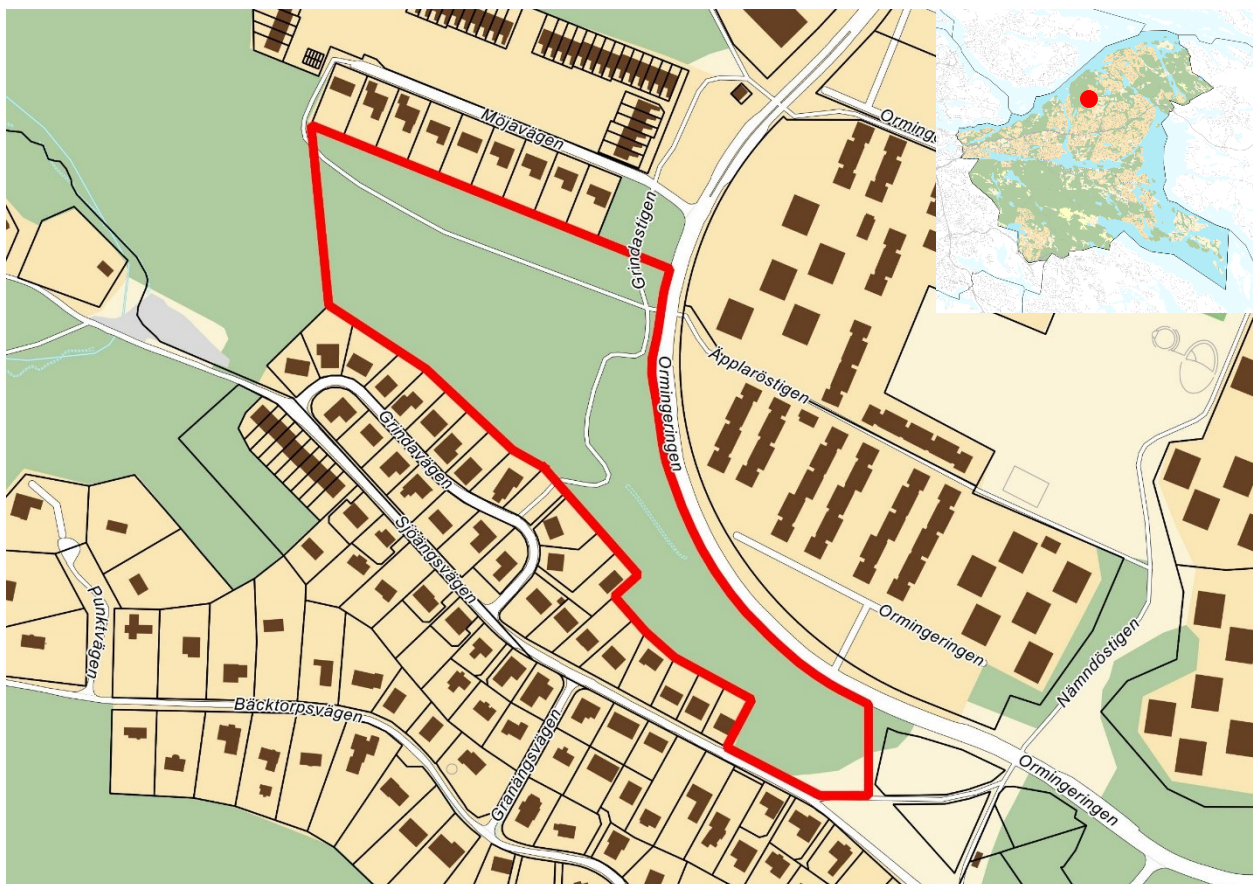


Amperen

En del av stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket

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



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

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder längs med Ormingeringen som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att ta sig ut i naturreservatet Skarpnäs. Den föreslagna bebyggelsen ska vara väl gestaltad och harmoniera med befintlig terräng och områdets rekreativa värden. Detaljplanen syftar även till att bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation.

Planområdet omfattar cirka 5 hektar mark i den västra delen av Orminge. Planområdet avgränsas av naturmark i väster och Ormingeringen i öster och befintliga bostadsområden i norr och söder. Idag går en kraftledningsgata genom planområdet, markförläggningen av denna ledning är klar och driftsatt. Planområdet omfattar del av fastigheten Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun.

Detaljplanen medger att planområdet utvecklas med nya bostäder i form av 68 bostadsenheter. Föreslagen bebyggelsestruktur utgår från befintlig bebyggelse i närområdet och består av en blandning av parhus, kedjehus, radhus och radhus med takterrass. Gator inom detaljplaneområdet blir inom enskild kvartersmark och ska gestaltas för att bidra till en trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister. I och med att naturmark tas i anspråk av bebyggelse kommer detta att innebära negativa konsekvenser för befintligt lokalt spridningssamband för tall. För att minimera de negativa konsekvenserna föreslås planteringar längs med gator inom planområdet för att kompensera för en del av den vegetation som tas bort.

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen. Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del investeringar i allmän infrastruktur, såsom naturstig, infart och gång- och cykelväg samt ledningsnät. Entrén ut mot naturområdet, och naturreservatet Skarpnäs väster om planområdet, förändras genom att befintlig gångväg Äpplaröstigen förläggs i ett nordligare läge och omdanas till naturstig, i naturmarken norr om den nya bebyggelsen. I och med att gående planeras röra sig mellan bostadsbebyggelsen skapas här möjlighet för en tryggare och mer befolkad entré till naturreservatet.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	4
Bakgrund och huvuddrag	4
Planhandlingar och underlag	4
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	5
Läge, areal & markägoförhållande	5
Statliga och regionala intressen.....	6
Kommunala intressen	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan	9
Förutsättningar och detaljplanens innehåll	10
Övergripande struktur.....	10
Offentliga rum och grönområden.....	11
Bebyggelse	15
Teknisk infrastruktur.....	20
Störningar och risker	23
Markens beskaffenhet	25
Dagvatten och skyfall	27
Så genomförs planen	35
Organisatoriska frågor.....	35
Huvudmannaskap	36
Ansvarsfördelning.....	36
Tekniska frågor.....	38
Fastighetsrättsliga frågor.....	40
Ekonomiska frågor	41
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	42
Miljökonsekvenser	42
Sociala konsekvenser.....	45
Ekonomiska konsekvenser.....	46
Avvägning mellan motstående intressen.....	46
Fastighetskonsekvensbeskrivning	46

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder längs med Ormingeringen som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att ta sig ut i naturreservatet Skarpnäs. Den föreslagna bebyggelsen ska vara väl gestaltad och harmoniera med befintlig terräng och områdets rekreativa värden. Detaljplanen syftar även till att bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation.

Bakgrund och huvuddrag

I samband med markförläggningen av den luftburna kraftledning som tidigare löpt igenom planområdet har mark frigjorts som kommunen bedömer lämpar sig för bostadsbebyggelse. Nacka kommun har ingått ram- och genomförandeavtal med nätägarna i Stockholms Ström (Affärsverket Svenska Kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB och Ellevio AB) samt medfinansieringsavtal med Boo Energi avseende markförläggning av luftburna kraftledningar. Avtalet innebär att Nacka kommun ska medfinansiera markförläggningen med totalt cirka 136 miljoner kronor.

Syftet med markförläggningen var att frigöra mark för rekreation och bostadsbyggande samt att uppnå miljö- och hälsovinster till följd av att potentiell magnetfältskälla grävs ner, samtidigt som kapaciteten i Vattenfalls elnät ökats från 70 kV till 130 kV. Projektet färdigställdes 2024.

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

Detaljplanen medger att planområdet utvecklas med nya bostäder i form av 68 bostadsenheter i högst två våningar. Föreslagen bebyggelsestruktur utgår från befintlig bebyggelse i närområdet och består av parhus, kedjehus, radhus och radhus med takterrass. Gator inom detaljplaneområdet planeras bli inom enskild kvartersmark och ska gestaltas för att bidra till en trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister.

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 7 maj 2018. 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 projektledare, exploateringsingenjör, miljöplanerare, landskapsarkitekt, ekolog, bullerexpert, trafikplanerare, bygglovshandläggare, kommunikatör, lantmätare, VA-ingenjör, projektledare genomförande, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2024-09-09*)
- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 2025-05-28*)
- Dagvattenutredning för detaljplan Amperen (*Geoveta AB, 2020-10-16*)
- Bullerutredning DP Orminge, Amperen & Pylonen (*Tyréns AB, 2019-10-09*)
- PM Geotekniskt utlåtande Amperen (*Geosigma AB, 2018-08-28*)
- Naturvärdesinventering inför detaljplaner kring kraftledningsstråket (*Pro Natura, januari 2019*)
- Artskyddsutredning för fåglar på Ormingelandet (*Calluna, 2019-10-10*)
- Artskyddsbedömning rörande kopparödla (*Pro Natura, 2020-01-24*)
- Dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplan Amperen (*Sweco, 2025-05-12*)
- Gestaltungsprogram (*Waldermansson Arkitekter, 2025-05-28*)
- Samrådsredogörelse (*Nacka kommun, 2025-05-28*)

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget i Boo längs med Ormingeringens sydvästra del cirka 600 meter från Orminge centrum. Det avgränsas förutom av Ormingeringen av två befintliga bostadsområden med villa- och radhusbebyggelse, vilka angörs från Möjavägen i norr och Grindavägen i söder. Området utgörs av cirka 5 hektar mark och omfattar del av fastigheten Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun.



Figur 1 – Flygfoto med planområdet markerat med röd linje.

Statliga och regionala intressen

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

Vattenförekomst

Planområdet ligger intill Glasbrukssjön, dit avrinnande dagvatten från planområdet leds. I nuläget är marken obebyggd, täckt av vegetation eller har berg i dagen. Hos Länsstyrelsen (VISS, 2019) anges sjön rinna åt norr via vattendrag till Askrikefjärden. Men i normalfallet är det naturliga vattendraget mellan Glasbrukssjön och Askrikefjärden torrlagt stora delar av året och sjön avvattnas istället mot Skurusundet via trummor och anlagda diken. Det finns ingen miljökvalitetsnorm för Glasbrukssjön.

Inget vattenskyddsområde finns i anslutning till planområdet.

Skurusundet har i dagsläget en måttlig ekologisk status grundat på bedömning av övergödning, miljögifter, morfologiska förändringar och kontinuitet samt flödesförändringar (VISS, 2020). Halten näringsämnen klassificeras som otillfredsställande. Avseende förekomsten av prioriterade föroreningsämnen uppnår Skurusundet ej god kemisk status där det är halterna av antracen, bromerad

difenyleter, bly, kadmium, kvicksilver samt tributyltenn som klassas med uppnår ej god kemisk status.

Luft

Områdets luftkvalitet påverkas av trafiken på den intilliggande Ormingeringen. Värdena för partiklar och kvävedioxidier är dock inte så höga att miljökvalitetsnormerna för dessa överskrids inom planområdet.

Övriga statliga och regionala intressen

Planområdet omfattas inte av särskilda områdesbestämmelser för biotopskyddsområde, natura 2000-område eller liknande. Ingen del av planområdet omfattats heller av de tematiska inventeringar som utförts på nationell nivå, såsom våtmarksinventeringen, ängs- och betesmarksinventeringen, nyckelbiotopsinventeringen, sumpskogsinventeringen eller inventeringen av skyddsvärda träd. I regionplan för Stockholms län, RUFS 2050, är Orminge utpekad som ett område lämpligt för stadsutveckling, ett så kallat ”strategiskt stadsutvecklingsläge”.

Kommunala intressen

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

Översiktlig planering

Nackas översiktsplan från 2018 pekar ut området som både ”medeltät stadsbebyggelse” och ”gles samlad bebyggelse”. Ormingeringens bebyggelse och bostadsnära natur lyfts fram som värden att beakta. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas men förtätning är lämplig, bland annat i det kraftledningsstråk som är markförlagd.

Områden med ”gles samlad bebyggelse” domineras av bostäder men kan även innehålla handel, kontor, skolor, förskolor och andra verksamheter som inte innebär betydande störning, samt grönområden och nödvändig infrastruktur. Inriktningen för dessa områden är en bebyggelsehöjd på högst två våningar.

Områden utpekade som ”medeltät stadsbebyggelse” har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor med mera.

Områden med ”medeltät stadsbebyggelse” innehåller även grönområden, parker och den infrastruktur som är nödvändig för en blandad stad. Inriktningen är en bebyggelsehöjd på två till sex våningar.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner angående ny bebyggelse.

