarken.

Detaljplanens genomförande påverkar en del av spridningssambandet för livsmiljöer barrskog. Ett flertal tallar kommer att behöva avverkas även om bebyggelsen ligger framför allt på idag redan ianspråktagen mark. Sambandet kan stärkas på sikt genom att nya tallar och vegetation med artval inspirerad av omgivande natur planteras på natur- och kvartersmark inom planen. Det ekologiska spridningssambandet bedöms inte påverkas i så stor omfattning.



Figur 17. Bild som visar föreslagen barrplantering, ungefärlig utbredning för detaljplanerna Volten, Agaten och Pylonen, (Nacka kommun, 2025)

Stora sammanhängande skogsområden med barrskog och därmed livsmiljöer för arter knutna till gammal barrskog finns på båda sidor av Orminge - Skarpnäs naturreservat. Dessa områden utgör

till stor del de gröna kilarna i Nacka och har ett högt värde för spridning av olika arter. Mellan dessa är det som en smal getingmidja utpekad i naturvårdsplanen som svagt samband. Genom att plantera tallplantor i slänten i östra delen av planområdet kommer med tiden detta ekologiska samband att stärkas. Mellan bostadshus nummer 6 och 7 kommer några större tallar att planteras. Vid parkeringen i väster mot Ormingeringen avses också tall planteras vilket stärker sambandet in till naturområdena i befintlig bebyggelse.

Den nya bebyggelsen blir en fortsättning på den befintliga bebyggelsestrukturen. Med sju nya punkthus i sex våningar sammanlänkas ny bebyggelse med de äldre 1970-talsbyggnaderna i södra delen av planområdet. De nya byggnaderna är orienterade i samma riktning som den äldre bebyggelsen. De nya byggnaderna ska i kontrast till den äldre kunna ha lutande tak och träfasad. Syftet med detta är att skapa en ny årsring i Orminge som anknyter till 1970-talets bebyggelsestruktur men tillför nya kvaliteter.

Den nya bebyggelsen anpassas till topografin genom souterränglösningar. Under delar av de fem nya punkthusen och under gården vid Ormingeringen, planeras parkeringsgarage. Ovanpå garagen kan gröna gårdar för umgänge och lek anläggas. Den gröna karaktären från den befintliga bebyggelsen förs på så sätt vidare till gårdarna inom planområdet.

Markanvändning

I gällande detaljplaner är planområdets mark reglerad för allmän plats i form av park och gata, samt byggnadskvarter för bostadsändamål. I den nya detaljplanen ska den nya bebyggelsen i huvudsak innehålla bostäder samt parkering i garage och markparkering. Vidare regleras områden för allmän plats i form av gata, park och natur samt två områden med kvartersmark för teknisk anläggning för transformatorstation. Den befintliga bebyggelsen kommer att vara kvar med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt bestämmelse om byggnadshöjd.

Allmän plats inom planområdet innefattar lokalgatan, gång- och cykelvägar samt de delar som kvarstår som natur i planområdets norra del längs Ormingeringen och Skarpövägen. Kvartersmarken utgörs av områden runt de befintliga husen, de nya husen samt en markparkeringssyta för boendeparkering längs Skarpövägen. På plankartan redovisas gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark, samt de olika användningsslagen med linjen ”**användningsgräns**”. För olika delar av allmän plats och kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser och gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en ”**egenskapsgräns**”.

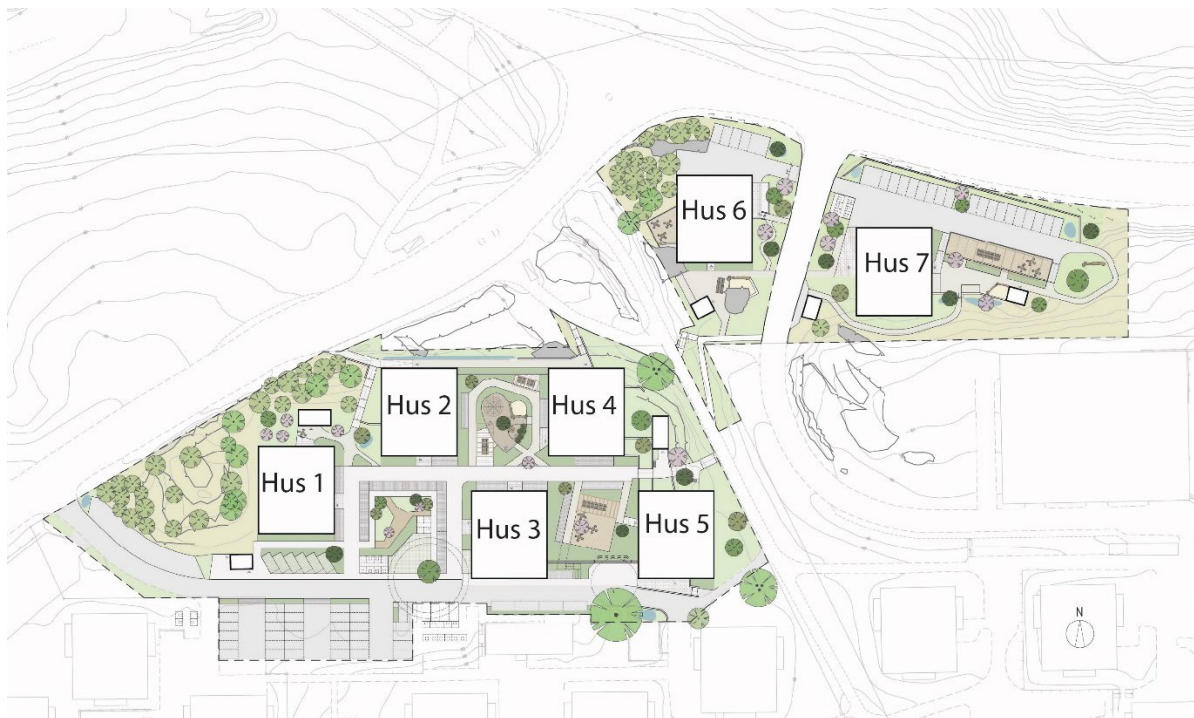
I planens mittersta del följer användningsgränsen mellan naturmarken och bostäderna (**”B”**, se avsnittet *Bebyggelse* nedan) en befintlig gång- och cykelväg. För att bibehålla en sammanhållen naturmark och minimera påverkan på spridningssambandet är bebyggelsen i huvudsak koncentrerad till planområdets befintligt hårdgjorda ytor, de befintliga parkeringarna och infartsparkeringarna.

Allmän platsmark regleras genom att bestämmelserna **Gata, Gångväg, Gång- och cykelväg, Park** och **Natur** finns angivet.

Mellan hus 1-5 och hus 6-7 sparas den befintlig naturen som i detaljplanen regleras som PARK. Här ligger också en befintlig gång- och cykelväg, som i detaljplanen regleras som Gång- och cykelväg. En ny gångväg och en trappa kommer att byggas för att hus 6-7 ska kunna nås av gående från gång- och cykelvägen. Då den i huvudsak kommer att användas av de boende i hus 6-7 och det finns ingen annan målpunkt än den nya bebyggelsen, regleras marken som kvartersmark. Denna trappa ska konstrueras så att den inte hindrar eller försvårar åtkomst till den allmänna VA-anläggningen.

Nödvändiga ledningar på kvartersmark skyddas genom att markreservat införs:

u₁ *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*



Figur 18. Situationsplan, (Vida och White, 2025).

Offentliga rum och grönområden

Naturmark

Vid Skarpövägens östra del, längs planområdet, bevaras befintlig grönska som i detaljplanen regleras som NATUR. Den börjar med den högt belägna hållmarken i väster, fortsätter med mer

hällmark i norr och övergår i en naturslänt i öster. Naturmarken behålls, så långt det är möjligt och kompletteras varsamt med barrträd och planteringar som stärker den lokala floran och faunan. Naturmarken inspirerar också utformning och växtval på gårdarna.

Naturvärdena i området är framför allt kopplade till träd och därför föreslås att så många träd som möjligt bevaras. De i naturinventeringen nämnda träden ska bibehållas. De skyddas genom trädfällningsförbud och utökad lovplikt införs, genom bestämmelserna **n₁**, **n₂** och **a₃** på kvartersmark samt **träd₁** och **a₄** på allmän plats, så att marklov krävs för att fälla de skyddsvärda träden. Kvartersmark skyddas genom **n₂** som reglerar att marken inte får sprängas, schaktas, kompakteras eller hårdgöras. Vid sprängning ska en metod användas som skonar de skyddsvärda träden från skador på rötter eller stam.



Figur 19: Grov, tvåstammig poppel invid befintlig bebyggelse, (Pro Natura, 2023).

Bestämmelserna **a₃**, och **n₁** skyddar även tre äldre popplar som har grov och rikbarkig stam med karaktäristiska lav- och mossamhällen med inslag av signalarter. Två popplar är belägna i naturvärdesområde 3a och en i område 3b (se figur 6) och alla tre ska bevaras. Inom område 1 finns en äldre sälg med kläckhål/gnag av signalarten Myskbock. Detaljplanens utbyggnad innebär att den tas ner men stammen bevaras och flyttas till närliggande naturområde.

Träd och natur inom kvartersmark för bostäder som inte påverkas av föreslagen bebyggelse skyddas i plankartan med följande bestämmelser:

n₁ *Träd med en stamdiameter om 0.15 meter eller större mätt 1.3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsvjukdom få fällas.*

n₂ *Område med värdefull natur och vegetation som ska bevaras. Marken får inte sprängas, schaktas, kompakteras eller hårdgöras.*

a₃ *Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter om 0.15 meter eller större, mätt 1.3 meter över mark.*

Träd på allmän platsmark skyddas med bestämmelserna:

a₄ *Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter om 0.15 m eller större, mätt 1.3 meter över mark.*

träd₁ *Träd med en stamdiameter om 0.15 meter eller större mätt 1.3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsvjukdom få fällas.*

Bebyggelse

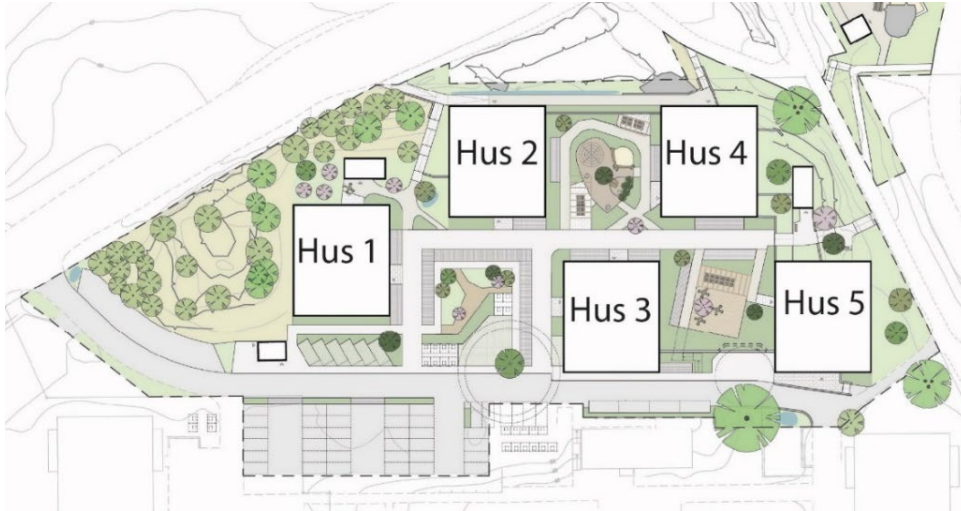
Den huvudsakliga markanvändningen på kvartersmark i detaljplanen är bostäder och regleras i plankartan genom bestämmelsen ”B”.

Ny bebyggelse placeras till stor del på befintliga parkeringsytor men viss natur kommer behövas i anspråk. Naturliga lekmiljöer minskar inom planområdet då dungen mot Skarpövägen och Ormingeringen delvis bebyggs samt delar av berget i öster. Dessa områden är idag inte använda för lek i någon större utsträckning, då de både är bullerstörda och ligger nära en trafikerad gata. Det finns dock god tillgång till natur i planområdets närhet som kan användas för naturlek eller utflykter. Området mellan Ormingeringen och de befintliga husen och gårdarna på intilliggande fastigheter i söder omvandlas från trafik- och parkeringsytor till en inbjudande och grönskande boendemiljö, väl anpassad till platsens befintliga hållmark. Utemiljön består av ett antal delvis kringbyggda gårdar längs ett tydligt och tryggt inre stråk, som också länkar den nya boendemiljön till närliggande offentliga stråk, målpunkter och natur. Två mindre ytor norr om hus 1-5 övergår från allmän platsmark till kvartersmark, för att möjliggöra gångvägar och ramper till den befintliga busshållplatsen.

Mellan och under hus 1-5 (se figur 20) planeras ett underbyggt garage i en eller två våningar, byggnadshöjden på detta garage regleras med följande bestämmelse:

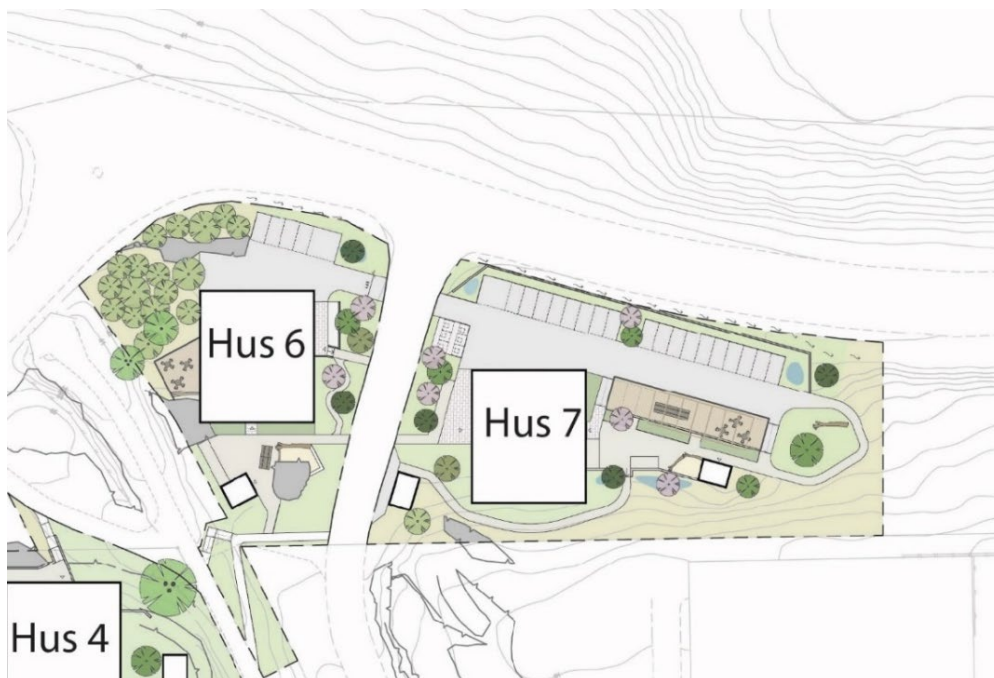
e₈

(P) gäller mellan 43.5 meter och 52.5 meter över angivet nollplan.



Figur 20: Förslag till utformningen av gårdarna vid hus 1-5, (Vida och White, 2025).

