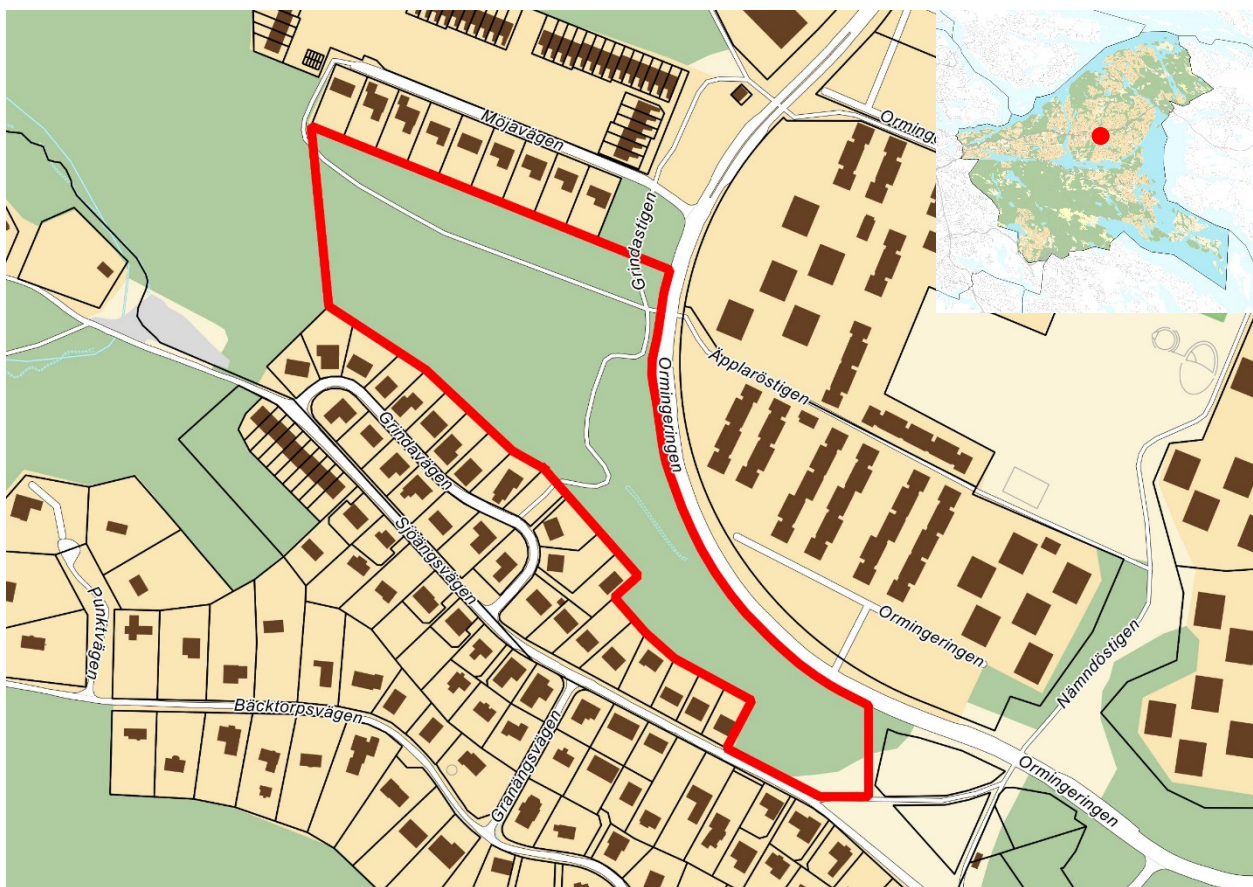


Amperen, Orminge

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 det planerade naturreservatet Skarpnäs. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och dess placering ska 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 och nu pågår arbete med att ta ner dom gamla luftledningarna och tillhörande stolpar. Planområdet omfattar del av fastigheten Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun. Gator inom planområdet föreslås bli kommunala.

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder i form av 71 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 gångfartsområden 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.

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

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen. Planförslagets genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, vändplaner och ledningsnät. Entrén ut mot naturområdet, och det planerade naturreservatet Skarpnäs väster om planområdet, förändras genom att befintlig gångväg Äpplaröstigen tas bort och gångtrafikanter leds till naturområdet via gångfartsområdet genom det nya bostadsområdet. 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
Syfte	4
Bakgrund och huvuddrag	4
Planhandlingar och underlag	4
Plandata och tidigare ställningstaganden	5
Läge, areal & markägoförhållande	5
Statliga och regionala intressen	5
Kommunala intressen	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	9
Förutsättningar och planförslag	10
Övergripande struktur	10
Offentliga rum och grönområden	11
Bebyggelse	15
Teknisk infrastruktur	19
Störningar och risker	21
Markens beskaffenhet	24
Dagvatten och skyfall	25
Så genomförs planen	29
Organisatoriska frågor	29
Huvudmannaskap	30
Ansvarsfördelning	30
Avtal	31
Tekniska frågor	32
Fastighetsrättsliga frågor	33
Ekonomiska frågor	35
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande	37
Miljökonsekvenser	37
Sociala konsekvenser	39
Ekonomiska konsekvenser	40
Avvägning mellan motstående intressen	40
Fastighetskonsekvensbeskrivning	41
Medverkande i planarbetet	41

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 det planerade naturreservatet Skarpnäs. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och dess placering ska 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 löper igenom planområdet frigörs mark i detta läge 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 är 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 ökas från 70 kV till 130 kV. Projektet bedöms ta cirka två och ett halvt år att genomföra och planeras vara klart senast år 2024.

I stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket ingår tre detaljplaneområden; Pylonen, Amperen och Volten. Denna planbeskrivning behandlar detaljplaneområdet Amperen.

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 7 maj 2018. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 2020-11-24*)
- 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, maj 2020*)
- Artskyddsutredning för fåglar på Ormingelandet (*Calluna, 2019-10-10*)
- Artskyddsbedömning rörande kopparödla (*Pro Natura, januari 2020*)

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägoförhållande

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 MB

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

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 miljö kvalitetsnorm 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 miljö kvalitetsnormerna 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 omfattas 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 ska markförläggas.

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.

Planförslaget 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.