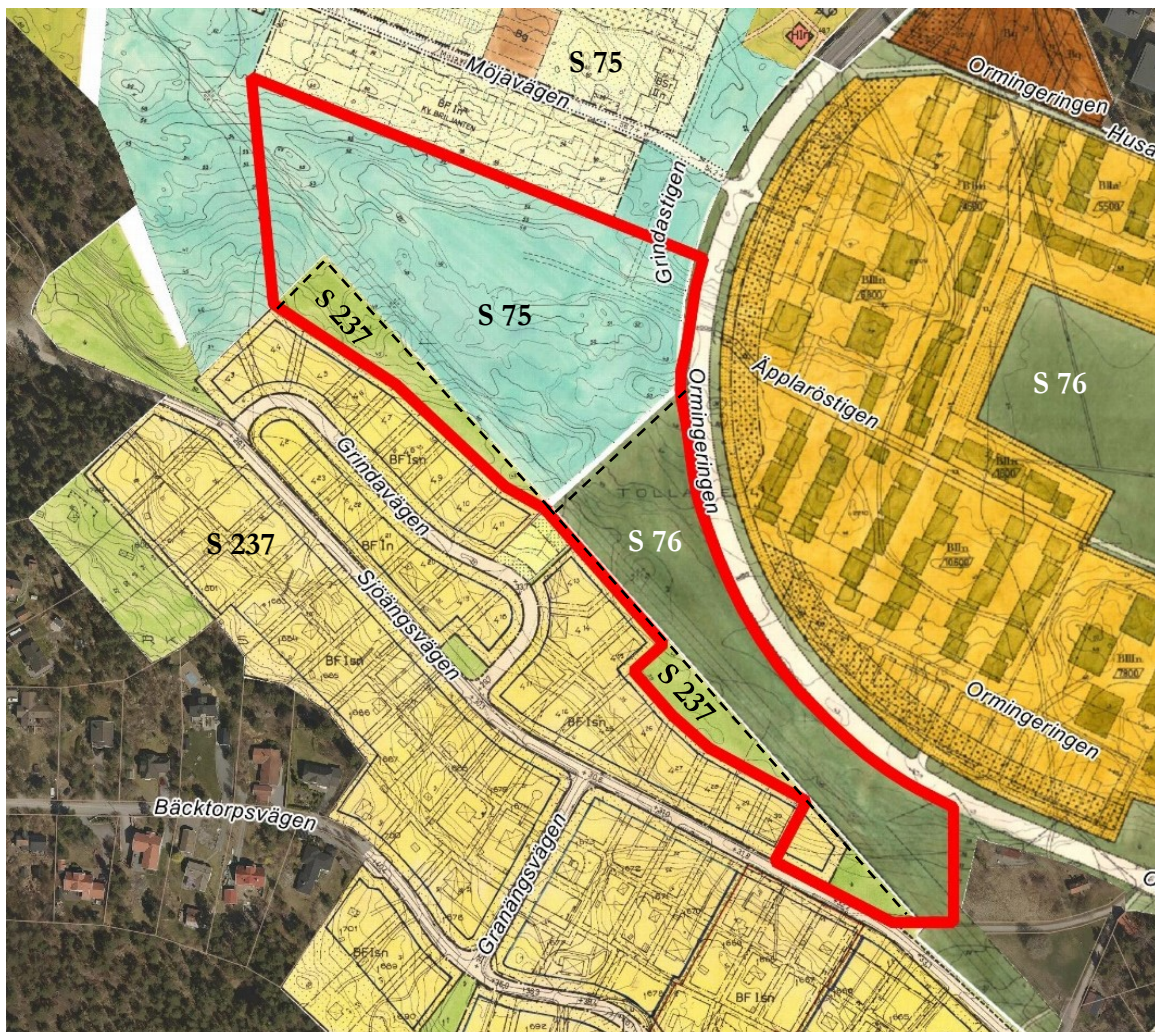
Kulturmiljöprogram

Planområdet ligger i anslutning till Västra Orminge som enligt Nacka kommuns kulturmiljöprogram (2011) är ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Bebyggelsen i Västra Orminge uppfördes 1964–1971 under det svenska miljonprogrammet.

Västra Orminge är indelat i tre olika funktionszoner; en inre grön zon, en mellanzon med bostadsbebyggelse samt en yttre trafikzon med bilväg och parkeringar och karaktäriseras av låg skala och terränganpassning. Nya tillskott i bebyggelsemiljön kring Västra Orminge bör utformas som tydliga årsringar med en strävan efter samverkan med den befintliga bebyggelsens karaktär och terränganpassade placering. Planområdet för Amperen ligger utanför, men angränsar till området som är utpekad i kulturmiljöprogrammet.

Gällande detaljplaner

Detaljplaneområde Amperen omfattas idag av stadsplan 75 som fastställdes 1966 (0182K-7353), ändring av stadsplan 76 som fastställdes 1967 (0182K-7368) samt stadsplan 237 som fastställdes 1972 (0182K-8238). Stadsplanerna och ändringen av stadsplanen anger att marken ska användas för allmän plats i form av park. En mindre yta inom stadsplan 237 i planområdets södra del anger att marken ska användas för bostäder. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.



Figur 2 - Kartan visar gällande detalj- och stadsplaner inom planområdet. Planområdet är markerat med röd linje.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För denna detaljplan har följande målområden valts ut som prioriterade:

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

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

Övriga kommunala intressen

Nacka kommun har arbetat för att inrätta Skarpnäs naturreservat. Syftet med detta är att bevara och utveckla områdets värden för natur, kultur och friluftsliv. Naturreservatet är nu bildat och naturreservatsgränsen går cirka 100 meter väster om planområdet för Amperen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (2024-09-09). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Planområdet är av begränsad omfattning och utgör mark som tidigare varit en kraftledningsgata för en luftburen ledning, som nu markförlagts. I denna detaljplan möjliggörs bostäder vilket innebär en förändring mot dagens användning som huvudsakligen är natur. Detaljplanens genomförande har i undersökningen bedömts medföra en viss negativ påverkan på framför allt spridningssambanden för gamla barrskogsmiljöer, kulturmiljö och landskapsbild. Påverkan bedöms dock vara av sådan art att de varken för sig eller tillsammans innebär en sådan betydande påverkan som avses i miljöbalkens sjätte kapitel. Övriga frågor som skulle kunna få en viss påverkan, men där skyddsåtgärder och anpassningar innebär att påverkan begränsats är exempelvis naturvärden och miljökvalitetsnormer för vatten.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. Detaljplanen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen tas en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna fram.

Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och detaljplanens innehåll

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



Figur 3 - Översiktsbild med ungefärlig plangräns markerad med röd linje.

Övergripande struktur

Planområdet gränsar till Ormingeringen i öst och ett naturområde i väst. I planområdets norra del går idag Äppelröstigen som är en öst-västlig gång- och cykelförbindelse som kopplar ihop befintlig bebyggelse i Västra Orminge med naturområdet i väst. Naturområdet är en del av Skarpnäs naturreservat. Norr och söder om planområdet finns bostadsområden med radhus- och villabebyggelse.

Planområdet utgörs idag av kuperad terräng med tallskog och en kraftledningsgata. Den befintliga kraftledningsgatan är gallrad på träd och utgörs till största delen av stenhällar. De

träd och den vegetation som idag finns på platsen är främst yngre och äldre tallar. Området är kuperat och består av kala höjder, sluttningar och dalbottnar och sluttar mot sydöst. Landskapsbilden präglas av skogsklädda höjdryggar, naturliga branter och öppna smala dalgångar. Den befintliga bebyggelsen förhåller sig till landskapet och det angränsande naturområdet.

Cirka 700 meter öster om planområdet finns Orminge centrum som erbjuder offentlig service, kommersiell service, restauranger samt vårdverksamheter såsom vårdcentral och folktandvård. I Orminge centrum finns även förskola och grundskola. Cirka 1 kilometer norr om området planeras för en ny förskola i området Volten som likt Amperen ingår i det övergripande stadsbyggnadsprojektet för Kraftledningsstråket.

Ny bebyggelse inom detaljplaneområdet karaktäriseras av småskalighet och består av 68 bostadsenheter. De planerade bostäderna kommer att anslutas via ny gata som ansluter till Ormingeringen. Topografin inom området är mycket varierande och ny bebyggelse har anpassats till denna. Platsens höjdförhållanden har varit avgörande för utformningen av gata och orienteringen av byggnadslängor.

Detaljplanens indelning av allmän platsmark och kvartersmark följer linjen **"användningsgräns"**. För olika områden inom allmän platsmark och kvartersmark gäller olika egenskapsbestämmelser vilka avgränsas med **"egenskapsgräns"**.

Offentliga rum och grönområden

Rekreation

I nära anslutning till planområdet finns goda möjligheter till rekreation samt idrotts- och fritidsaktiviteter. Cirka 400 meter från planområdet finns Centrala parken med lekplats samt ett brett utbud av andra aktiviteter. Väster om planområdet ligger Skarpnäs naturreservat med bland annat strövområden, elljusspår och badplats vid Glasbrukssjön. Där ges också möjlighet till naturlek. En lekyta planeras i den västra delen av området vilket är positivt framför allt för yngre barn som har behov av lek nära hemmet.

En av entréerna in till det naturområde som är Skarpnäs naturreservat kommer att ändras i sitt läge och karaktär. Den befintliga gång- och cykelvägen Äpplaröstigen, som utgör entré till naturreservatet och ansluter till Möjavägen, kommer att få en förändrad sträckning, inom naturmarken norr om den planerade bebyggelsen. Äpplaröstigen föreslås utformas som en naturanpassad stig för fotgängare och ansluter till naturreservatet i nordväst och mot Orminge centrum i öst via en gångväg till gångtunneln under Ormingeringen. Förbindelsen under Ormingeringen blir en viktig länk från bostadsområdet för att säkerställa att barn på ett trafiksäkert sätt kan ta sig till Centrala parken som är en viktig målpunkt. Cykeltrafikanter hänvisas till Möjavägen, norr om Äpplaröstigen.

Den befintliga gång- och cykelvägen Grindastigen som löper i den sydöstra delen av området i nord-sydlig riktning får en justerad sträckning i samband med utbyggnaden av

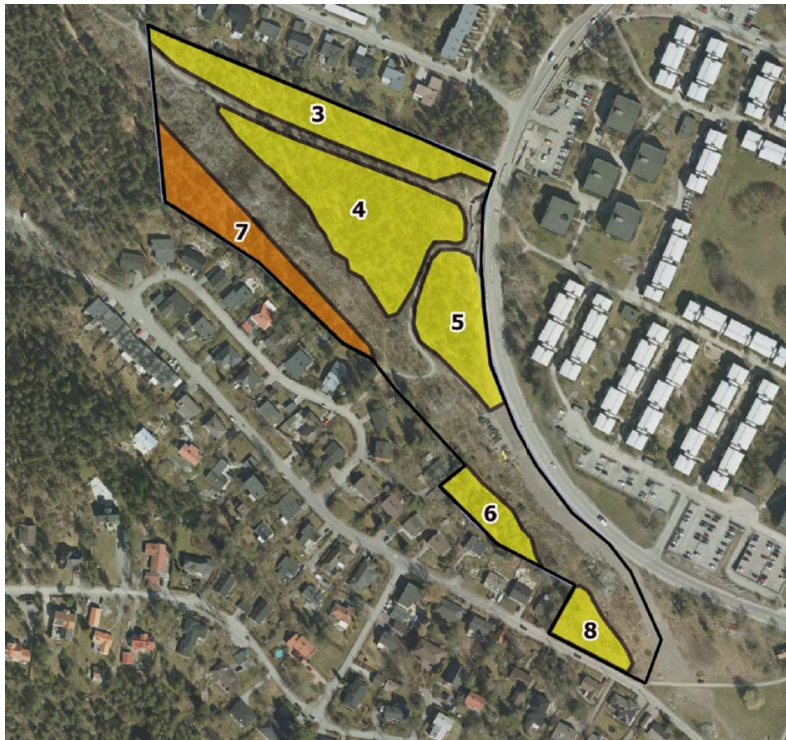
området. Grindastigen får ny sträckning runt den södra delen av bebyggelsen och ansluter till Ormingeringen för att sedan ansluta mot befintlig gång- och cykelväg i den norra delen av området.



Figur 4 - Övergripande situationsplan över hur ny bebyggelse kan utformas. Mörkgrå bebyggelse är parhus, grå är radhus och ljusgrå är kedjehus. (Waldemarson Arkitekter, 2025)

Naturvärden

En naturvärdesinventering har utförts (Pro Natura, 2019). Inom aktuellt planområde har fem naturvärdesobjekt med två olika naturvärdesklassningar identifierats. Klass 3 är den högsta klassningen av de identifierade inom planområdet och innebär att objektet har påtagligt naturvärde. Naturvärdesklass 4 innebär att objektet har visst naturvärde. Naturvärdesobjekt nummer 3, 4, 5 och 6 har tallskog med äldre träd och naturvärdesklass 4. Naturvärdesobjekt 7 har naturvärdesklass 3 i och med fynd av äldre, flerskiktad tallskog med död ved. Naturvärdesinventeringens slutsats visar på att värden kopplat till tall är beroende av omgivande landskap och bidrar till en fungerande spridningsbiologi för många arter. Förekomsten av gamla träd är sannolikt mycket viktig för att upprätthålla en kontinuerlig ekologisk funktion som livsmiljöer för marginaliserade arter.



Figur 5 - Utpekade naturvärdesobjekt i planområdet samt deras naturvärdesklass, orange färg markerar klass 3 och gul markerar klass 4 (Pro Natura, 2020).

En trädinmätning har utförts i området. Den dominerande trädtypen är barrträd, främst tall, men även lövskog i form av ek, asp, rönn och björk har mätts in i området. Träden med störst stamdiameter finns i huvudsak längs den sydvästra plangränsen, inom naturvärdesobjekt 7.

Planområdet ingår i ett barrskogsbälte med spridningsväg mellan Skarpnäs naturreservat och södra Orminge. Den föreslagna exploateringen innebär att stor del av naturmarken inom planområdet tas i anspråk för bebyggelse. Den trädridå som fungerar som upplevelsemässig avskärmning mellan bostadsområdena krymper även i och med detta. Med undantag för den sydvästra delen av området, där ambitionen är att spara större delen av naturvärdesobjekt 7 med ett antal större tallar samt ett naturmarksparti längs Ormingeringen, kommer de flesta av de befintliga träden att behöva fällas i samband med utbyggnad.