Den föreslagna idéskissen till gårdarnas utformning bygger på att det finns en tydlig möjlighet att röra sig längs ett grönt stråk. (se figur 20). Stråket löper från en öppen yta för social samvaro mellan hus ett och tre via en lektya mellan hus två och fyra och till terrassen mellan hus tre och fem. På flera ställen finns det trappor och ramper som skapar möjligheter att komma ut från gångarna till den allmänna gång- och cykelvägen och till den befintliga busshållplatsen.



Figur 21: Förslag till utformningen av gårdarna vid hus 6-7, (Vida och White, 2025).

De föreslagna gårdsmiljöerna kring hus 6 och 7 ligger i en slänt ner mot Ormingeringen/Skarpövägen. De lägre belägna delarna av kvartersmarken, som också är bullerstörda, utnyttjas till angöring, parkering, dagvattenhantering och andra nödvändiga funktioner. Delar av naturmarken, befintliga hållar och naturliga sänkor sparas och blir en del av den lägre nivåns grönstruktur. Norr om hus 7, mellan parkeringsytorna och Skarpövägen, finns plats där en sammanhängande dagvattenplantering avses att uppföras (se ljusblå markering i figur 21), där mindre träd och buskar ger ett grönt möte mellan kvartersmark och gata.

Uteplatser till hus 6 och 7 avses att placeras en bit upp i slänten, längre från Skarpövägen. Uteplatserna anpassas till den befintliga topografin och gestaltas så att hållmarken blir en naturlig del av boendemiljön. Uteplatserna ska placeras och utformas så att de blir ostörda från buller, detta regleras med följande bestämmelse:

m₂ *Ljudnivå vid minst en uteplats i anslutning till bostäder ska inte överskrida 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.*

Att gårdarna vid hus 1-5 får möjlighet till önskad grönska regleras med följande planbestämmelse:

b₁ *Bjälklag ska utföras planterbart och dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0.8 meter på minst 10 % av egenskapsytan.*

Gestaltning

Inom planområdet finns både befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen utgörs av punkthus i 3-5 våningar, vars fasader består av grov ”krattad” betong och med fönster och andra detaljer i accentfärger. För att kompensera de enkla neutrala byggnaderna har de placerats så varierat som möjligt och efter terrängförhållandena. Den befintliga bebyggelsen används som bostäder idag, och har ett antikvariskt värde som kommer att skyddas genom att följande skyddsbestämmelser och bestämmelser från förvanskning införs:

r₁ *Kulturbistoriskt värdefull byggnad, får ej rivas.*

q₁ *Volymer och platt takform utan takutsprång, fasad i form av betongelement med krattad yta och tydliga skarvar ska bevaras. Fasadutformning avseende fönstersättning, fönsterindelning och indragna entréer får ej ändras.*

k₁ *Balkonger, franska balkonger, fönster, entrédörrar, betongpelare som bär upp balkonger, trappor samt portnummer i smide ska bibehållas till sin utformning.*



Figur 22: Karakteristiska detaljer, portnummer i smide, i typsnitt Orminge, balkonger med pelare, fönstersättning (Nacka kommun, 2024).

Den befintliga bebyggelsen ges möjligheter att kompletteras genom komplementbyggnader, dessa planeras i form av cykelrum som bör utformas med sedumtak. Slutgiltig gestaltning hanteras i bygglovet. Placeringen av dessa regleras genom korsmark.

Den nya bebyggelsen kommer att bestå av totalt sju punkthus. Fem av husen är belägna på platsen för det numera rivna parkeringsdäcket. Dessa hus kommer att bli sex våningar ovanpå ett underbyggt garage i ett eller två plan. De olika våningsantalen syftar till att tydliggöra landskapets nivåskillnader.

Mot Skarpövågen innebär detaljplanen utbyggnad av två punkthus, som blir sex våningar. Alla husen kommer att få en orientering som samspelar med de befintliga husen, och samma gestaltning. Detta för att visa på detaljplanens ambition att bli ett tydligt tillägg till den befintliga bebyggelsen. Antalet tillkommande bostäder inom hela planområdet beräknas till cirka 300 stycken.



Figur 23: Perspektiv över en möjlig utformning av den föreslagna bebyggelsen från en flygvy, riktning mot sydöst. (Vida och White, 2025).

Den tillåtna nockhöjden på ny bostadsbebyggelse varierar mellan 65,5 och 73,5 meter över angivet nollplan. Dessa höjder har säkrats med bestämmelser om **”högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan”** i plankartan. Byggnadernas nockhöjd är anpassad till att byggas med trästomme, till skillnad från den befintliga bebyggelsen så kommer den tillkommande ha svagt lutande tälttak. På plankartan regleras byggnaderna genom följande bestämmelser:

h₁ *Högsta nockhöjd är 52.5 meter över angivet nollplan.*

h₂ *Högsta nockhöjd är 65.5 meter över angivet nollplan.*

h₃ *Högsta nockhöjd är 66.0 meter över angivet nollplan.*

h₄ *Högsta nockhöjd är 72.5 meter över angivet nollplan.*

h₅ *Högsta nockhöjd är 73.0 meter över angivet nollplan.*

h₆ *Högsta nockhöjd är 73.5 meter över angivet nollplan.*

Den tillåtna nockshöjden på planerade komplementbyggnader regleras till högst 3,5 meter: Detta mått är inte relaterad till nollplanet, utan räknas från medelmarknivån. På plankartan regleras byggnaderna genom följande bestämmelse:

h₇ *Högsta nockhöjd är 3.5 meter.*

På plankartan regleras byggnaderna genom **f₇** och **f₈**, som innebär att byggnaderna visuellt ska uppfattas som 6 våningar, vilket möjliggör suterrängvåningar för att anpassa byggnaderna till terrängen. Inget av hus 1-5 ska uppfattas som högre än 6 våningar in mot gården. För hus 6-7 anges att byggnaderna ska uppfattas som 6 våningar åt norr, vilket möjliggör suterrängvåningar för att anpassa byggnaderna till terrängen. Med gården menas den ytan runt hus 1-5 som avgränsas av det underbyggda garaget. Med visuellt uppfattas menas att exempelvis som helt ligger under gårdsytan inte ska räknas in i antalet våningar, våningshöjden antas ha normalhöjd för bostadsvåningar.

f₇ *Byggnaden ska utformas så att den visuellt uppfattas ha högst 6 våningar mot gård.*

f₈ *Byggnaden ska utformas så att den visuellt uppfattas ha högst 6 våningar mot norr.*

Den nya bebyggelsen och den befintliga ges möjlighet att bygga solceller på taken. Regleringen behövs endast för ny bebyggelse och görs i syfte att bibehålla områdets karaktär och arkitektoniska uttryck i kombination med övriga utformnings- och varsamhetsbestämmelser. Den befintliga bebyggelsen kan redan nu beviljas bygglov för solceller på taken om inte solcellerna syns över takkanten.

Detta regleras med följande planbestämmelse:

f₉ *Solceller och solpaneler ska följa takets form.*



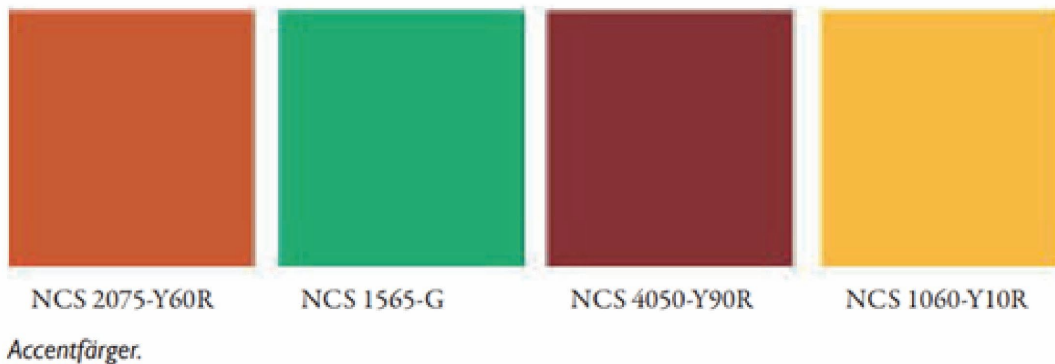
Figur 24. Soliga gården, med plats för social interaktion, (Vida och White, 2025).

Den nya bebyggelsen ska samverka visuellt med den befintliga bebyggelsen i planområdet. Detta görs genom att fönstersättningen och synliga fasadelementskarvar ska likna den befintliga bebyggelsen. Detta regleras med följande planbestämmelser:

f₁ *Fönstersättningen ska samspela med fönstersättningen hos befintlig bebyggelse i planområdets södra del och ha en rytmisk placering.*

f₃ *Skarvar mellan eventuella fasadelement ska vara dolda alternativt förstärka byggnadens arkitektoniska uttryck.*

Då den nya bebyggelsen ska samspela med den befintliga regleras de på plankartan karaktärs- skapande detaljerna, vilka är fönstersättning, kulören på fönster och andra byggnadsdetaljer, fasadernas tydliga struktur och skarvar mellan byggnadselement i fasaden. Den tillkommande bebyggelsens fasadgestaltning ska vara ett samspel mellan träfasadens dova färger och ljusare trä, olika strukturer i partier. Dova färger är inte vitt eller svart. Om accentfärg används ska kulören tas från Ormingepaletten. Husnummer ska vara typsnitt Orminge och i accentfärg.



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

Typsnitt Orminge.

Figur 25: Ormingepaletten, (Nacka kommun, 2024).

Alla tillkommande bostadsbyggnader ska ha samma gestaltning, för att man tydligt ska se att alla sju husen tillhör ett nytt tillägg till den ursprungliga bebyggelsen, trots att gruppen delas av den befintliga gång- och cykelvägen. Detta regleras med planbestämmelse:

f₂ *Fasad ska i huvudsak utgöras av trä. Fasadens färgsättning ska i huvudsak utföras med dov kulör med inslag av ljusa träpartier. Portnummer ska utformas och färgsättas enligt Ormingepaletten.*

Balkonger får kraga ut från de nybyggda husen, både över prickmark, u-område och över gård. Gård definieras som markytan mellan hus 1-5 och är på plankartan utan prickmark. Balkongutformningen regleras genom följande planbestämmelser:

f₄ *Balkonger får kraga ut maximalt 2.0 meter över gård och ska ha en lägsta fri höjd på 3.5 meter.*

f₅ *Balkonger får kraga ut maximalt 2.0 meter över prickmarkerad kvartersmark och ska ha en lägsta fri höjd på 3.5 meter.*

Takformen ska vara flackt, av tälttakstyp för att det inte ska bli allt för dominerande. Vindarna får inte inredas. Detta regleras med följande planbestämmelser:

f₆ *Taket ska utformas med ett obrutet takfall mot varje fasad. Takkupor och takfönster får inte uppföras.*

o₁ *Största takvinkel är 20 grader.*



Figur 26: Perspektiv över möjlig utformning av den föreslagna bebyggelsen, vy mot gården mellan hus 1-5. Slutlig utformning avgörs i bygglovet, (Vida och White, 2025).

Utnyttjandegrad

Markens exploatering bestäms genom att byggrätten avgränsas med prickmark och regleras med e-bestämmelse. Dessa är följande:

Till hus 6-7 möjliggörs två nya komplementbyggnader om högst 20 kvadratmeter byggnadsarea per styck (e₁).

e₁ *Största byggnadsarea är 20 m².*

Till hus 1-5 möjliggörs två nya komplementbyggnader om högst 35 kvadratmeter byggnadsarea (e₂).

e₂ *Största byggnadsarea är 35 m².*

Till hus 7 möjliggörs komplementbyggnader om 150 kvadratmeter byggnadsarea (e₃) som avses utföras som carport med terrass på taket. (e₃).

e₃ *Största byggnadsarea är 150 m².*

Hus 1-7 regleras med byggrätt om högst 460 kvadratmeter byggnadsarea plus balkonger, (e₄)

e₄ *Största byggnadsarea är 460 m², därutöver får balkonger som är placerade minst 3.5 m över mark uppta en yta i plan om upp till högst 50 m².*

Till den befintliga bebyggelsen möjliggörs två nya komplementbyggnader om högst 40 kvadratmeter byggnadsarea (e₅).

e₅ *Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 m².*

Till den befintliga bebyggelsen fastställs en befintlig komplementbyggnad om högst 95 kvadratmeter byggnadsarea (e₆).

e₆ *Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 95 m².*

Till den befintliga bebyggelsen fastställs en befintlig komplementbyggnad om högst 180 kvadratmeter byggnadsarea (e₇).

e₇ *Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 180 m².*

Till hus 1-5 möjliggörs ett underjordiskt garage mellan nivåerna 43,5 och 52,5 över angivet nollplan genom (e₈).

e₈ *(P) gäller mellan 43.5 och 52.5 meter över angivet nollplan.*

Grönytefaktor

Grönytefaktor är ett planeringsverktyg som syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster inom kategorierna

sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening samt lokalklimat. I Nacka kommun används grönytefaktor på kvartersmark och ambitionen är att en grönytefaktor (GYF) på som lägst 0,6 ska uppnås. Det förelag på gårdarna och övrig naturmark som presenteras i detaljplanen uppnår (GYF), detta kommer att kontrolleras i bygglövskedet.



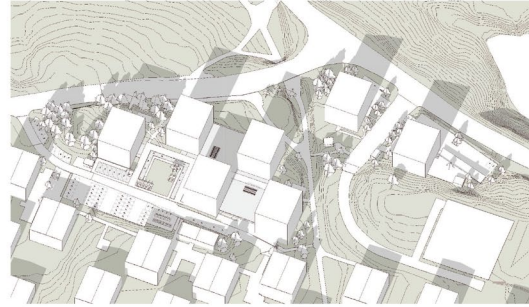
Figur 27: Förslag på gårdsmiljö, gården mellan hus 3-5, (Vida och White, 2024).

Ljusförhållanden

En solstudie har utförts för att utreda den nya exploateringens skuggpåverkan på planerad gårdsmiljö och befintlig närliggande bebyggelse. Resultatet visar att den nya bebyggelsen inte kommer att ha någon skuggpåverkan på närliggande bebyggelse. Den nya bebyggelsens egna gårdsmiljöerna kommer ha förhållandevis goda solförhållanden, men kommer att skuggas till viss del under förmiddagar och kvällar vilket innebär att extra omsorg behöver läggas på att utforma gårdsmiljön.



Solstudie 21 Mars kl 9

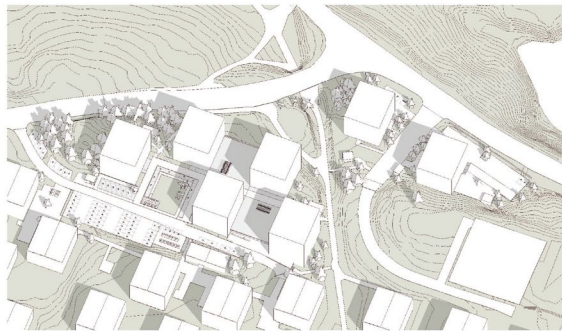


Solstudie 21 Mars kl 12

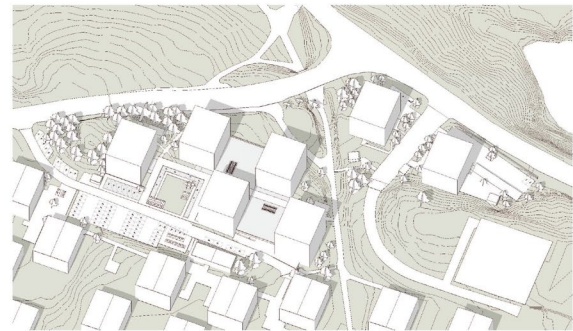


Solstudie 21 Mars kl 15

Figur 28: Solstudier för 21 mars, (Vida, och White 2024).