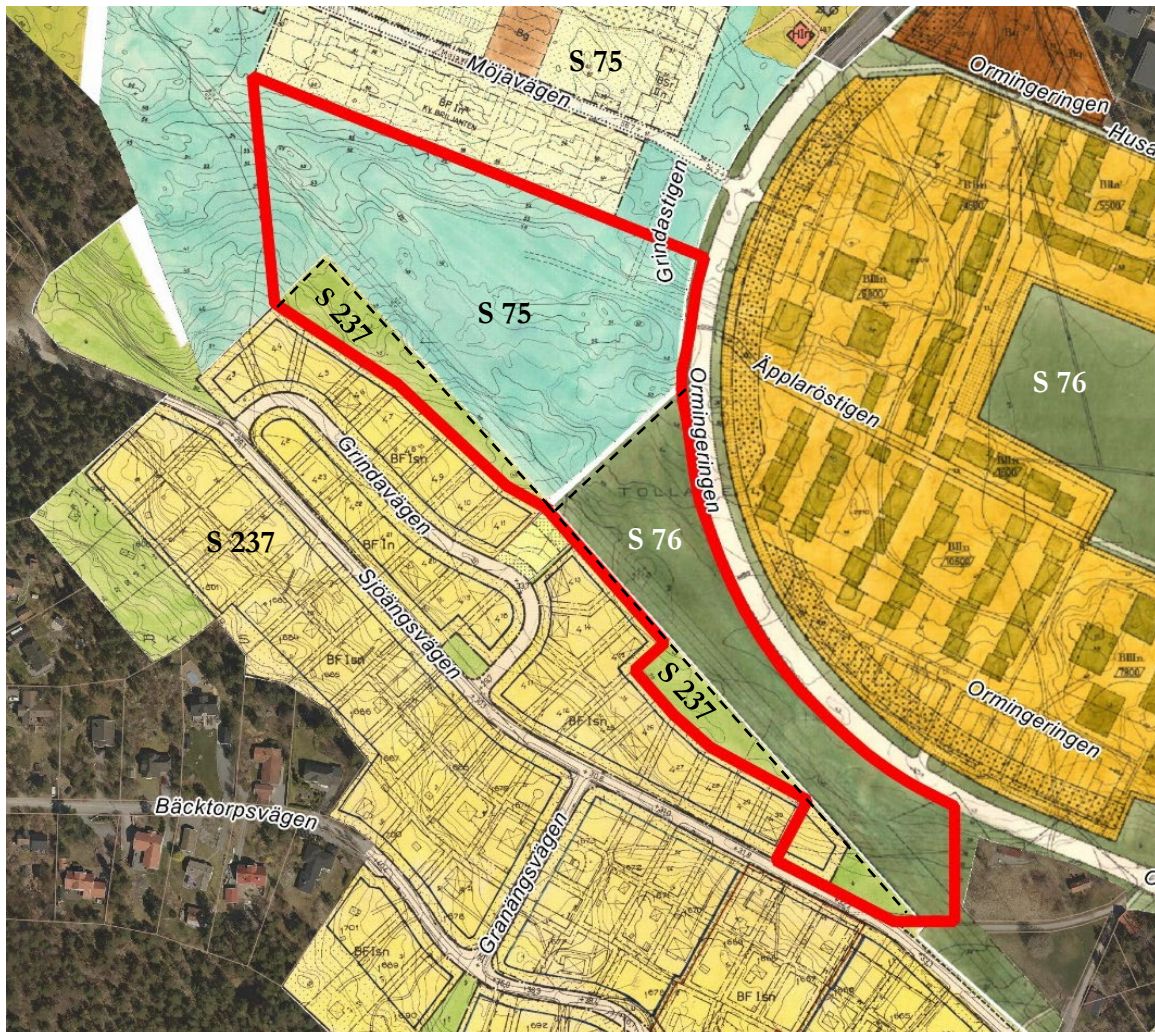
Västra Orminge är indelat i tre olika funktionszoner; en inre grön zon, en mellanzon med bostadsbebyggelse samt en yttre trafikzon med bilväg och parkeringar och karaktäriseras av låg skala och terränganpassning. Nya tillskott i bebyggelsemiljön kring Västra Orminge bör utformas som tydliga årsringar 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.

Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt kommundelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet. Planprogrammet ligger till grund för utvecklingen av Orminge centrum. Detaljplan Amperen ligger utanför området för detaljplaneprogrammet för Orminge centrum.

Gällande detaljplaner

Detaljplaneområde Amperen omfattas idag av stadsplan 75 som fastställdes 1966, ändring av stadsplan 76 som fastställdes 1967 samt stadsplan 237 som fastställdes 1972. 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 arbetar för att inrätta Skarpnäs naturreservat. Syftet med detta är att bevara och utveckla områdets värden för natur, kultur och friluftsliv. Naturreservatet har beslutats av kommunen men beslutet har upphävts av Länsstyrelsen och nytt samråd om Skarpnäs naturreservat kommer därför att hållas. Föreslagen naturreservatsgräns går cirka 100 meter väster om planområdet för Amperen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning. Planområdet, som tidigare varit en ledningsgata för en luftburen kraftledning, frigörs i samband med markförläggningen av kraftledningen. Detta innebär att mark i ett attraktivt läge kan exploateras. I denna detaljplan kommer bostäder att föreslås vilket innebär en förändring mot dagens användning som huvudsakligen är natur.

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

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

Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget utifrån olika aspekter.



Figur 3 - Översiktspild 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 det som föreslagits bli Skarpnäs naturreservat. Norr och söder om planområdet finns bostadsområden med radhus- och villabebyggelse.

Planområdet utgörs idag av kuperad terräng med tallskog och en luftburen kraftledning. 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.

Föreslagen bebyggelse inom detaljplaneområdet karaktäriseras av småskalighet och består av 71 bostadsenheter i form av radhus, parhus och kedjehus. Radhusen är organiserade i längor om fyra till fem enheter. De planerade bostäderna kommer att angöras via ny gata som ansluter till Ormingeringen via en infart. Topografin inom området är mycket varierande och föreslagen 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. Cirka 100 meter väster om planområdet ligger Skarpnäs planerade 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 framförallt för yngre barn som har behov av lek nära hemmet.

En av entréerna in till det naturområde som planeras bli Skarpnäs naturreservat kommer att ändras i sin karaktär från att gå genom ett naturområde till att dras genom det nya bostadsområdet. Den befintliga gång- och cykelvägen som utgör entré till naturreservatet och ansluter till Möjavägen kommer att få en förändrad sträckning och integreras med körbanan i ett gångfartsområde på det nya planområdets lokalgata. Gångfartsområdet ansluts till naturen i väst och mot Orminge centrum i öst via en gångväg till gångtunneln under Ormingeringen. Förbindelsen under Ormingeringen blir en viktig länk för att säkerställa att barn på ett trafiksäkert sätt kan ta sig till Centrala parken som är en viktig målpunkt.

Den befintliga gång- och cykelvägen Grindastigen som löper i den sydöstra delen av området i nord-sydlig riktning kommer att få en justerad sträckning i samband med utbyggnaden av området. Cykeltrafiken mot Möjavägen föreslås ledas om på Grindastigens anslutning norrut från gångtunneln, men rekreativ cykeltrafik mot naturområdet har fortfarande möjlighet att ta sig genom planområdet.

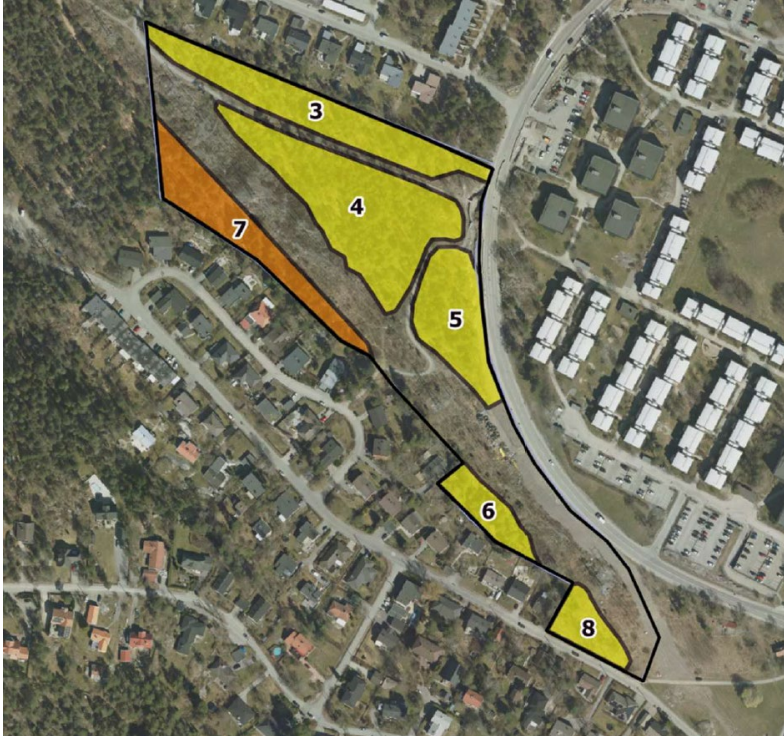


Figur 4 - Övergripande situationsplan över hur föreslagen bebyggelse kan utformas. Mörkgrå bebyggelse är parbus, grå är radbus och ljusgrå är kedjebus. (Waldemarson Arkitekter, 2020)

Naturvärden

En naturvärdesinventering har utförts. 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 tallvärden 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 trädriddå 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 detaljplanarbetet (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). Kopperödla är skyddad enligt artskyddsförordningen och därmed är åtgärder som kan påverka artens bevarandestatus negativt förbjudna. Ett genomförande av planen bedöms inte nämnvärt försämra den kontinuerliga ekologiska funktionen i de habitat som rör kopperödla 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 spridnings sambandet på platsen. I planområdets östra del mot Ormingeringen planläggs istället för **"PARK"** för att möjliggöra asfalterade gång- och cykelvägar.

Planförslaget medger en utveckling av en mindre lektyta inom kvartersmark **"B"** (se nästa avsnitt för bostäder, "B"). Lekytan regleras med egenskapsbestämmelsen **"f₃ – lektyta ska finnas"**.

För att skydda naturmark från ingrepp samt naturvärdesobjekt 7 finns en n-bestämmelse (**"n₁ – Område med värdefull mark och vegetation som ska bevaras. Schaktning, sprängning och utfyllnad får inte göras."**) 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).



Figur 6 - Perspektivbild över möjlig utformning på anslutning till naturmarken med trappor i planområdets södra del (Waldemarson Arkitekter, 2020).

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 föreslås anpassas till dessa bostadsområdens förening av brokighet och upprepning avseende volymer och fasadmaterial. Ambitionen är att den, trots brokigheten, ska upplevas enhetlig.

Föreslagen bebyggelse består av 71 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. Planförslagets bebyggelsekaraktär anknyter till omgivande bebyggelse och består av lokalgator med småhusbebyggelse. I områdets mitt, som också är flackare än övriga planområdet, förläggs tätare bebyggelse med radhus i grupper om fem till sex enheter. 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 innebär att varje enhet placeras på en individuell höjd.

Varje bostadsentré föreslås få en privat zon mot gata som möjliggör för biluppställningsplats, komplementbyggnad och växtlighet. Komplementbyggnad i form av redskapsbod kan placeras mot gata eller på byggnadens gårdssida och får sammanbyggas med huvudbyggnad. Alla bostäder planeras kunna angöras tillgängligt från den nya lokalgatan. Risker för insyn i planerad 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 föreslås släpp med siktlinjer till naturmarken. I mitten av området planeras en lektya och en plats för sammankomster för de boende i området.



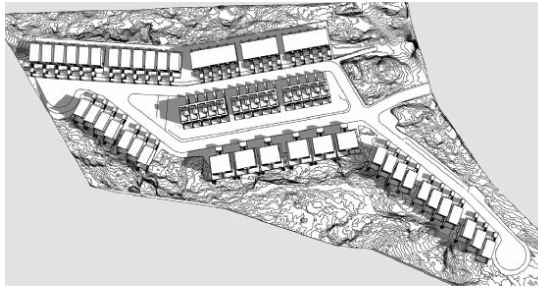
Figur 7 - Illustration över möjlig utformning av föreslagen bebyggelse, vy från vändzon i nordvästra delen av planområdet (Waldemarson Arkitekter, 2020).

Gestaltning

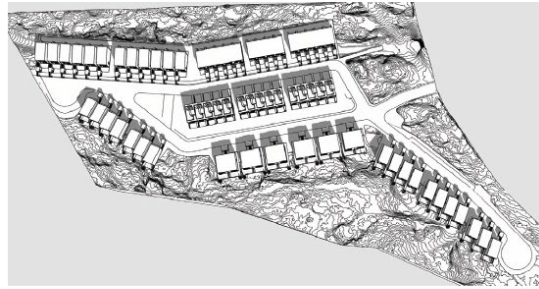
Den nya bebyggelsen föreslås gestaltas för att upplevas som en del av den omkringliggande naturen och samspela med omkringliggande bebyggelses småskaliga karaktär. Detta innebär en låg bebyggelsehöjd och rena naturmaterial som anknyter till de material som finns i området idag. Fasader ska utföras i trä och detaljer föreslås, enligt framtaget gestaltungsprogram, utföras i plåt. Naturen föreslås få sippra in i planområdet genom släpp i bebyggelsen och inslag av planteringar på kvartersmarken möjliggörs. Där kvartersmarken gränsar till naturmark mot söder föreslås naturmarken få vara orörd nära inpå den nya bebyggelsen.

Solstudie

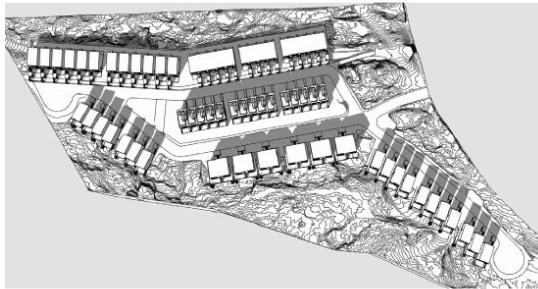
En solstudie över föreslagen bebyggelse har tagits fram. Resultatet visar att planförslaget inte kommer att ha någon betydande skuggpåverkan på omkringliggande områden. Då alla planerade bostäder har nord-sydlig orientering bedöms ljusförhållanden kunna vara goda även under höst, vinter och vår.



21/3 KI 09.00

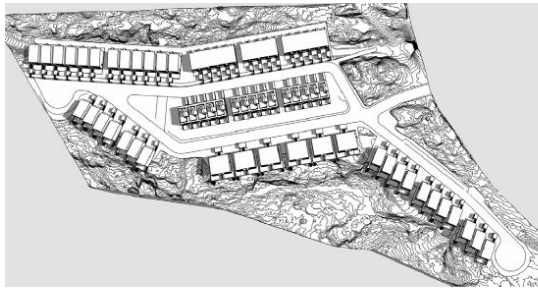


21/3 KI 12.00

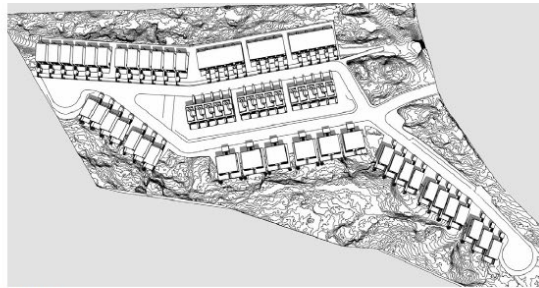


21/3 KI 15.00

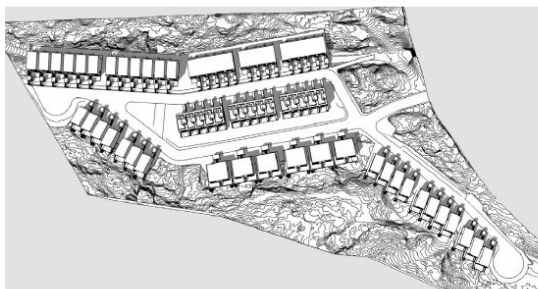
Figur 8 – Solstudie över ljusförhållanden utförd under tre klockslag den 21 mars.



21/6 KI 09.00



21/6 KI 12.00



21/6 KI 15.00

Figur 9 – Solstudie över ljusförhållanden utförd under tre klockslag den 21 juni.

Markanvändning

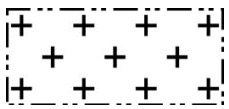
Markanvändningen på kvartersmark i detaljplanen är bostäder och regleras i plankartan genom bestämmelsen **"B"**. Byggrätternas utbredning regleras med egenskapsgräns samt med prickmark och korsmark. Placering av bostadsbebyggelsen regleras även med bestämmelserna **"f₁ – Minst ett släpp i bebyggelsen om minst 3 meter ska finnas"** och **"f₂ – Minst två släpp i bebyggelsen om minst 3 meter ska finnas"**. För att begränsa den totala exploateringsgraden i området finns en bestämmelse om **"e₁₋₂ – Största tillåtna**

bruttoarea är 130–135 m² per lägenhet” med ett av två olika antal kvadratmetrar angivet inom varje egenskapsområde på plankartan. För bostadsbebyggelsen regleras även antalet enheter inom varje egenskapsområde med planbestämmelsen **”e₃₋₇ – Största antal lägenheter inom egenskapsområdet är 7–15”**.

Största tillåtna storlek på komplementbyggnader regleras med generella bestämmelser om att **”Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 8 m² per lägenhet om inte annat anges”** och **”Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter”**. På två områden markerade med korsmark finns undantag från denna begränsning i utnyttjandegrad, där regleras utnyttjandegraden med **”e₈ – Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 m²”** för att möjliggöra för två större miljöhus eller andra gemensamma byggnader. För att komplementbyggnad ska kunna sammanbyggas med huvudbyggnad utan att räknas in i bruttoarean för bostadsbebyggelsen finns på plankartan följande bestämmelse: **”Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas. Sammanbyggd komplementbyggnad får i sådant fall placeras på mark avsedd för komplementbyggnad”**.

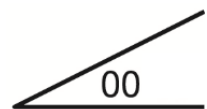


Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

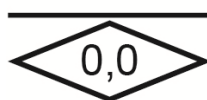


Korsmark – Endast komplementbyggnad får placeras.

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”**, vilken räknas från varje bostadsenhets medelmarknivå. Kombinationen av maximal takvinkel och högsta nockhöjd innebär att byggnadsvolymen begränsas till utskrivna höjd vid nock, oavsett om taklutningen är noll eller 14 grader. Takfotens höjd kan därmed variera med takvinkeln.



Maximal takvinkel.



Nockhöjd - Högsta nockhöjd i meter.

Byggnaderna är tänkta att utföras helt i trä vilket säkras med en generell utformningsbestämmelse 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 generell bestämmelse att **”Eventuella 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

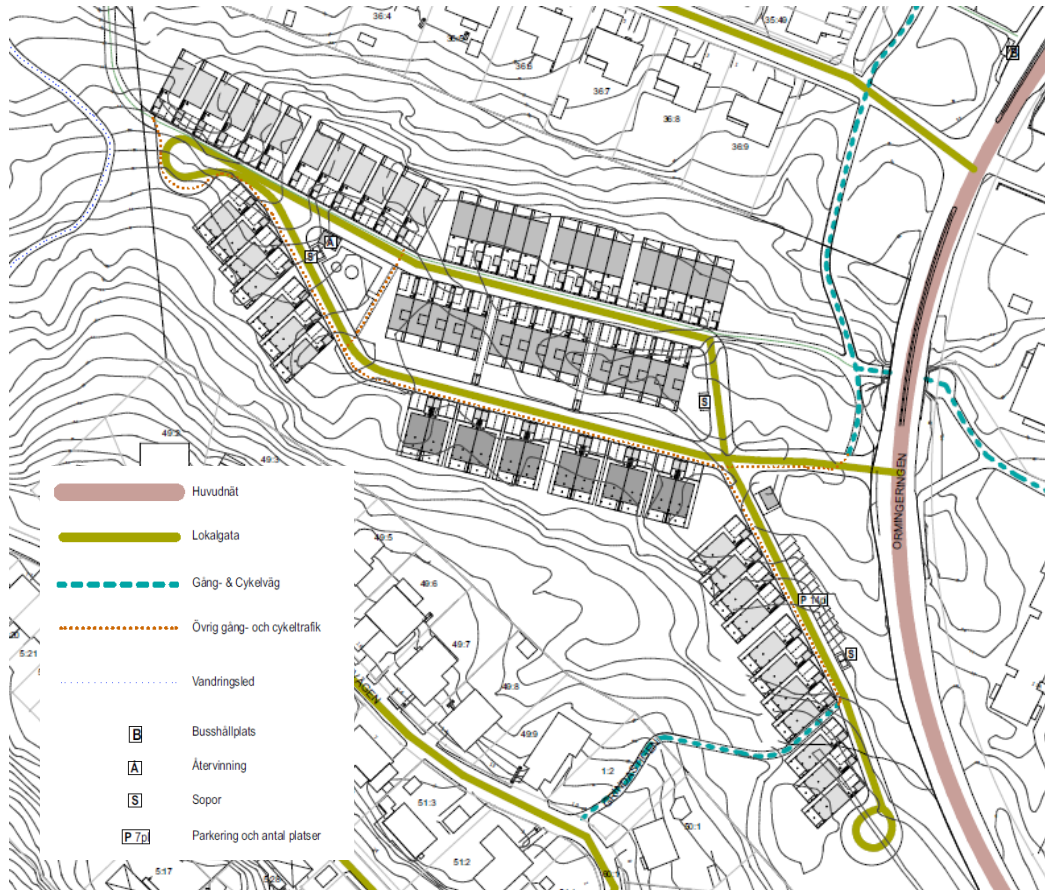
Norr om planområdet återfinns Möjavägen och söder om återfinns Sjöängsvägen och Grindavägen. Ovan nämnda gator leder in till befintliga bostadsområden bestående i huvudsak av villor och radhusbebyggelse som trafikförsörjs från Ormingeringen.

Ormingeringen är en huvudled som trafikeras av kollektivtrafik. Drygt 200 meter sydöst från planområdet ligger busshållplatsen Nämdöstigen 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 istället Äpplaröstigen som är en gång- och cykelväg. Äpplaröstigen kopplar samman de centrala delarna av Orminge med det planerade 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 föreslås angöras genom en ny lokalgata via en infart från Ormingeringen, se figur 10. Lokalgatan har utformats mot bakgrund av områdets topografiska förutsättningar med ambitionen att skapa en tillgänglig gatustruktur inom området. I detaljplaneförslaget föreslås Äpplaröstigen få en ny sträckning jämfört med nuläget. För att på ett tryggt sätt ta sig längs sträckan till Skarpnäs naturreservat föreslås fotgängare passera området på lokalgatan som föreslås bli ett gångfartsområde med blandad trafik. Bostadsområdet Möjavägen norr om planområdet föreslås nås med cykel genom den befintliga gång- och cykelvägen Grindastigen. Grindastigen ansluter även till Grindavägen, söder om

planområdet. Denna koppling föreslås finnas kvar men få en justerad sträckning (se figur 10).



Figur 10 - Diagram över planerade trafikrörelser 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 förses 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 boendeparkeringar och 14 stycken besöksparkeringar.

Markanvändning

Den nya lokalgatan regleras i plankartan med allmän plats **"GATA"**. Cyklister angör bostäderna via gångbana som regleras med användningsbestämmelsen allmän plats **"PARK"**. Markens höjd regleras på flera ställen i den nya lokalgatan med bestämmelsen **"±0,0 – Markens höjd över angivet nollplan"**.

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 två tekniska anläggningar, en dagvattendamm och en transformatorstation. Dessa regleras med användningsbestämmelse om kvartersmark ”E₁” respektive ”E₂”.

Dagvatten från kvartersmark ska tas om hand i lokala anläggningar på kvartersmark. Dagvatten från allmän plats planeras fördröjas i gata. I en dagvattendamm i södra delen av planområdet planeras rening av vatten från närliggande områden ske 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

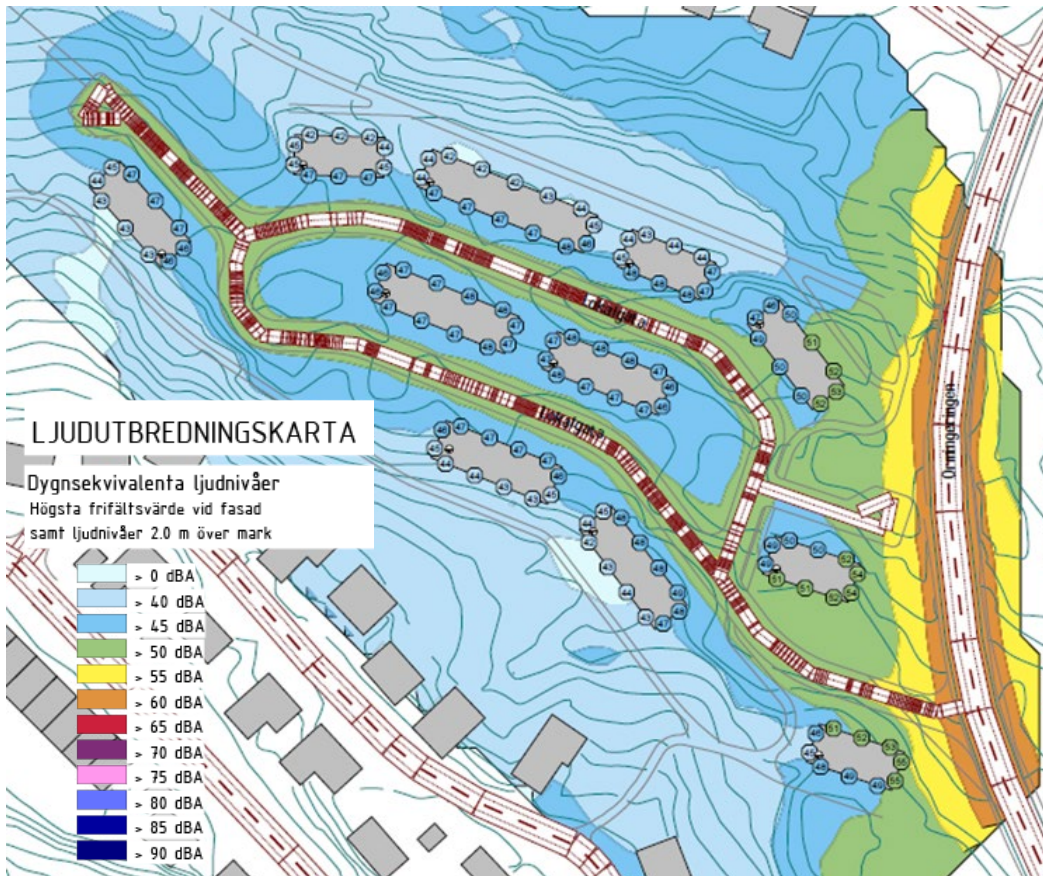
Planförslaget innebär risker och störningar i form av buller och elektromagnetisk strålning vilket beskrivs utförligare nedan.

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 11) 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 11 - Ekvivalent ljudnivå vid fasad från vägtrafikbuller beräknat för år 2030 (Tyréns, 2019).

Markanvändning

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

Skydd mot störningar

Bostäder ska utformas med avseende på trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggande fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl 22.00-06.00 (frifältsvärden).
- Bostäder upp till 35 m² får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).
- 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.

Markförlagd kraftledning

Den markförlagda kraftledningen kommer att vara cirka 3,5 km och gå 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.



Figur 12 - Den markförlagda kraftledningens ungefärliga position (Vattenfall, 2020).

Elektromagnetiska fält används som ett samlingsnamn för elektriska och magnetiska fält. Magnetiska fält mäts i enheten mikrottesla (μT). Fälten alstras av den ström som flyter 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 hus nära kraftledningar är mot den bakgrunden ofta magnetfälten högre än vad som är vanligt i övrigt.

Magnetfälten för de föreslagna markkablarna kommer att ha 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.

Planområdet påverkas då en del av säkerhetsavståndet till kraftledningen är innanför plangränsen. Rekommendationen från Vattenfall 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 luftkvalitetskarter från 2015 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 markanvisningen för Amperen 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, se figur 13. 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 14.

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. Risker 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 försurning eller ökad mängd metaller.



Figur 13 - (t.v.) Kraftledning och berg i dagen (Geosigma AB, 2018).

Figur 14 - (t.h.) Träd som bedöms växa på tunt lager jord på berg (Geosigma AB, 2018).

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 höjd ligger på +33 meter över havsnivån och högsta höjden +60 meter över havsnivån. Gång- och cykelvägarna Äppelröstigen och Grindastigen utgör idag de enda hårdgjorda ytorna inom området. I nordöstra delen av planområdet, nära tunnel under Ormingeringen, finns två dagvattenbrunnar. Huruvida dagvatten idag avleds längs gång- och cykelvägarna till dagvattenbrunnarna i nordöstra delen av planområdet är oklart. I dagsläget avrinner dagvattnet troligen söderut 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 ej 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 15 – Skyfallsanalys framtagen av Nacka kommun med planområdet markerat

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

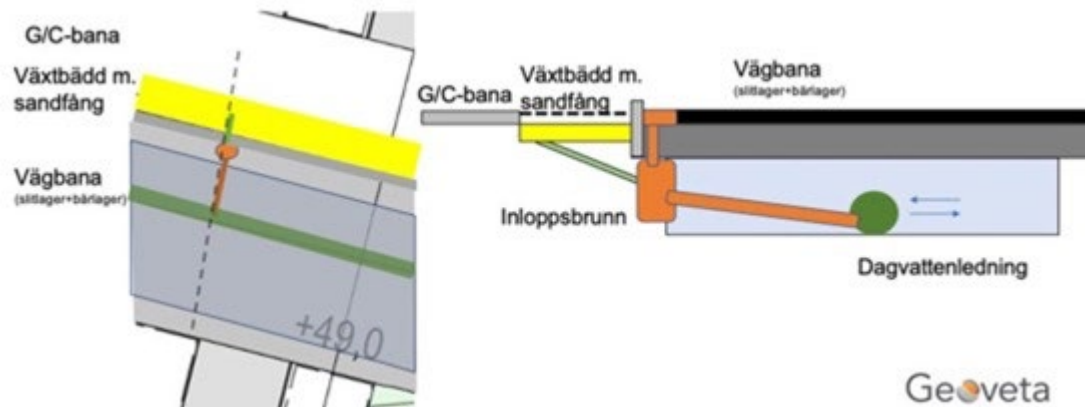
En skyfallsanalys för planområdet Amperen visar att det nedströms finns ett bostadsområde vid Sjöängsvägen (främst själva vägen) som riskerar att översvämmas. Vid ett 100-årsregn kan vattendjupet där uppgå till 0,8–1 meter.

Förslag på dagvattenhantering vid utbyggnad

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

10 millimeter nederbörd ska kunna fördröjas och renas genom grönyta inom området. Detta regleras med en bestämmelse i plankartan om att **”Marken 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 99 kubikmeter dagvatten. Vid exploatering i bostadsbebyggelse krävs även fördröjning av ett återkommande 20-årsregn med klimatfaktor 1,25 till en nivå som motsvarar ett återkommande 10-årsregn. För att uppnå detta behövs en fördröjningsvolym på 393 kubikmeter.

Dagvattenåtgärder planeras inom hela detaljplaneområdet och där varje tomt ska hantera sitt eget dagvatten. Under områdets vägar behöver ytterligare fördröjning ske i dagvattenmagasin. Det kan vara makadammagasin, plastmagasin eller större dimension på ledningar som därigenom klarar att även omhänderta dagvattnet.



Figur 16 - Konceptskiss av samdragning av nedsänkt växtbädd med gatubrunn. Till vänster vy ovanifrån. Streckade linjen visar skärningen som visas i bilden till höger (Geoveta, 2020).

På tomtmark föreslås fördröjning ske i fördröjningslager samt flacka svackdiken med bredd 0,6 meter, djup 0,2 meter och släntlutning 1:3. På övrig kvartersmark föreslås fördröjning ske i svackdiken med bredd 2 meter, djup 0,3 meter och släntlutning 1:3. Detta kräver att taket på förrådsbyggnaden lutar in mot tomten och att parkeringsytan inte lutar ut mot gatan.

Fördröjningsbehovet för kvartersmark (inklusive tomter) uppgår till 61 m³. Vid full utbyggnad av föreslagna lösningar inom kvartersmarken beräknas att minst 100 m³ kan fördröjas i dagvattenlösningarna.



Figur 17 - Generell dagvattenlösning för tomter inom Amperen, där allt vatten fördröjs inom fastigheten med fördröjningslager (orange), permeabel parkeringsyta (grå) samt svackdiken vid tomtragransen (grön). Alla ytor leder mot svackdiken vid tomtragransen (Geoveta, 2020).



Figur 18 - Planerad bebyggelse med dagvattenlösningar för kvartersmark och väg, gång- och cykelbana. Dagvattenhantering för respektive tomt hanteras inom respektive tomt (Geoveta, 2020).

Trots att detaljplaneområdet utformas med dagvattenlösningar som renar dagvattnet på ett effektivt sätt är det inte möjligt att få ett lika rent dagvatten som innan, eftersom det är naturmark som exploateras. Som kompensationsåtgärd för ökad föroreningsbelastning från området föreslås därför en våtdamm placeras längst söderut i planområdet. Våtdammen planeras omhänderta föroreningar från omkringliggande områden och är därför strategiskt placerad längs en stor dagvattenledning och i en lågpunkt.

	Amperen	Del av GII	Netto
P	0,9	-7,6	-6,7
N	10	-29	-19
Pb	0,02	-0,51	-0,49
Cu	0,077	-0,87	-0,793
Zn	0,15	-3,6	-3,45
Cd	0,0021	-0,018	-0,0159
Cr	0,026	-0,41	-0,384
Ni	0,028	-0,27	-0,242
Hg	0,00026	-0,00047	-0,00021
SS	200	-2700	-2500
Olja	0,83	-3	-2,17
PAH16	0,002	-0,025	-0,023
BaP	0,000055	-0,0022	-0,002145

Tabell 1- Mängd föroreningar i dagvattnet i kg/år. Med dagvattendamm kommer vattnet som rinner till recipienten att bli väsentligt renare än idag. Jämför till exempel fosfor (P) som efter reningen inom planområdet ändå förorenar vattnet i recipienten med 0,9 (Geoveta, 2020).

Planområdet behöver höjdsättas så att skyfall avrinner på ytor från byggnader enligt Svenskt vattens instruktioner, mot områden som kan tillåtas översvämmas utan risk för skador på byggnader. Med föreslagen våtdamm kan de stora vattenvolymer som bedöms uppstå vid ett 100-årsregn med klimatfaktor magasineras i den omfattning att en exploatering av planområdet inte medför ytterligare risk för översvämning av lägre belägna angränsande områden.

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

Plansamråd	Q1 2021
Granskning detaljplan	Q3 2021
Antagande detaljplan	Q1 2022
Laga kraft detaljplan*	Q1 2022

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal ska ingås mellan kommun och exploatör i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under andra kvartalet 2022 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 10 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

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

Ansvarsfördelning

Nedan 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 planen ha fått 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.

Dagvattendammen ska anläggas så att den är klar senast till inflyttning. Detta säkerställs bäst genom markgenomförandeavtalet som tecknas mellan byggherre och kommunen.

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/Plankostnadsavtal

Detaljplaneavtal reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen. Ett detaljplaneavtal avseende del av fastigheten Orminge 60:1 har ingåtts med Mjögäcks 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 Mjögäcks 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 spridnings sambandets funktion och stärker biodiversitet (exempelvis återplantering av träd och planteringar), dagvattendamm 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 byggaktör/exploatör 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, spillvatten och dagvattenledningar fram till planområdet erfordras samt utbyggnad inom planområdet. Planområdets allmänna vägar ska utformas och höjdsätts så att spillvatten och dagvattenledningar kan byggas ut med självfall fram till Ormingeringen.

Dagvatten

Anläggningar för dagvattenhantering, inklusive dagvattendamm, på allmän plats kommer att byggas ut i samband med att allmän platsmark anläggs. Kvarter och allmän plats höjdsätts och utformas så att fastigheter och andra samhällsviktiga funktioner inte översvämmas vid ett skyfall, vilket innebär minst ett 100-årsregn med klimatfaktor.

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

Avfallshantering 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 avfallshantering.

Trafikanläggningar

Anläggandet av nya lokalgator, utbyggd vändplan, gångbana samt övriga allmänna anläggningar kommer att ske etappvis och samordnas med övrig byggnation. Delar av detaljplanens allmänna anläggningar kan komma att genomföras i ett tidigt skede och andra delar i ett senare skede.

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

Parkering

Erforderliga parkeringar inom detaljplanen ska i huvudsak anordnas inom kvartersmark. I de fall då åtkomst till parkeringsplatser behöver lösas på allmän plats kommer dessa upplåtas med avtalsservitut.

Markföroreningar

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

Hantering av sulfider i bergmassor

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

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.



Figur 19 - Karta som visar närliggande fastigheter samt nya fastigheter (områden markerade med 1-4). Ungefärlig plangräns illustreras med röd linje.

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 föreslås 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, såsom exempelvis bostadsgård. Förutsättningar och principer för gemensamhetsanläggningar och deras omfattning och andelstal framgår i genomförandeavtalet och prövas av lantmäterimyndigheten. 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

Befintlig fastighet belastas idag av ledningsrätt och avtalsservitut enligt fastighetsförteckning. Vattenfalls kraftledning går över fastigheten och är upplåten med avtalsservitut. Dessa servitut ska upphävs i samband med fastighetsbildning enligt detaljplanen. Behovet av eventuella nya rättigheter kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

En elnätsstation behövs inom området. Placering av sådan elnätsstation har föreslagits i plankartan.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

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

Inlösen och ersättning

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

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 genomförandeavtal 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 planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv, dels för enskilda berörda fastigheter.

Miljökonsekvenser

Dagvatten

Med de åtgärder som möjliggörs inom detaljplaneområdet kommer föroreningsmängderna till vattenförekomsten Skurusundet (och Askrikefjärden i de fall vattnet rinner ditåt) 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 kompensande 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 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 den föreslagna dagvattendammen kan de stora dagvattenvolymer som bedöms uppstå vid 100-årsregn magasineras till den omfattning att en exploatering av planområdet inte medför ytterligare risk för översvämning av lägre belägna angränsande områden.

I övrigt finns goda förutsättningar att höjdsätta området och att anlägga fastighetsmark högre än gator så att gatorna utgör den huvudsakliga avledningsvägen av dagvatten vid skyfall. Därmed kommer byggnaderna kunna anläggas så att de inte skadas vid skyfall.

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. Då planförslaget ej tillåter källare eller underjordiskt garage bidrar detta till minskad klimatpåverkan.

Volymen massor är bedömningsvis ganska liten jämfört med andra stadsbyggnadsprojekt i Nacka. Inför genomförandet bör en masshanteringsplan utformas så att massor kan återvinnas inom projektet och så att transporter minimeras.

Buller

Riktlinjerna för uteplats för planerad bebyggelse närmast vägen uppfylls för vissa byggnader på baksidan mot öster. För övriga byggnader uppfylls riktvärdena på alla sidor.

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

För att begränsa bullerstörningar som ändå kan uppstå har bullerutredningen föreslagit ett antal åtgärder. För att minska störningsrisken bör inga sovrum placeras med fönster enbart mot Ormingeringen. Uteplatser ska anordnas där ekvivalenta ljudnivån är under 50 dBA och maximala ljudnivåer dagtid är under 70 dBA.

Eftersom Ormingeringen trafikeras av bussar, både dagtid och nattetid, rekommenderas att detta beaktas under projektering av fasader och fönster på de fasader som vetter mot Ormingeringen. Busstrafik genererar lågfrekvent buller vilket endast kan avskärmas genom tunga fasader och bra fönster. Mot bakgrund av risken för lågfrekvent buller bör ventilationsöppningar i fasaden placeras på sida som ej vetter mot Ormingeringen. Vidare är planlösningar och materialval aspekter som kan anpassas för att ytterligare förbättra ljudförhållandena.

Sulfider

Viss sprängning kommer att behöva genomföras vid utbyggnad av aktuell detaljplan, i första hand gäller detta anläggningen av lokalgatan 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.

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.

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 södra delen av området, där ambitionen är att spara 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 kopparödlans habitat förvinns. Då det endast handlar om ett intrång av begränsad omfattning bedöms inte artens bevarandestatus påverkas negativt. Därmed bedöms det ej 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 grön- 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 Ormingeringen.
- Byggnader planeras så att störande ventilation och fläktar inomhus och utomhus undviks.

Sociala konsekvenser

Områdets karaktär kommer vid genomfört detaljplaneförslag 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 planförslaget riskerar få en viss negativ påverkan på barn och ungdomars tillgång till naturmark utanför redan bebyggda områden i Orminge.

Inom detaljplaneförslaget anläggs en gemensam lekyta. 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 exploitörernas 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 bevarandet av spridningssamband relativt behovet av tillkommande bostadsbebyggelse. Kommunen bedömer att behovet av tillkommande bostäder väger tyngre än behovet av att bevara 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 del samt att en remsa med naturmark sparas och skyddas från markgrepp i planområdets södra del.

Under planarbetet har även en avvägning gällande Äpplaröstigens bevarande gjorts motstående behovet av ny bebyggelse. Slutsatsen har blivit att behovet av en gång- och cykelväg i detta läge inte var tillräckligt stort för att avgöra placering av ny bostadsbebyggelse. För att säkerställa att funktionen hos den befintliga gång- och cykelvägen behålls planeras ny lokalgata fungera som ett gångfartsområde där biltrafik är underordnad gång- och cykeltrafikanter.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

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

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

Fastighet / Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Orminge 60:1	Avstår cirka 5374 + 1530 + 3445 + 5118 = 15 467 m ²	Befintliga ledningsrätts-servitut behöver upphävas	Nya vägar med tillhörande installationer ska anläggas och bekostas	Intäkter från försäljning av mark	Överenskommelse om fastighetsreglering, överenskommelse om ledningsrätt. Markgenomförande-avtal	Fastigheten minskar i storlek med cirka 15 467 m ²
Ny fastighet ska bildas	Kommer att utgöras av cirka 15 467 m ² mark planlagd för bostadsändamål	Kommer eventuellt att behöva skapas	Endast för genomförande av planenliga byggnationer	Försäljnings eller uthyrnings-intäkter	Överenskommelse om fastighetsreglering, markgenomförande-avtal	Planläggs som kvartersmark bostäder (B) enligt detaljplan

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 detaljplaneförslaget vad avser fastighetsrättsliga konsekvenser.

Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Bastian Vreede	Projektledare	Exploateringsenheten
Alicia Warg	Projektingenjör	Exploateringsenheten
Viktor Wallström	Planarkitekt	Planenheten
Frida Andersson	Planarkitekt	Planenheten
Felicia Liabäck Löwstett	Planarkitekt	Planenheten
Tove Mark	Plansamordnare	Planenheten
Emily Sedin	Landskapsarkitekt	Planenheten
Hannu Rauhala	Trafikplanerare	Planenheten
Zlatko Markovic	Projektledare genomförande	Enheten för bygg och anläggning

Anna Blomberg	Projektingenjör	Enheten för bygg och anläggning
Lennart Bohman	Landskapsingenjör	Enheten för bygg och anläggning
Elisabet Rosell	Kommunekolog	Enheten för fastighetsförvaltning
Petter Söderberg	Miljöplanerare	Miljöenheten
Kristian Assia	Bygglovsarkitekt	Bygglovsenheten
Per Johnsson	Projektingenjör	Nacka Vatten och Avfall AB
Amir Pirnia	VA-ingenjör	Nacka Vatten och Avfall AB
Johanna Haräng	Förrättningslantmätare	Lantmäterienheten
Jonas Finnsson	Kommunjurist	Juridik- och kanslienheten
Pernilla Svenningsson	Kommunikatör	Kommunikationsenheten

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Viktor Wallström
Planarkitekt