En artskyddsutredning med avseende på fåglar har genomförts under detaljplanearbetet (Calluna, 2019). Vid sjön Svartpotten, cirka 400 meter nordväst om planområdet, har mindre hackspett observerats. Enligt en artskyddsbedömning för kopparödla har totalt två fynd av den fridlysta arten observerats inom utredningsområdet vilket betyder att det är troligt att en lokal metapopulation av arten finns i området (Pro Natura, 2020). Kopparödlan är skyddad enligt artskyddsförordningen och därmed är åtgärder som kan påverka artens bevarandestatus negativt förbjudna.

Ett genomförande av detaljplanen har inte bedömts komma att påverka mindre hackspett på ett sådant sätt att bevarandestatus försämras eller att förbud enligt artskyddsförordningen riskerar utlösas. Ett genomförande av planen bedöms inte nämnvärt försämra den kontinuerliga ekologiska funktionen i de habitat som rör kopparödla och det bedöms inte föreligga någon risk att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses.

Markanvändning

I den västra delen av planområdet tillåts en del befintlig natur vara orörd, denna planläggs med användningen **"NATUR"**. Denna markanvändning används även längs planområdets norra, östra och delvis södra gräns där smalare områden av naturmark sparas. Dels syftar detta till att utgöra en buffert mellan befintlig och planerad bebyggelse. Remsan som planläggs som **"NATUR"** söder om föreslagen bebyggelse har även syftet att värna om det befintliga spridningssambandet för barrträd. I planområdets östra del mot Ormingeringen planläggs istället för **"PARK"** för att möjliggöra asfalterade gång- och cykelvägar.

Detaljplanen medger en utveckling av en mindre lektya inom kvartersmark **"B"** (se nästa avsnitt för bostäder, "B"). Lekytan regleras med egenskapsbestämmelsen **"n₃ – lektya ska finnas"**.

För att skydda naturmark från ingrepp samt naturvärdesobjekt 7 finns en n-bestämmelse **"n₁ – Nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi och naturförutsättningar. Kvartersmarken ska möta omkringliggande naturmark med särskild omsorg och terränganpassning. Rötter och kronor till träd på angränsande fastigheten mot sydväst ska skyddas från skador."**, längs den sydvästra delen av kvartersmarken. Inom med **"n₁"** markerat område möjliggörs trappor som ansluter planerade bostäders terrasser till naturmarken i söder (se figur 6).

För att skydda befintliga ekar finns en n-bestämmelse **"n₂ – Ek 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 ek som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskudom få fällas."**, söder om vändplanen i nordväst. Bestämmelsen kompletteras med bestämmelsen **"a₂ – Marklov krävs även för fällning av ek med en stamdiameter om 0.15 meter eller större, mätt 1.3 meter över mark"**.



Figur 6 - Perspektivbild över möjlig utformning på anslutning till naturmarken med trappor i planområdets södra del (Waldemarson Arkitekter, 2025).

Bebyggelse

Öster om planområdet ligger Ormingeringen och Västra Orminge. Bebyggelsen i Västra Orminge hör till bostadsproduktionen och uppfördes 1964–1971 under det svenska miljonprogrammet. Karakteristiskt för hela Orminge är den relativt småskaliga och terränganpassade bebyggelsen. Orminge är en tidstypisk representant för 1960- och 1970-talens svenska bostadsbyggande som genom grupperingar av likformiga hus av standardiserade betongelement förenar enhetlighet med omväxling. Västra Orminge anses idag vara ett bebyggelseområde med arkitektoniska värden med ett lokalt intresse för kulturmiljövården.

Planområdets omkringliggande bebyggelse väster om Ormingeringen är enfamiljshus i form av villor och radhus i 1–2 våningar som huvudsakligen karaktäriseras av likformade byggnader som har fått en småskalig brokighet. Planerad bebyggelse anpassas till dessa bostadsområdets förening av brokighet och upprepning avseende volymer och fasadmateriell. Ambitionen är att den, trots brokigheten, ska upplevas enhetlig.

Ny bebyggelse som möjliggörs består av 68 bostadsenheter av tre olika typer: parhus, kedjehus och radhus. Ambitionen är att bebyggelsen ska upplevas som maximalt två våningar från alla håll, anpassas efter den kuperade terrängen och lämna så mycket som möjligt av naturen orörd. Karaktären på ny bebyggelse ska anknyta till omgivande bebyggelse och består av småhusbebyggelse. I områdets mitt, som också är flackare än övriga planområdet, förläggs tätare bebyggelse med radhus i grupper. I den södra delen av området, där terrängen är brant, placeras parhus som tar upp höjdskillnaden med pelare mot söder. I de västra och östra delarna läggs kedjehus som följer med terrängen vilket innebära att varje enhet placeras på en individuell höjd.

Där det är lämpligt avseende markens beskaffenhet kan souterrängvåning tillåtas. De fyra kedjehusen, som ligger placerade i nordvästra delen av området, söder om vändplanen, bedöms lämpliga för det.



Figur 7 – Kedjehus i nordvästra delen av planområdet. (Waldemarson Arkitekter, 2025).

Varje bostadsentré får en privat zon mot gata som möjliggör för biluppställningsplats, komplementbyggnad och växtlighet. Komplementbyggnad kan placeras mot gata eller på byggnadens gårdssida. Alla bostäder planeras kunna angöras tillgängligt från den nya kvartersgatan. Risken för insyn i ny och befintlig bebyggelse bedöms, mot bakgrund av att terrängen är mycket kuperad, vara liten. De topografiska förutsättningarna innebär att även den bebyggelse som hamnar på minst avstånd från befintlig bebyggelse, i planområdets norra del, inte bedöms störa befintlig bebyggelse. Mellan husgrupperna regleras med planbestämmelse att det ska finnas släpp med siktlinjer till naturmarken. I mitten av området planeras en lektya och en plats för sammankomster för de boende i området.

Syftet med att marken norr om de norra kedje- och radhusen samt söder om de mittersta radhusen är reglerat som kvartersmark med prickmark, där byggnader inte får uppföras, är att dagvatten behöver renas inom dessa ytor för att klara icke-försämringskravet av miljökvalitetsnormer för dagvatten.

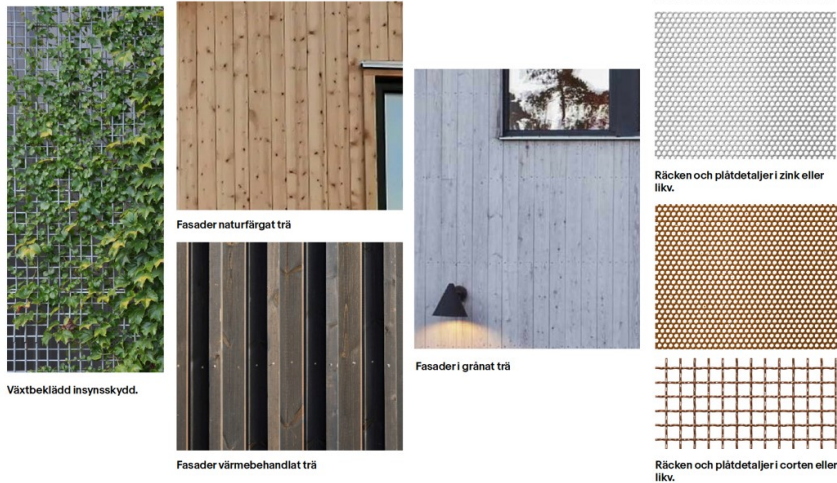
Gestaltning

Den nya bebyggelsen ska gestaltas för att upplevas som en del av den omkringliggande naturen och samspela med omkringliggande bebyggelses småskaliga karaktär. Detta innebär en låg bebyggelsehöjd och rena naturmaterial som anknyter till de material som finns i området idag. Fasader ska utföras i trä och detaljer kan med fördel enligt framtaget

gestaltungsprogram, utföras i plåt. Fasadmaterial regleras i planbestämmelse ”Fasadmaterial ska vara trä”.

Materialpalett hus

Gestaltningkonceptet för husen är tänkta till naturmaterial som trä, zink och corten, där kalla toner mixas med varma och varma med kalla. Räckan och avdelare i finmaskiga nät förädlingsbyggnade bryter av med större fält i kontrasterande plåt.



Figur 8 – Exempel på material som samspelar med naturen (Waldemarson Arkitekter, 2025).

Byggnaderna ska färgsättas i olika kulörer i enlighet med Ormingepaletten blandat med grånat trä.



Figur 9 – Ormingepaletten (Nacka kommun, 2025).

Naturen sipprar in i planområdet genom släpp i bebyggelsen, som styrs med planbestämmelse och inslag av planteringar på kvartersmarken möjliggörs. Där kvartersmarken gränsar till naturmark mot sydväst ska naturmarken få vara orörd nära inpå den nya bebyggelsen, som regleras med bestämmelse om att nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi och naturförutsättningar mot sydväst.

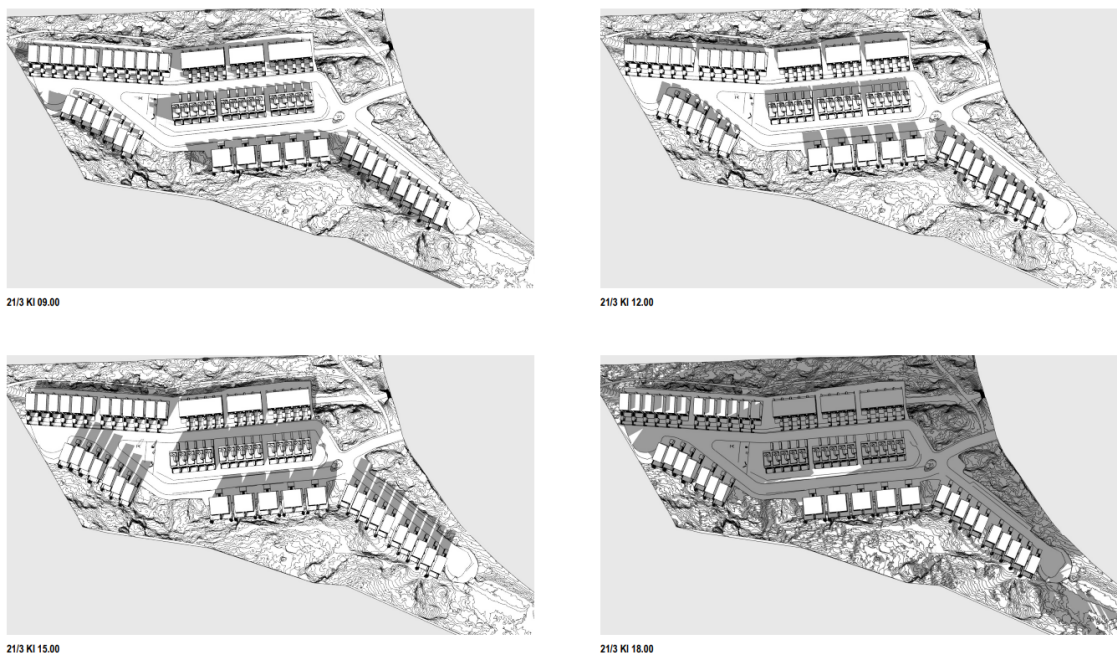
Kvartersmarken ska möta omkringliggande naturmark med särskild omsorg och terränganpassning. Rötter och kronor till träd på angränsande fastigheten mot sydväst ska skyddas från skador.



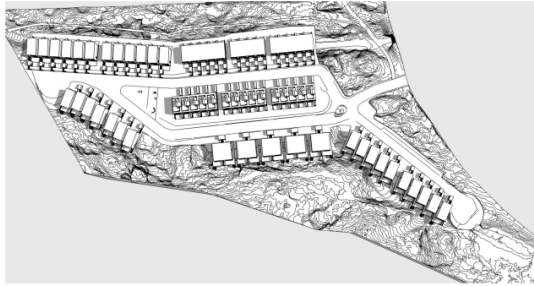
Figur 10 – Husen och området har inspirerats av platsen och den omkringliggande naturen. Materialval och kulörer ska samspela och ta inspiration från naturområdet intill (Waldemarson Arkitekter, 2025).

Solstudie

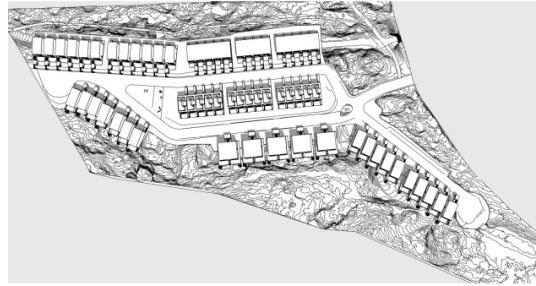
En solstudie över ny bebyggelse har tagits fram (Gestaltningssprogram, 2025). Resultatet visar att ny bebyggelse inte kommer att ha någon betydande skuggpåverkan på omkringliggande områden. Då alla nya bostäder har nord-sydlig orientering bedöms ljusförhållanden kunna vara goda även under höst, vinter och vår.



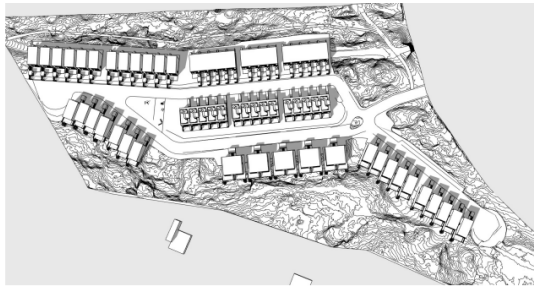
Figur 11 – Solstudie över ljusförhållanden utförd under tre klockslag den 21 mars (Gestaltningssprogram, 2025).