Solstudie 21 Juni kl 9



Solstudie 21 Juni kl 12



Solstudie 21 Juni kl 15

Figur 29: Solstudier för 21 juni, (Vida och White, 2024).

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Tillfarten till planområdet sker via Ormingeringen eller Skarpövägen, båda infarterna kommer att ske via befintliga lokalgator (dessa lokalgator har samma namn som huvudlederna). Planområdet delas av en befintlig gång- och cykelväg (GC-väg) som ligger lägre i terrängen än de båda nya bostadsområdena. Denna GC-väg leder ner till en planskild korsning under Ormingeringen vid korsningen till Skarpövägen. GC-vägen leder ner till Kummelbergets industriområde och i förlängningen till Telegrafberget, åt andra hållet leder till Orminge centrum.

Ett genomförande av detaljplanen beräknas inte medföra någon betydande ökning av trafikmängderna i området. Det finns dock omkringsliggande detaljplaner. Projekten Pylonen, Agaten, Amperen, Telegrafberget och Volten planeras för cirka 840 nya bostäder. En övergripande trafikanalys för samtliga projekt i Orminge är under framtagande. Detta innebär att svaga länkar i trafiknätet kan identifieras och att kommunen kan planera för eller genomföra åtgärder som underlättar trafikflödet för området som helhet. De båda infartsparkeringarna som bebyggs kommer att ersättas med parkeringshuset vid Orminge centrum.

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för bostäder ska följas. Modellen anger riktlinjer för både bil- och cykelparkering. Kommunens parkeringstal för bostäder är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av att parkeringstalet uppfylls görs i samband med bygglov. Bebyggelsens parkeringsbehov ska i sin helhet lösas inom kvartersmark, vilket avses ske. Detta görs i både garage under marknivå och via markparkering, detta gäller både cykel och bil. Den befintliga bebyggelsen avses ha kvar sin markparkering längs Ormingeringen, medan den nya bebyggelsen planeras att få ett garage under hus 1-5 (cirka 230 p-platser) och markparkering (cirka 60 p-platser), hus 6-7 garage (cirka 10 p-platser) och markparkering (cirka 35 p-platser).

För att minska parkeringsbehovet inom området är det viktigt att mobilitetsåtgärder genomförs. Ett mobilitetspaket på medelnivå ger 10 % reduktion och ska innehålla minst 3 av nedanstående 5 åtgärder. Genomförandet av alla åtgärder ger 25% reduktion på parkeringstalet. Det slutliga p-talet kommer att kontrolleras i bygglovskedet

Dessa mobilitetsåtgärder är följande:

- Prova-på kollektivtrafik genom att erbjuda boende 6-månaders SL-kort.
- Byggherren betalar medlemskap i bilpool under minst 10 år. Bilpoolsplats ska ordnas på kvartersmark.
- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resemöjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.

- Förbättrade cykelfaciliteter med exempelvis reparations- och tvättrum för cykel.
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning.

På lokalgatan (Ormingeringen) planeras för angöringsfickor som kan tillgodose behovet av sophämtning, leveranser och övriga kortare stopp.

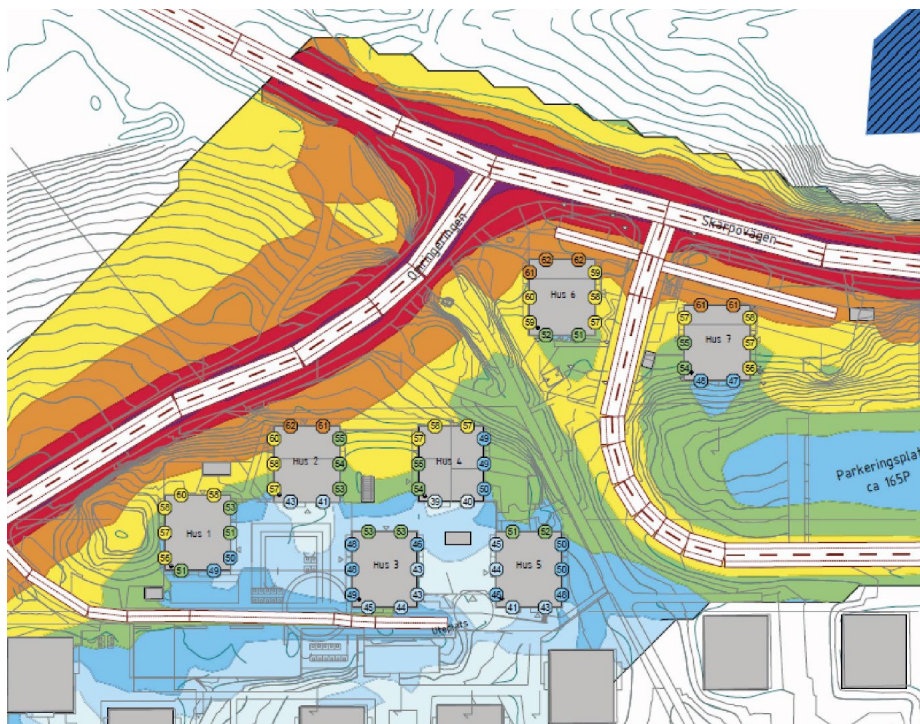
Tekniska anläggningar

Två mindre områden finns inom detaljplanen för nödvändiga tekniska anläggningar som reglerats med **E₁, Transformatorstation**. Det ena område utgörs av befintliga elnätstationen vid hus 1-5. Detta område har ökats ut med 0,5 meter runt elnätstationen, så att framtida underhåll på den kan utföras. Ett nytt E-område har skapats vid lokalgatan mellan hus 6 och 7. Det området nås via allmän platsmark.

Störningar och risker

Buller

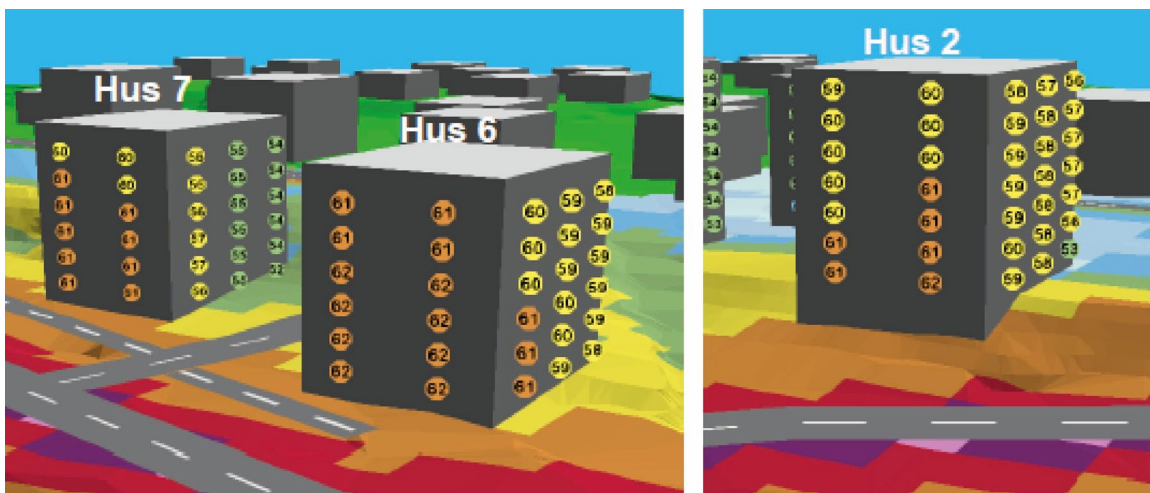
En bullerutredning har utförts för att se hur området berörs av buller. (Tyrens 2025-07-01).



Figur 30: Dygnskvivalenta bullernivåer beräknat för trafikflöden år 2040, mot Ormingeringen, (Tyrens, 2025).

Planområdet är beläget i en relativt bullerutsatt miljö då området utsätts för trafikbuller från Ormingeringen och Skarpövägen. Bussar trafikerar vägen både dagtid, kvällstid och nattetid. Eventuellt påverkas planområdet även av industribuller från fläktar placerade på taken på

befintliga byggnader samt Kummelbergets industriområde. Ekvivalent ljudnivå för trafikbuller vid fasad mot Ormingeringen beräknas till mellan 52–57 dBA och vid fasad mot Skarpövägen beräknas den bli mellan 56–61 dBA. Andra fasader beräknas ha nivåer under 55 dBA. Riktvärden uppfylls för trafikbuller vid bostadsfasad på alla platser i detaljplaneområdet, utom vid hus 2, 6 och 7 mot Skarpövägen och Ormingeringen. Gällande bullerriktvärden i trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) kan då uppfyllas genom anpassningar av byggnadernas utformning, balkonger och lägenheternas planlösningar. Små lägenheter (mindre än 35 kvadratmeter) kan planeras fritt i hela planområdet (se figur. 30).



Figur 31: Dygnsekvivalenta bullernivåer beräknat för trafikflöden år 2040. För hus 2, 6 & 7, (Tyrens, 2025).

Genom att planera andra funktioner än bostadsrum (som till exempel cykel- eller barnvagnsförråd eller soprum) på markplan eller smålägenheter (mindre än 35 m²) vid den mest bullerutsatta fasaden kan överskridandet hanteras. Övriga våningsplan klarar riktvärdet om 60 dBA. Kommunen anser att då antalet boende är förhållandevis stort och byggnaderna består av spridda punkthus behöver en bullerskyddad uteplats finnas tillgänglig i nära anslutning till varje byggnad. Riktvärdena om ekvivalent ljudnivå under 50 dB(A) och maximal ljudnivå (dagtid) under 70 dB(A) ska klaras. För hus 1 till 5 kan minst två gemensamma uteplatser placeras mellan hus 1 och 3, respektive 3 och 5 där bullerriktvärdena klaras. För uteplats vid sidan av hus 6 respektive uteplats vid sidan av hus 7 bedöms lokala bullerskärmar vid varje uteplats behövas för att riktvärdena ska klaras. Se figurena 20 - 21 för illustrationer av uteplatserna. För att säkerställa riktvärdena görs följande reglering:

m₁ Bostäderna ska utformas anseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsfasad inte 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 kl. 22.00-06.00 (frifältsvärden).

– bostäder upp till 35 m² får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad (frifältsvärde).

Ekvivalenta ljudnivåer på mark (på två meters höjd) beräknas bli 54–57 dBA utmed Ormingeringen och beräknas bli 55–60 dBA utmed Skarpövägen och nivåer mellan 40–52 dBA bakom planerade bostäder.

För att minska störningsrisker bör inga sovrum vara vända mot Skarpövägen eller Ormingeringen. Sovrum och/eller rum för daglig samvaro som ändå har en fasadsida vänd mot dessa vägar bör ha tillgång till fönster/fönsterdörr som ej är vänd mot vägarna, alternativt placeras små lägenheter här, (se figur 31).

Exempel på planlösningar som klarar bullerproblematiken i hus 2, 6 och 7 har tagits fram. (se figur 32).



Figur 32: Exempel på normalplan vid bullerutsatt läge, (Vida, 2025).

Uteplatserna ska placeras och utformas så att de blir ostörda från buller, detta regleras med följande bestämmelse:

m₂ Ljudnivå vid minst en uteplats i anslutning till bostäder ska inte överskrida 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

Eftersom både Ormingeringen och Skarpövägen trafikeras av bussar, både dagtid och nattetid, rekommenderas att detta beaktas under projektering av fasader och fönster på de fasader som är vända mot dessa vägar. På grund av busstrafiken rekommenderas även att ventilationssystem beaktas under projektering. Alla hål i fasader vända mot dessa gator försämrar ljudisoleringen, särskilt på låga frekvenser, och kan försämra ljudkvaliteten i bostäderna. Det kan ändå rekommenderas att om privata balkonger anordnas mot Ormingeringen eller Skarpövägen så bör dessa projekteras så att ekvivalenta ljudnivåer på balkongen kan klara 50 dB(A).

Riktvärden för lågfrekvent buller utomhus saknas. Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (*FoHMFS 2014:13*) tillämpas dock ofta vid bedömning om lågfrekvent buller inomhus och kan därför vara lämpliga att utgå ifrån. Exempel på åtgärder som kan vara lämpliga är att säkerställa att minst hälften av bostadsrummen klarar inomhusriktvärdena genom att de orienteras mot en tyst sida.

För beräkningen av industribuller från Kummelbergets industriområde har schablonvärden använts för undersökning av påverkan av buller från takfläktar på närliggande bostadshus. Takfläktarna har antagits vara av en något bullrigare variant med total ljudeffekt (L_w) 85 dBA för att representera ett worst-case scenario. Sannolikt kommer bullernivåerna från takfläktarna vara något lägre i verkligheten. Ljudnivån från Kummelbergets industriområde beräknas med en punktkälla med ljudeffekt (L_w) 110 dBA som antas vara den högsta ljudnivån som kan alstras från industriområdet. Källan placeras i den delen av industriområdet som är närmst planerade bostäder, på cirka 200 meters avstånd. För industribuller under dagtid (kl. 06-18) visar beräkningarna att de högsta ekvivalenta ljudnivåerna kan nå upp till 50 dBA, som uppfyller riktvärden, zon A. Kvällstid (kl. 18-22) beräknas de högsta ekvivalenta ljudnivåerna ligga mellan 36 - 45 dBA vilket innehåller riktvärde på 45 dBA kvällstid, zon A. Nattetid (kl. 22-06) beräknas de högsta ekvivalenta ljudnivåerna ligga på 40 dBA och lägre vilket innehåller riktvärde på 45 dBA nattetid, zon A.

Skredrisk

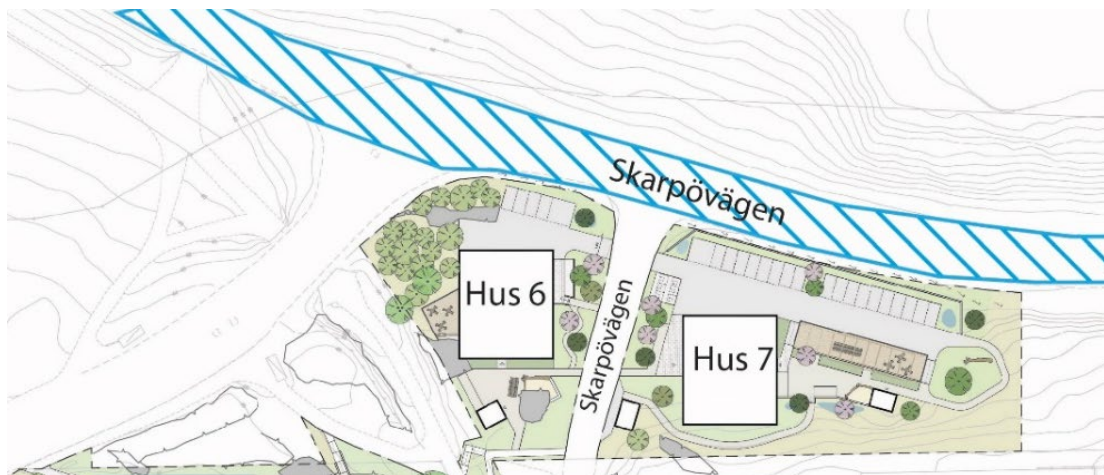
Undersökt område bedöms ha låg skredrisk vid rådande marknivåer. Orsaken till att området är markerat på skredriskkarta är sannolikt terrängens lutning kombinerat med att angiven jordart på jordartskartor är lera. Enligt framtaget geotekniskt PM (Momentux, 2025) synes det inte förekomma lera i lägen för planerade byggnader. Viss osäkerhet finns eftersom jordprover inte tagits upp i alla sonderingspunkter samt att undersökningen inte täcker parkeringsytorna närmast Skarpövägen. Efter den analys som gjorts, förefaller det dock mindre troligt att någon betydande skredrisk inom undersökt område skulle uppstå. Skarpövägen förutsätts ha god stabilitet. Nya

byggnader antas grundläggas på berg, på packad fyllning på berg eller på i berg spetsburna borrarade pålar av stålrör (Momentux, 2025).

Farligt gods

Enligt riskbedömningen som har utrett individrisk och samhällsrisk för Mensättravägen, ett projekt västerut i Orminge (Prevecon, 2018) är både individrisken och samhällsriskerna lägre än det undre acceptanskriteriet, vilket innebär att risknivån med de i detaljplanen angivna bestämmelserna kan anses vara acceptabel längs Ormingeringen och Skarpövägen.

Länsstyrelsen rekommenderar generellt ett skyddsavstånd på minst 25 meter från sekundär transportled för farligt gods. Om antalet farligt gods-transporter är få eller de olyckor som kan inträffa endast kan få allvarliga konsekvenser inom ett kort avstånd kan ett avstånd på 15 - 20 meter godtas. Detaljplanen innebär bebyggelse på ett avstånd från Skarpövägen om minst 15 - 18 meter. Då både genomfartsvägen och lokalgatan som går upp från den är namngivna Skarpövägen, så tydliggörs vilken av dem som skyddsåtgärderna gäller ifrån med ett blått skrafferat område (se figur 33).



Figur 33. Förtydligande av vilken väg som riskreducerande åtgärder gäller från.

I plankartan säkras riskreducerande åtgärder genom ett område där byggnader inte får uppföras med prickmark inom 10 meter från Skarpövägen, samt genom en planbestämmelse om utrymning vilken lyder:

m₃ Markområden inom 10 meter från väggkant på Skarpövägen ska utformas så att området ej uppmuntrar till stadigvarande utombusvistelse.

m₄ Inom 25 meter från Skarpövägen ska byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Skarpövägen.

Luftkvalitet

Enligt luftföroreningskartor framtagna för år 2025 av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund kan såväl miljökvalitetsnorm som miljökvalitetsmål med god marginal följas inom planområdet när det gäller partikelhalt (PM10) och kvävedioxidhalt (NO₂). Även EU:s nya gränsvärden för ovan nämnda ämnen klaras. Luftkvaliteten bedöms inte heller försämrats nämnvärt till följd av genomförande av föreslagen detaljplan då husen placeras relativt glest och närheten till kollektivtrafik kommer att bidra till att minimera trafikökningen.

Värmeöffekter

Föreslagen ny bebyggelse placeras till stor del inom hårdgjorda ytor i form av främst parkeringar eller ytor med lite vegetation, men även delvis inom ytor med mer grönska. Värmeöffekten av nya byggnaders tak och nya hårdgjorda körytor bedöms vägas upp i första hand av de nya gårdars växtlighet. Åtgärder för att gynna grönska och träd är: användning av grönytefaktor samt krav på trädplantering (regleras i avtal), planterbara bjälklag samt skydd av befintlig vegetation och träd (regleras på plankarta), möjlighet till gröna tak på komplementbyggnader. De nya byggnaderna kommer också att ha en skuggande effekt.

Att det är relativt tätt mellan befintliga bostadsbyggnader innebär förhållandevis stora takytor inom ett begränsat område. Där finns även asfalterade ytor mellan husen. Grönskan består främst av gräsmattor, men inte av så många större träd. Dock sker inga ombyggnader av eller kring befintlig bostadsbebyggelse. Utifrån värmekarteringen (se under *Förutsättningar* och *Värmeöffekter*) bedömer kommunen att det vore angeläget att plantera flera större träd i området, men kommunen har inte möjlighet att kräva trädplantering då marken ägs av Brf Agaten. Det ligger på fastighetsägarens ansvar att undersöka möjligheten att öka krontäckningsgraden. Sammanfattningsvis bedöms värmeöffekten inte påverkas nämnvärt av genomförandet av detaljplanen, men det bör finnas potential att utanför projektet öka krontäckningsgraden.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för detaljplanen (FVB, 2024). Den befintliga bebyggelsen kommer att ha kvar sin befintliga dagvattenhantering. Principlösningen för dagvattenhantering för den planerade nybyggnationen innebär att det vatten som faller på tak leds ner via stuprör till gårdsytan. Där leds vattnet vidare tillsammans med vattnet från gårdsytan till växtbäddar, där vattnet fördröjs i enlighet med Nacka kommuns ”Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats”. Vatten från parkeringsytor leds och renas på motsvarande sätt, (se figur 34). (Föreslagen principlösning för dagvattenhantering från dagvattenutredningen har omarbetats något i figur 34, men lika stora ytor som ska klara erforderliga volymer som behövs för dagvattenhanteringen finns med i denna principlösning.)

Den planbestämmelse som införs för att fördröja, och därmed även rena, dagvattnet är:

Vid nybyggnation ska kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.

Det finns begränsade möjligheter att säkerställa renande dagvattenhantering via planbestämmelser. Utöver detaljplanen kommer därför dagvattenhanteringen även att tas med i markgenomförandeavtalet som tecknas mellan kommunen och byggaktören, för att säkerställa att de åtgärder som föreslagits, eller motsvarande med samma reningsgrad, genomförs.

Utredningen visar att om hela planområdet bebyggs enligt detaljplanen behövs växtbäddar som kan omhänderta 92 kubikmeter dagvatten för att följa planbestämmelsen, 88 kubikmeter från kvartersmark och 4 kubikmeter från allmän platsmark. Lämpligen fördröjs allt dagvatten i de växtbäddar som ska byggas på kvartersmark. Detta ska avtalas mellan kommunen och fastighetsägaren. All byggnation på allmän platsmark kommer att utföras av Nacka kommun, enligt kommunens riktlinjer. Vid beräkning av dagvattenflöden är det enbart de områden som förtätas (ytor inom ny fastighetsgräns) som inkluderas samt resterande del av den allmänna platsmarken.



Figur 34: Föreslagen dagvattenlösning, principlösning (White, 2025).

Med förtätningen kommer hårdgörandet av områdets yta att öka marginellt, men redan utan renande åtgärder innebär exploateringen en förbättring av belastningen för flera ämnen från

området. Det beror på att det till stora delar är redan hårdgjorda ytor som tas i anspråk. Idag sker ingen dagvattenrening och dagvattnet rinner ut orenat i Myrsjön.

Föroreningsberäkningar avseende framtida situation med dagvattenrening visar på en minskning av förekomsten av föroreningar i dagvattnet för de ämnen som studerats, (se figur 35). Detta beror främst på att föroreningsalstrande ytor som parkering minskar i området och ersätts av mindre föroreningsalstrande ytor som tak och innergårdar. I och med att belastningen minskar hjälper detaljplanen till att förbättra förhållandena i Myrsjön samt vattenförekomsten Askrikefjärdens status. Därför bedöms miljökvalitetsnormerna för ytvatten kunna följas.

Föroreningsbelastning i kg/år				
Ämne	Befintlig situation	Framtida situation utan rening	Framtida situation med rening	Skillnad
Fosfor (P)	4	4,2	3,7	-8 %
Kväve (N)	35	36	33	-6 %
Bly (Pb)	0,25	0,25	0,19	-32 %
Koppar (Cu)	0,52	0,52	0,45	-16 %
Zink (Zn)	1,7	1,7	1,3	-31 %
Kadmium (Cd)	0,01	0,011	0,008	-25 %
Krom (Cr)	0,21	0,21	0,17	-24 %
Nickel (Ni)	0,14	0,15	0,11	-27 %
Kvicksilver (Hg)	0,00063	0,00057	0,00047	-34 %
Susbenderad substans (SS)	1 700	1 700	1 300	-31 %
Olja	12	12	9,9	-21 %
PAH16	0,0084	0,0091	0,0067	-25 %
Benso(a)pyren (BaP)	0,00084	0,00085	0,00062	-35 %
Antracen (ANT)*	0,00029	0,00024	0,0002	-45 %
PCB7*				
-PCB 28	0,00038	0,00039	0,00033	-15 %
-PCB 52	0,00053	0,00054	0,00046	-15 %
-PCB 101	0,00017	0,00017	0,00014	-21 %
-PCB 118	0,00018	0,00018	0,00016	-13 %
-PCB 138	0,000037	0,000038	0,000032	-16 %
-PCB 153	0,000035	0,000036	0,00003	-17 %
-PCB 180	0,000037	0,000037	0,000032	-16 %

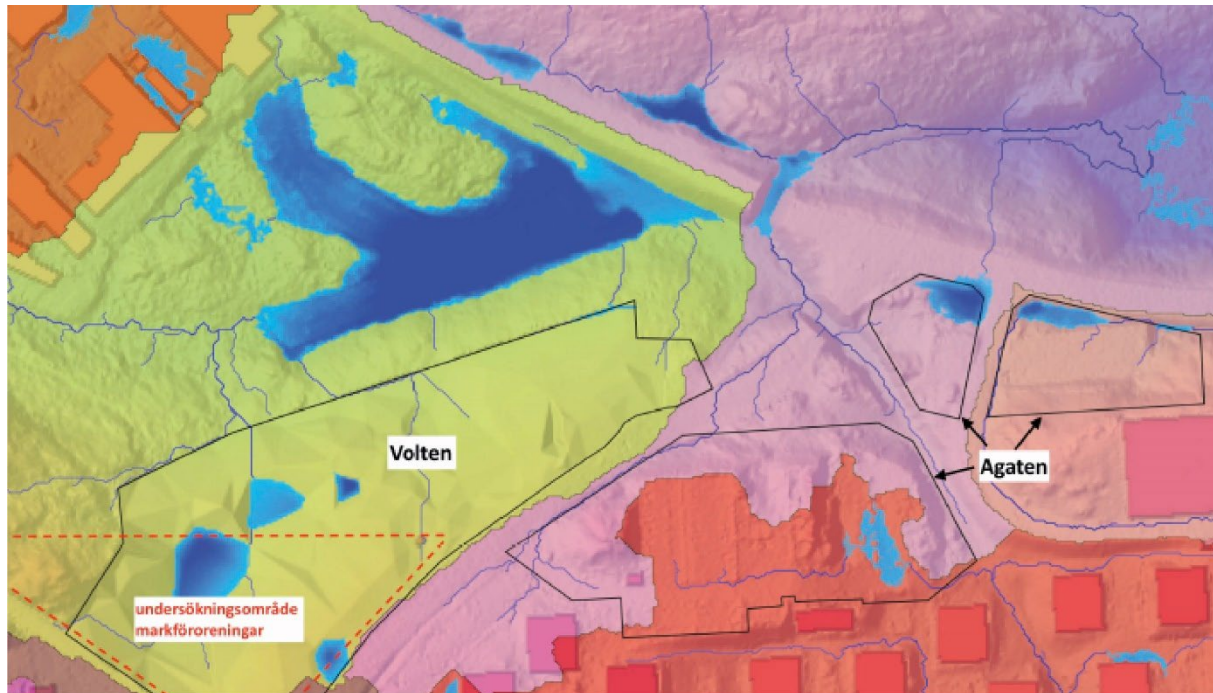
*Finns liten till ingen data på ämnet i StormTac och ger en mindre tillförlitlig bedömning av beräkningarna.

Figur 35: Föroreningsbelastning från dagvattnet för befintlig situation och framtida situation med rening samt reduktionen för framtiden, (FVB, 2024).

Grundvatten

En markteknisk undersökning (MUR) har gjorts av Momentux (2024) inom den norra delen av planområdet där det idag är parkering och grönytor. I undersökningen har ett grundvattenrör installerats där nivån mätts vid ett tillfälle 2023-12-01. Mätningen visar att grundvattennivån ligger på +42,5 vilket är 1,2 meter under markytan +43,7. Det innebär att grundvattenytan ligger högt vid mätpunkten vilket kan påverka utformning av nya dagvattenanläggningar. En kompletterande undersökning angående grundvattnet har tagits fram av Geoveta (2025). Den visar att det inte

finns någon risk att föroreningar från den gamla deponin på andra sidan Ormingeringen kan sprida sig till planområdet, (se figur 36).



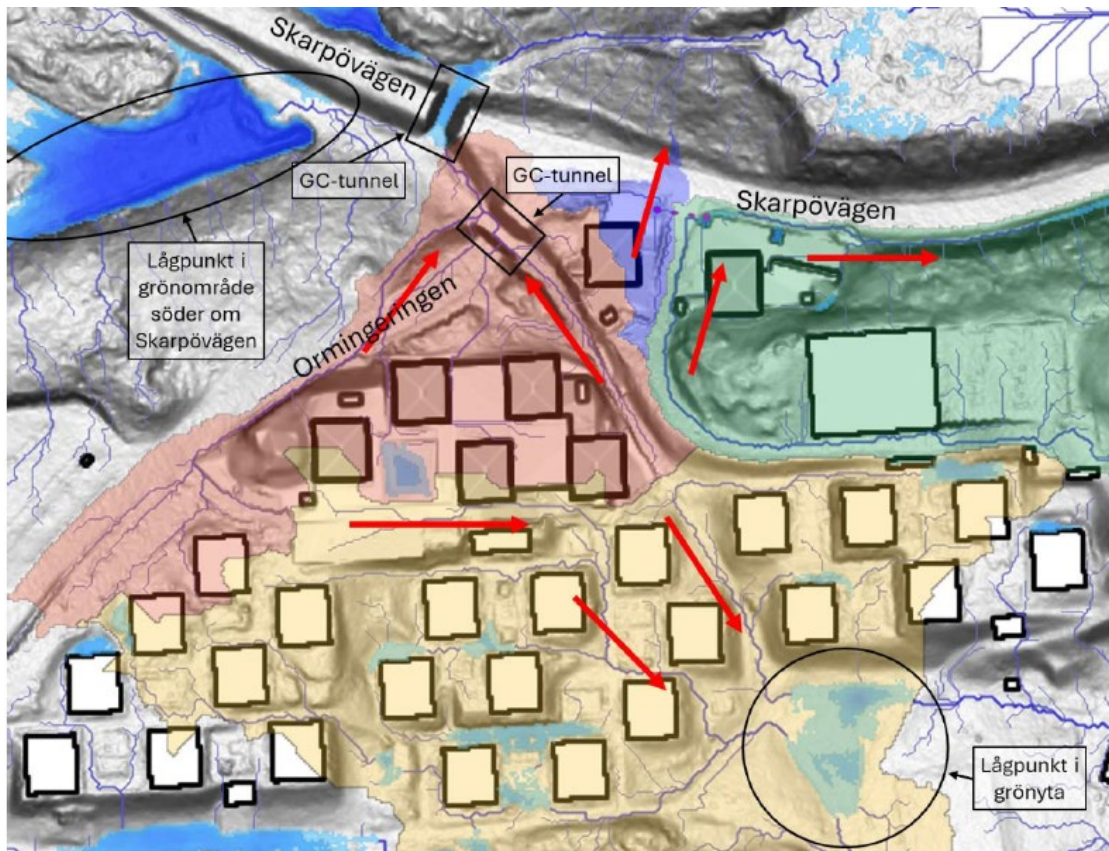
Figur 36. Delavrinningsområden kring Volten och Agaten i händelse av skyfall. Modellerat med Scalgo Live. Undersökningsområdet, var i markföroreningar påträffats, är översiktligt markerat med röd linje. Avrinning sker mot norr (uppåt i bild), Geoveta, 2025-08-15)

Skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för detaljplanen (FVB, 2024), liksom en kompletterande analys av skyfallssituationen (WSP, 2025).