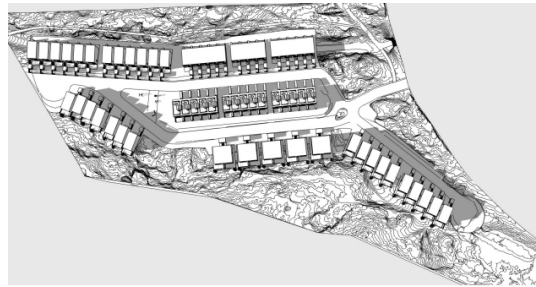
21/6 KI 09.00



21/6 KI 12.00



21/6 KI 15.00



21/6 KI 18.00

Figur 12 – Solstudie över ljusförhållanden utförd under tre klockslag den 21 juni (Gestaltungsprogram, 2025).

Markanvändning

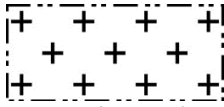
Markanvändningen på kvartersmark i detaljplanen är bostäder och regleras i plankartan genom bestämmelsen **"B"**. Byggrätternas utbredning regleras med egenskapsgräns samt med prickmark och korsmark. Placering av bostadsbebyggelsen regleras även med bestämmelserna **"f₁ – Minst ett släpp i bebyggelsen om minst 3 meter ska finnas"**, **"f₂ – Minst två släpp i bebyggelsen om minst 3 meter ska finnas"** och **"f₃ – Minst ett släpp i bebyggelsen om minst 2.5 meter ska finnas"**. Bostadsbebyggelsen regleras även antalet lägenheter inom varje egenskapsområde med planbestämmelsen **"e₄₋₈ – Största antal lägenheter inom egenskapsområdet är 7–15"**.

Komplementbyggnader regleras med **"Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3.0 meter"** och **"Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 2.5 meter från terrasser"**.

På två områden markerade med korsmark regleras utnyttjandegraden med **"e₃– Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 m²"** för att möjliggöra för två större miljöhus eller andra gemensamma byggnader. För att komplementbyggnad och terrass ska kunna sammanbyggas med huvudbyggnad utan att räknas in i arean för bostadsbebyggelsen finns på plankartan följande bestämmelse: **"Bostadshus får sammanbyggas med komplementbyggnad och terrass."**. För att möjliggöra öppna terrasser finns bestämmelsen **"Terrasser som utgör öppenarea får finnas på entréplan"**.

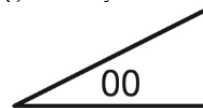


Prickmark – Marken får inte förädlas med byggnad.

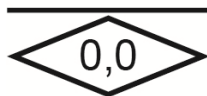


Korsmark – Endast komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader får placeras.

Den tillkommande bebyggelsens volymer har reglerats med bestämmelser om höjd och takvinkel i plankartan för att begränsa bebyggelsens visuella inverkan på naturen och befintlig omkringliggande bebyggelse. Största takvinkel regleras till 14 grader med planbestämmelse om **”Största takvinkel 14 grader”**. Maximal höjd på bebyggelsen regleras med **”Högsta nockhöjd i meter, utöver angiven högsta nockhöjd får mindre uppstickande byggnadsdelar, så som trapphus och räcken för takterrasser sticka upp.”**, vilken räknas från varje bostadsenhets medelmarknivå. Kombinationen av maximal takvinkel och högsta nockhöjd innebär att byggnadsvolymen begränsas till utskriven höjd vid nock, oavsett om taklutningen är noll eller 14 grader. Takfotens höjd kan därmed variera med takvinkeln. Funktionen på trapphuset får enbart vara trappa och viloplan, inga större glasade ytor får uppföras.



Största takvinkel.



Nockhöjd - Högsta nockhöjd i meter.

Byggnaderna är tänkta att utföras helt i trä vilket säkras med en utformningsbestämmelse **f₅** att **”Fasadmaterial ska vara trä”**. I både planområdets norra och södra del kommer eventuella terrasser möta naturmark. Eventuella räcken ska inte uppfattas som tunga och behöver underordna sig naturen. För att reglera detta och möjliggöra för en enhetlig gestaltning reglerar plankartan med en bestämmelse **f₄** att **”Räcken på terrasser eller liknande ska utformas med ett nätt uttryck och en minsta genomsiktighet om 80 %”**.

Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen behövs ny infrastruktur i form av gator och ledningar vilket beskrivs utförligare nedan.

Gator och trafik

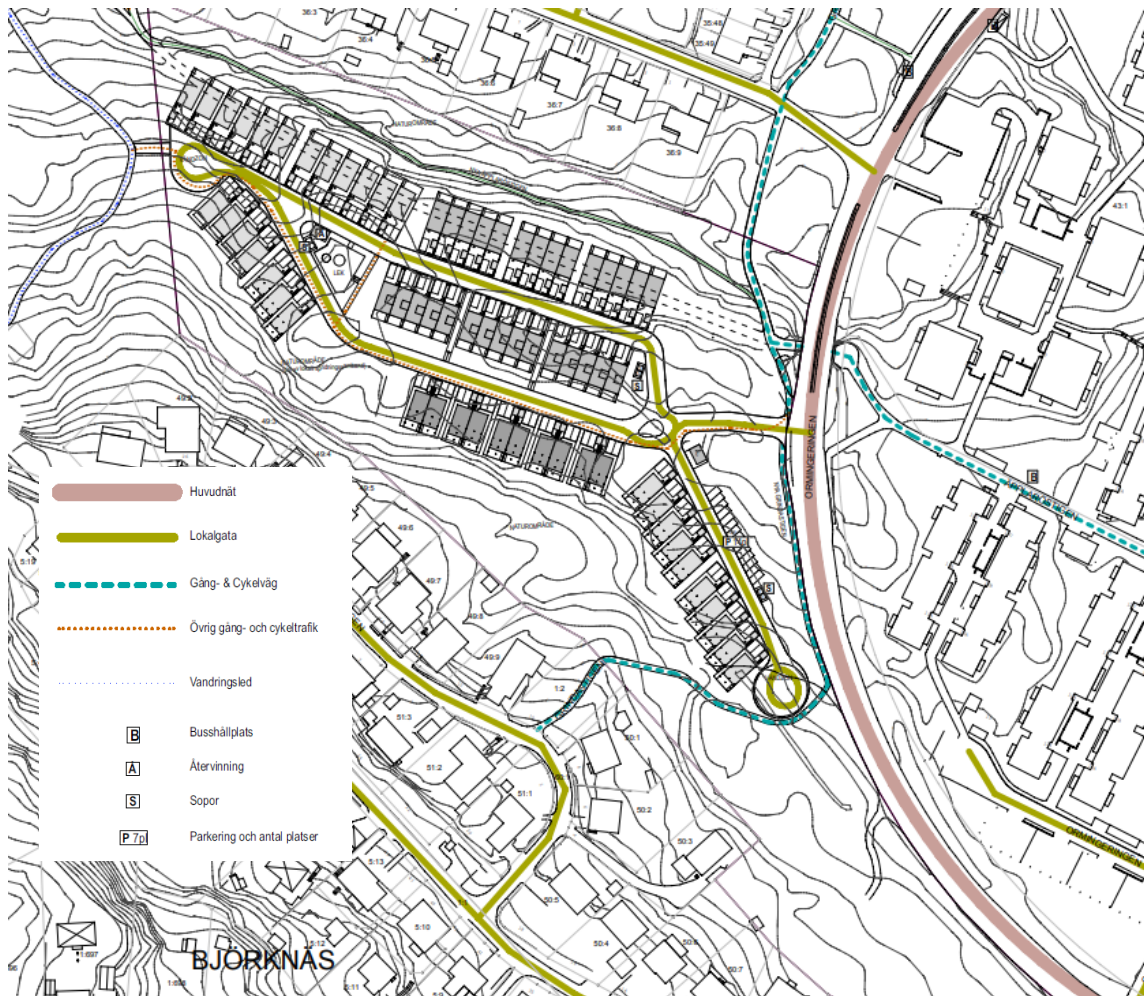
Norr om planområdet återfinns Möjavägen och söder om återfinns Sjöängsvägen och Grindavägen. Ovan nämnda gator leder in till befintliga bostadsområden bestående i huvudsak av villor och radhusbebyggelse som trafikförsörjs från Ormingeringen.

Ormingeringen är en huvudled som trafikeras av kollektivtrafik. Drygt 200 meter sydöst från planområdet ligger busshållplatsen Nämndöstigen och norr om planområdet, vid Möjavägen, finns hållplatsen Husaröstigen. Busstrafiken på Ormingeringen består av både

lokala busslinjenät och stomlinjenät med direkttrafik till och från Stockholm samt till Orminge centrum. I Orminge centrum finns en bytespunkt längs Kanholmsvägen med god tillgänglighet till kollektivtrafik och ett stort antal busslinjer med täta avgångar. Bytespunkten byggs även om för att klara större kapacitet med fler turer och avgångar.

Trafiksystemet och bebyggelsen i närområdet planerades utifrån trafikseparerande ideal, därför saknas det både gång- och cykelväg utmed Ormingeringen. För att ta sig till planområdet till fots eller med cykel finns i stället Äpplaröstigen som är en gång- och cykelväg. Äpplaröstigen kopplar samman de centrala delarna av Orminge med naturreservatet Skarpnäs i väster via en tunnel under Ormingeringen. En södergående gångbana, Grindastigen, leder till angränsande bostadsområde och kopplas sedan på Grindavägen. Via samma gång- och cykeltunnel kan boende även ta sig in till Orminge centrum.

Planområdet angörs genom en ny kvartersgata via en infart från Ormingeringen, se figur 13. Kvartersgatorna har utformats mot bakgrund av områdets topografiska förutsättningar med ambitionen att skapa en tillgänglig gatustruktur inom området. Äpplaröstigen får en ny sträckning i ett nordligare läge och karaktär av en naturanpassad stig, där fotgängare kan ta sig till Skarpnäs naturreservat. Bostadsområdet Möjavägen norr om planområdet nås med cykel genom den befintliga gång- och cykelvägen Grindastigen. Grindastigen ansluter även till Grindavägen, söder om planområdet. Denna koppling kommer finnas kvar men får en justerad sträckning (se figur 13).



Figur 13 - Diagram över framtida trafikerörelser i området.

Parkering

Inom planområdet finns ingen befintlig parkering. Boende norr och söder om planområdet har enskilda parkeringar på sina respektive fastigheter. Längre norrut längs med Ormingeringen, finns en temporär infartsparkering för pendlare med buss.

Enligt Nacka kommuns dokument "Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka" ska radhusbebyggelse med gemensam parkeringslösning föras med 1,5 parkeringsplatser per bostadsenhet. I det fall gemensam parkering inte skapas krävs två parkeringsplatser per bostad. Planförslaget medger totalt 115 parkeringsplatser, varav 101 stycken boendeparkeringsplatser och 14 stycken besöksparkeringsplatser.

Markanvändning

Nya kvartersgator regleras i plankartan med prickmarkerad kvartersmark. Cyklister angör bostäderna via gång- och cykelbana som regleras med användningsbestämmelsen allmän plats **"PARK"**. Markens höjd regleras på flera ställen i den nya kvartersgatan med bestämmelsen **"±0.0 – Markens höjd över angivet nollplan"**. En del av infarten till kvartersgatan regleras med användningsbestämmelsen allmän plats **"GATA"**. Den delen

säkerställer övergången av gångbanan, som ligger inom parkmark. En remsa mark utmed Ormingeringen regleras också med användningsbestämmelsen allmän plats **"GATA"**. Den säkerställer vägrenen utmed Ormingeringen.

Ett genomförande av detaljplanen beräknas inte medföra någon betydande ökning av trafikmängderna i området.

Teknisk försörjning

Planområdet avses anslutas till befintligt kommunalt vatten och avlopp. De nya fastigheterna avses anslutas till det planerade lokala ledningsnätet för vatten och spillvatten med självfall. Planområdet ansluts till befintliga ledningssystem för el, telefoni och fiber. Boo Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det lokala elnätet. Fjärrvärme från Stockholms Exergi är möjligt att bygga ut för att ansluta till kommande bebyggelse, alternativt löses värme individuellt för varje fastighet. Inom planområdet planeras en teknisk anläggning, en transformatorstation. Den regleras med användningsbestämmelse om kvartersmark **"E₁"**. Ett u-område läggs fram till den som ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Dagvatten från kvartersmark ska tas om hand i lokala anläggningar på kvartersmark. Dagvatten från allmän plats planeras fördröjas i gata. En dagvattendamm vid Ankdammsvägen/Stjärnstigen planeras för rening av vatten från närliggande områden som kompensationsåtgärd.

Avfallshantering kommer inom planområdet antingen ske i form av miljöhus för förpackningar och tidningar i kombination med behållare för mat- och restavfall vid varje bostads förgårdsmark eller genom nedgrävda bottentömmande behållare för alla fraktioner.

Vid snöröjning finns möjlighet att lägga snö inom grönytor eller på annan friyta inom området som inte innebär försämrad tillgänglighet för fotgängare och cyklister.