I princip är det en höjdrygg som delar planområdet. På den ligger den befintliga lokalgata som leder in till de befintliga bostadshusen i detaljplan för Agaten.

Skyfall avleds från planområdet i tre huvudsakliga riktningar (se figur 37); till gång- och cykeltunnel (GC-tunnel) under Ormingeringen i nordväst, norrut mot Skarpövägen med vidare avledning österut samt åt sydost till befintlig lågpunkt i grönyta. En mindre del rinner rakt norrut över Skarpövägen. Efter GC-tunneln under Ormingeringen rinner vattnet vidare mot GC-tunneln under Skarpövägen och till en lågpunkt söder om Skarpövägen. Lågpunkten är ett grönområde med dike utan utlopp.



Figur 37. Avrinningsområden vid lågpunktskartering av planerad situation, (pilarna pekar i riktningen) (WSP, 2025)

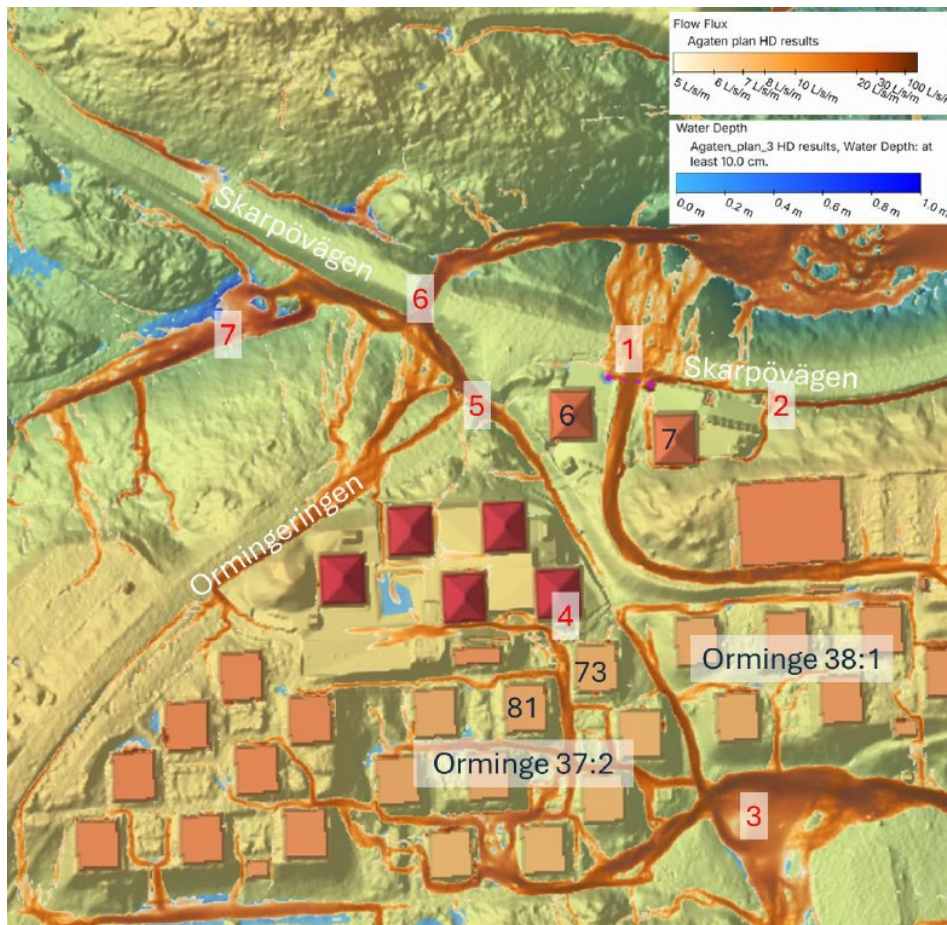
Principerna för planerad höjdsättning av planområdet visas i figur 37, och höjdsättning har införts i plankartan:

Minsta lutning är 1:100. (Pilen pekar uppåt)

Genomförd lågpunktskartering, där vattnet i varje punkt rinner till närmsta lägsta punkt, visar att avrinningsområdena är mycket lika i befintlig respektive planerad situation, med den enda förändringen att avrinningsområdet mot GC-tunneln i nordväst blir cirka 0,3 hektar större, då delar som idag rinner åt sydost istället leds ditåt. En planbestämmelse för markhöjden i GC-tunnelns mynning har införts på plankartan för att säkerställa att tunneln blir kvar, då den är vital för skyfallshanteringen. Bestämmelsen är följande:

Markens höjd över nollplanet ska vara 40.0

Övriga avrinningsområden är oförändrade, men i utökad analys av hur förändringarna påverkar skyfallssituationen, utförd med dynamisk simulering (WSP, 2025), syns större förändringar av avrinningsriktningar och flödesstorlek till följd av detaljplanen, (se figur 38).



Figur 38. Flöden och vattendjup vid simulering av ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,4 för planerad situation. De röda siffrorna hänvisar till siffrorna inom parentes i beskrivningen nedan. (WSP, 2025)

Vid infartsgatan till Skarpövågen mellan hus 6 och 7 kommer mer vatten att flöda norrut över vägen (1) vid planerad situation. Dels rinner mindre vatten österut vid och norr om hus 7, dels byggs lågpunkten som finns mellan nuvarande parkering och Skarpövågen bort, vilket gör att vattnet inte i samma utsträckning bromsas upp på den södra sidan vägen. Vattennivåerna på Skarpövågen beräknas bli under 5 centimeter, vilket innebär att flödet inte innebär någon fara eller stora konsekvenser för trafiken och framkomligheten. Vattnet som kommer till platsen avrinner delvis från ytor kring hus 6 och hus 7, men den största avrinnande ytan ligger uppströms planområdet, och utanför det (delar av Orminge 38:1 och 37:2).

En konsekvens av ovanstående är att flödet i diket på Skarpövågens södra sida minskar (från cirka 390 kubikmeter till cirka 270 kubikmeter). Kommunen avser att justera dikesdjupet österut för att förbättra avrinningen av dagvatten och skyfall österut och vidare till Myrsjön.

Trots det något minskade avrinningsområdet är flödet till lågpunkten i sydost (3) oförändrat. Förändrade marknivåer i gränsen mellan den nya fastigheten och befintligt bostadsområde (4)

medför vissa förändringar av var flödena rinner. Mer vatten kommer att gå mellan befintliga byggnader istället för utmed en gångbana. Förändringen leder inte till någon signifikant skillnad i vattennivåer mellan byggnaderna och vattenhastigheterna är fortsatt så pass låga att flödet inte innebär någon fara för allmänheten. Det totala flödet till lågpunkten (3) är oförändrat och därmed även vattennivåerna på platsen. Kommunen konstaterar att lågpunkten i sig består av gräsmatteytor och gångbanor.

Flödet till GC-tunneln under Ormingeringen (5) är något mindre vid planerad situation (från cirka 230 kubikmeter till cirka 190 kubikmeter), då förändringen leder till att mer vatten istället flödar ut på och över Ormingeringen. Detta beror på att den huvudsakliga flödesriktningen på den nya fastigheten är åt väst/nordväst. Vattennivåerna på Ormingeringen är trots förändringen fortsatt mycket låga vilket innebär att det ökade flödet inte leder till någon fara eller konsekvenser för trafiken och framkomligheten.

Flödet genom GC-tunneln under Skarpövägen (6) är oförändrat (cirka 420 kubikmeter), men förändringarna leder till ett något ökat flöde (från cirka 240 kubikmeter till 260 kubikmeter) från tunnelmynningen till lågpunkten i nordväst (7). Det ökade flödet går över naturmark och medför inte någon märkbar förändring av vattennivåerna i området, vilket innebär att förändringen inte medför några negativa konsekvenser. Att GC-tunnlarna under en kortare tidsrymd kan bli översvämmade, anser kommunen är acceptabelt, då risken för personskador är försumbar.

Generellt ska byggnader anläggas högre än gator så att gatorna utgör den huvudsakliga avledningsvägen av skyfall.

Med vidtagna åtgärder bedöms detaljplanen bli lämplig i förhållande till risken för översvämning (enligt 11 kap. 10 - 11 § PBL).

I och med att det är stor höjdskillnad mellan Myrsjön och planområdet finns ingen risk för översvämning på grund av förhöjda vattennivåer i sjön.

Strandskydd

Kommunen har tagit fram *PM Strandskyddsupphävande Dp Agaten* (Nacka kommun, 2025). Av detta framgår bland annat att i en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det (7 kap. 18 e § miljöbalken (MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § PBL). I detaljplanen avser kommunen att upphäva delar av det strandskydd som inträder vid planläggning av marken, för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Det område som kommunen avser att upphäva strandskyddet för, omfattar mark på den södra sidan om Skarpövägen. Marken innehåller idag huvudsakligen två infartsparkeringar och en mindre dunge med aspar med ett visst naturvärde, klass 4 enligt naturvärdesinventeringen (Pro Natura, 2023). Området har inga särskilda rekreativvärden, men är allemansrättsligt tillgängligt.

Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet är 7 kap. 18 e § punkt 2 MB: att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Skarpövägen är tydligt avskiljande, vägen är 10–12 meter bred och har en hastighetsbegränsning på 60 km/h. Vägaren är smal och långsgående gång- och cykelbanor saknas. Skarpövägen är en huvudled som är utformad för att allmänheten inte ska passera över den. Enligt framtagen bullerutredning (Tyréns, 2025) beräknas trafikflödet år 2040 på Skarpövägen uppgå till 3677 fordon/dygn i medeltal. En relativt hög andel av trafiken utgörs av tung trafik, drygt 26%.

Närmaste passage mellan planområdet och Myrsjön är via gångtunnlar under Ormingeringen respektive Skarpövägen, i respektive strax utanför planområdets nordvästra del. Vägen går även att passera säkert på övergångsställen cirka 400 meter öster respektive väster om planområdet. Det innebär sammantaget att allmänheten typiskt sett avstår från att passera över Skarpövägen. Det bedöms finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom del av planområdet.

Vid detaljplaneläggning av Pylonen, just öster om nu aktuell detaljplan, bedömde Länsstyrelsen (17 januari 2022) att Skarpövägen hade en sådan avskiljande effekt som avses i 7 kap. 18 e § punkt 2 MB.

I avvägningen mellan strandskyddsintresset och exploateringen bedöms värdena för natur, friluftsliv och rekreation vara låga. Ytorna är till stor del påverkade av den före detta kraftledningsgatan och består av en parkeringsyta och en infartsväg och är relativt bullerstört. Det näraliggande naturreservatet har höga natur- och rekreationsvärden vilket också torde innebära ett lägre nyttjande av planområdet. Det lokala spridningssambandet bedöms här vara svagt. Plantering av nya träd och grönska kommer att ske inom planområdet för att minska den negativa påverkan på spridningssambandet. Intresset av att ta aktuellt område i anspråk för flerbostadsbebyggelse med tillhörande anläggningar bedöms i detta fall väga tyngre än strandskyddsintressena, som - av de skäl som framgår ovan – här är små.

Fri passage enligt 7 kap. 18 i § miljöbalken är fortfarande möjlig.

Strandskyddet avses upphävas inom områden markerade med den bestämmelsen ”**a₁**” och ”**a₂**” i plankartan, där **a₂** gäller allmän plats och **a₁** gäller kvartersmark

a₁ Strandskyddet är upphävt

a₂ Strandskyddet är upphävt



Figur 39: Röd streckad linje visar 100 meter från befintlig strandlinje i Myrsjön, och inom planområdet (vita streck) införs det vid planläggningen. Röd tonad yta utgör strandskyddsområde som upphävs. Röd yta visar var strandskyddet inträder och får ligga kvar, (Nacka kommun, 2025).

Den del av den tidigare ledningsgatan som sparas i den östra delen av planområdet kommer att få ett ökat skydd i och med att strandskydd inträder och får ligga kvar. Planbestämmelser för skydd av större träd införs också. Området betecknas NATUR i plankartan.

Ekosystemtjänster

Resultatet av genomförd ekosystemtjänstanalys (Nacka kommun, 2024) visade att det vore gynnsamt att så långt som möjligt spara planområdets trädmiljöer.

Av de kärnområden som utpekats i detaljplanen (se figur 40) bedöms de ytor som benämns *Sparas belt* (1 - 2), kunna skyddas. Skyddsbestämmelser för mark, vegetation och träd har införts på plankartan. Större delen av yta 5 i öster betecknas NATUR på plankartan och får också skyddsbestämmelser. Övriga *karaktärytor* (6 - 7) kan i stort sett skyddas. De betecknas NATUR. Övriga utpekade ytor, som 3, 4 och 8, bedöms inte kunna bibehålla sina funktioner på grund av uppförandet av nya byggnader och anläggningar.



Figur 40: Ekosystemtjänsternas kärnområden. Resultat av ekosystemtjänstanalys genomförd i planens samrådsskede. (Nacka kommun, 2024)

En detaljplan innebär att flera av de utpekade kärnområdena tas i anspråk helt eller delvis, medför det att ekosystemtjänsterna generellt sett försvagas. Vissa av åtgärderna i detaljplanen, exempelvis lokal dagvattenhantering och att gröna gårdar kommer att anläggas, innebär att ekosystemtjänster tillförs. Vidare dämpas de negativa effekterna något av den planering av tallar som planeras för att gynna spridningssambandet.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

En strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka trädde i kraft den 1 januari 2020. Strategin ska vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

Nedan presenteras vilka översiktliga idéer Nacka kommuns interna projektgrupp och byggaktörens företrädare fastighetsutvecklaren SPG har kommit med som förslag på hur de projektspecifika ambitionerna kan uppnås för de strategins sex inriktningar.

Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Ambitionsnivå i projektet:

Tillgången och tillgänglighet till parker och natur ska vara god i alla kommundelar där bostäder och förskolor planeras och uppförs. Behovet av attraktiva och funktionella gröna miljöer integreras och beaktas i alla delar av den fysiska planeringen.

Åtgärder som föreslagits för att nå ambitionsnivån:

- Grönytefaktorn (GYF) tillämpas i projektet vilket säkerställer att gårdsytor på kvartersmark blir gröna. GYF om minst 0,6 måste uppnås.
- Jorddjup på bjälklag säkerställs med planbestämmelse på plankarta.
- Delar av befintlig natur sparas. Det säkerställs med planbestämmelser på plankarta.
- Kompensationsåtgärd för detaljplanen föreslås i form av nyplantering av tallar inom kvarters- och naturmark inom planen i syfte att ersätta de tallar som tas ner vid byggnationen. Nyplanteringen innebär en minskad påverkan på spridningssambandet för barrväxter som löper i öst-västlig riktning precis söder om Skarpövägen.
- Tornseglarholkar som byggs in i fasaderna kommer tas med i byggaktörens kommande projektering. I och med ett högt och fritt läge kan byggnaderna vara lämpliga för tornseglare som är i stort behov av fler byggnader som de kan bygga bon i.
- Lokal provinens på växtarter projekteras in (positivt för djurarter som är anpassade till lokala växtarter) samt växter som har prydnadsvärden under flera säsonger.
- Gångtunnlarna i nordväst (nära planområdet) under Ormingeringen och Skarpövägen utgör en entré till naturreservatet. De ligger utanför planområdet. Tunnlarna är idag mörka, otrygga och utan belysning. Kommunen avser att förbättra belysningen, tvätta tunnlar, förbättra beläggningen (tunneln under Skarpövägen), slyröja och beskära intilliggande träd samt se till att ytorna sköts oftare.

Hållbart resande och mobilitet

Ambitionsnivå i projektet:

Mobilitetstjänster främjas och uppmuntras. Nacka ska, i samarbete med andra aktörer uppmuntra till beteendeförändringar och åtgärder som främjar hållbart resande.

Åtgärder i detaljplanen för att nå ambitionsnivån:

- Mobilitetshus för cykel kommer anordnas.
- Laddstolpar utöver EU-direktivets 20% diskuteras och det finns en vilja i projektet att förbereda för så många laddpunkter som möjligt och att det initialt ska finnas minst 20% laddpunkter.
- Elbilspool (behovsstyrd)
- El- och lådcykelpool (behovsstyrda)
- Plats för privata el-cyklar, cykelkärror samt lådcyklar
- Kostnadsfritt medlemskap i cykelpool och bilpool
- Kollektivtrafikerbjudande
- Gratis cykelservice och reparationserbjudande
- Cykelverkstad i fastigheten och cykelservice utomhus

- Cykelparkeringar planeras utomhus och inomhus på strategiska platser
- Budboxservice

Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Ambitionsnivå i projektet: *Ny bebyggelse bör i första hand uppföras på mark som redan är ianspråktagen. Stadsbyggandet i Nacka ska präglas av låg energianvändning, goda materialval och bra inomhusmiljö. Bland annat via insatser för att energieffektivisera bostäder och lokaler vid ny- och ombyggnation*

Åtgärder för att nå ambitionsnivån:

- Att möjliggöra för trästomme har diskuterats. Framför allt är det regleringen av byggnadernas höjder som påverkar möjligheterna till trästomme. Detaljplanen möjliggör trästomme.
- Solceller möjliggörs i detaljplanen.
- En bra energiprestanda kommer att presenteras för byggnaderna. Byggaktören avser att bygga enligt Miljöbyggnad, BREEAM eller Futurebuilt.
- För att minska klimatpåverkan är det positivt om sprängningarna minimeras och att man använder sig av en masshanteringsplan. Under fortsatt arbete kommer en markmodell att tas fram för att kunna balansera massor och minimera sprängning av berg. Även materialval i husen påverkar klimatet och en klimatkalkyl för byggnaderna kommer tas fram av byggaktören i projekteringen.
- Kommunen gör en övergripande klimatkalkyl för hela detaljplanen.

Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Ambitionsnivå i projektet: *Växlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker, kustvatten och vattendrag och att havsmiljöerna inte försämras.*

Åtgärder för att nå ambitionsnivån:

- Vid nybyggnation ska kvartersmark utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av 10 mm regn från hårdgjorda ytor.
- Gröna tak på komplementbyggnader ska eftersträvas.

Hållbar avfallshantering och återbruk

Ambitionsnivå i projektet: *Nacka ska ta initiativ för att öka insamlingen av matavfall, främst i flerfamiljsbus där man inte kommit lika långt som i småbusområdena.*

Åtgärder för att nå ambitionsnivån:

- För att förenkla insamling av matavfall och hushållsopor kommer behållare att placeras vid hus 6 och 7 vid Skarpövägen. Matavfall och övriga fraktioner finns också mellan befintliga och tillkommande byggnader.

- Återbrukade material kan tas med i kommande projektering framför allt runt landskap/gårdar.
- Plats för återbruksutrymme tillskapas.

Anpassning till framtida klimat

Ambitionsnivå i projektet: *Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande.*

Åtgärder för att nå ambitionsnivån:

- Grönytefaktor, GYF, som används i projektet kommer även att få en klimatanpassande funktion i kvartersmiljön där träd, grönytor och gröna tak hjälper till att jämna ut lokalklimatet.

Sammantaget kan konstateras att det framkommit en mängd förslag på åtgärder. Dessa kommer i varierande utsträckning att implementeras i de avtal som tecknas mellan kommun och byggaktör. Det kan också bli aktuellt med frivilliga åtaganden som utförs som goodwill eller för att höja boendekvaliteten i närområdet.

Klimatpåverkan

En övergripande klimatberäkning av detaljplanen har genomförts. Beräkningen kartlägger utsläpp fram till år 2050, och utgångspunkten är att byggandet sker med ett standardförfarande.

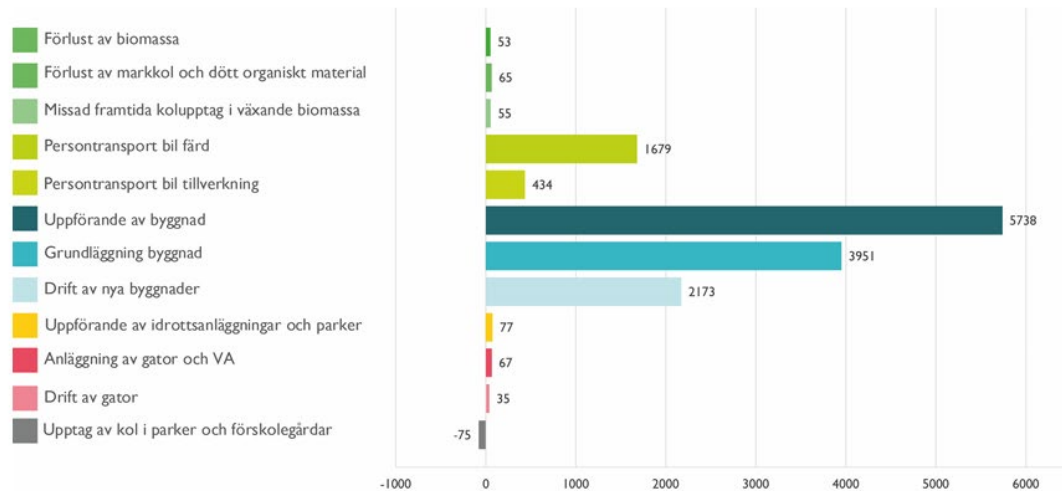
Resultatet visar på ett totalt utsläpp på cirka 10 600 ton CO₂e (koldioxidekvivalenter) för ett genomförande av detaljplanen (se figur 41).

Per byggd bruttoarea (BTA) blir siffran 524 kg CO₂e/m². Klimatpåverkan av genomförandet av aktuell detaljplan är av ungefär samma omfattning som liknande detaljplaner.

Den absolut största källan till utsläpp är uppförande av byggnaderna (mörkblå stapel), men även grundläggning och drift av byggnaderna bidrar med stora andelar (mellanblå respektive ljusblå stapel). Tillsammans beräknas de stå för cirka 90 procent av detaljplanens utsläpp. Då detta projekt inte innebär utbyggnad av några allmänna anläggningar på kommunal mark blir andelen som utgör byggnadernas klimatpåverkan extra stor. Beräknat som klimatpåverkan per förväntat antal boende uppskattas utsläppen till cirka 19,3 ton CO₂e/person.

Att ny bebyggelse i huvudsak planeras på redan ianspråktaga ytor minskar behovet av schaktnings- och sprängningsarbeten, och en markmodell avses tas fram för att balansera massor och minimera sprängning av berg. Vidare avser exploitören att certifiera byggnaderna enligt Miljöbyggnad, BREEAM eller Futurebuilt. Då materialvalet påverkar klimatet kommer en klimatkalkyl att tas fram av exploitören i projekteringen. Detaljplanen medger nockhöjder för tillkommande bebyggelse som möjliggör trästomme och solceller på taken. Därutöver kommer mobilitetsåtgärder att vidtas för att minimera behovet av parkeringsplatser. Genomförs dessa

åtgärder finns goda möjligheter att begränsa projektets klimatpåverkan. Planen bedöms sammantaget ändå inte vara i linje med Nackas lokala miljömål om ett *Klimatpositivt och cirkulärt Nacka*, där Nackas utsläpp ska minska med 12 procent per år.



Figur 41. Koldioxidkvaliteter, CO₂e, uttryckt i ton, per detaljkategori (Nacka kommun 2025)

Motiv till detaljplanens regleringar

Här nedan följer kommunens redovisning av motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen, det vill säga en beskrivning av varför regleringen behövs. Syftet är att underlätta tolkningen av detaljplanen, framför allt vid kommande bygglovsprövning.

Planområdesgräns -Den södra och den västra gränsen följer fastighetsgränsen, i syfte att släcka ut den gällande detaljplanen, för att kunna skydda antikvarisk värdefull befintlig bebyggelse. Den norra gränsen följer Skarpövägen, då denna yta ska styckas av från en större fastighet. Den nordöstra gränsen följer Dp Pylonens avgränsning, för att den gällande stadsplanen kan släckas ut. Den östra gränsen följer fastighetsgränsen mot en annan fastighet, så att den gällande stadsplanen kan släckas ut.

GATA - Syftet är att planlägga gatan som allmän plats för att möjliggöra ett kommunalt huvudmannaskap.

GCVÄG - gång- och cykelväg avses fortsättningsvis utgöras av den befintliga asfalterade vägen utan något större behov av drift och underhåll.

NATUR - Befintlig markanvändning med parkmark bekräftas, som behövs för bostadsnära rekreation. Grönyta som avses skötas som natur, här kommer plantering av nya tallplantor göras för att förstärka spridningssambandet.

PARK - Syftet är att bibehålla marken runt gång- och cykelvägen som allmän plats för att möjliggöra ett kommunalt huvudmannaskap. Vegetationen avses bevaras, med undantag för den vegetation som måste tas bort vid anläggandet och framtida underhåll av VA-ledningarna.

B - Bestämmelsen syftar till att befintliga bostäders markanvändning bekräftas, samt att möjliggöra byggnation av nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge som kan bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö.

E₁ - syftar till att skapa nödvändiga tekniska anläggningar, här transformatorstationer.

(P) - Syftar till att reglera garagets placering och utbredning, samt möjliggöra parkering i parkeringsgarage för att undvika markparkering. Syftar även till att möjliggöra eventuell gemensamhetsanläggning.

trä_{d1} - Syftar till att skydda värdefulla träd som är viktiga för landskapsbild, biologisk mångfald, samt spridningssamband och kulturmiljön.

Minsta lutning är 1:100 - syftar till att skapa den avrinning, som krävs för att klara avsedd dagvattenfördröjning och rening samt förebygga problem vid skyfall. Gäller både på allmän platsmark och kvartersmark.

+40.0 - Syftar till att se till att den befintliga gångtunnel som är viktig för skyfallshanteringen inte försvinner

a₄ - Syftar till att skydda värdefulla träd som är viktiga för landskapsbild, biologisk mångfald, samt spridningssamband och kulturmiljön.

Prickad mark - Syftar till att i den befintliga bebyggelsen reglera byggnaders placering och bevara öppenheten mellan husen som är viktiga delar av området karaktär sett ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Syftar till att i den nya bebyggelsen reglera byggnadernas placering för att se till att placering av ny bebyggelse i en bebyggelsestruktur överensstämmer med befintlig närliggande bebyggelse.

Korsmark - Syftar till att placera nya komplementbyggnader på så sätt att bevara öppenheten mellan husen som är viktiga delar av området karaktär sett ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

h₁ - Regleringen syftar till att anpassa höjden på det nya garaget till den nuvarande befintliga markhöjden.

h₂-h₇ - Regleringen syftar till att anpassa den nya bebyggelsen till befintlig bebyggelse, men eftersom syftet är att nya bebyggelsen ska utläsas som en ny årsring så medges något högre höjd och souterränglösningar. Regleringen tar även höjd för att byggnaderna utförs med trästomme som kräver tjockare bjälklag och därmed högre tillåten nockhöjd.

h₈-h₁₂ - Regleringen syftar till att bekräfta befintliga bebyggelsevolym. Då området är ett särskilt värdefullt bebyggelseområde är det viktigt att befintliga byggnaders höjd bibehålls.

n₁ - Syftar till att skydda värdefulla träd som är viktiga för landskapsbild, biologisk mångfald, samt spridningssamband och kulturmiljön.

n₂ - Syftar till att skydda värdefull miljö som är viktiga för landskapsbild, biologisk mångfald, samt spridningssamband och kulturmiljön.

u₁ – Syftar till att skydda underjordiska ledningar.

r₁ - Samtliga befintliga bostadsbyggnader inom planområdet är särskilt skyddsvärda. Rivningsförbudet syftar till att skydda kulturmiljövärden, dessa värden består främst i den låga skalan och den terränganpassade placeringen av bostadshusen i tydliga grupperingar, definierade i *Nära Nacka – Där stadens puls möter naturens lugn, Översiktsplan 2025*, Nacka kommun (2025).

q₁ - Syftar till att skydda kulturvärden från förvanskning, dessa är bebyggelsemiljöer från 1960-70-talen som visar tidens stadsbyggnadsideal och byggproduktionsanpassad arkitektur definierade i *Nära Nacka – Där stadens puls möter naturens lugn, Översiktsplan 2025*, Nacka kommun (2025).

m₁ - Syftar till att se till att se till att bostäderna utformas så att de skapar en god ljudmiljö för de boende.

m₂ - Syftar till att se till att se till att uteplatserna utformas så att de skapar en god ljudmiljö för de boende.

m₃ - Syftar till att skapa det erforderliga skydd som riskutredningen krävt.

m₄ - Syftar till att skapa det erforderliga skydd som riskutredningen krävt.

o₁ - Syftar till att anpassa den nya bebyggelsens tak till den befintliga bebyggelsen i närområdet.

f₁, f₂ och f₃ - Syftar till att anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga bebyggelsen i närområdet, men eftersom syftet är att nya bebyggelsen ska utläsas som en ny årsring så styr dessa bestämmelser materialval och färgsättning.

f₄, f₅, f₆, f₇, och f₈ - Syftar till att anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga bebyggelsen i närområdet.

f₉ - Syftar till att ge den nya bebyggelsen och den befintliga bebyggelsen möjligheter att anordna solceller, men se till att dess påverkan på närområdet inte blir allt för stor.

b₁ – Syftar till att se till att det nya gårdsbjälklaget blir möjligt att plantera

e₁ och **e₂** – Syftar till att reglera de nybyggda komplementbyggnaderna så att de anpassas till befintlig bebyggelse i närområdet.

e₃ – Syftar till att reglera den nybyggda carportbyggnadens storlek så att de anpassas till befintlig bebyggelse i närområdet.

e₄ – Syftar till att reglera de tillkommande bostadsbyggnadernas storlek så att de anpassas till befintlig bebyggelse i närområdet.

e₅ – Syftar till att reglera de tillkommande komplementbyggnaderna storlek, i den befintliga bebyggelsen så att de anpassas till närområdet.

e₆ och **e₇** – Syftar till att reglera de befintliga komplementbyggnaderna storlek, i den befintliga bebyggelsen så att den befintliga miljön behålls.

e₈ – Syftar till att reglera det nybyggda garagebjälklagets storlek i höjddled.

k₁ - Syftar till att uppfylla varsamhetskraven i PBL och att skydda kulturvärden från förvanskning, definierade i Kulturmiljöprogram, Nacka kommun (2011).

a₃ - Syftar till att skydda värdefulla träd som är viktiga för landskapsbild, biologisk mångfald, samt spridningssamband och kulturmiljön.

a₂ - Regleringen syftar till att upphäva strandskydd som inträder inom allmän platsmark inom 100 meter från strandlinjen vid planläggning då marken redan är ianspråktagen. Se mer under avsnitt Detaljplanens innehåll rubrik Strandskydd.

a₁ - Regleringen syftar till att upphäva strandskydd som inträder inom kvartersmark inom 100 meter från strandlinjen vid planläggning då marken redan är ianspråktagen. Se mer under avsnitt Detaljplanens innehåll rubrik Strandskydd

Vid nybyggnation ska marken utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. – Reglering i syfte att bidra till en grönskande utemiljö i kombination med förbättrad föroreningsstatus i vattenrecipienten. Sådana åtgärder bedöms vara rimliga endast vid nybyggnation, inte vid om- eller tillbyggnation av den befintliga bebyggelsen.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. - Regleringen med en genomförandetid på fem år motiveras av att detaljplanen inte innebär någon utbyggnad av allmän plats, varvid fem år bedöms vara tillräcklig tid för att genomföra detaljplanen.