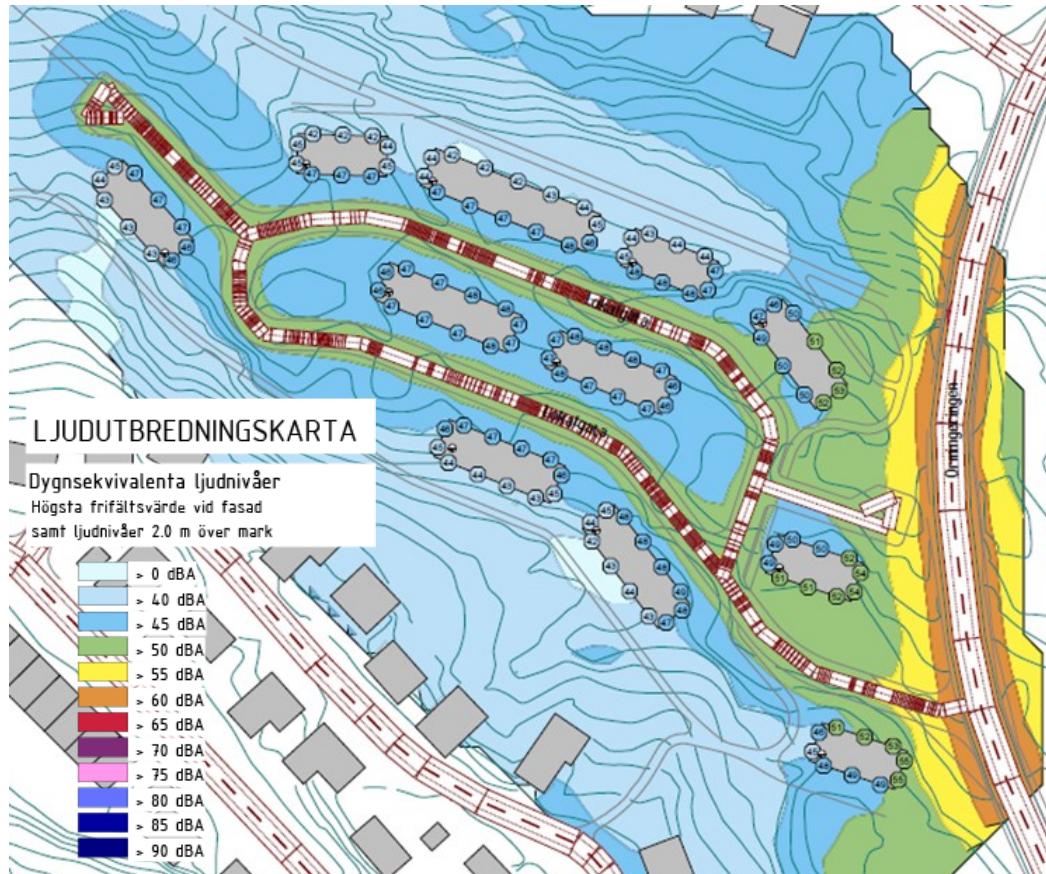
Störningar och risker

Detaljplanen innebär risker och störningar i form av buller och elektromagnetisk strålning vilket beskrivs utförligare nedan.

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Ormingeringen som trafikeras av bussar både dag- och nattetid. En bullerutredning har under detaljplanarbetets inledande fas tagits fram av Tyréns (2019). Denna utredning gjordes på en tidigare föreslagen situationsplan, men planenheten bedömer att utredningens slutsatser fortsatt är relevanta med en uppdaterad situationsplan. Detta mot bakgrund av att bebyggelsen i det mest bullerutsatta läget i den nya situationsplanen, närmast Ormingeringen, endast ligger cirka 3 meter närmare bullerkällan och har liknande höjdförhållanden. Bebyggelsen hamnar inom nivån 50–55 dBA (grön yta i figur 14) och klarar därför bullerriktvärdena.

Enligt bullerutredningen kommer den ekvivalenta ljudnivån vid planerade fasader mot Ormingeringen att uppgå till 52–55 dB(A). Andra fasader beräknas få nivåer under 50 dB(A). Riktvärden för trafikbuller uppfylls därmed vid bostadsfasad inom detaljplaneområdet. Vid planerade uteplatser beräknas ekvivalenta ljudnivåer på mark (på 2 meters höjd) närmast Ormingeringen bli 50–55 dBA. Alla planerade bostäder har en tyst baksida med beräknade ljudnivåer på mark om 40–50 dB(A).



Figur 14 - Ekvivalent ljudnivå vid fasad från vägtrafikbuller beräknat för år 2030. Bilden redovisar ett tidigare bebyggelseförslag men ljudnivåernas utbredning är desamma. Ekvivalenta ljudnivån vid planerade fasader mot Ormingeringen beräknas att uppgå till högst 55 dB(A) (Tyréns, 2019).

För att skydda planerade bostäder mot störningar i form av trafikbuller har planbestämmelser lagts in på plankartan.

Skydd mot störningar

m,

Bostäder ska utformas med avseende på trafikbuller så att:

- Ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00–22.00, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Elektromagnetiska fält

Den markförlagda kraftledningen är i drift och går från elnätsstation Björknäs till Telegrafberget. Från station Björknäs går ledningssträckningen fram till Sjöängsvägen och följer dess norra sida cirka 50 meter innan ledningen viker av mot Ormingeringen. Sträckningen fortsätter därefter parallellt med Ormingeringen längs med hela planområdets östra sida.

Elektromagnetiska fält används som ett samlingsnamn för elektriska och magnetiska fält. Magnetiska fält mäts i enheten mikrot Tesla (μT). Fälten alstras av den ström som går i ledningen och varierar med strömmens variation. Den resulterande fältstyrkan beror förutom på strömmens storlek även på ledningarnas inbördes placering och avståndet mellan dem. Magnetfältet avtar normalt med kvadraten på avståndet till ledningen men avskärmas inte av normala byggnadsmaterial. I byggnader nära kraftledningar är mot den bakgrunden ofta magnetfälten högre än vad som är vanligt i övrigt.

Magnetfälten för de markförlagda kablarna har mindre utbredning än de befintliga luftburna kraftledningarna. Detta beror bland annat på att avståndet mellan fasledarna i markkabelförbandet blir kortare än avståndet mellan fasledarna i luftledningen. Magnetfältet blir störst rakt ovanför kablarna och minskar snabbt med avståndet till kablarna.

Den östra delen av planområdet, längs med Ormingeringen, påverkas då en del av säkerhetsavståndet till kraftledningen är innanför plangränsen. Den delen ligger inom allmän plats PARK. Rekommendationen från Vattenfall Eldistribution AB är att den föreslagna bebyggelsen ska hålla ett avstånd på 10 meter från kraftledningskabelns yttersta kant. Detta uppfylls i föreslagen detaljplan och innebär att ingen stadigvarande vistelse förekommer inom kraftledningens påverkansavstånd.

Luftkvalitet

Planområdet omfattas inte av problematisk lukt, partiklar eller övrigt som kan påverka luftkvaliteten negativt. Enligt SLB-analys luftkvalitetskartor från 2020 klarar området normvärde och miljökvalitetsmål när det gäller både partikelhalt (PM₁₀) och kvävedioxidhalt (NO₂).

Trafikmängden som de nya bostäderna kommer att tillföra är så pass liten att den i sig inte bidrar till en försämrad luftkvalitet. Bedömningen är således att samtliga miljökvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet efter detaljplanens genomförande.

Markens beskaffenhet

I samband med genomförd markanvisning i planområdet togs ett geotekniskt utlåtande fram av Geosigma AB (2018-08-28). Enligt utlåtandet varierar markytan i området mellan cirka +39 och +60 meter över havsnivån och sluttar ned mot sydost. I huvudsak utgörs området av berg i dagen och en kraftledningsgata går genom området ifrån norr mot söder. Området är kuperat. I utkanterna av ledningsgatan, där området gränsar mot en gång- och cykelväg i

norr och bostäder i söder, förekommer buskage och träd som växer i tunn friktionsjord ovan berg, se figur 15.

Enligt Sveriges geologiska undersökning består planområdet av urberg med överlagrad morän. Sydost om planområdet finns även glacial lera. Markens beskaffenhet bedöms vara lämplig för bebyggelse.

Markföroreningar

Planområdet utgörs av idag förhållandevis orörd mark, med skogsmark, ledningsgata och gång- och cykelväg. Ortofoton visar inte på att någon verksamhet har bedrivits inom området, och inte heller syns fyllnadsmassor. Marken närmast Ormingeringen kan troligtvis vara måttligt förorenad och lägena för kraftledningsstolparna är sannolikt lokalt förorenade av kreosot. Det kan också finnas förorenade fyllnadsmassor inom området som inte syns idag men som kommer fram vid schaktning, exempelvis i läget för gång- och cykelvägen. Det finns inga inventerade förorenade områden i närheten (exempelvis MIFO-objekt eller inventerade växthus). Området bedöms sammanfattningsvis inte vara påverkat av föroreningar i någon högre grad, och kriterierna för känslig markanvändning (KM) kommer kunna uppfyllas. Eventuella mindre föroreningar kommer tas omhand under genomförandet.

Sulfider

Området är idag en kraftledningsgata med berg i dagen eller berg strax under markytan. Risken för högre halter av sulfider bedöms översiktligt vara låg i området. Nedströms planområdet ligger Glasbrukssjön vilket bör betraktas som en känslig recipient som inte får påverkas av sulfider genom förurning eller ökad mängd metaller.



Figur 15 - (t.v.) Kraftledning och berg i dagen (Geosigma AB, 2018).



Figur 16 - (t.h.) Träd som bedöms växa på tunt lager jord på berg (Geosigma AB, 2018).

Ras och skred

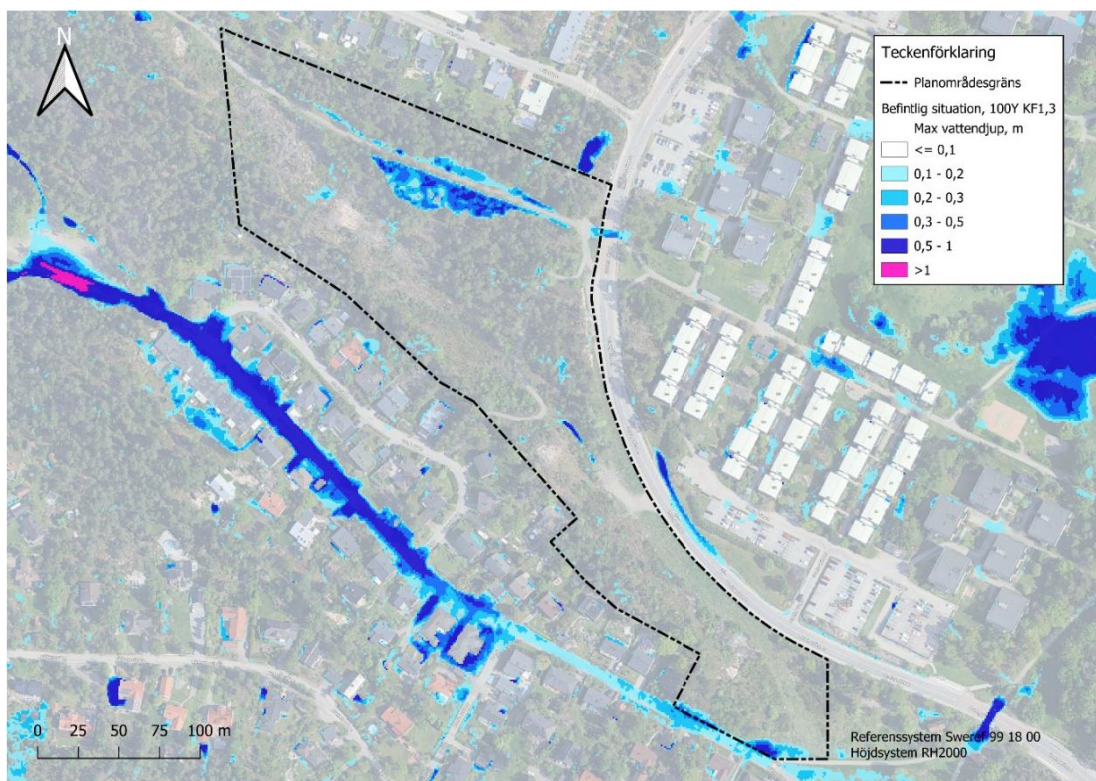
Inga större områden med sammanhängande jordtäcken har noterats. Det bedöms inte förekomma risk för sten eller blocknedfall. Inga sättningsbenägna jordar har noterats i området.

Dagvatten och skyfall

Planområdets lägsta nivå ligger på +38 meter över havsnivån och högsta höjden +60 meter över havsnivån. Området består till största delen idag av kuperad skogsmark med berg i dagen. Gång- och cykelvägarna Äpplaröstigen och Grindastigen utgör idag de enda hårdgjorda ytorna inom området. Avrinningen från det befintliga området norr om planområdet sker diffust genom skogsområdet söderut och vidare genom planområdet mot angränsande bostadsområde. Uppströms och nedströms planområdet finns det idag villaområden.

Inom planområdet finns ett befintligt dike som leder dagvatten från området uppströms, öster om Ormingeringen, till en befintlig dagvattenledning i det nedströms liggande villaområdet. Villaområdet uppströms, vid Möjavägen, bedöms inte vid dimensionerande nederbörd påverka planområdet i och med att dagvatten hanteras och leds till ett befintligt dagvattenledningsnät inom det området.

Övrig dagvattenhantering inom planområdet är inte känd.



Figur 17 – Resultat maximalt vattendjup vid 100-årsregn och klimatkfaktor 1,3 för befintlig situation. Djup mindre än 10 cm har exkluderats.

Området ligger mellan två kommunala verksamhetsområden för dagvatten. Det finns inga markavvattningsföretag inom eller i anslutning till planområdet.

En skyfallsanalys (SWEKO, 2025) för planområdet Amperen visar att det finns ett förhållandevis stort instängt område i det befintliga naturmarksområdet, där det nya bostadsområdet planeras. Nedströms finns ett bostadsområde vid Sjöängsvägen (främst själva vägen) som riskerar att översvämmas. Vid ett 100-årsregn kan vattendjupet där uppgå till 0,8–1 meter och vid ett ställe över 1 meter.

Dagvattenhantering vid utbyggnad

Enligt Nacka kommuns riktlinjer ska inte ny exploatering leda till ökad belastning på det kommunala dagvattennätet eller försämra möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten.

10 millimeter nederbörd ska kunna fördröjas och renas genom grönyta inom området. Detta regleras med en bestämmelse i plankartan om att **”Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor”**. För det aktuella planområdet innebär detta en volym på 109 kubikmeter dagvatten. Vid exploatering i bostadsbebyggelse krävs även fördröjning av ett återkommande 20-årsregn med klimatfaktor 1,25 till en total erforderlig fördröjningsvolym till cirka 230 kubikmeter.

Trots att 10 millimeter regn renas och fördröjs ytligt enligt Nacka kommuns anvisningar så klaras inte icke försämringskravet när det gäller miljökvalitetsnormen för vatten för vattenförekomsten Skurusundet. Planområdet har ett behov av kompensationsåtgärder för 0,44 kilogram fosfor per år. En kompensationsåtgärd i form av en dagvattendamm planeras vid Ankdammsvägen/Stjärnstigen. Dammen beräknas kunna rena cirka 5 kilogram fosfor årligen och avses fungera som en kompensationsåtgärd för att säkerställa att miljökvalitetsnormerna inte påverkas negativt vid utbyggnad av både aktuellt planområde och andra områden inom Skurusundets avrinningsområde. Bedömningen är därmed att miljökvalitetsnormerna inte påverkas negativt eller försämras när området exploateras med hänsyn till kompensationsåtgärden. Dammen kommer anläggas på kommunal mark. Kommunen ansvarar för att åtgärderna blir genomförda och finansierade, samt ansvarar för framtida drift och underhåll.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation utan dagvattenåtgärder	Planerad situation med dagvattenåtgärder	Förändring
Fosfor, P	kg/år	0,08	0,6	0,4	579%
Kväve, N	kg/år	1,7	10	7,3	429%
Bly, Pb	kg/år	0,01	0,04	0,02	123%
Koppar, Cu	kg/år	0,03	0,1	0,07	292%
Zink, Zn	kg/år	0,06	0,4	0,2	238%
Kadmium, Cd	kg/år	0,0005	0,003	0,001	213%
Krom, Cr	kg/år	0,01	0,04	0,02	182%
Nickel, Ni	kg/år	0,01	0,03	0,01	92%
Kvicksilver, Hg	kg/år	0,00004	0,0002	0,0001	333%
Suspenderat substrat	kg/år	73	260	110	151%
Olja	kg/år	0,6	2,6	0,6	116%
PAH16	kg/år	0,0002	0,002	0,0006	243%
Benso(a)pyren, BaP	kg/år	0,00002	0,0002	0,00006	250%

Tabell 1 - Beräknade föroreningsbelastningar för befintlig och framtida situation med och utan föreslagna dagvattenåtgärder (SWECO, 2025).



Figur 18 - Rödmarkerat område (bild till vänster) visar lokalisering av den nya dammen i förhållande till planområdet Amperen, med blå markering. Bilden till höger visar föreslagna placeringar med gröna punkter av dammen på vardera sida Värmdöleden enligt åtgärdsprogrammet för Skurusundet (Nacka kommun, 2025).

Framtagen dagvattenutredningen (SWECO, 2025) föreslår en systemlösning för fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet som omfattar en kombination av anläggningar bestående av svackdiken och torrdammar. För merparten av tomternas dagvattenhantering föreslås dagvattenanläggningar mot gatan.



Figur 19 - Övergripande illustration över föreslagen systemlösning för dagvattenhantering tillsammans med beräknat ytbehov per dagvattenanläggning.

Dagvattenanläggning (DVA)	Placering	Anläggningstyp	Funktionsbeskrivning
1–5	Kvartersmark, Inom fastighet	Swackdiken	Hantering av dagvatten inom tomter
6	Kvartersmark	Torrdamm	Uppsamlade anläggning för avledning från tomter
7–9	Kvartersmark	Swackdike	Uppsamlade anläggning för avledning från tomter och gata
10	Kvartersmark	Torrdamm	Uppsamlade anläggning för avledning från tomter och gata
11	Kvartersmark	Torrdamm	Uppsamlade anläggning för avledning från tomter och gata
12	Kvartersmark	Torrdamm	Uppsamlade anläggning för avledning från tomter och gata

Tabell 2 – Sammanfattande tabell över föreslagna dagvattenanläggningar (SWEKO, 2025).

Anläggningarna benämnda 1–5 är placerade framför radhus/parhus mot gatan. De är utformade för att hantera en så stor andel som möjligt av den erforderliga ytliga fördröjningsvolymen (10 millimeter per reducerad area), med hänsyn tagen till tillgängligt utrymme. Den resterade erforderliga ytliga volymen är kompenserad på anläggningarna som en bräddning skulle kunna ske till, så att totala erforderliga ytliga volymen uppnås.

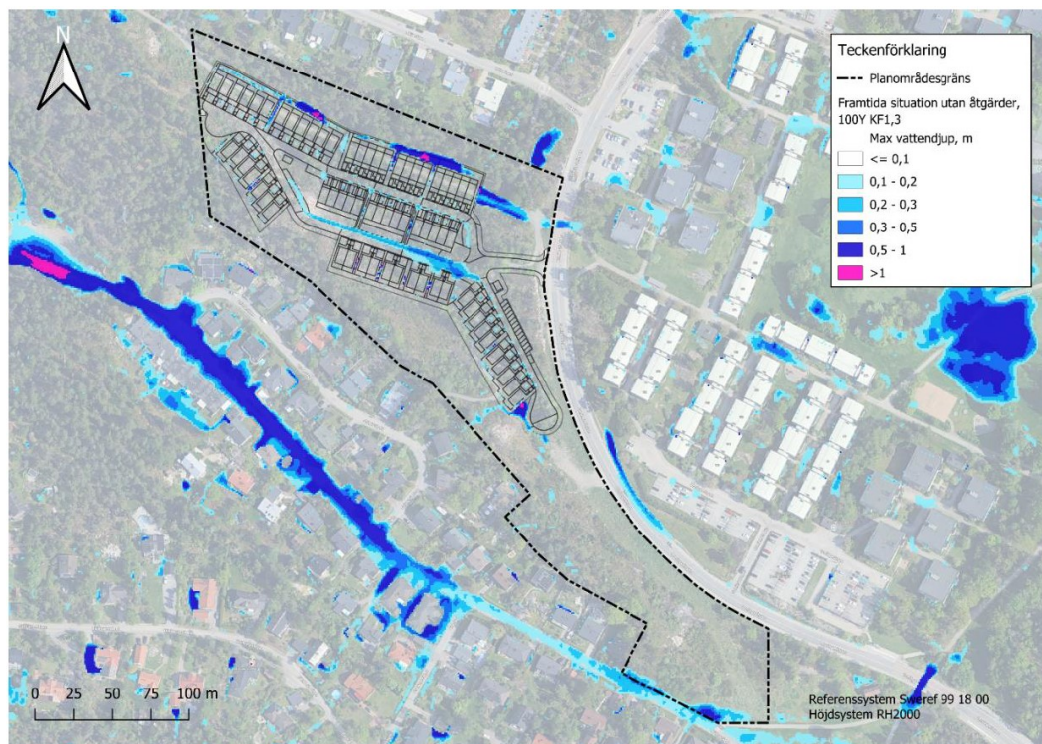
Anläggningarna 6–12 är större anläggningar huvudsakligen planerade för att hantera dagvatten från gata och från större grönområdet, men även för vissa av huslängorna, de är av anläggningstyperna torrdamm eller svackdike.

Allmän platsmark utgör skogsmark och grönområden där ingen exploatering kommer ske. En befintlig asfalterad gång- och cykelväg, norr om det planerade bostadsområdet, ska dras om. Ett avskärande dike längs med kommande gångstig föreslås för att hindra flödesvägar till planområdet från uppströmsliggande område vid dagvatten och skyfall.

Skyfall efter detaljplanen genomförande

För modelleringen av skyfall har ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 och sex timmars varaktighet analyserats (SWEKO, 2025). Beräkningar har gjorts för befintlig situation, framtida situation utan klimatanpassade skyfallsåtgärder och framtida situation med klimatanpassade skyfallsåtgärder.

Vid modelleringen av framtida situation utan klimatanpassade skyfallsåtgärder framgår att det kommer att krävas klimatanpassningsåtgärder för att få en fungerande totallösning. I slänten i norr, ner mot den nya bebyggelsen kvarstår delar av det befintliga instängda området. I nordöstra delen av området bildas det en lågpunkt där det går en befintlig gång- och cykelväg. Inne i området överbelastas de föreslagna dagvattenanläggningarna och översvämningsutbredningen hamnar därmed nära de nya planerade husen längsmed den södra gatan. Längst ner i sydost skapas även en yttlig avrinningsväg från vändplatsen och vidare ner mot sydväst. Här krävs också klimatanpassningsåtgärder för att styra om och avleda ytvattnet så att det kan avledas utan att föranleda skada på befintlig och planerad bebyggelse.



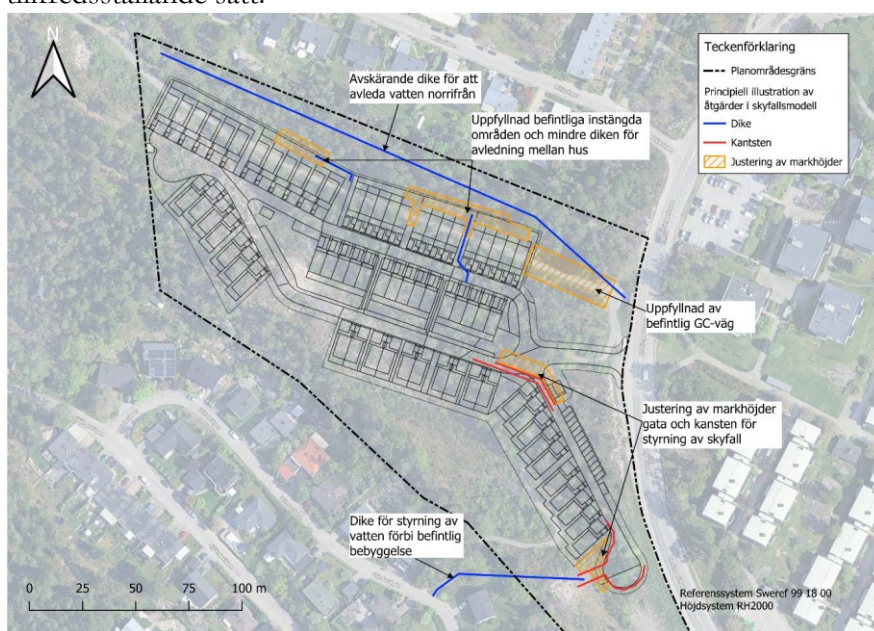
Figur 20 - Resultat maximalt vattendjup vid 100-årsregn och klimatkraft 1,3 för framtida situation utan åtgärder. Djup mindre än 10 centimeter har exkluderats och höjdmодellen är nedsänkt för viadukten under Ormingeringen. Vägen blir inte översvämmad i verkligheten (SWECO, 2025).

Ny bebyggelse ska enligt Länsstyrelsen planeras så att den varken skadas eller orsakar skada (både nedströms och uppströms planområdet) vid ett 100-årsregn. För att nya bebyggelsen ska klara det har nödvändiga klimatanpassade skyddsåtgärder föreslagits och kontrollerats genom markmodellering för att undersöka om de uppnår avsedd effekt. Utgångspunkten för skyfallsmodelleringen för den framtida situationen har varit erhållet underlag kring utbyggnad, höjdsättning och markanvändning med mera. Föreslagna dagvattenanläggningar som redovisats ovanför har också inkluderats i modellberäkningarna. För att säkerställa att den nya planerade bebyggelsen inte skadas eller orsakar skada vid översvämning från ett klimatanpassat 100-årsregn krävs att följande klimatanpassningsåtgärder genomförs:

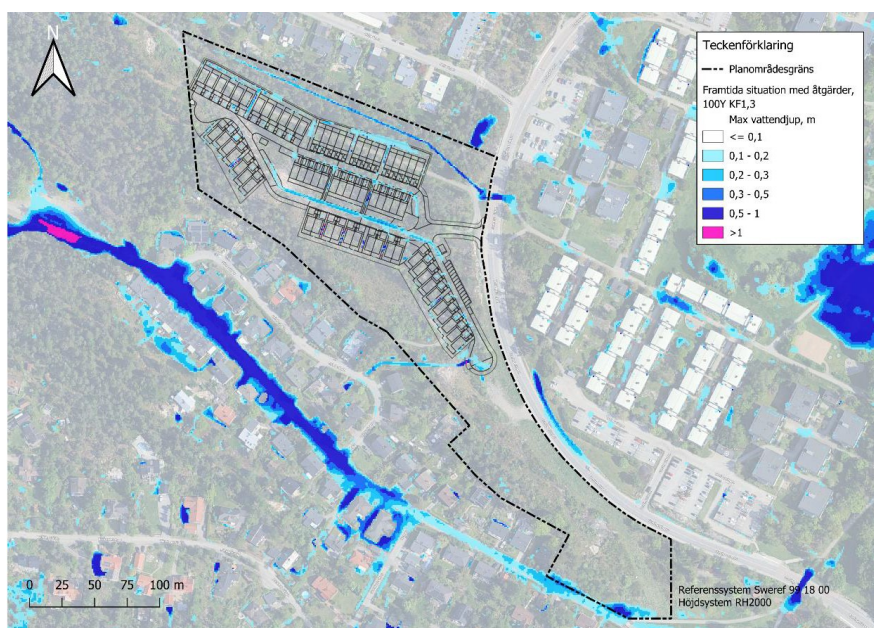
- Anläggande av ett avskärande dike norr om den nya planerade bebyggelsen (dike₁ i plankartan).
- Två lågpunkter nedanför slänten fylls igen för att eliminera risken för instängda vattenområden. Från dessa punkter krävs att mindre diken anläggs mellan husen för att avleda det ytvatten som uppstår mellan den nya planerade bebyggelsen och det avskärande diket.
- Igenfyllnad av ytterligare lågpunkt i nordost, där en befintlig väg tidigare varit placerad.
- Förändrad höjdsättning av den södra gatan för att avleda skyfallsvattnet mot sydost ner mot vändplatsen.
- Från vändplatsen i sydost måste en avrinningsväg (skyfallsstråk) skapas, som leder ytvattnet sydväst mellan befintlig bebyggelse mot Grindavägen (dike₂ i plankartan).