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.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Antagande i kommunfullmäktige kvartal 3 2026

Laga kraft tidigast* kvartal 4 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal ska ingås mellan kommun och exploitör i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av kvarteretsmark enligt detaljplanen kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under första kvartalet 2027 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

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

De nya bostäderna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt har anvisats av Nacka vatten och avfall. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Under byggskedet kommer förorenade massor att behöva schaktas bort och omhändertas, och provtagning ske enligt tillsynsmyndighetens svar på anmälan för efterbehandling. Bland annat fyllnadsmassor och asfaltrester kan behöva provtas.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

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

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

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

Vatten- och spillvatten

Hela planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för det allmänna VA-nätet. Planområdets markhöjd ligger så pass högt att intern tryckstegring av (dricks)vatten kan komma att krävas av fastighetsägare.

Dagvatten

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

Elförsörjning, telenät och fibernät

Boo Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det lokala elnätet. Skanova AB och Stokab AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av tele- och fibernät. Genomförandeavtal mellan kommunen och respektive ledningsägare ska upprättats.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi är huvudman för utbyggnad och skötsel av fjärrvärmenätet. Stockholm Exergi har framdragna ledningar för fjärrvärme i området. Genomförandeavtal mellan exploatören och ledningsägare avses upprättats.

Kvartersmark

Ägare av fastigheterna Orminge 37:1 och 37:2 samt blivande fastighetsägare efter markförsäljning av området inom fastigheten Orminge 60:1 ansvarar för utbyggnad och förvaltning av kvartersmarken.

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

Avtal

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

Detaljplaneavtal/Plankostnadsavtal

Detaljplaneavtal reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen. Detaljplaneavtal avseende fastigheterna Orminge 37:1, 37:2 och del av 60:1 har ingåtts med Orminge Agaten i Nacka AB och Silvercup 97AB. Exploatörerna bekostar framtagandet av detaljplanen.

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. Markanvisningsavtal tecknades i juni 2023, avseende de delar av planområdet som ägs av Nacka kommun och innehåller de förutsättningar, förutom köpeskillingen, som kommunen ställer upp för att köparen ska få ta över fastigheten.

Principöverenskommelse

En principöverenskommelse är ett avtal som tecknas i tidigt skede med en fastighetsägare som ska utveckla mark som inte ägs av kommunen. Principöverenskommelse tecknades i juni 2023, avseende de delar av planområdet som inte ägs av Nacka kommun och innehåller huvudprinciperna för markområdets utveckling, bebyggelsen omfattning och utformning, ansvars- och kostnadsfördelning under detaljplane- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtal tecknas i samband med detaljplaneläggning av mark som inte tillhör kommunen.

Exploateringsavtal ska tas upp för godkännande i kommunfullmäktige parallellt med att detaljplanen går upp för antagande. Exploateringsavtalet reglerar kostnads- och ansvarsfördelning för plankostnader, maktöverlåtelser och fastighetsbildning, villkor för exploatering på kvartermark, villkor för allmänna ledningar, ersättningar parterna emellan samt villkor för skyddsåtgärder med mera. Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan exploatörerna och Nacka kommun.

Markgenomförandeavtal

Ett markgenomförandeavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som ägs av kommunen. Ett markgenomförandeavtal ska tecknas med exploatören som tilldelats markanvisning av marken inför antagande. Markgenomförandeavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar.

I markgenomförandeavtalet kan följande komma att regleras: köpeskillning för mark, markanvändning, marköverföringar, eventuella gemensamhetsanläggningar, eventuellt skydd av mark och vegetation, trädplantering (kompensationsåtgärd för spridningssamband), tornseglarholkar, bulleråtgärder, placering av samt antal parkeringsplatser, dagvattenåtgärder och kompensationsåtgärder för dagvatten, upplåtelse av mark eller område för nätstation samt gestaltning av bebyggelse och utemiljö. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter. (Kolla Johan)

Köpekontrakt och köpebrev

Ett köpekontrakt reglerar vilken fastighet som ska säljas, pris, villkor och uppgifter om köpare och säljare. Ett köpebrev upprättas i samband med att köpeskillingen (priset) betalas och kan användas som ett kvitto på att köpeskillingen är betald. Köpebrevet kan användas när köparen söker lagfart för fastigheten. Ett köp kan även avse del av en fastighet, i så fall behöver en ansökan om fastighetsbildning skickas in till lantmäterimyndigheten senast 6 månader efter den dag då köpekontraktet upprättades. Ett köpekontrakt avses att tecknas mellan exploatörerna och kommunen gällande del av den kommunala fastigheten Orminge 60:1.

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering kan tecknas när exempelvis mark ska överföras mellan fastigheter eller när servitut ska ändras, upphävas eller nybildas och biläggs ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten. Ett avtal om fastighetsreglering avses att tecknas mellan exploatörerna och kommunen gällande överföring av mark mellan fastigheterna Orminge 37:2 och Orminge 60:1.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Markföroreningar

Under byggskedet kommer förorenade massor på byggplatsen att behöva schaktas bort och omhändertas, och provtagning ske enligt tillsynsmyndighetens svar på anmälan för efterbehandling. Bland annat fyllnadsmassor och asfaltrester kan behöva provtas.

Vatten och spillvatten

Utbyggnad av vatten och spillvatten fram till planområdet erfordras samt utbyggnad inom planområdet. Planområdets ska i huvudsak utformas och höjdsättas så att spillvatten och dagvattenledningar kan byggas ut med självfall fram till Skarpövägen.

Dagvatten

Detaljplanen utgår från att dagvatten ska renas och fördröjas inom fastigheten (LOD) innan utsläpp sker till Nacka vatten och Avfalls ledningsnät. Kommunens krav på dagvattenhanteringen kommer att säkras i exploateringsavtalet samt markgenomförandeavtal. Vid exploateringen kommer nya dagvattenledningar byggas ut inom planområdet. Kvarter och allmän plats höjdsätts och utformas så att byggnader och andra samhällsviktiga funktioner inte översvämmas vid ett skyfall, vilket innebär minst ett 100-årsregn med klimatkfaktor. Kommunen ska samordna ledningssamordningen på allmän platsmark.

El, tele och fiber

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

Värme

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

Avfall

Samtliga bostäder inom planområdet ska ha möjlighet till avfallsinsamling i enlighet med Nacka vatten och avfalls tekniska handbok för avfall. Utifrån den prioritetsordning som presenteras i handboken har en utvärdering av möjliga lösningar för Agaten översiktligt utretts. Nedgrävda kassuner för alla fraktioner har bedömts vara den lämpligaste lösningen. Möjligheter till ett återbruksrum kommer att utredas i projekteringen.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av de fastighetsrättsliga frågor som kommunen bedömer blir aktuella och hur de 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.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Lantmäterimyndigheten agerar som en självständig myndighet och ansvarar efter ansökan för prövning och genomförande av olika typer av fastighetsanknutna ärenden, vid en så kallad förrättning.

Fastighetsbildning avseende allmän platsmark

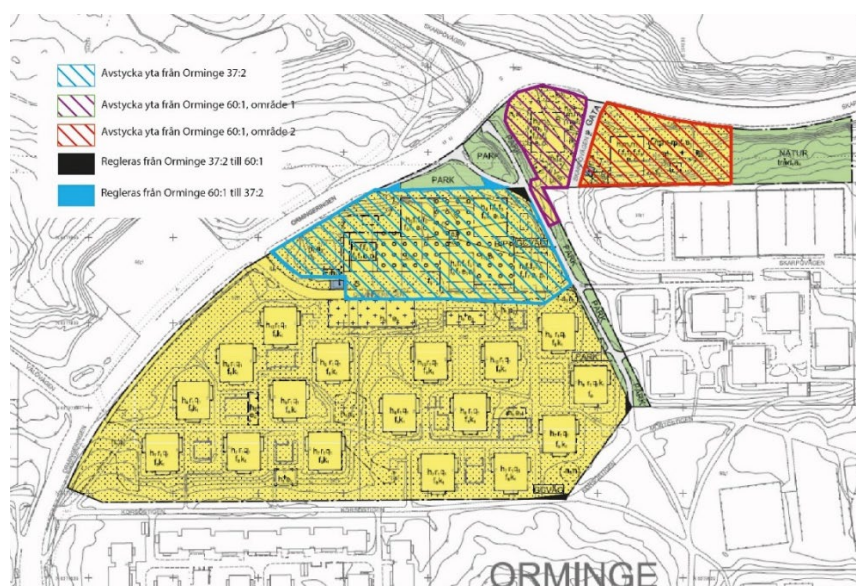
I detaljplanen är tre mindre områden av den privatägda fastigheten Orminge 37:2 utlagda som allmän plats (se figur 42). Kommunens avsikt är att dessa tre områden ska regleras över till den kommunala fastigheten Orminge 60:1. För att genomföra denna marköverföring, ska kommunen ansöka om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten.

Fastighetsbildning avseende allmän kvartersmark

I detaljplanen är delar av fastigheterna Orminge 37:2 och 60:1 utlagda som kvartersmark för annat än enskilt byggnande, E-område. Rådigheten för E-området kan hanteras med nyttjanderättsavtal.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Nedan följer en beskrivning av den fastighetsbildning som kommunen anser behöver vidtas inom kvartersmark.



Figur 42: Karta som visar föreslagna fastighetsregleringar och avstyckningar, (Nacka kommun, 2025).

Avstyckning

De nya bygggrätter för bostäder som möjliggörs inom Orminge 60:1 planeras att styckas av till två nya fastigheter.

De nya bygggrätter för bostadshus som möjliggörs inom Orminge 37:2 planeras att styckas av till en ny fastighet

Fastighetsreglering

Två mindre områden inom Orminge 60:1 som utgör kvartersmark i detaljplanen kommer att överföras till Orminge 37:2.

Servitut inom kvartersmark

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

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken kan det komma att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Avsikten är att gemensamhetsanläggningar ska bildas för anläggningar av gemensam betydelse och nytta, såsom parkeringsgarage, avfallshantering, utfarter och bostadsgård. Förutsättningar och principer för gemensamhetsanläggningar och deras omfång och andelstal framgår i genomförandavtalet och prövas efter ansökan i en lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten. Berörda byggaktörer ska ansöka om och bekosta denna lantmäteriförrättning. Slutgiltigt anläggningsbeslut fattas av lantmäterimyndigheten. Framtida förvaltning av dessa gemensamhetsanläggningar kan ske genom delägarförvaltning eller av en eller flera samfällighetsföreningar. Oavsett förvaltningsform kommer de framtida fastigheterna att utgöra delägare.

En ny gemensamhetsanläggning eller ett nytt servitut behöver tillskapas för angöring inom kvartersmark för befintlig angöringsväg som idag nyttjas av Orminge 37:1 och 37:2. Den nya bostadsfastigheten som avses styckas från Orminge 37:2 kommer också behöva ha rådighet till angöringsvägen.

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en gemensamhetsanläggning. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

U-områden

Befintliga allmänna fjärrvärme- och elledningar inom kvartersmark har tidigare saknat u-område. I den nya detaljplanen har dessa ledningsstråk lagts ut som u-områden inom fastigheterna Orminge 37:1 (u-område för fjärrvärmeledningar) och Orminge 37:2 (u-område för elledningar). Vidare har även stråk för planerade nya VA-ledningar lagts ut som u-område inom blivande kvartersmark inom Orminge 60:1. Rättigheter för dessa u-områden kan tillskapas med ledningsrätt eller nyttjanderätt. Respektive ledningsägare bekostar och ansvarar för tillskapande av rättighet.

Luftburna ledningar

Ledningsrätten (0182K-91/9.1) för de numera rivna luftledningarna är upphävda inom planområdet.

Tomtindelning

Den befintliga tomtindelningen 0182K-7801, kommer att upphävas genom den nya detaljplanen, detta för att avstyckningen av Orminge 37:2 ska kunna genomföras.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande bygggrätter på fastigheterna Orminge 37:1, 37:2 samt 60:1. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

Ersättning för markåtkomst

För att genomföra detaljplanen behöver mark tas i anspråk.

Allmän plats och allmänna anläggningar

De fastigheter som enligt planen ska avstå mark för allmän plats, allmän kvartersmark och utrymme för servitut för allmänna anläggningar eller ledningsrätt har rätt till kompensation. Det är kommunen och respektive ledningsägaren som betalar ersättning till berörda fastighetsägare. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller genom officialvärdering. Principer för överenskommelser gällande markfrågor regleras i Nacka kommuns program för markanvändning. När ersättning fastställs vid en lantmäteriförrättning bedöms den enligt expropriationslagen och gällande praxis.

Enskild kvartersmark

De fastigheter som ska avstå mark till annan fastighet eller upplåta mark för gemensamhetsanläggning och servitut för enskilda ändamål har rätt till kompensation. Det är ägarna till de fastigheter som utökas genom marköverföring eller rätt till annans fastighet som

betalar ersättning. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller genom officialvärdering. Principer för överenskommelser gällande markfrågor regleras i Nacka kommuns program för markanvändning. När ersättning fastställs vid en lantmäteriförrättning bedöms den enligt expropriationslagen och gällande praxis.

Ersättningsanspråk för skyddsbestämmelse och rivningsförbud

Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt som är kulturhistoriskt särskilt värdefulla, kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning av kommunen enligt 14 kap 7§ och 14 kap 10§ plan- och bygglagen. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och/eller rivningsförbud. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Förväntningsvärden, det vill säga värden som beror på att marknaden förväntar sig att markanvändningen ska förändras, ska inte beaktas vid bedömningen av skada och ersättning. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning.

Enligt denna detaljplan berörs fastigheterna Orminge 37:1 och Orminge 37:2 av rivningsförbud och skyddsbestämmelse. Vid framtagandet av detaljplanen har det inte framkommit något som visar att sådan skada skulle uppstå för de aktuella fastigheterna så att ersättning kan utgå. Skulle fastighetsägare vara av annan uppfattning kan ersättningskrav framställas mot kommunen. Om någon överenskommelse inte nås med kommunen kan fastighetsägaren vända sig till domstol med kravet. Talan i domstol måste väckas senast inom två år efter det att beslutet om detaljplanen vunnit laga kraft.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

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

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Nacka vatten och avfall AB kommer att bygga kommunala allmänna anläggningar inom och utanför planområdet för att kunna försörja planområdet med VA. Kommunen ansvarar redan för drift- och underhållskostnader för befintliga anläggningar inom allmän platsmark.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

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

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

Anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark bekostas av Nacka vatten och avfall AB (som i sin tur finansieras av anslutningsavgifter från

fastighetsägare). För anslutande ledningar inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för anläggningsdrift och underhållskostnad.

Kostnad för dagvattenhantering

Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren. Nacka vatten och avfall AB ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenledningar inom allmän platsmark.

Fastighetsägare ska betala en anslutningsavgift för att ansluta sig till det kommunala dagvattennätet.

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

Respektive ledningsägare ansvarar för och bekostar utbyggnad samt drift och underhåll av ledningar. Ledningsägarna får ta ut avgift från fastighetsägarna för anslutning.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

Kommunen ansvarar för ansökan och bekostar lantmäteriförrättning för överföring av mark för allmän plats. Kommunen ansvarar och bekostar även lantmäteriförrättning för avstyckning av blivande kvartersmark som idag ägs av kommunen (del av Orminge 60:1). Nacka vatten och avfall AB ansvarar för och bekostar ansökan om ledningsrätt för sina ledningar.

För styckning av fastigheter, marköverföring, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark som är i privat ägo ansvarar fastighetsägaren själv för att skicka in ansökan till lantmäterimyndigheten och betala förrättningskostnaderna. Lantmäterimyndigheten tar ut arvode enligt taxa.

För nybildning av gemensamhetsanläggning tar lantmäterimyndigheten ut arvode enligt taxa. De fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen bekostar handläggningen som huvudregel utifrån andelstal. Ansökan och kostnaden för detta kan berörd fastighet eller rättighetsinnehavare komma att stå för.

Planavgift

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

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

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

Anslutningsavgifter

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

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

Fastighetsägaren bekostar även avfallshantering.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Genomförandet av detaljplanen har översiktligt beräknats innebära totala utsläpp på cirka 10 500 ton CO_{2e} (koldioxidekvivalenter), eller cirka 19,3 ton CO_{2e} per person. Den absolut största källan till utsläpp är uppförande av byggnaderna, men även grundläggning och drift av byggnaderna bidrar med stora andelar. Detaljplanen medger nockhöjder för tillkommande bebyggelse som möjliggör trästomme och solceller på taken. Bebyggelsen miljöcertifieras. Ny bebyggelse planeras i huvudsak på redan ianspråktaga ytor vilket minskar behovet av schaktnings- och sprängningsarbeten och därmed planens klimatpåverkan. Planerade bostäder ligger kollektivtrafikhöjda vilket bidrar till att behovet av att äga och köra bil minskar. Därutöver kommer mobilitetsåtgärder att vidtas för att minimera behovet av parkeringsplatser. Projektet har således goda möjligheter att begränsa sin klimatpåverkan. Planen bedöms sammantaget ändå inte vara i linje med Nackas lokala miljömål om ett *Klimatpositivt och cirkulärt Nacka*, där Nackas utsläpp ska minska med 12 procent per år.

I och med föreslagen dagvattenhantering med nya anläggningar inom planområdet kommer föroreningsbelastningen på den näraliggande recipienten Myrsjön samt vattenförekomsten Askrikefjärden totalt sett att minska. Det innebär att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas. Trots att den planerade bebyggelsen anpassats till träden på platsen kommer genomförandet av detaljplanen att påverka naturvärdena främst genom att flera fullvuxna tallar tas bort för att ge plats åt ny bebyggelse. Konsekvenserna mildras något då plantering av tallar och annan vegetation kommer att ske inom såväl allmän plats som kvartersmark inom planområdet. Verktuget grönytefaktor (GYF) har använts i projektet. Det syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster, och kommer att innebära att vissa naturvärden tillförs området. Sammantaget bedöms projektet vara i linje med Nackas miljömål om *Ett grönare Nacka med livskraftiga natur- och vattenmiljöer*.

Översvämningsproblematik på grund av skyfall (minst 100-års regn med klimatfaktor) bedöms kunna hanteras genom höjdsättning, fördröjning och avledning till angränsande natur- och parkmark vilka utgör lågpunkter i området. Värmeöeffekten bedöms inte påverkas nämnvärt av genomförandet av detaljplanen, men det finns behov av att förbättra situationen med ökad krontäckningsgrad. Som en följd av stadsbyggnadsprojektet har förorenad mark kring tidigare kraftledningsstolpar sanerats inom planområdet. Det bedöms innebära att risken för att människor eller miljö utsätts för föroreningar kommer att minska. Det är nära till större grönområden vilket ger goda förutsättningar för rekreation. Tunnlarna i väster, i anslutning till planområdet, kommer att rengöras och förses med belysning. När nya bostäder ianspråkta mark som i hög grad består av parkeringar innebär det att fler människor rör sig i området, vilket ökar tryggheten. Luftkvaliteten i området är generellt sett god och miljö kvalitetsnormerna för luft kan följas. Planområdet är utsatt för industri- och vägtrafikbuller. Riktvärden för industribuller klaras utan särskilda åtgärder. För att klara trafikbullerriktvärdena behövs anpassningar av vissa byggnaders utformning, balkonger, lägenheternas planlösningar samt uteplatser. Med undantag av bullersituationen utomhus och att ingen förbättring av värmeöeffekten bedöms ske, bedöms projektet vara i linje med kommunens mål om *Ett klimatanpassat och hälsosamt Nacka*.

Konsekvenser för kulturmiljö

Detaljplanen utgör en begränsad del av det kulturhistoriska värdefulla området Västra Orminge. Planområdet är beläget i den nordvästra utkanten, och de ytor som bebyggs omfattar framförallt ett parkeringsdäck som planeras att rivas, samt infartsparkeringar. Detaljplanen innebär sju nya punkthus i sex våningar samt underjordisk parkering. De nya husen har anpassats till den befintliga arkitekturen och strukturen i området avseende anpassning till terräng, volym, fotavtryck och placering. Samtidigt skiljer de ut sig genom ett något avvikande arkitektoniskt uttryck, då till exempel fasader i trä och annorlunda takform tillåts. Tanken är att de ska kunna avläsas som en ny årsring, i linje med rekommendationer i kulturmiljöprogrammet. Att parkeringsdäck rivs, samt att trafiken dras in i området på grund av ny infart till underjordisk parkering, påverkar avläsbarheten av den tidigare strikt uppdelade trafiksepareringen. Detaljplanen riskerar även att innebära en för Västra Orminge avvikande gårdsmiljö med stor andel plan och hårdgjord mark. Projektet bedöms för övrigt i stora drag vara anpassat till kulturmiljön och de riktlinjer som finns i kulturmiljöprogrammet. De något högre takhöjderna och annorlunda takformerna bedöms enligt studier av illustrationerna inte påverka upplevelsen av det befintliga taklandskapet i området samt den karaktäristiska indelningen i separata bebyggelsegrupper.

Detaljplanen bedöms ha en begränsad negativ påverkan på Västra Orminges kulturmiljö, men tillsammans med pågående planarbete i öster, Pylonen, blir den kumulativa effekten större då till exempel den ursprungliga tydliga trafiksepareringen i Västra Orminges norra utkant suddas ut. Positivt för kulturmiljön är att 17 befintliga punkthus som ingår i detaljplanen förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser för att skydda deras kulturhistoriska värden.

Sociala konsekvenser

Då stråket ut i naturen behålls inom planen säkras tillgången till natur för boende i närområdet. Eftersom stråken inom Västra Orminge till stor del är trafikseparerade tillgängliggörs även naturen och intilliggande parker för barn och unga som kan röra sig fritt utan vuxet sällskap.

Att fler bostäder byggs kan öka upplevelsen av trygghet då det möjliggör fler ögon på stråket. Förutsättningen för att detta ska ske är dock att de nya husen möter upp med någon typ av aktivering i bottenvåningen. Eftersom gården i anslutning mot hus 1-5 bitvis får höga murar i anslutning mot omgivande terräng blir det också viktigt att det finns en omsorg i gestaltningen av murar och fasader som möter upp omgivande stråk. Detta bidrar till att öka tryggheten och attraktiviteten längs stråket.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen i och med att kommunal mark säljs för bostadsändamål samt att inga nya kommunala allmänna anläggningar planeras att byggas ut.

Konsekvenser för närområdet

Den nya bebyggelsen kommer att ha en mindre påverkan på de befintligt boende gällande fri sikt och insyn, men denna olägenhet bedöms som mycket liten, då den nya bebyggelsen följer samma bebyggelsestruktur med siktlinjer genom området, att naturområden bevaras i delar av planområdet, avståndet mellan befintlig och tillkommande bebyggelse med kvartersgata emellan innebär att den nya bebyggelsen både hör ihop med den befintliga bebyggelsestrukturen och blir ett tydligt nytt tillägg.

Med den nya bebyggelsen kommer antalet parkeringsplatser att minska något, men antalet är överdimensionerat i dagsläget, då det finns ett antal oanvända platser. Det kommer även bli möjligt för de boende i de befintliga husen att hyra parkeringsplatser i det nya garaget som planeras under hus 1-5. Den nya infartsparkeringen kommer att flyttas över till det parkeringshus som är under uppförande i Orminge centrum.

Avvägning mellan motstående intressen

Detaljplanen innebär att olika allmänna och enskilda intressen har behövts vägas mot varandra. Boende i det befintliga beståndet kommer att i viss mån få sin utsikt åt norr skymd, men den nya bebyggelsen har placerats så att det finns kvar utblickar mellan husen. Den befintliga bebyggelsen bedöms inte skuggas av den tillkommande bebyggelsen. Även om de boende i området kommer att få minskad utblick mot naturmarken i norr, så kommer inte det nya området att skugga den befintliga bebyggelsen. Flera ytor med lägre naturvärden kommer försvinna, då majoriteten av den nya bebyggelsen placeras på befintliga parkeringar och infartsparkeringar.

Samhällsnyttan av att bygga bostäder i ett kollektivtrafiknära läge bedöms väga tyngre än den eventuella olägenhet som de befintliga boende får. Olägenheten bedöms som mindre för de närboende.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare och marksamfälligheter inom planområdet.

Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. till- kommande mark	Rättigheter och gemensamhets- anläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Del av Orminge 60:1	<p>Två nya bostadsfastigheter om cirka 2155 m² och 3330 m² avses avstyckas inom mark planerad som kvartersmark.</p> <p>Avstår två markområden om cirka 50 m² till Orminge 37:2 inom mark planerad som kvartersmark.</p> <p>Tillförs tre markområden om cirka 150 m² från Orminge 37:2 inom mark planerad som allmän plats.</p>	<p>Ny rättighet kan komma att tillskapas för elnätstation inom E-område.</p> <p>Nya ledningsrätter kan komma att bildas för framtida vatten- och avloppsledningarna vilka regleras med bestämmelsen ”u” i plankartan.</p> <p>Vissa befintliga ledningsrätter behöver ändras för att ligga på ledningarnas faktiska placeringar.</p>	<p>Ersättning för tillförsel av mark.</p> <p>Kostnader för bildandet av ledningsrätter kommer att betalas av ledningsägarna.</p> <p>Kostnader för övriga lantmåteriförrättningar regleras mellan berörda fastighetsägare.</p>	<p>Ersättning för avstående av mark.</p> <p>Köpeskilling avseende nybildade bostadsfastigheter regleras i kommande marköverlåtelse avtal.</p> <p>Eventuell ersättning för upplåtelse av mark kan komma att regleras i avtal mellan ledningsägare och fastighetsägare.</p>	<p>Överenskommelse om fastighetsreglering, överenskommelse om ledningsrätter. Eventuella avtal för andra rättigheter.</p> <p>Markgenomförandeavtal med tillhörande marköverlåtelse avtal</p>	<p>Delar av fastigheten planläggs som kvartersmark bostad (B), vilket ger en utökad byggrätt.</p>

<p>Orminge 37:1</p>		<p>Ska ingå i ny gemensamhetsanläggning som behöver tillskapas för angöring inom Orminge 37:2.</p> <p>Ny ledningsrätt kan komma att bildas för elledningar vilket regleras med bestämmelsen "u" i plankartan.</p>	<p>Kostnader för bildandet av ledningsrätter kommer att betalas av ledningsägarna.</p> <p>Kostnader för övriga lantmåteriförrättningar regleras mellan berörda fastighetsägare.</p>	<p>Eventuell rätt till ersättning för införande av skyddsbestämelsen "q1" i plankartan.</p> <p>Eventuell ersättning för upplåtelse av mark kan komma att regleras i avtal mellan ledningsägare och fastighetsägare.</p>	<p>Överenskomme lse om fastighetsreglering, ledningsrätter och inrättande av gemensamhetsanläggning.</p> <p>Eventuella avtal för andra rättigheter.</p> <p>Exploateringsavtal</p>	<p>Fastigheten berörs av skyddsbestämelse "q1" i plankartan.</p> <p>Ny komplementbyggnad på 40 m² i den nya detaljplanen.</p>
<p>Orminge 37:2</p>	<p>En ny bostadsfastighet om cirka 10300 m² avses avstyckas inom mark planerad som kvartersmark.</p> <p>Tillförs två markområden om tillsammans cirka 50 m² från Orminge 60:1 inom mark planerad som kvartersmark.</p> <p>Avstår tre markområden om cirka 150 m² till Orminge 60:1 inom mark planerad som allmän plats.</p>	<p>Ska ingå i ny gemensamhetsanläggning som behöver tillskapas för angöring inom Orminge 37:2. Även nybildad bostadsfastighet avses ingå i aktuell gemensamhetsanläggning.</p> <p>Ny ledningsrätt kan komma att bildas för elledningar vilket regleras med bestämmelsen "u" i plankartan.</p> <p>Ny rättighet kan komma att tillskapas för elnätstation inom E-område, underhåll av elnätstation samt angöring.</p>	<p>Ersättning för tillförsel av mark.</p> <p>Kostnader för bildandet av ledningsrätter kommer att betalas av ledningsägarna.</p> <p>Kostnader för övriga lantmåteriförrättningar regleras mellan berörda fastighetsägare</p>	<p>Ersättning för avstående av mark.</p> <p>Köpeskilling avseende nybildade bostadsfastigheter regleras i kommande köpekontrakt.</p> <p>Eventuell rätt till ersättning för införande av skyddsbestämelsen "q1" i plankartan.</p> <p>Eventuell ersättning för upplåtelse av mark kan komma att regleras i avtal mellan ledningsägare och fastighetsägare.</p>	<p>Överenskomme lse om fastighetsreglering, ledningsrätter och inrättande av gemensamhetsanläggning.</p> <p>Eventuella avtal för andra rättigheter.</p> <p>Exploateringsavtal</p>	<p>Fastigheten berörs av skyddsbestämelse "q1" i plankartan.</p> <p>Fastigheten planläggs som kvartersmark bostad (B), vilket ger en utökad byggrätt.</p> <p>Ny komplementbyggnad på 40 m² i den nya detaljplanen.</p>

Tabell 1 – Tabell över detaljplanens konsekvenser för fastigheter/samfälligheter.



Planenheten

Angela Jonasson

Gruppchef

Rein Martinsson

Planarkitekt