Den del av stråket som är lokaliserat utanför plangränsen avses lokalisera på kommunal mark.

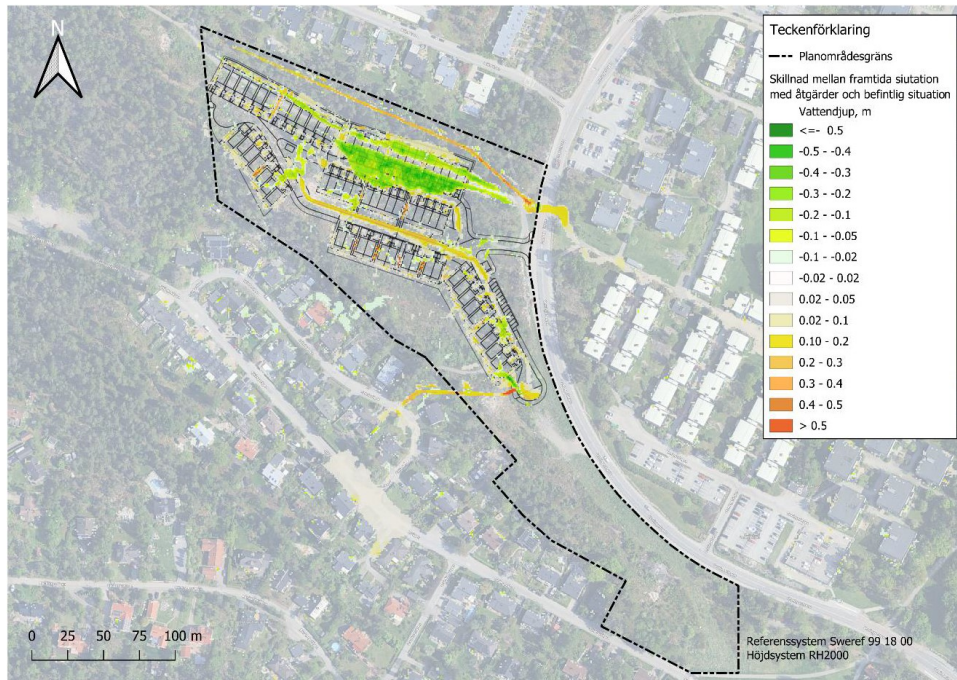
Med ovan föreslagna klimatanpassade skyfallsåtgärder är bedömningen att försämring inte sker till följd av genomförandet av detaljplanen för omkringliggande mark. Med föreslagna skyfallsåtgärder bedöms det även kunna säkerställas att framkomlighet till och från planområdet vid ett 100-årsregn råder. Därmed bedöms planen kunna hantera skyfall på ett tillfredsställande sätt.



Figur 21 - Principiell illustration över föreslagna åtgärder (SWEKO, 2025).



Figur 22 - Resultat maximalt vattendjup vid 100-årsregn och klimatkfaktor 1,3 för framtida situation med åtgärder. Föreslagna stödmurar har inte modellerats som åtgärder. Djup mindre än 10 centimeter har exkluderats (SWEKO, 2025).



Figur 23 - Skillnad i maximalt vattendjup vid 100-årsregn och klimatkraft 1,3 mellan framtida situation med åtgärder och befintlig situation. Gröna ytor visar minskat vattendjup och gul-röda ytor visar ökat vattendjup.

De båda skyfallsstråken (avskärande dike i norr samt stråk söderut) är planerade att anläggas på allmän plats med användningsbestämmelsen NATUR/PARK. De planerade stråken för skyfallsavledning bedöms kunna integreras med befintliga naturändamål och endast kräva viss skötsel för att säkerställa en god vattenavledning. Skyfallsstråken regleras med egenskapsbestämmelser om markens utformning. Eftersom den exakta dikessträckningen inte är fastlagd kommer bestämmelserna omfatta ett större område kring de schematiskt redovisade dikena i Figur 21. För att skyfallsstråken ska nå den kapacitet som behövs ska båda dikena kunna avleda en vattenmängd på minst 300 liter per sekund vardera.

Det avskärande diket i norr regleras i plankartan med egenskapsbestämmelsen dike₁

”Dikesstråk för skyfallshantering ska anläggas i östlig riktning.”

Skyfallsstråket med avledning söderut regleras med egenskapsbestämmelsen dike₂

”Dikesstråk för skyfallshantering ska anläggas i västlig riktning.”

Inom planområdet planeras en transformatorstation att anläggas som regleras med ett E-område. Placeringen på den bedöms som godtagbar gällande översvämningrisk, utifrån den skyfallsanalys som är gjord.

Modellresultatet för den slutligt fastställda framtida situationen med klimatanpassade skyfallsåtgärder har analyserats och jämförts gentemot modellresultaten för befintlig situation, se Figur 23. Rött/orange/gul innebär större vattendjup i en framtida situation jämfört med befintlig situation. Grönt innebär mindre vattendjup i en framtida situation jämfört med befintlig situation. För delar av skyfallsstråken i anslutning till gatorna inom planområdet syns en ökning av vattendjupen. Detta beror främst på planerad utgrävning i

samband med anläggning av planlagda dagvattenlösningar. Även längs det planerade avskärande diket för skyfall noteras en ökning av vattendjupen. Observera att höjdmodellen är nedsänkt för viadukten under Ormingeringen. Vägen blir inte översvämmad i samband med en skyfallssituation och bedöms därmed inte påverkas negativt av den planerade exploateringen. Den del av skyfallsstråket söderut som är lokaliserat utanför plangränsen avses lokalisera på kommunal mark och den försämring som kan utläsas utgörs av den utgrävning som planeras i samband med anläggandet av stråket. Med planerade skyfallsåtgärder är bedömningen därmed att exploateringen inte kommer att påverka nedströms angränsande områden negativt.

I plankartan regleras höjder på gatorna, för att säkerställa avrinning och ytlig flödesavledning vid skyfall ska kunna ske.

Hydrogeologiska förhållanden

Då aktuellt område i huvudsak utgörs av berg har inget grundvattenrör installerats. Planområdet ligger på en höjd. Enligt den utredning som tagits fram av Geosigma AB bedöms, utifrån områdets topografiska läge och karaktär, att schaktarbeten ner till 3 meter under markytan bör kunna utföras utan att hamna under grundvattenytan.

Så genomförs planen

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

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Granskning detaljplan	kvartal 2 - kvartal 3 2025
Antagande detaljplan	kvartal 4 2025
Laga kraft detaljplan*	kvartal 1 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal ska ingås mellan kommun och exploatör i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt detaljplanen kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under första kvartalet 2026 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov för byggnation på kvartersmark, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft och allmänna anläggningar är utbyggda. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet efter utbyggnad och då förbindelsepunkter är upprättade och slutbesiktigade.

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap

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

Ansvarsfördelning

Nedan redovisar hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Allmän platsmark

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

Vatten- och spillvatten

Hela planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet.

Dagvatten

Planområdet kommer efter att detaljplanen vunnit laga kraft att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Nacka kommun ska ansvara för dagvattenavledning på allmän platsmark. Inom kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, till exempel dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Elförsörjning, telenät, fibernät och fjärrvärme

Planområdet kan anslutas till befintliga ledningssystem för el, fjärrvärme, telefoni och fiber. Boo Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det lokala elnätet. Stockholm Exergi är huvudman för utbyggnad och skötsel av fjärrvärmenätet. Skanova AB och Stokab AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av tele- och fibernät. Genomförandeavtal mellan kommunen och respektive ledningsägare ska upprättats.

Kvartersmark

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

Avtal

Detaljplaneavtal

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

Markanvisningsavtal

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

Ett markanvisningsavtal avseende planområdet för Amperen, som utgörs av del av fastigheten Orminge 60:1, har tecknats med Mjöbäcks Entreprenad AB.

Markgenomförandeavtal

Ett markgenomförandeavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som ägs av kommunen. Ett markgenomförandeavtal ska tecknas med exploitören som tilldelats markanvisning av Amperen inför antagande. Markgenomförandeavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I detta markgenomförandeavtal kommer följande att regleras: marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, placering av samt antal parkeringsplatser, kompensationsåtgärder för att bibehålla spridningssambandets funktion och stärker biodiversitet (exempelvis återplantering av träd och planteringar), dagvattenåtgärder och kompensationsåtgärder för dagvatten samt gestaltning av ny bebyggelse och kvartersmark med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter. VA-avtal upprättas mellan NVOA och exploitör innan detaljplanen antas. Detta avtal blir en bilaga till markgenomförandeavtalet.

Köpekontrakt och köpebrev

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

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när mark ska överföras mellan fastigheter och biläggs ansökan om fastighetsreglering till Lantmäterimyndigheten.

Tekniska frågor

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

Vatten och spillvatten

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

Dagvatten

Anläggningar för dagvattenhantering på kvartersmark kommer att byggas ut i samband med att kvartersmark anläggs. Kvartersmark höjdsätts och utformas så att fastigheter och andra samhällsviktiga funktioner inte översvämmas vid ett skyfall, vilket innebär minst ett 100-årsregn med klimatkoefficient.

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

El, tele och fiber

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

Värme

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

Avfallshantering

Avfallshanteringen kommer att följa Boverkets allmänna råd där det måste finnas möjlighet att sortera mat- och restavfall högst 50 meter från bostädernas entréer. Även förpackningar och tidningar ska enligt regeringens krav samlas in bostadsnära, detta kommer antingen ske i form av miljöhus eller nedgrävda bottentömmande behållare. Den blivande markägaren ansvarar för avfallshanteringen.

Trafikanläggningar

Anläggandet av nya kvartersgator kommer ske i takt med bostadsbyggnationen och måste säkerställa framkomligheten om bostäder tas i bruk i etapper. Gångbana, naturstig samt infart till området kommer utgöra allmänna anläggningar och kommer så långt det är möjligt att genomföras så att det samordnas med övrig byggnation inom området. Delar av detaljplanens allmänna anläggningar kan komma att genomföras i ett tidigt skede och andra delar i ett senare skede.

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

Parkering

Erforderliga parkeringar inom detaljplanen ska i huvudsak anordnas inom kvartersmark.

Markföroreningar

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

Hantering av sulfider i bergmassor

Det finns en låg risk för sulfider i området. I och med att massorna i huvudsak körs bort och att det jämfört med andra stadsbyggnadsprojekt handlar om relativt små volymer som hanteras bör det vara rimligt att hantera sulfidfrågan under detaljplanens genomförande. Mer om detta finns att läsa i Miljöredovisningen, underlag till denna planbeskrivning.

Viss sprängning kommer att behöva genomföras vid utbyggnad av aktuell detaljplan, i första hand gäller detta anläggningen av kvartersgatan i området. Massbalans kommer att eftersträvas i området och enligt framtagna beräkningar kommer ett överskott på endast 331 kubikmeter bergmassor att genereras. Utöver detta kommer troligen ytterligare volymer att tillkomma men sannolikt i relativt små mängder, bland annat på grund av att inga underjordiska garage planeras i området.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

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

Allmän plats

Mark som ska utgöra allmän plats enligt detaljplanen kommer vid genomförandet regleras till lämplig kommunal målfastighet eller kvarstå inom befintlig kommunal fastighet.

Kvartersmark

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

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. Området ska utvecklas av en exploatör som har för avsikt att skapa en bostadsrättsförening för bebyggelsen inom området. Skulle behovet uppstå av att skapa fler bostadsrättsföreningar kan behovet av gemensamhetsanläggningar uppstå för till exempel kvartersgator, sopanläggning etc. Berörda byggaktörer ska ansöka om och bekosta anläggningsförrättning. Slutgiltigt anläggningsbeslut fattas av lantmäterimyndigheten vilket sannolikt sker i samma fastighetbildningsärende som avstyckningarna. Framtida förvaltning av dessa gemensamhetsanläggningar kan ske genom delägarförvaltning eller av en eller flera samfällighetsföreningar. Oavsett förvaltningsform kommer de framtida fastighetsägarna att utgöra delägare.

Ledningsrätter och servitut

Befintlig fastighet belastas idag av ledningsrätt och avtalsservitut enligt fastighetsförteckning. Vattenfalls kraftledning gick över fastigheten och är upplåten med avtalsservitut. Dessa servitut ska upphävas senast i samband med fastighetsbildning enligt detaljplanen. Kostnaden för hävning av servitutet bärs av Vattenfall och hävandet av servitutet är i enlighet med ingånget avtal mellan Nacka Kommun och Svenska kraftnät som en del av projektet med markförläggning av nya högspänningskablar. Behovet av eventuella nya rättigheter kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

En transformatorstation behövs inom området. Placering av sådan transformatorstation regleras i plankartan. Upplåtelse av marken för transformatorstationen föreslås ske via avtal

mellan kommunen och elnätbolaget. Skulle detta inte vara lämpligt kan marken säkras via ledningsrätt eller servitut. För att säkerställa att ledningar kan förläggas fram till elnäststationen skapas ett u-område inom kvartersgatan som leder dit. Servitut för att säkerställa åtkomst till transformatorstationen ska skapas.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

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

Inlösen och ersättning

Detaljplaneförslaget innebär ingen inlösen av mark. Den kommunala marken som regleras som kvartersmark i detaljplanen kommer att säljas till exploatör som utsetts som vinnare av genomförd markanvisningstävling.

De fastigheter som ska belastas av rättigheter såsom servitut eller ledningsrätt har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelse med fastighetsägaren. I dagsläget planeras inte för några servitut eller andra belastningar som skulle innebära ersättningsskyldighet på kvartersmark.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

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

Kostnad för åtgärder inom kvartersmark

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

Kostnad för vatten- och spillvattenanläggning

Nacka kommun tillsammans med Nacka vatten och avfall AB bygger ut vatten- och spillvattenanläggningar men Nacka vatten och avfall AB blir huvudman. Ekonomisk reglering upprättas i genomförandavtal mellan Nacka kommun och Nacka vatten och avfall AB. Anslutningsavgift enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor betalas av exploatör efter utbyggnad.

Kostnad för dagvattenhantering

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

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

Respektive ledningsägare ansvarar för nyläggning och omläggning av ledningar och anordningar. Genomförandeavtal ska ingås mellan kommunen och respektive ledningsägare avseende ansvars- och kostnadsfördelning för ledningsflytt av ledningar och anordningar som ska upplåtas på allmän platsmark och ska ingå i utbyggnaden av allmänna anläggningar. Respektive fastighetsägare behöver ingå avtal med berörda ledningsägare om ny- och omläggning av ledningar på kvartersmark.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

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

Planavgift

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

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

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

Anslutningsavgifter

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

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

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Dagvatten

Med de åtgärder som möjliggörs inom detaljplaneområdet och den dagvattendamm som planeras vid Ankdammsvägen/Stjärnstigen kommer föroreningsmängderna till vattenförekomsten Skurusundet att minska jämfört med idag. Det förutsätter att åtgärder

vidtas som motsvarar de som har föreslagits i dagvattenutredningen, inklusive dagvattendammen. Dammen kommer omhänderta förorenat vatten från ett större område än detaljplanen för att uppnå en kompenserande rening. Nettoeffekten blir att en större mängd föroreningar avskiljs från dagvattnet än i nollalternativet, utan exploatering och våtdamm.

I och med att vattnet kommer bli väsentligt renare än idag kommer genomförandet av detaljplanen och dagvattendammen innebära en positiv påverkan på vattenförekomsten. I och med detta följs miljö kvalitetsnormerna på det sätt som krävs enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen vid planläggning.

Skyfall

Med de föreslagna åtgärderna med avledande skyfallsdike, skyfallsstråk och höjdsättning hanteras risk för översvämning på ett säkert sätt. Framkomligheten till och från planområdet bedöms också klaras. Bedömningen är att skyfall inte kommer orsaka någon skada inom eller utanför planområdet.

Klimatpåverkan

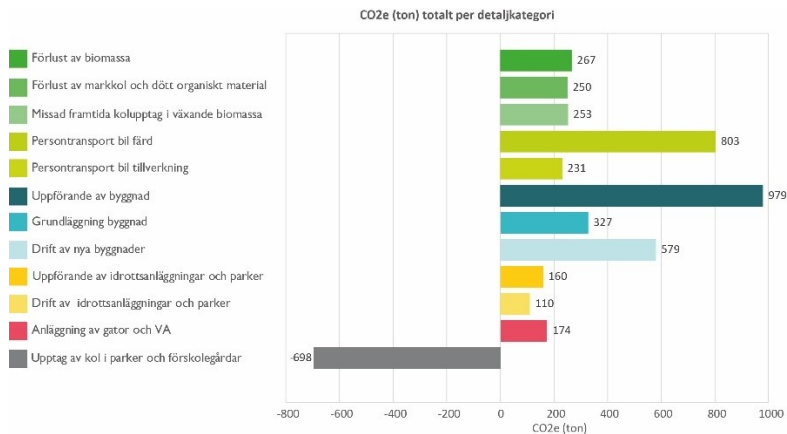
Ett lokalt miljömål är att Nacka ska bidra till minskad klimatpåverkan genom att stärka sitt arbete inom områdena transporter och resor samt energieffektivisering. Enligt översiktsplanen ska utsläppen av växthusgaser minska i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen (RUFS). Den regionala utvecklingsplanen säger att Stockholmsregionen ska vara klimatneutral till år 2045.

I markanvisningsavtalet till den aktuella detaljplanen finns bland annat krav på laddstolpar för elfordon och tillräckligt många cykelparkeringar för de boende.

Då de planerade bostäderna ligger i ett kollektivtrafiknära läge bidrar detta till att behovet av att äga och köra bil minskar. En annan viktig faktor för att minska klimatpåverkan är bebyggelsens anpassning till landskapet, markens utformning och möjlighet att undvika plansprängning då masshantering orsakar mycket stora utsläpp av koldioxidekvivalenter.

Volymen massor bedöms vara ganska liten jämfört med andra stadsbyggnadsprojekt i Nacka.

En klimatberäkning av detaljplanen har genomförts. Detaljplanen antas i beräkningen genomföras år 2026-2030. Projektets klimatpåverkan är 4132 CO₂e ton. Per kvadratmeter byggnadsarea är utsläppen 438 kg CO₂e och per person i området 23 CO₂e ton. Det ligger ungefär i linje med klimatberäkningen av detaljplanen Nackas översiktsplan.



Figur 24 - Koldioxidekvivalenter, CO₂e, uttryckt i ton, per detaljkategori (Nacka kommun, 2025).

Projekts stora utsläppsposter är uppförande och drift av ny bebyggelse samt utsläpp kopplade till bilkörningen hos de framtida boende i planområdet. För att hålla nere projektets klimatpåverkan är det därför viktigt att arbeta med byggmaterialen, där ett aktivt arbete kan ha stor effekt. Särskilt stor påverkan har val av stomme. I och med suterränglösningarna i projektet byggs mycket yta mot mark, vilket kräver stora mängder klimatdrivande material, vanligtvis betong.

Buller

Samtliga riktvärden för trafikbuller uppfylls vid bostadsfasader och uteplatser inom detaljplaneområdet med nuvarande utformning. Riktlinjerna för uteplats för ny bebyggelse närmast Ormingeringen uppfylls för vissa byggnader på baksidan mot väster. För övriga byggnader uppfylls riktvärdena på alla sidor.

Förorenade områden

Området bedöms inte vara påverkat av föroreningar i någon högre grad, och kriterierna för känslig markanvändning (KM) kommer kunna uppfyllas. Eventuella mindre föroreningar kommer tas omhand under genomförandet.

Natur

Med undantag för den sydvästra delen av området, där ambitionen är att spara större delen av naturvärdesobjekt 7 med ett antal större tallar samt ett naturmarksparti längs Ormingeringen, kommer de flesta av de befintliga träden att behöva fällas i samband med utbyggnad. Den föreslagna exploateringen innebär att stor del av naturmarken inom planområdet tas i anspråk för bebyggelse. Bebyggelse inom detta område kan komma att bidra till att ett lokalt barrskogssamband försvagas ytterligare och vissa spridningssamband kommer eventuellt att gå förlorade. I stort minskar de gröna områdena inom planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen har inte bedömts komma att påverka mindre hackspett på ett sådant sätt att bevarandestatus försämras eller att förbud enligt artskyddsförordningen riskerar utlösas.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en liten del av kopparödlands habitat förvinns. Då det endast handlar om ett intrång av begränsad omfattning bedöms inte artens bevarandestatus påverkas negativt. Därmed bedöms det inte heller föreligga någon risk för att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses.

Målområden för hållbart byggande

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

Hållbarhetsmålet: Nära till grö- och vattenområden av god kvalitet

- Sådana områden går att nå på ett enkelt och säkert sätt.
- Bebyggelsen planeras med gröna kvaliteter även inom området.

Hållbarhetsmålet: Hållbart resande

- Bebyggelsen ligger nära kollektivtrafik med god turtäthet och hållplatserna går att nå på ett enkelt och säkert sätt.
- Cykelparkeringar motsvarande minst 2 platser/bostad anordnas inom projektet.

Hållbarhetsmålet: En god ljudmiljö

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

Sociala konsekvenser

Områdets karaktär kommer vid genomförandet av detaljplanen att förändras från naturområde till bebyggt område i och med att del av befintligt grönområde tas i anspråk till förmån för bostäder i kollektivtrafiknära läge. Exploatering i kollektivtrafiknära läge är positivt ur jämställdhetssynpunkt då undersökningar har visat att män i större utsträckning än kvinnor har tillgång till bil. Den nya bebyggelsen och dess tillhörande utomhusmiljöer kommer, med hänsynstagande till områdets topografi, att tillgänglighetsanpassas.

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte innebära några större negativa konsekvenser för barn. Befintlig naturmark och område för kraftledningsstråk bedöms inte hysa några större rekreativa värden, men att bebygga området riskerar få en viss negativ påverkan på barn och ungdomars tillgång till naturmark utanför redan bebyggda områden i Orminge. Detta då befintliga gc-vägen Äppelröstigen tas bort och görs om till en stig som blir mindre tillgänglig.

Inom planområdet anläggs en gemensam lektyta. Detta innebär att även yngre barn kan få en trygg tillgång till lekplatser. I planområdets närhet finns både befintliga och planerade förskolor, en grundskola och idrottsanläggningar.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen. För stadsbyggnadsprojektet kommer intäkter uppkomma i samband med Nacka kommuns försäljning av delar av fastigheten Orminge 60:1 utifrån markanvisningen. I den intäkt stadsbyggnadsprojektet får in via markanvisningen så ingår exploatörernas andel av kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader. Intäkterna från markförsäljningen ska också delvis finansiera markförläggningen av de luftburna högspänningsledningarna enligt genomförandeavtal tecknat för detta.

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

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

Avvägning mellan motstående intressen

Motstående intressen som har identifierats under planarbetet är det allmänna intresset av bevarandet av naturvärden och spridningssamband relativt det allmänna intresset med behovet av tillkommande bostadsbebyggelse. Kommunen bedömer att behovet av tillkommande bostäder väger tyngre än behovet av att bevara naturmarken och spridningssambandet intakt. För att minska den negativa påverkan på spridningssambandet har anpassning av bebyggelsens placering gjorts. Detta har resulterat i att en remsa med naturmark sparas i områdets norra och södra del samt att en remsa med naturmark sparas och skyddas från markingrepp i planområdets södravästra del.

Ett annat motstående intresse som har identifierats är det allmänna intresset av tillskapa bostäder mot enskilda intressen av påverkad utsikt och insyn för närboende. Kommunen bedömer att behovet av tillkommande bostäder väger tyngre än påverkad utsikt och insyn för närboende. Genom regleringar som finns på plankartan bedöms det inte innebära betydande olägenhet.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

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

Fastighetsbildning av den eller de nya fastigheter som detaljplanen möjliggör avses skapas genom avstyckning av den kommunala stamfastigheten Orminge 60:1. Det kommer att ske en viss förtätning av området och förbindelsen med naturreservatet kommer att flyttas något i jämförelse med dagens anslutning. I övrigt bedöms inga andra fastigheter, utöver Orminge 60:1, påverkas av detaljplanen vad avser fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark	Rättigheter och gemensam- hetsanlägg- ningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekono- miska konsekvens- er - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Orminge 60:1	Avstår cirka 19 724 m ²	Befintliga ledningsrätts- servitut behöver upphävas.	Ny infart till området, ny naturstig samt justering av gångbana ska bekostas. Förrättningskostn- ader.	Intäkter från försäljning av mark.	Överenskommels- e om fastighetsreglering , överenskommelse om ledningsrätt. Markgenomföran- deavtal.	Fastigheten minskar i storlek med cirka 19 724 m ²
Ny fastighet ska bildas	Kommer att utgöras av cirka 19 724 m ² mark planlagd för bostadsändamål	Om byggnation sker som en BRF saknas behovet. Väljs andra lösningar kommer behov uppstå.	Endast för genomförande av planenliga byggnationer inklusive kvartersgator.	Försäljnings eller uthyrnings- intäkter.	Överenskommels- e om fastighetsreglering , markgenomföran- deavtal. Servitut kopplade till ny transformator- station.	Planläggs som kvartersmark bostäder (B) enligt detaljplan.

Tabell 3 – Tabell över detaljplanens konsekvenser för fastigheter/ samfälligheter.

Fastighetsbildning av den eller de nya fastigheter som detaljplanen möjliggör avses skapas genom avstyckning av den kommunala stamfastigheten Orminge 60:1. Det kommer att ske en viss förtätning av området och förbindelsen med naturreservatet kommer att flyttas något i jämförelse med dagens anslutning. I övrigt bedöms inga andra fastigheter, utöver Orminge 60:1, påverkas av detaljplanen vad avser fastighetsrättsliga konsekvenser.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt