

Volten

En del av stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket

Detaljplan för Volten, del av fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83, 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 och en förskola längs med Ormingeringen som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att röra sig med cykel och till fots längs Ormingeringen. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och dess placering ska harmoniera med befintlig terräng, områdets rekreativa värden och omkringliggande natur.

Planområdet består idag av tallskog med inslag av lövträd, en kraftledningsgata och en temporär infartsparkering. Marken sluttar mot norr och det planerade naturreservatet Skarpnäs. Planområdet avgränsas av befintlig bostadsbebyggelse i sydväst, Ormingeringen i sydost och naturmark i norr. I direkt anslutning till planområdet finns en busshållplats på Ormingeringen.

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av cirka 44 radhus, en förskola för cirka 200 barn samt en allmän gång- och cykelväg längs Ormingeringen. Bebyggelsen planeras bli två våningar hög med en tredje suterrängvåning där terrängen tillåter och ska gestaltas med naturliga material. Inom kvartersmarken föreslås en lekyta och trädplanteringar. Längs planrådets norra gräns föreslås en remsa naturmark som buffertzonen mellan kvartersmark och det planerade naturreservatet Skarpnäs.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till negativa konsekvenser för ett befintligt spridningssamband för gamla tall- och ädellövsmiljöer som passerar genom området. I och med att mark som idag består av bland annat skog och kraftledningsstråk kommer att hårdgöras innebär planförslaget även påverkan på infiltration och rening av dagvatten. I och med de dagvattenåtgärder som utförs inom planen kommer påverkan på vattenförekomsten att bli ringa och planen bedöms inte strida mot någon miljö kvalitetsnorm. Tillskapandet av en ny förskola i bostadsnära och kollektivtrafiknära läge innebär positiva konsekvenser för barn och barnfamiljer.

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

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen. Planförslagets genomförande innebär för kommunens del investeringar i allmän gång- och cykelväg samt saneringskostnader.

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.....	6
Kommunala intressen	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan	9
Förutsättningar och planförslag	10
Övergripande struktur.....	10
Offentliga rum och grönområden.....	11
Bebyggelse	14
Teknisk infrastruktur.....	18
Störningar och risker	21
Markens beskaffenhet	26
Dagvatten och skyfall.....	28
Så genomförs planen	31
Organisatoriska frågor.....	31
Huvudmannaskap	32
Ansvarsfördelning.....	32
Avtal	33
Tekniska frågor.....	34
Fastighetsrättsliga frågor.....	36
Ekonomiska frågor	38
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	40
Miljökonsekvenser	40
Sociala konsekvenser.....	42
Ekonomiska konsekvenser.....	43
Avvägning mellan motstående intressen.....	43
Fastighetskonsekvensbeskrivning	44
Medverkande i planarbetet.....	45

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och en förskola längs med Ormingeringen som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att röra sig med cykel och till fots längs Ormingeringen. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och dess placering ska harmoniera med befintlig terräng, områdets rekreativa värden och omkringliggande natur.

Bakgrund och huvuddrag

I samband med markförläggning av en tidigare luftburen kraftledning som har löpt igenom planområdet frigörs mark som kommunen bedömer lämpar sig för bostadsbebyggelse och förskola. 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 bostadsbyggnad 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.

Markförläggningsprojektet bedöms ta cirka två och ett halvt år att genomföra och planeras vara klart senast år 2022.

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

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av cirka 44 radhus en förskola samt en allmän gång- och cykelväg längs Ormingeringen. Bebyggelsen planeras bli två våningar hög med en tredje suterrängvåning där terrängen tillåter och ska gestaltas med naturliga material. Inom kvartersmarken föreslås en lektyta och trädplanteringar. Längs planområdets norra gräns föreslås en remsa naturmark som buffertzona mellan kvartersmark och det planerade naturreservatet Skarpnäs.

En naturvärdesinventering utfördes tidigt under detaljplanearbetet, vilken identifierade ett område med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Planområdet justerades sedan för att inte ianspråkta området med påtagligt naturvärde.

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:

- Tekniskt PM Geoteknik (*Tyréns, 2021-05-19*)
- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 2021-09-15*)
- Dagvattenutredning för detaljplan Volten (*Geoveta, 2020-11-24*)
- Bullerutredning DP Orminge, Volten (*Tyréns, 2020-01-13*)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Volten (*Geosigma, 2018-08-31*)
- Naturvärdesinventering inför detaljplaner kring kraftledningsstråket (*Pro Natura, maj 2020*)
- Artskyddsutredning för fåglar på Ormingelandet (*Calluna, 2019-10-10*)
- Artskyddsbedömning rörande kopparrödlå (*Pro Natura, januari 2020*)

Plandata och tidigare ställningstaganden

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



Figur 1 - Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i Boo längs med Ormingerings nordvästra del, cirka 800 meter från Orminge centrum. Det avgränsas av Ormingeringen, Valövägen samt obebyggd naturmark. Området utgörs av cirka 2 hektar mark och omfattar delar av fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 som ägs av Nacka kommun.

Statliga och regionala intressen

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Vattenförekomst

Planområdet avrinner idag mot Myrsjön via ett dike och dagvattenledning. Myrsjön är ansluten via Kvarnsjön till Askrikefjärden som är en vattenförekomst. Miljökvalitetsnormen för Askrikefjärden är att god ekologisk status ska uppnås 2027 och god kemisk ytvattenstatus ska uppnås med undantag för några ämnen där mindre stränga krav gäller. Statusen idag är att den ekologiska statusen är ”otillfredsställande” och kemiska statusen ”uppnår ej god”. Flera påverkanskällor är klassificerade att ha en betydande påverkan på Askrikefjärden, bland annat reningsverk, industri och förändring av konnektivitet. Myrsjön, med en area på 0,12 kvadratkilometer, har ingen bedömd ekologisk status i nuläget eller i tidigare förvaltningscykler.



Figur 2 – Kartan visar hur dagvattnet rinner mot Askrikefjärden (Geoveta, 2020).

Luft

Områdets luftkvalitet påverkas av trafiken på de intilliggande vägarna Ormingeringen, Skarpövägen och lokalgatan Valövägen. Värdena för partiklar och kvävedioxiderna är dock inte så höga att miljökvalitetsnormerna för dessa överskrids inom planområdet.

Trafikmängden som bostäderna och förskolan 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. Plankartan reglerar att friskluftsintag för förskolan vänds bort från Skarpövägen.

Områdesskydd och förordnanden

I norra delen av planområdet överlappar föreslagen planområdesgräns med ett aktivt markavvattningsföretag med namnet Kummelberget-Skarpnäs tf. Planområdet ligger ett par meter inom markavvattningsföretagets båtnadsområde, men överlappar inte med några avvattningsdiken. För området som överlappar med båtnadsområdet föreslås naturmark och förskolegård med prickad mark tillsammans med en bestämmelse om att marken till 80 % ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras. Dagvattenhanteringen inom planen bedöms inte att skada dikningssystemen nedströms.

Övriga statliga och regionala intressen

I regionplan för Stockholms län, RUF5 2050, är Orminge utpekade 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 ”medeltät stadsbebyggelse”. 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 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.

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.

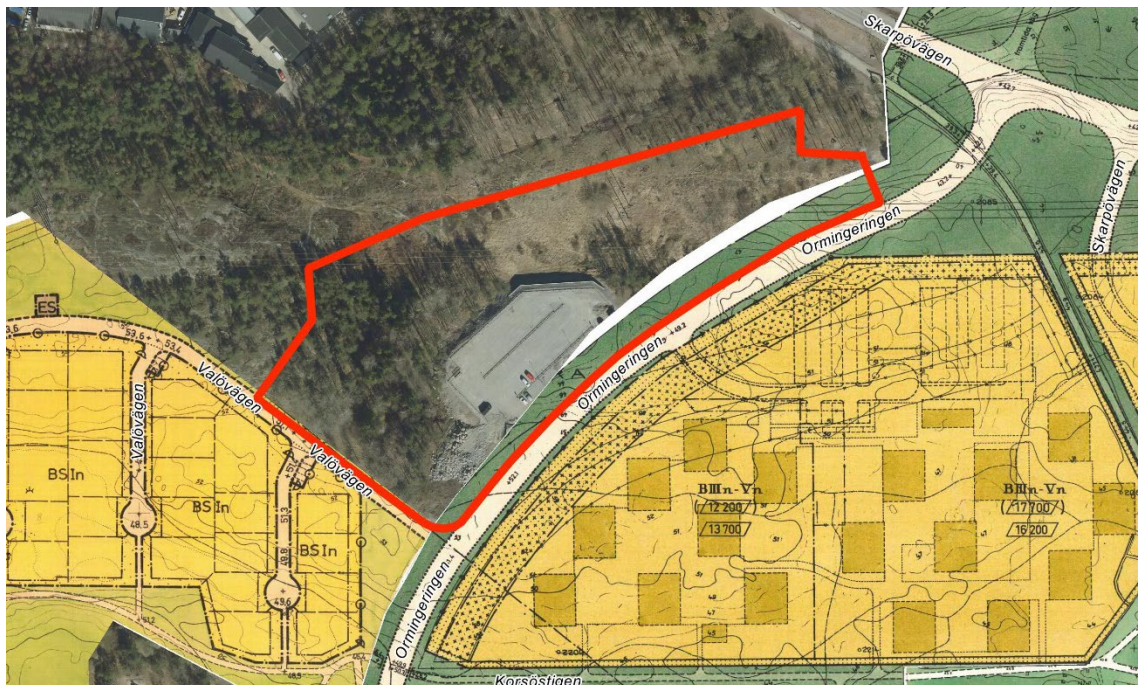
Västra Orminge är indelat i tre olika funktionszoner; en inre grön zon, en mellanzon med bostadsbebyggelse samt en yttre trafikzon med bilväg och parkeringar och karaktäriseras av låg skala och terränganpassning. Nya tillskott i bebyggelsemiljön kring Västra Orminge bör utformas som tydliga årsringar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

Gällande detaljplaner

En del av detaljplaneområdet längs Ormingeringen omfattas idag av stadsplan 86 som fastställdes 1969. Stadsplanen anger att marken ska användas för allmän plats i form av park och gata. Genomförandetiden för planen har gått ut. Större delen av området berörs inte av någon detaljplan. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta stadsplan 86.



Figur 3 - Kartan visar gällande detalj- och stadsplaner inom och i anslutning till planområdet. Planområdet är markerat med röd streckad 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. Planerad naturreservatsgräns ligger dikt an planområdesgränsen för Volten längs med detaljplanens norra del och den remsa inom vilken naturmark föreslås.

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 föreslås bostäder och förskola 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.

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

Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

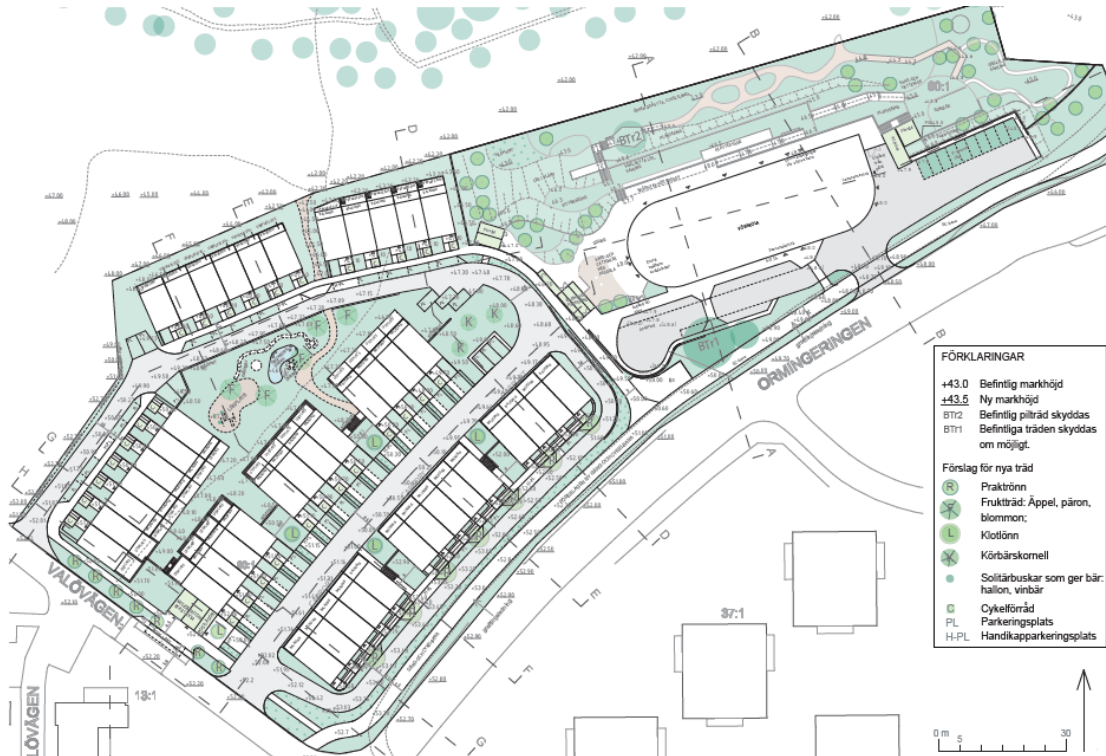
Övergripande struktur

Planområdet gränsar till Ormingeringen i öst, Valövägen i sydväst och ett naturområde i norr. Naturområdet är en del av det som föreslagits bli Skarpnäs naturreservat. Sydväst om och söder om planområden finns bostadsområden med radhus- och villabebyggelse. Cirka 100 meter norr om planområdet ligger Kummelbergets verksamhetsområde.

Planområdet är i dag obebyggt och innehåller en tillfällig infartsparkering, anlagd med utfyllnadsmassor, vilken angörs från Ormingeringen. Utöver parkeringen utgörs planområdet av kuperad terräng med tallskog och en kraftledningsgata, vilken är gallrad på träd och utgörs till största delen av stenhällar. De träd och den vegetation som idag finns på platsen består av tallskog med inslag av lövträd. I söder består vegetationen av yngre tall med inslag av en del löv. Dock är mycket vegetation sedan tidigare utgallrad i samband med anläggandet av infartsparkeringen. Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

Precis öster om planområdet finns en busshållplats som kopplas ihop med Västra Orminge via en gång- och cykelpassage under Ormingeringen. Cirka 1 kilometer 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.

Föreslagen bebyggelse inom detaljplaneområdet karaktäriseras av småskalighet och en gestaltning som relaterar tydligt till områdets höjdskillnader genom att en stor del av bebyggelsen föreslås utföras med suterrängvåning. Bebyggelsen består av cirka 44 bostäder i form av radhus. De planerade bostäderna kommer att angöras via en ny enkelriktad gata som ansluter till Valövägen. Längs Ormingeringen föreslås en mindre gatuslinga med syfte att möjliggöra för tillgängliga parkeringsplatser från byggnadernas entréplan. Topografin inom området är mycket varierande och platsens höjdförhållanden har varit avgörande för utformningen av gata och orienteringen av byggnadslängor. En ny förskola på två våningar med suterrängvåning mot norr föreslås i områdets nordvästra del. Hela planområdets norra del föreslås bli förskolegård. En kommunal gång- och cykelbana planeras på allmän plats inom planområdet längs Ormingeringens västra sida.



Figur 4 - Övergripande situationsplan för planområdet (Gisselberg Arkitekter, 2021).

Markanvändning

Detaljplanens indelning av allmän platsmark och kvartersmark följer en planerad gång- och cykelbana längs Ormingeringen. En remsa allmän platsmark med användningen natur föreslås även längs planområdets norra del. Bostadsområdet, förskolan samt en elnätsstation föreslås utgöras av kvartersmark. På plankartan redovisas gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark med linjen ”**användningsgräns**”. För olika delar av kvartersmarken gäller olika egenskapsbestämmelser vilka avgränsas med ”**egenskapsgräns**”.

Offentliga rum och grönområden

Rekreation

I direkt anslutning norr om planområdet ligger Skarpnäs planerade naturreservat med bland annat strövområden, elljusspår, badplats och möjlighet till naturlek, samt Booledden som är en 15 kilometer lång vandringsled. I anslutning till planområdet finns goda möjligheter till lek-, idrotts- och fritidsaktiviteter. Cirka 300 meter sydväst om planområdet finns Centrala parken med lekplats samt ett brett utbud av andra aktiviteter. Cirka 500 meter sydost finns bollplaner och lekplats. I jämförelse med omgivningen bedöms rekreativvärdena inom planområdet vara begränsade.

Entrén in till det naturområde som ska bli Skarpnäs naturreservat kommer att ändras i sin karaktär från natur och parkeringsyta till bostadsområde. Exploateringen av området med bostäder och gator skapar en stor kontrast mot naturområdets karaktär. De flesta av de befintliga träden kommer att behöva fällas i samband med utbyggnad och färre ytor för naturlek blir kvar.

En lektyta planeras i området vilket framförallt är positivt för yngre barn som har behov av lek nära hemmet. Inom planområdet planeras en allmän gång- och cykelväg med syfte att människor ska kunna röra sig obehindrat till den planerade förskolan och förbi planområdet längs Ormingeringen. Den planerade förskolegården föreslås kunna bevara den naturliga karaktär området har idag, därför reglerar plankartan att minst 80% av ytan ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras genom egenskapsbestämmelsen ”b₂”.

Förskolegårdens yta blir cirka 20 kvadratmeter per förskolebarn, gården bedöms kunna nyttjas även under andra tider än förskolans öppettider. Plankartan avser att styra så ett avstånd på minst fem meter erhålls mellan kraftledningens yttersta kant och förskolegården. Se ett utförligare resonemang kring avståndet till kraftledningen under avsnittet *Störningar & risker* och *Markförlagd kraftledning*.

Naturvärden

En naturvärdesinventering utfördes i tidigt skede i projektet vilken identifierade ett område med naturvärdesklass 3 inom inventeringsområdet. Naturvärdesklass 3 innebär att objektet har påtagligt naturvärde. Efter inventeringen har planområdet justerats för att inte ta i anspråk området med påtagligt naturvärde. Justeringen av planområdet skedde norrut inom det område som utgörs av kraftledningsstråk. Detta område bedöms inte hysa några särskilda naturvärden, men utgör en del av ett regionalt spridningssamband som beskrivs nedan. Både inventeringsområdet och aktuell plangräns redovisas i kartan nedan.



Figur 5 - Utpekad naturvärdesobjekt i anslutning till planområdet, orange färg markerar naturvärdesklass klass 3. Naturvärdesinventeringens utredningsområde är markerad med svart linje. Planområdesgränsen är markerad med röd streckad linje (Pro Natura, 2020).

En trädinmätning har utförts i området. Den dominerande trädtypen i områdets västra del är tall, men även lövskog i form av asp, björk, ek, rönn och sälg har mätts in.

En artskyddsutredning med avseende på fåglar har genomförts under detaljplanearbetet (Calluna, 2019). Bedömningen är att detaljplanen inte riskerar att försämra bevarandestatus på inventerade fågelarter i området, varken lokalt, regionalt eller nationellt.

En artskyddsbedömning för kopparödla har tagits fram för ett utredningsområde som omfattar alla tre detaljplanerna inom kraftledningsstråket samt en buffertzona med 500 meters radie från detaljplaneområdenas mittpunkter. Enligt bedömningen har totalt två fynd av kopparödla observerats inom utredningsområdet, båda fynden på mer än 500 meters avstånd från planområdet för Volten. Kopparödlan 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 kopparödla och det bedöms inte föreligga någon risk att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses.

Planområdet ingår i ett spridningssamband mellan skogarna i Rensättra och Skarpnäs. Den föreslagna exploateringen innebär att natur i form av bland annat skog och hällmark inom kraftledningsstråket tas i anspråk för bebyggelse. För att minska påverkan på spridningssambandet föreslås den norra delen av planområdet inte innehålla några byggnader samt utgöras av en grön förskolegård med begränsade möjligheter att hårdgöras.

Ambitionen är att behålla en sälgdunge i förskolegårdens norra del samt ett pilträd lite längre söderut. Dessa träd kommer inte att skyddas med planbestämmelse men bör få finnas kvar så länge de är vid god hälsa.

I planområdets norra och västra del, där planområdet gränsar till planerat naturreservat, kommer en remsa med naturmark att bevaras. Syftet med naturmarken är att utgöra en buffertzona mellan kvartersmark och planområdesgräns. Detta för att säkerställa att gränserna inte överlappar med varandra samt att naturreservatet ska låtas vara orört under byggtid och inte får användas för byggtrafik eller liknande. Denna buffertzona är generellt sex meter bred. Vid en plats i områdets nordöstra del där kvartersmarken föreslås ligga nära en befintlig hundrastgård är avståndet cirka två meter.

Markanvändning

En allmän gång- och cykelväg längs Ormingeringen regleras med användningsbestämmelserna **"GÅNG"** och **"CYKELVÄG"**. En sektion av gång- och cykelvägen har reglerats med användningen **"GATA"** i syfte att möjliggöra in- och utfart till förskolan. Naturmarken i norra delen av planområdet regleras i plankartan med användningsbestämmelsen **"NATUR"**.

Ekosystemtjänster

Under planarbetet har påverkan på ekosystemtjänster och vad man kan göra för att planera in nya ekosystemtjänster gjorts som ett försök för att se hur man kan arbeta med detta i en enskild plan. Arbetet har resulterat i ett antal förslag på åtgärder. Se miljöredovisningen och det PM Ekosystemtjänster som har tagits fram för mer information.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig 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.

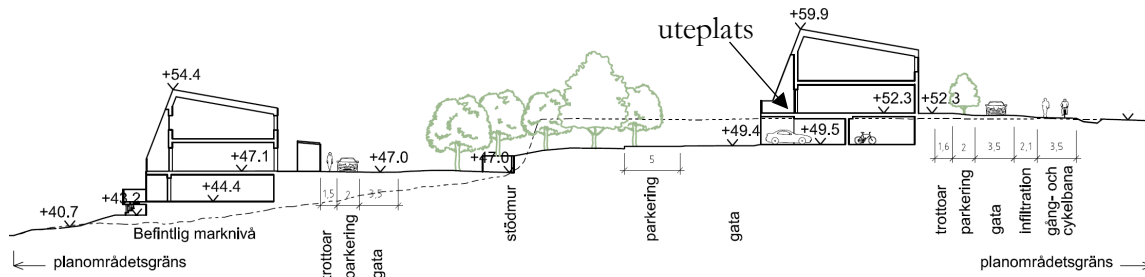
Söder om planområdet ligger ett område med enfamiljshus på Valövägen i form av enplansvillor som huvudsakligen karaktäriseras av likformade byggnader som har fått en småskalig brokighet. Planerad bebyggelse ska anpassas till dessa bostadsområdens förening av brokighet och upprensning avseende volymer och fasadmateriell samtidigt som den ska upplevas enhetlig.



Figur 6 – Volyminstudie över hur föreslagen bebyggelse kan komma att se ut. Vy från nordväst. Illustration: Gisselberg Arkitekter

Planförslaget möjliggör utbyggnad av cirka 44 radhus och en förskola. Radhusen är organiserade i längor om fyra till sju enheter, vilka på vissa ställen följer med terrängen och varje enhet placeras därmed på en individuell höjd. Mellan radhuslängorna planeras obebyggda släpp i bebyggelsen. Några av släppen föreslås enligt gestaltungsprogrammet innehålla grönyta eller plantering och några föreslås ha trappor som tar upp höjdskillnaderna i släppen. Ambitionen är att bebyggelsens ska upplevas som maximalt två

våningar plus en suterrängvåning. Föreslagna bostäders bebyggelsekaraktär anknyter till omkringliggande bostadsbebyggelse utanför Ormingeringen och består av lokalgator med småhusbebyggelse. Varje bostadsentré föreslås få en privat zon mot gata med möjlighet för uteplats, komplementbyggnad, planteringar och mindre träd. Undantaget är radhuslängorna närmast Ormingeringen som på grund av bullersituationen från vägen behöver anordna uteplatser ovanpå radhusens carports, i suterrängvåning. Se figur 7 nedan.



Figur 7 – Möjlig utformning av radhuslängan närmast Ormingeringen (Gisselberg Arkitekter, 2021).

Risken för insyn i planerad och befintlig bebyggelse bedöms, mot bakgrund av att terrängen är mycket kuperad, vara liten. De topografiska förutsättningarna innebär att radhusen som föreslås placeras närmast planområdesgränsen i sydväst inte bedöms störa befintlig bebyggelse.



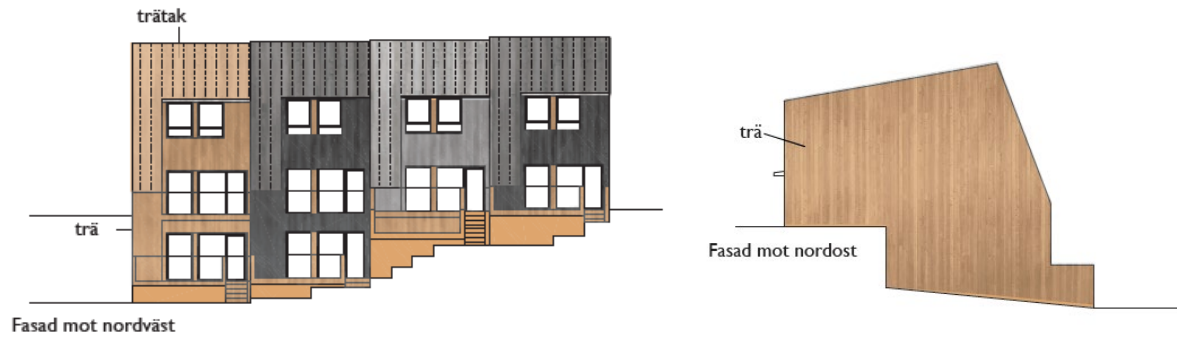
Figur 8 – Möjlig fasadutformning på radhuslänga närmast Ormingeringen (Gisselberg Arkitekter, 2021).

Förskolan föreslås i två plan, och då terrängen är kuperad möjliggörs för en tredje suterrängvåning mot norr. Denna suterrängvåning skulle kunna innehålla förrådsutrymmen och/eller andra för förskolegården nödvändiga funktioner. Förskolan dimensioneras för 200 barn. Entré, plats för hämtning och lämning samt tekniska funktioner såsom avfallshantering föreslås placeras mellan förskolebyggnaden och Ormingeringen.

Gestaltning

Den nya bebyggelsen föreslås gestaltas för att upplevas som en del av den omkringliggande naturen och samspela med den omkringliggande bebyggelsens småskaliga karaktär. Detta innebär en låg bebyggelsehöjd och rena naturmaterial. Naturen föreslås få sippra in i planområdet via släpp i bebyggelsen och inslag av planteringar på kvartersmarken. Planteringar regleras inte i plankartan, men kan styras i kommande marköverlåtelseavtal. Den tillkommande bebyggelsen ska i huvudsak ha fasader av trä som föreslås harmoniera

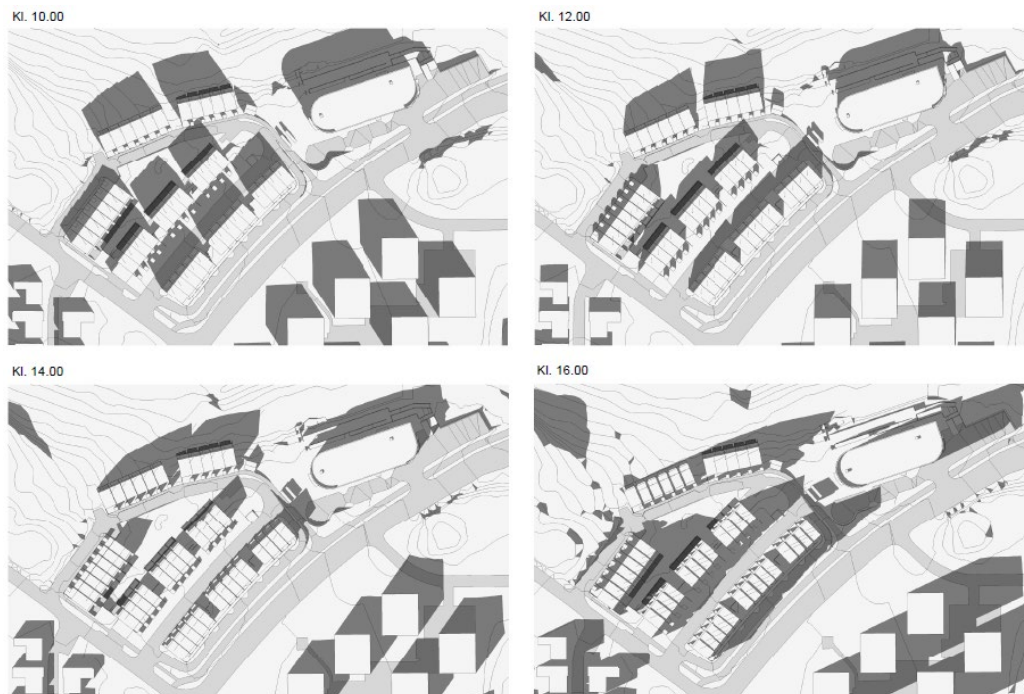
med den omkringliggande naturen genom att variera i olika naturliga nyanser, enligt framtaget gestaltningsprogram. Bostadsbebyggelsen kan, enligt gestaltningsprogrammet, utformas så att taktäckning även täcker en del av fasaden för att minska intrycket av en tredje våning där suterrängvåning förekommer. Förskolebyggnaden föreslås, i kontrast till radhusens raka linjer, få en rundad form. Även denna ska ha fasader av i huvudsak trä.



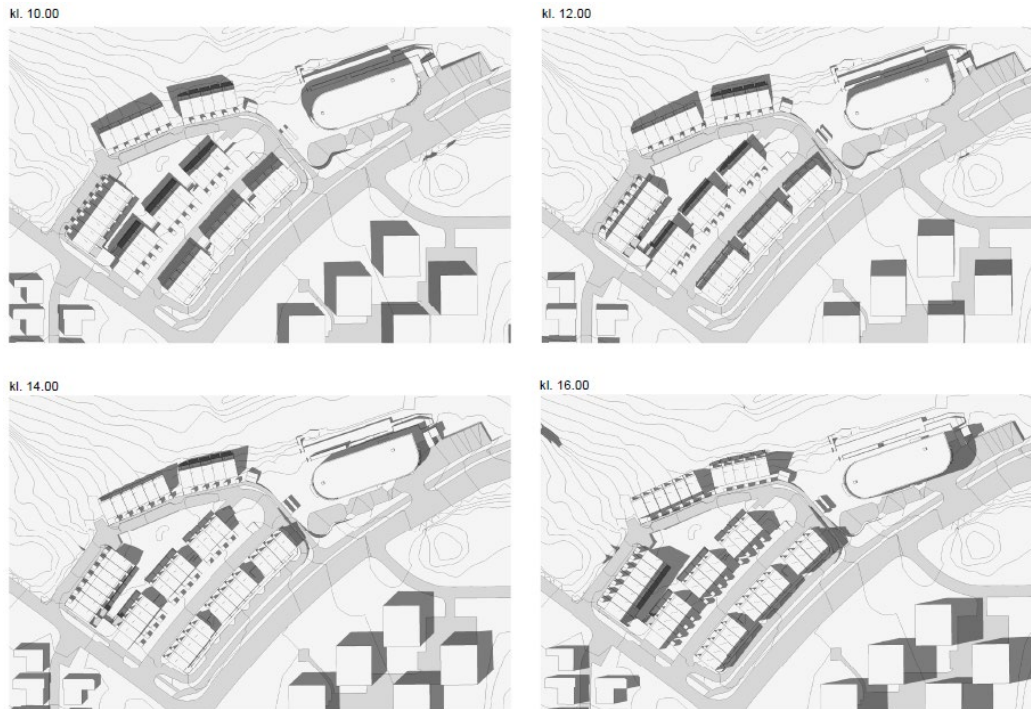
Figur 9 – Principskiss som visar fasadutformning på radhuslängornas suterrängvåningar mot norr och möjlig nedtrappning i terrängen. Bilderna visar endast en möjlig utformning. (Gisselberg Arkitekter, 2021).

Solstudie

En solstudie över föreslagen bebyggelse har tagits fram. Resultatet visar att planförslaget inte kommer att ha någon betydande skuggpåverkan på omkringliggande områden. Alla planerade bostäder bedöms få ljusförhållanden som är goda även under höst, vinter och vår.



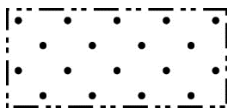
Figur 10 - Solstudie vördagjämning (Gisselberg Arkitekter, 2021).



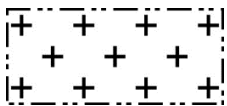
Figur 11 - Solstudie sommarsolståndet (Gisselberg Arkitekter, 2021).

Markanvändning

Markanvändningen på kvartersmark i detaljplanen regleras i plankartan genom bestämmelserna **"B"** för bostäder, **"S₁"** för förskola och **"E₁"** för Elnätstation. Byggrätternas utbredning regleras med egenskapsgräns samt med **"prickmark"** och **"korsmark"**. Syftet med regleringen av byggrätterna är att säkerställa tillgängligheten till radhusen, reglera avrinningen av skyfall, samt att säkerställa ett minsta avstånd till både markförlagd kraftledning och trafikbuller längs Ormingeringen.



Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.



Korsmark – Endast komplementbyggnad får placeras.

För att begränsa den totala exploateringen i området finns bestämmelserna **"e₁₋₆"** om största byggnadsarea inom varje egenskapsområde med byggrätt på plankartan. Mellan radhuslängorna planeras släpp i bebyggelsen, släppen består av obebyggda utrymmen på minst 6 meter mellan radhuslängorna. Detta regleras regleras med egenskapsbestämmelsen **"f₁"**. För att reglera vilken typ av byggnader som byggs inom användningen bostäder finns bestämmelsen **"f₂"** på plankartan som reglerar byggnadstyp till endast radhus.

Maximal exploatering med komplementbyggnader regleras med två generella bestämmelser om största totala byggnadsarea för komplementbyggnader inom respektive användning. Höjd på komplementbyggnader regleras till 4 meter med generell bestämmelse om högsta nockhöjd.

Den tillkommande bostadsbebyggelsens volymer har reglerats med bestämmelser om höjd i plankartan. Maximal höjd på bebyggelsen regleras med **”Högsta nockhöjd i meter”**. Takfotens höjd kan därmed variera med takvinkeln. Förskolebyggnadens höjd regleras i plankartan med en bestämmelse om **”Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan”**.



Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter.



Totalhöjd – Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan.

Byggnaderna är tänkta att utföras i huvudsak i trä vilket säkras med generell utformningsbestämmelse.

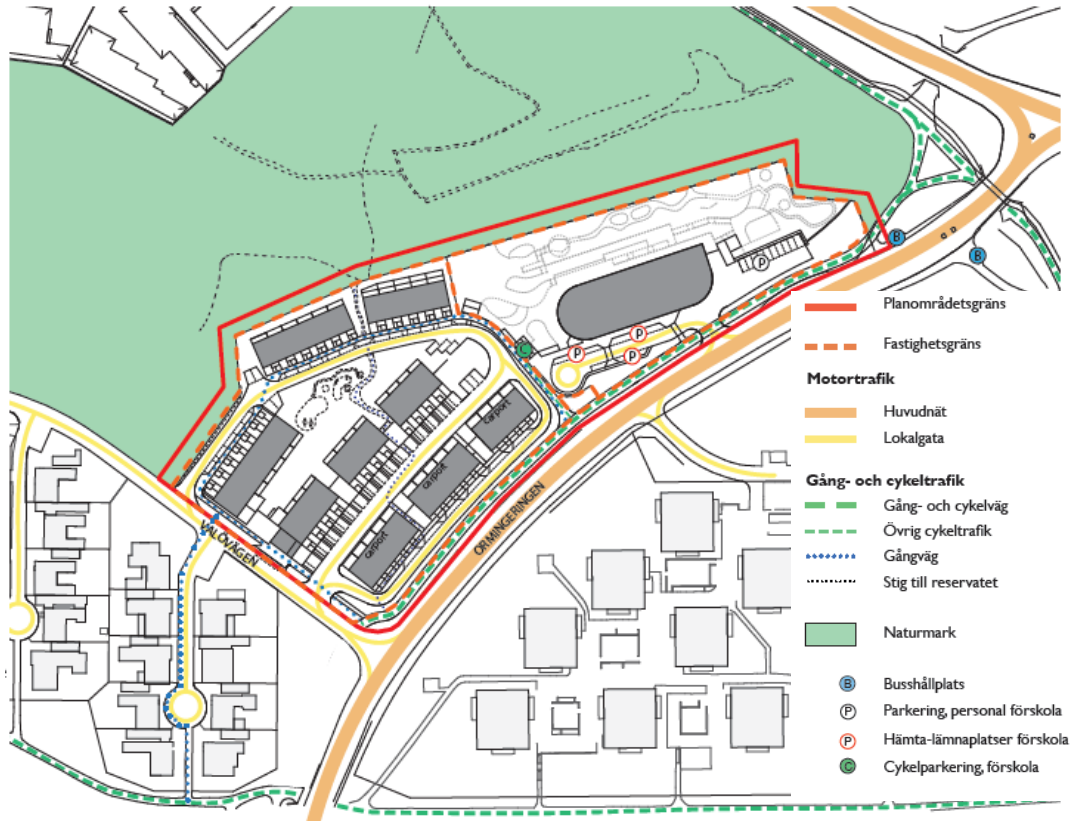
Teknisk infrastruktur

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

Gator och trafik

Planområdet angörs idag via en infart från Ormingeringen i sydost eller direkt från Valövägen i sydväst. Öster om planområdet finns en busshållplats, Skarpövägen, som trafikeras av direkttrafik till Stockholm, en stomlinje samt lokalbussar. Bussarna går även till centrala Orminge där det finns hög tillgänglighet till kollektivtrafik genom ett stort antal andra busslinjer med avgångar från bussterminal längs Kanholmsvägen.

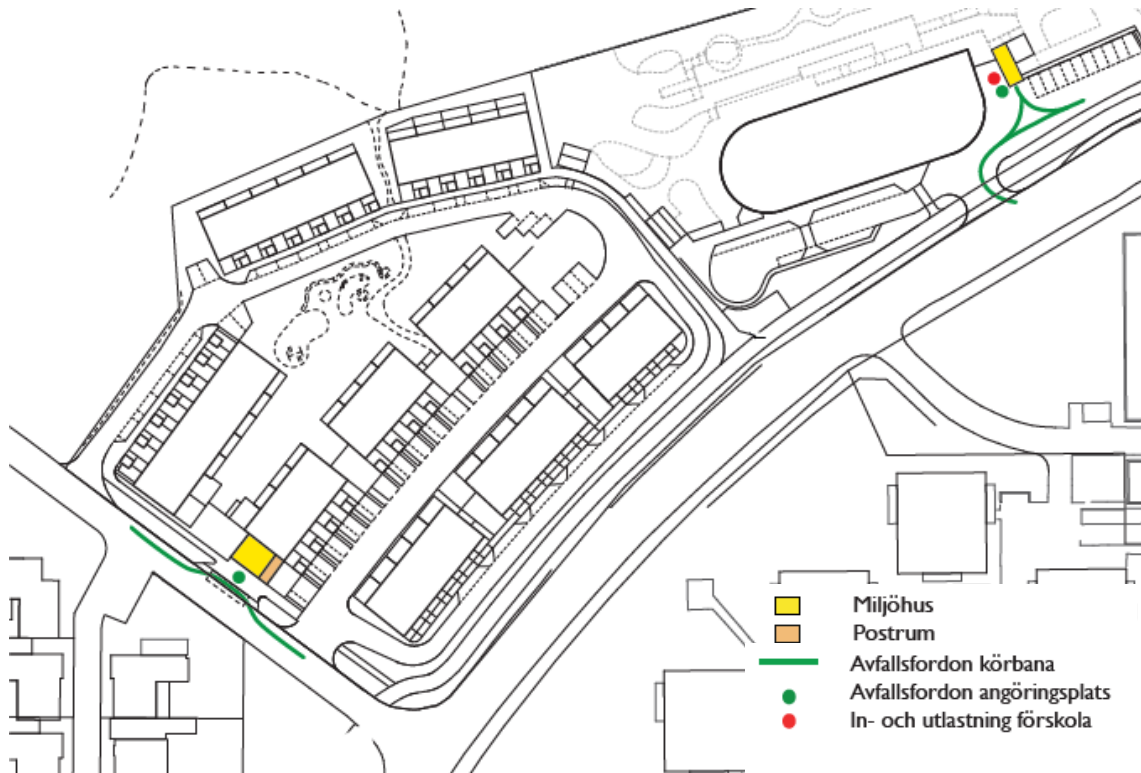
Planerad bebyggelse föreslås angöra via en kvartersgata som ansluter till Valövägen i två punkter. Den planerade gatan har rundkörningsmöjlighet och är 3,5–6,5 meter bred, vilket innebär att den är framkomlig både för personbilar, räddningstjänst och avfallsfordon. Parallellt med rundkörningsslingan finns även en separat angöringsgata till bostäderna närmast Ormingeringen. Denna parallellgata innebär att även boende i detta läge kan angöra sina bostäder på ett tillgängligt sätt med bostadsfunktioner i entréplan och tillgängliga parkeringsplatser som uppfyller riktlinjerna för maximalt avstånd från entré. Längs lokalgatorna har trädplantering föreslagits i framtaget gestaltungsprogram.



Figur 12 - Diagram över trafikrörelser i området. Planområdesgränsen är markerad med röd linje (Gisselberg Arkitekter, 2021).

Gång- och cykeltrafikanter kommer antingen kunna röra sig till planerade bostäder på föreslagen ny gata genom området eller på den planerade kommunala gång- och cykelvägen längs Ormingeringen. Denna gång- och cykelväg ansluter till Valövägens körbana och fotgängare och cyklister tar sig sedan vidare söderut och österut via återvändsgata på Valövägen, befintlig gång- och cykelväg samt gångtunnel under Ormingeringen (se figur 9). Mellan gång- och cykelvägen och Ormingeringen planeras en grön remsa om cirka 2 meter. För att på ett säkert och tryggt sätt nå den befintliga busshållplatsen precis öster om planområdet används planerad gång- och cykelväg. Bedömningen är även att den nya gång- och cykelvägen kan skapa mer rörelse, vilket kan bidra till upplevelsen av trygghet i området.

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



Figur 13 – Diagram över områdets avfallshanteringsprincip (Gisselberg Arkitekter, 2021).

Parkering

Befintlig infartsparkering inom planområdet är temporär och tillkom i samband med att parkeringar i Orminge centrum behövde omplaceras i väntan på att nytt parkeringshus planeras och byggs i Orminge centrum.

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas. Kommunens parkeringstal är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. Slutligt parkeringstal beslutas i bygglovsskedet.

Planerade bostäder föreslås få tillgång till en eller två parkeringsplatser per bostad samtidigt som 15 besöksparkeringsplatser möjliggörs i området. Totalt planeras 73 st parkeringsplatser inom området. För de tre längorna av radhus närmast Ormingeringen planeras för carports som inrymmer två parkeringsplatser per radhusenhet. Förskolan får tio parkeringsplatser för anställda och nio parkeringsplatser som kan användas vid lämning och hämtning av barn. Parkering för cyklar planeras på varje bostads förgårdsmark samt i anslutning till den nya förskolan.

Snö från den allmänna gång- och cykelvägen kan vid vinterväghållning placeras i den gröna remsan mellan gång- och cykelvägen och Ormingeringen eller inom kommunal mark i anslutning till planområdet söderut.

Störningar och risker

Planförslaget innebär risker och störningar avseende buller och elektromagnetisk strålning vilket beskrivs utförligare nedan.

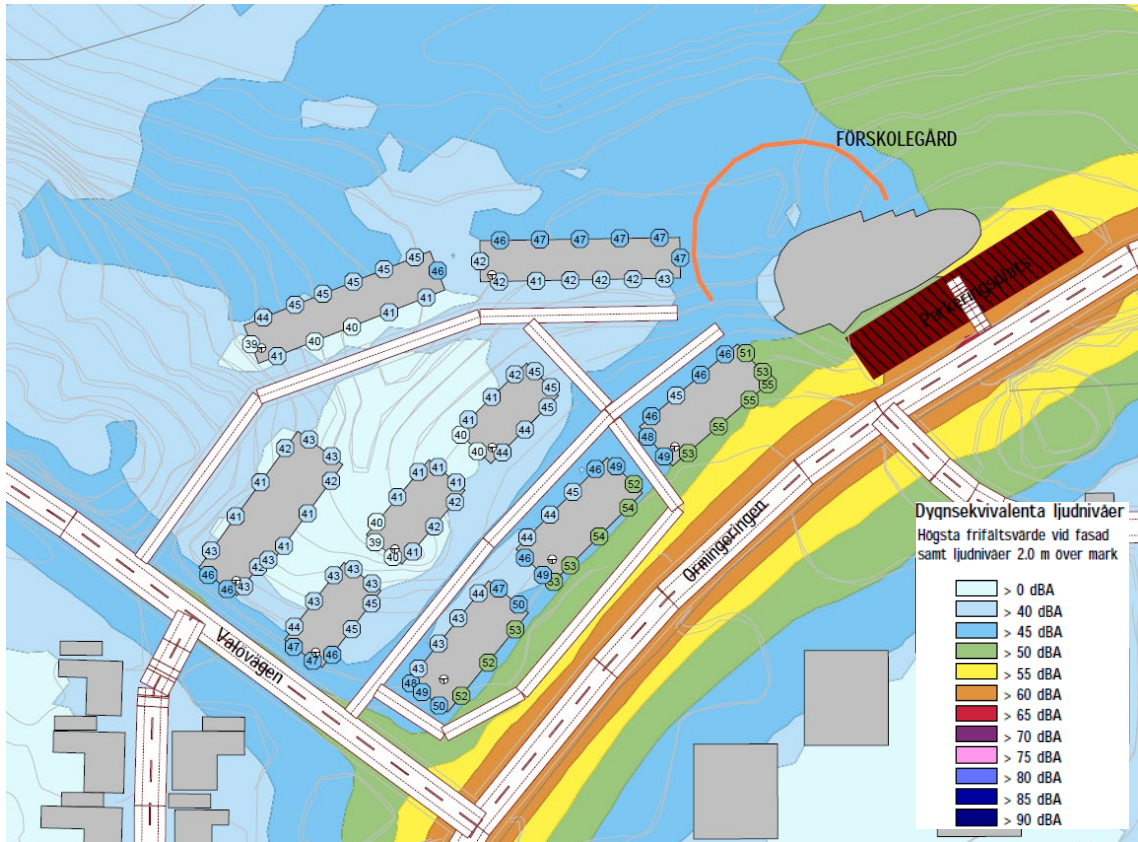
Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Ormingeringen som trafikeras av persontrafik och bussar både dag- och nattetid. Norr om planområdet ligger Kummelbergets verksamhetsområde som kan vara en potentiell bullerkälla och målpunkt för tung trafik.

En bullerutredning har tagits fram av Tyréns (2019) som har jämfört beräknade bullernivåer för trafiksituationen år 2030 med förordningen för trafikbuller och de riktlinjer som finns för skolgårdar och verksamhetsbuller. Efter utredningens framtagande har vissa justeringar skett av planförslaget. Den generella strukturen och avstånden till Ormingeringen och Kummelbergets verksamhetsområde är dock det samma som i det förslag som utreddes, varpå ingen uppdatering av utredningen bedömts vara nödvändig. Utredningen visar att vad gäller trafikbuller så beräknas den ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot Ormingeringen bli mellan 50-55 dBA. Andra fasader beräknas ha nivåer under 55 dBA. Det innebär att riktvärdena uppfylls för trafikbuller vid bostadsfasad.

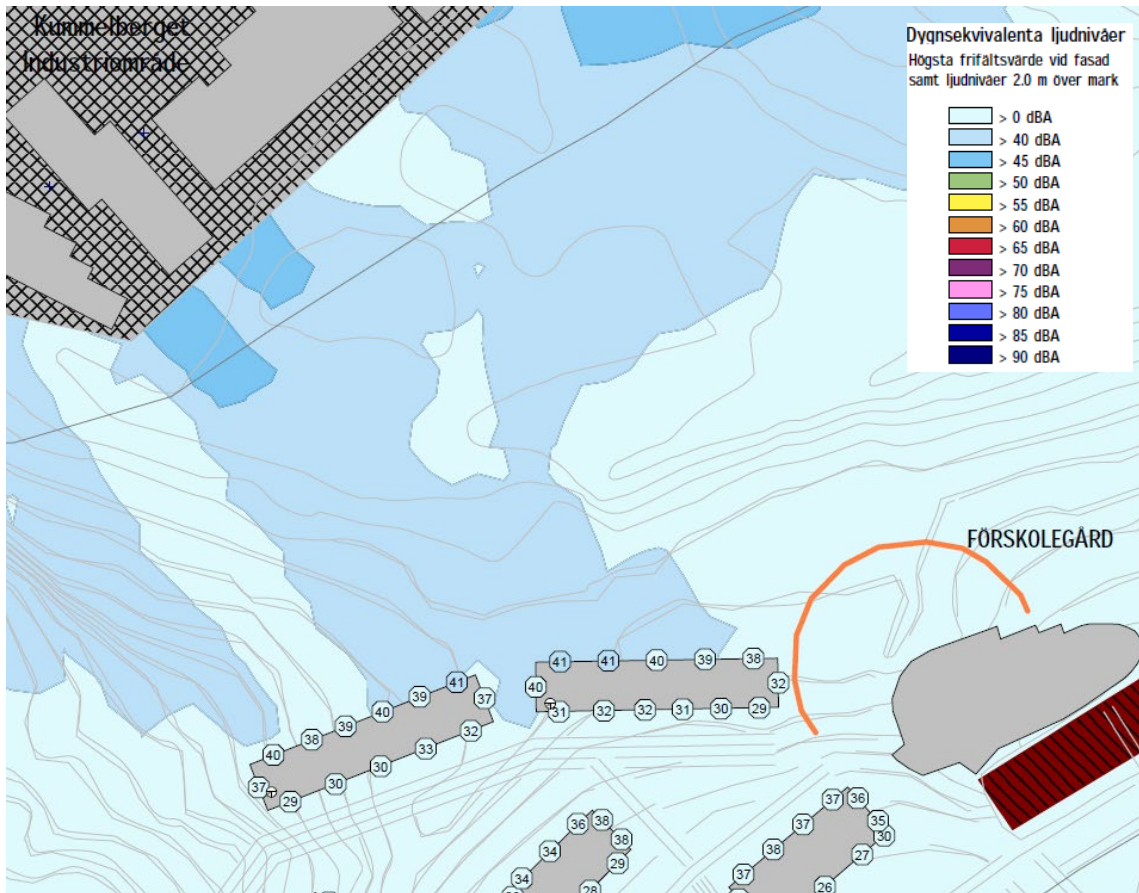
För uteplatser vid bostäderna beräknas det bli ekvivalenta ljudnivåer på mark (2 meter höjd) på 50-60 dBA mot Ormingeringen och nivåer under 50 dBA för hela området bakom de planerade bostäderna som är närmast Ormingeringen. Riktvärden för bostädernas uteplatser uppfylls därmed inom större delen av området. Husen närmast Ormingeringen behöver dock ges uteplatser i bullerskyddat läge eftersom bullernivån på uteplatsen bör understiga 50 dBA.

På förskolegården kommer riktvärdena för trafikbuller att kunna följas på hela den planerade gårdsytan. Skolbyggnaden skärmar trafikbullret från Ormingeringen och skapar en god ljudmiljö på skolgården.



Figur 14 - Trafikbuller år 2030, ekvivalent dygnsnivå (Tyréns, 2019).

En översiktlig bedömning av Tyréns Akustik samt inspektering av Nacka kommun har gjorts av industribuller från Kummelbergets verksamhetsområde. Verksamhetsområdet ligger cirka 100 meter från de närmaste planerade bostäderna. Ingen av de nuvarande verksamheterna bedöms ha en bullrande verksamhet utomhus. För att ändå simulera ett möjligt buller från området har industribullret beräknats med ett fåtal punktkällor i form av stillastående lastbilar och truckar som uppskattas vara på 10 min per timme varje dag mellan 06-22. Beräkningen visar att bullernivån hamnar som mest mellan 40-45 dBA kvällstid vid de husfasader som ligger längst i norr. Det innebär att bullernivåerna är så låga att bostäderna kan anläggas där utan att anpassa planlösningen.



Figur 15 - Industribuller kväll (Tyréns, 2019).

Markanvändning

I plankartans planbestämmelse om trafikbuller anges de bullernivåer som ska klaras vid fasad, när bygglov söks för bostäderna. Plankartan har även bestämmelser om skydd mot störningar i form av verksamhetsbuller. Inomhusnivåer regleras i boverkets byggregler så att en godtagbar ljudmiljö uppnås inomhus.

Skydd mot störningar

Avseende trafikbuller ska bostäderna utformas så att:

- samtliga bostadsrum i en bostad får högst 60 dBA dygnskvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad. Om så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA dygnskvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22-06 (frifältsvärden)
- bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 65 dBA dygnskvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde)
- ljudnivån på minst en uteplats i anslutning till bostad inte överskrider 50 dBA dygnskvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06-22.

4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:

- Buller från industri- och andra verksamheter inte ger upphov till högre ekvivalent ljudnivå än 50 dBA dagtid kl 06.00-18.00 samt 45 dBA övrig tid vid bostadsfasad (frifältsvärde). Om så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid vid fasad.

Farligt gods

Skarpövägen som löper norr om planområdet är en sekundär transportled för farligt gods. Här passerar farligt gods-transporter med oljeavfall och gasol på väg till och från Kummelbergets verksamhetsområde strax nordväst om planområdet. Inom Kummelbergets verksamhetsområde finns ett pågående stadsbyggnadsprojekt som i nuläget inte förväntas generera en ökning av antalet farligt gods-transporter. Länsstyrelsens generella rekommendation om skyddsavstånd till sekundär transportled för farligt gods är 25 meter. Avståndet mellan Skarpövägen och planområdets norra spets uppgår till över 50 meter, vilket innebär att risknivån anses vara acceptabel. Friskluftsintag för förskolan föreslås också vändas bort från Skarpövägen vilket regleras i plankartan med bestämmelsen ”m₁”.

Markförlagd kraftledning

Den markförlagda kraftledningen är cirka 3,5 km lång och går från elnätsstation Björknäs till Telegrafberget. I höjd med planområdet går sträckningen parallellt med Ormingeringen längs med hela planområdets östra sida.



Figur 16 - Den markförlagda kraftledningens ungefärliga position markerad med svart linje (Vattenfall, 2020).

Elektromagnetiska fält används som ett samlingsnamn för elektriska och magnetiska fält. Magnetiska fält mäts i enheten mikrotesla (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.

Myndigheterna ger följande rekommendationer vid samhällsplanering och byggande, om de kan genomföras till rimliga kostnader (Strålsäkerhetsmyndigheten, 2009):

- Sträva efter att utforma eller placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas.
- Undvik att placera nya bostäder, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält.
- Sträva efter att begränsa fält som starkt avviker från vad som kan anses normalt i hem, skolor, förskolor respektive aktuella arbetsmiljöer.

Planområdet påverkas då en del av säkerhetsavståndet till kraftledningen är innanför plangränsen. Enligt Vattenfall Eldistribution AB, som är ledningsägare, är riskavståndet till bebyggelse för den markförlagda ledningen fem meter från ledningens yttersta kant. Detta säkras i föreslagen detaljplan med **”prickmark”** vilket innebär att ingen byggnad kan placeras inom kraftledningens påverkansavstånd. Avståndet till ledningen som säkerställs i föreslagen detaljplan genom ”prickmark” och användningsgräns är minst 5 meter från *ledningens* yttersta kant vilket säkerställer att avståndet erhålls även om kraftledningen flyttas inom ledningsrätten i framtiden. Stadigvarande vistelse kommer inte att uppmuntras på denna yta.

Inom området som föreslås för förskola anges prickmark inom marken närmast kraftledningen. Eftersom förskolegårdar inte är lovpliktiga finns dock inga bestämmelser i plankartan som anger att förskolegården *inte* får uppföras inom denna yta. Plankartan styr dock förskolegårdens placering indirekt. Dels genom reglering av markens hårdgörande (egenskapsbestämmelserna **”b₁”** och **”b₂”**), illustrationstext som beskriver att marken närmast Ormingeringen ska användas för parkering, genom gestaltungsprogrammets situationsplan och illustrationer, samt genom att gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark är indragen 5 meter längs det område som inte omfattas av förskolans parkering.

Övriga magnetfältskällor

En transformatorstation planeras centralt i området. Den har placerats på ett sådant avstånd att den så att den inte innebär risk för människors hälsa.

Markens beskaffenhet

Förorenade områden

Planområdet består idag av en ledningsgata, skog samt en grusad större infartsparkering som anlagts 2019. Under parkeringen, som byggts upp med grus på markduk, finns den gamla Orminge deponi (MIFO ID F0182-0038) och norr om planområdet finns Kummelbergets verksamhetsområde med bland annat en mattvätt som har använt lösningsmedel (F0182-5074).



Figur 17 - Närområdet med planområdet i korsningen Ormingeringen-Valövägen, före detta deponiområde och verksamheter i Kummelbergets verksamhetsområde där kemtvätten är den södra röda fyrkanten som ligger vid Skarpövägen. Myrsjöns västra vik ansas till höger i bild. Bilden visar även diken som leder vatten mellan planområdet och verksamhetsområdet mot Myrsjön.

Deponin har använts på olika sätt genom åren. Deponi från cirka 50-60-talet, hushållstipp mellan åren 1960 och 1964, samt att området användes för utfyllnad med schaktmassor från slutet av 60-talet till mitten av 70-talet.

För att få en bild av föroreningsfrågan i området har en översiktlig miljöteknisk utredning gjorts (Geosigma 2018). Utredningen visar att föroreningar i form av PAH:er förekommer i halter överstigande känslig markanvändning (normalt den nivå som är gräns för att anlägga bostäder) i tre av provtagningspunkterna och över riktvärdena för mindre känslig markanvändning i en provtagningspunkt. I ytjorden i bäckfåran nedanför planområdet har

PCB, koppar och PAH-H uppmätts i halter överstigande riktvärdena för KM. En möjlig källa till föroreningarna kan vara från avrinning av dagvatten från närliggande vägar.

Grundvattenrör har installerats i tre av provtagningspunkterna. Nickel har uppmätts i höga till mycket höga halter utifrån SGU:s bedömningsgrunder. Några förhöjda nickelhalter i jorden har dock inte påvisats i något av de analyserade jordproverna. Det finns en påverkan av bland annat ftalater i grundvattnet som kan ha sitt ursprung från fyllningen från den f.d. tippen. I övrigt är föroreningarna i vatten- och jordproverna låga. Tegel, metall, asfalt och plast har observerats i jorden.

Ingen undersökning har gjorts av de ämnen som potentiellt kan vara spridda på grund av kemtvätten, klorerade lösningsmedel. Dessa är cancerogena och kan ha en komplicerad spridningsbild och där det ansamlas kan det ånga upp genom markskiktet. Denna kemtvätt har använt klorerade lösningsmedel men har varit i drift endast cirka tre år, 1987-90 och haft ett slutet system utan golvalopp och med avluftning. Den har haft låg kapacitet (25 kg) och det finns inga uppgifter om anmält läckage. I planområdet och i slutningen är det genomsläppliga bergmassor som typiskt sett vädrar ut om det skulle finnas klorerade lösningsmedel under som förgasas. Avståndet är förhållandevis stort mellan den potentiella källan och bebyggelsen i planområdet, cirka 130 m. Vattenavrinningen sker mot Myrsjön och inte mot planområdet, men spridningen kan vara oförutsägbar då den inte nödvändigtvis följer vattenströmmarna. Villkor för lov regleras i plankartan med bestämmelse om att bygglov ej får ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpandeåtgärder avseende markföroreningar.

En markundersökning med handlingsplan utförs nu för att klargöra vilken hänsyn som behöver tas till förorenade massor i genomförandet samt om klorerade lösningsmedel utgör ett problem i området.

Skred

Inom norra delen av planområdet finns idag ett aktsamhetsområde för förutsättningar för skred i finkornig jordart.

Enligt den geotekniska undersökning som har gjorts 2020-03-11 förväntas inga eller mycket små sättningar ske på grund av den naturligt lagrade jorden. Risk för sättningar finns istället på grund av det tjocka lager av fyllning som finns i området. För att undvika sättningsrisk behöver fyllningen ersättas med bergkross där det är tunna lager, och grundläggningen ske med borrade pälår där det är djupare lager. Risken för skred har utretts efter samrådet (*Tyréns 2021-05-19*). Utredningen visade att ingen risk för ras och skred föreligger för planerade förhållanden. Ett varmare och blötare klimat påverkar inte heller denna bedömning. Risk för berggras eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet föreligger inte.



Figur 18 - Utdrag ur Förutsättningar för skred i finkornig jordart (SGU 2020)

Sulfider

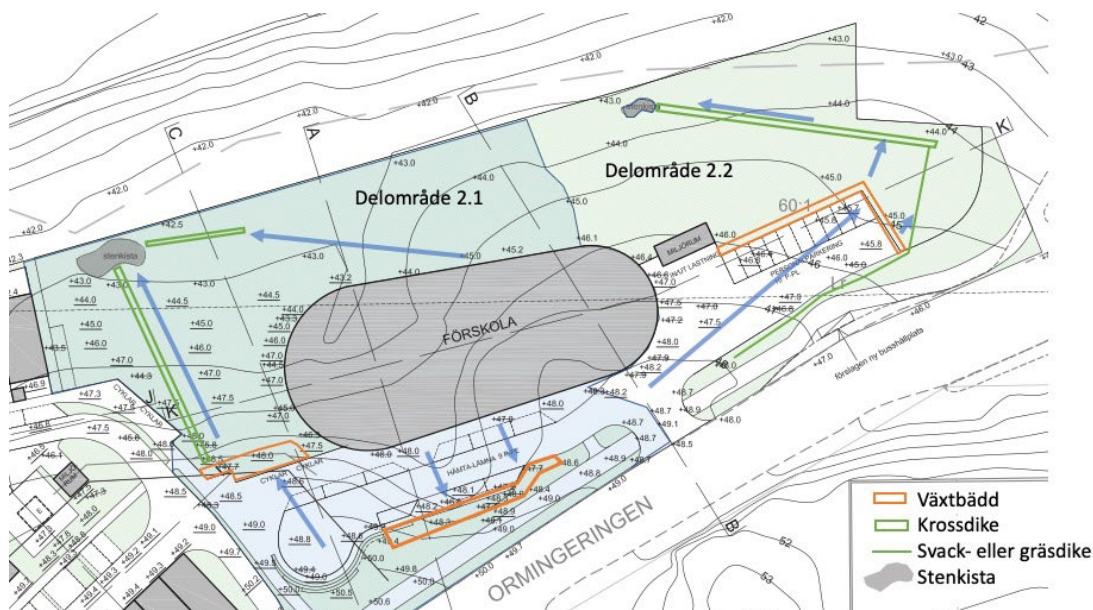
Risken för sulfider inom planområdet är inte känd. Eftersom volymen bergmassor kommer hållas nere i och med begränsat behov av sprängning (området fylls snarare ut och inga garage är aktuella) bedöms eventuella sulfider kunna hanteras under genomförandet av detaljplanen. I avsnittet *Så genomförs planen* beskrivs översiktligt hur ett sådant förfarande kan gå till.

Dagvatten och skyfall

Dagvattnet ska hanteras så att miljö kvalitetsnormerna för ytvatten inte påverkas och så att dagvattenledningarna kan ta emot de flöden som blir vid ett normalregn. Det innebär att vattnet behöver renas genom olika infiltrationslösningar och att vattnet också ska fördröjas så att flödet till ledningarna minskar. Vid skyfall behöver vattnet avledas ytligt vilket ställer krav på höjdsättning och hur byggnader planeras.

Området består idag av en parkeringsyta och en skogsdunge med blandskog. Skogsområdet är kuperat och släntar norrut ner till ett lägre område. Lägsta höjden ligger på +43 meter över havsnivån och högsta höjden +53 meter över havsnivån. Uppströms planområdet finns det idag villaområden. Nedströms planområdet finns det idag ett lägre beläget skogsområde med dike som transporterar dagvatten i nordöstlig riktning till Myrsjön. I dagsläget sker avrinningen diffust via naturmark och en grusad parkering. Dagvattenhanteringen har utretts under planarbetet (dagvattenutredning Geoveta 2020). Efter utredningens framtagande har vissa justeringar skett av planförslaget. Planförslaget har dock endast genomgått mindre förändringar jämfört med det förslag som utreddes, varpå ingen uppdatering av utredningen bedömts vara nödvändig.

Reningen och fördröjningen kommer att ske genom åtgärder inom planområdet. Dagvattenutredningen föreslår att vattnet i den östra delen av planområdet leds från vägbana och parkeringsyta till växtbäddar, vidare till svackdiken och torrdamm med översilningsyta. I området närmast Ormingeringen sker ytavrinning längs med vägbanan och in i växtbäddar mellan parkeringsplatserna. Takvattnet från husen avvattnas mot gata. Växtbäddarna avvattnas via dagvattenledningar inom kvartersmark norrut. Det vatten som inte ansamlas i växtbäddarna fortsätter till svackdike som anläggs på gräsytan nordost om det yttersta huset på gatan. Det avvattnas vid gräsyta nedströms.



Figur 19 - Föreslagen dagvattenhantering i några av utredningens delområden. Notera att dessa omfattar kvartersmark och inte inkluderar området markerat som NATUR i plankartan (Geoveta, 2020).

För att ett extremt regn (kommunen planerar för att området ska kunna hantera minst ett hundraårsregn med klimatfaktor) ska kunna avledas utan att orsaka skador på byggnaderna behöver området höjdsättas så att dagvatten avrinner på ytan från byggnaderna mot områden som kan översvämmas utan risk för skador på byggnaderna. Nacka kommuns skyfallsanalys för hela kommunen visar att det inom planområdet finns ett område som skulle kunna bli översvämningsbenäget vid skyfall om det lämnas utan åtgärd. Detaljplanen föreslår dock utfyllnad av detta område, vilket medför att avrinningen sker så att skyfallet samlas utanför planområdet. Därmed bedöms det inte finnas någon risk för översvämning. Utflöden i bäckfåror ut från planområdet leder vattnet till befintligt dike i lågområdet utanför planområdet på den norra sidan. Med föreslagna bäckfåror av grövre material förhindras erosion av utloppet. Dagvatten och skyfall kommer att kunna tas omhand inom kvartermarken genom olika lod-lösningar. Den planerade dagvattendammen föreslås anläggas som en torrdamm som endast har vattenyta vid enstaka tillfällen. Denna har också en fördröjningskapacitet som rymmer skyfall. Plankartan reglerar markhöjderna så att skyfallet först leds till dagvattendammen för att sedan fortsätta norrut mellan två radhuslängor. Placeringen för dagvattendammen regleras även med egenskapsbestämmelsen ”b4” i plankartan.



Figur 20 - Västra delen av området med dagvattenlösningar. En så kallad torrdamm kan anläggas i grönytan mellan husen. Oftast kommer det vara en torr gräsyta men när det regnar kan den fyllas till en viss nivå. Den kommer också att tjäna som utjämningsdamm vid böga flöden pga skyfall.

Fastighetsmark ska enligt Svenskt Vatten anläggas högre än gator för att gatorna ska utgöra den huvudsakliga avledningsvägen av dagvatten vid skyfall. Marklutningen från byggnader inom planområdet måste vara så stor att skyfall kan rinna mot föreslagna svackdiken och dagvattendammar. Detta är inte bara viktigt utifrån ett skyfallsperspektiv utan det är även viktigt ur ett föroreningsperspektiv. Vid ett större föroreningsutsläpp på grund av exempelvis en olycka ska dagvattenlösningarna kunna fånga upp föroreningarna.

Enligt publikation P105 från Svenskt Vatten ska byggnadernas marknivå ligga minst 0,5 meter över gatunivå. Närmast byggnaderna, cirka 3 m, ska marken ha en lutning på 1:20 och längre ut en något mer flack lutning på cirka 1:50-1:100.

Föreslagna dagvattenåtgärder inom området reducerar samtliga föroreningsmängder i utflödande dagvatten från området. I jämförelse med befintlig situation är alla föroreningar efter rening under befintlig föroreningsmängd, förutom fosfor, kväve och kadmium.

Förening	Befintlig situation	Planerad situation	Netto
P	0,15	0,41	0,26
N	2,8	3,5	0,7
Pb	0,032	0,0042	-0,028
Cu	0,044	0,023	-0,021
Zn	0,14	0,046	-0,09
Cd	0,00065	0,00091	0,00026
Cr	0,017	0,0091	-0,008
Ni	0,021	0,011	-0,01
Hg	0,000080	0,000074	-0,0000060
SS	160	39	-121
Olja	0,89	0,22	-0,67
PAH16	0,0027	0,00041	-0,0023
BaP	0,000060	0,000027	-0,000033

Figur 21 - Föreningensmängder (kg/år) från planområdet för befintlig situation utan rening och för planerad situation med rening enligt föreslagen fördröjning.

Markanvändning

I plankartan regleras i vilken grad marken får hårdgöras med planbestämmelserna ”b₁” (minst 30% av egenskapsytan ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras), ”b₂” (minst 80 % av egenskapsytan ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras) och ”b₃” (minst 65 % av egenskapsytan ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras). På plankartan finns även en generell bestämmelse om att marken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 millimetrarna regn på hårdgjorda ytor.

Så genomförs planen

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

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	kvartal 1 2021
Granskning	kvartal 4 2021
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 1 2022
Laga kraft detaljplan	kvartal 2 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 tidigast ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft, detta beräknas vara under andra kvartalet 2022.

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

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap

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

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Allmän platsmark

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

Vatten och spillvatten

Hela planområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för det allmänna VA-nätet på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap efter utbyggnad.

Dagvatten

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

Elförsörjning, telenät och fibernät

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

Fjärrvärme

Stockholm Exergi är huvudman för utbyggnad och skötsel av fjärrvärmenätet. Nyförläggningar av ledningar kommer att krävas om området ska anslutas till fjärrvärmenätet. Genomförandeavtal mellan kommun och ledningsägare kan komma att krävas.

Kvartersmark

Blivande fastighetsägare efter markförsäljning av området inom del av fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 ansvarar för utbyggnad och förvaltning av kvartersmarken.

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

Avtal

Detaljplaneavtal/Plankostnadsavtal

Detaljplaneavtal reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen. Ett detaljplaneavtal avseende del av fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 har ingåtts med Möller & Partners 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 Volten, som utgörs av delar av fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83, har tecknats med Möller & Partners 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 Volten 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 stärkande av 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. Avtalet tas upp för beslut parallellt med att detaljplanen går upp för antagande.

Köpekontrakt och köpebrev

Ett köpekontrakt reglerar vilken fastighet eller del av fastighet som ska säljas, pris, villkor och uppgifter om köpare och säljare. Ett köpebrev upprättas i samband med att köpeskillingen (priset) betalas och kan användas som ett kvitto på att köpeskillingen är betalad. 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 spillvattenledningar fram till planområdet erfordras och förbindelsepunkt upprättas i anslutning till planområdet. Gatorna inom kvartersmark bör utformas och höjdsättas så att spillvattenledningar kan byggas ut med självfall fram till upprättade förbindelsepunkter. Alternativt kan pumpning av spillvatten inom planområdet bli aktuellt. En kapacitetutredning på befintliga ledningar med hänsyn till planens omfattning har utförts. Bedömningen är att det finns tillräcklig kapacitet för kommande exploatering.

Dagvatten

Anläggningar för dagvattenhantering på allmän plats kommer att byggas ut i samband med att allmän platsmark anläggs. Inom kvartersmark ska dagvatten omhändertas lokalt inom respektive blivande fastighet. Kommunalt dagvattensystem för anslutning av enskilda fastigheter kommer inte att utföras inom området.

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.

Avfall

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

Huvudsakligen föreslås nya trafikanläggningar anläggas inom kvartersmark. Tillkommande gång- och cykelbana längs med Skarpövägen föreslås med kommunalt huvudmannaskap.

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

Parkering

Inom planområdet finns idag cirka 110 infartsparkeringsplatser som kommer att rivas i samband med exploatering av marken. De infartsparkeringar som ligger i närliggande

områden kommer fortsatt vara kvar tills vidare. Det totala behovet av infartsparkering i området kommer att tillgodoses genom samordning av kvarvarande infartsparkeringar samt genom att planerat parkeringshus i Orminge centrum uppförs.

Erforderliga parkeringar inom detaljplanen ska anordnas inom kvartersmark.

Markföroreningar

Innan markarbetena startar behöver en anmälan om sanering lämnas in till tillsynsmyndigheten och fortsatt arbete kommer behöva ske i samråd med myndigheten och enligt det beslut med villkor som myndigheten meddelar. Detta på grund av den deponi som tidigare funnits inom planområdet. Arbetet ska också följa resultatet av den kompletterande markundersökning med tillhörande handlingsplan som utförs nu.

Om större mängder bergmassor ska hanteras kan det vara lämpligt att undersöka förekomsten av sulfider i området i förväg. Om det finns högre halter av detta naturligt förekommande ämne så kan hanteringen bli kostnadsdrivande samt att upplag av större mängder bergmassor kan innebära en försuring och förorening av lakvattnet om inte åtgärder vidtas.

Markens beskaffenhet

På grund av tjocka fyllnadslager samt SGU:s uppgift om skredrisk har frågan om skred utretts sedan samrådet. Ytterligare geoteknisk undersökning eller bedömning behövs inte.

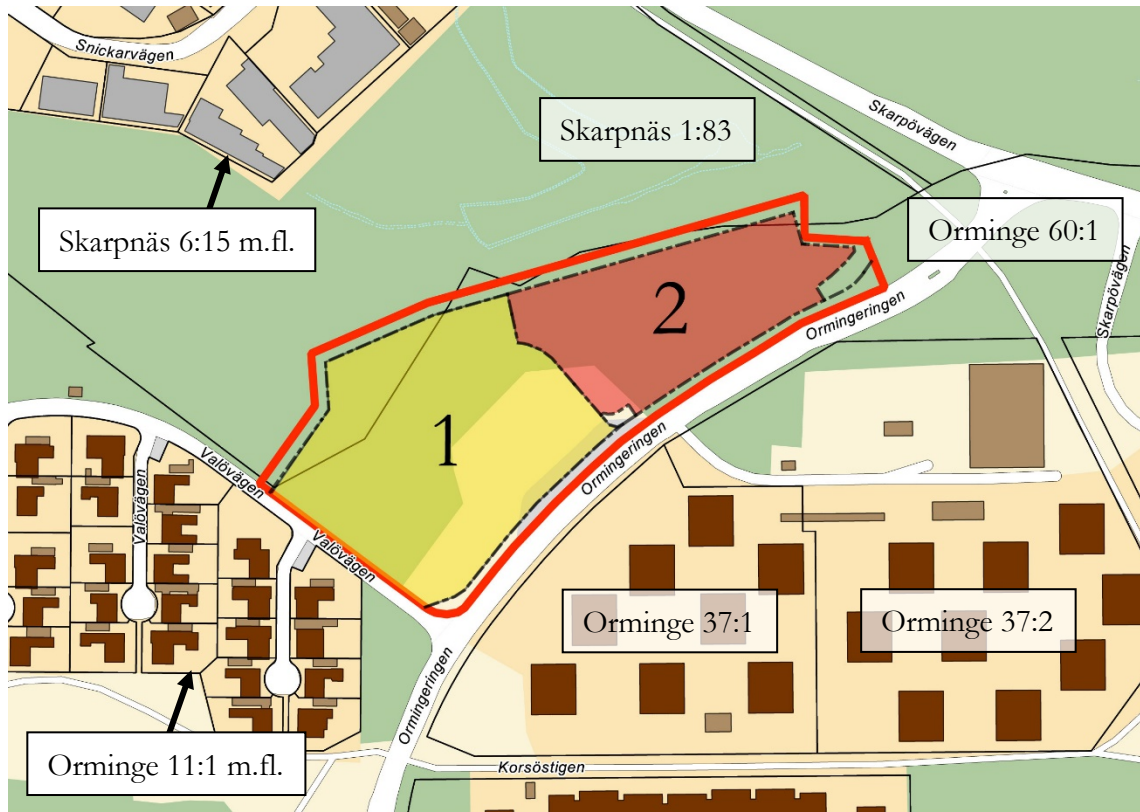
Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

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

Detaljplanen kommer leda till justeringar av fastighetsgränser när det gäller fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83. Planområdet gränsar till Orminge 37:1 samt radhusområdet på andra sidan om Valövägen.



Figur 6 - Karta som visar närliggande fastigheter samt nya fastigheter (områden markerade med 1 och 2). 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. Till nya fastigheter överförs mark genom fastighetsreglering från kommunala fastigheten Skarpnäs 1:83.

Servitut

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

Gemensambetsanläggningar

Inom kvartersmarken kan det komma att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Avsikten är att gemensambetsanläggningar ska bildas för anläggningar

av gemensam betydelse och nytta, såsom parkeringsgarage och 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 ärende som fastighetsbildningarna. Framtida förvaltning av dessa gemensamhetsanläggningar kan ske genom delägarförvaltning eller av en eller flera samfällighetsföreningar. Oavsett förvaltningsform kommer de framtida fastigheterna att utgöra delägare.

Ledningsrätter

Befintlig fastighet belastas idag av ledningsrätter och avtalsservitut för den nyligen nedtagna luftburna kraftledningen. Dessa ska upphävas. I plankartan bekräftas en ny ledningsrätt som omfattar den markförlagda kraftledningen genom ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, markerat med ”u₁”.

En elnätsstation behövs inom området. Placering av sådan elnätsstation längs Ormingeringen har föreslagits i plankartan inom område markerat som ”E₁”.

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 fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83.

Fastighetsbildning

Kommunen äger marken och har för avsikt att ersätta för de kostnader som uppstår i samband med gränsjusteringar till följd av att allmän platsmark föreslås som kvartersmark. Ersättnings storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelse mellan fastighetsägarna.

De fastigheter som ska belastas av nya rättigheter såsom servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggning har rätt till kompensation. Ersättnings storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelse med fastighetsägaren.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

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

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

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

Kostnad för sanering

Enligt tecknat markanvisningsavtal ska kommunen stå för eventuella saneringsåtgärder som krävs för att uppnå gällande föreskrifter.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

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

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

Nacka kommun bygger ut VA-anläggningar men Nacka vatten och avfall AB blir huvudman. Ekonomisk reglering upprättas i genomförandeavtal mellan Nacka kommun och Nacka vatten och avfall AB.

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 (samt ev fjärrvärme)

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

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

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

Planavgift

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

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

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

Anslutningsavgifter

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

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

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Natur

Spridningssambanden för gamla tall- och ädellövsmiljöer bedöms påverkas negativt av planens genomförande och den gröna infrastrukturen försvagas. Tillsammans med andra exploateringar i området bedöms planen bidra till negativa kumulativa effekter på spridningssambanden.

Buller

Samtliga bullerriktvärden klaras. 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.

Dagvatten och skyfall

Dagvattenhanteringen sker genom en mängd åtgärder som renar och fördröjer dagvattnet. I och med att det är naturmark som exploateras är det i praktiken inte möjligt att rena dagvattnet så att det blir lika rent som innan eftersom det totala flödet ökar. Trots det uppnår åtgärderna en god reningsgrad och föroreningsmängderna minskar i utgående dagvatten med undantag för fosfor, kväve och kadmium som ökar något. I och med att ökningen består av små mängder och att ytterligare rening kan förväntas på vägen till Askrikefjärden bedöms att miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten inte påverkas. Ett utvecklat resonemang om detta finns att läsa i Miljöredovisningen som är ett underlag till denna planbeskrivning.

Genom höjdsättning och anpassning av vägar och marken närmast byggnader är det möjligt med nuvarande planutformning att avleda minst ett 100-års regn med klimatfaktor.

Magnetiska fält

I och med att luftledningen har ersatts med markförlagd ledning så minskar problematiken med magnetfält i området. Den markförlagda kabelns magnetfält avtar snabbt med avståndet. Plats för transformatorstation centralt i detaljplanen ("E1") har placerats så att ett avstånd om minst 10 meter erhålls till närmaste bostad. Avståndet till den markförlagda ledningen har anpassats till risken för exponering av magnetfält, se Miljöredovisningen som utgör ett underlag till planen. Enligt Vattenfall Eldistribution AB, som är ledningsägare, är riskavståndet till bebyggelse för den markförlagda ledningen fem meter från ledningens yttersta kant. Se ett utförligare resonemang kring avståndet till kraftledningen under avsnittet *Störningar & risker* och *Markförlagd kraftledning* ovan.

Förorenade områden

De potentiella föroreningskällor som har belysts är den gamla deponin som ligger i planområdet och den kemtvättsverksamhet som bedrivits under cirka tre år i verksamhetsområdet norr om planområdet.

Planenheten anser sig ha fått en god helhetsbild över föroreningssituationen i området i och med de borrhoprover som har tagits på deponin. Grundvattenproverna ger en bra bild av vilka ämnen som finns i jorden och som lakar ur. Nickel är inte lättroligt och innebär inget problem för boende. Vidare finns det ingen risk för ånginträngning på grund av deponimassorna. Även om vissa halter är över riktvärdena för känslig markanvändning är aktuella halter och typ av föroreningar av ett slag som inte innebär någon hälsorisk vid föreslagna markanvändning. Grundvattenprover visar inte på några lättroliga föroreningar.

Sammantaget bedömer kommunen att detta inte är ett riskområde på grund av deponin. Planenheten har i samråd med tillsynsmyndigheten under planarbetet bedömt att en enklare typ av sanering troligen är nödvändig, där det översta jordlagret byts ut till rena massor. Därför kommer en kompletterande markundersökning och handlingsplan tas fram för att se hur massorna bör hanteras under genomförandet, denna tas fram innan planens antagandeskede. Vad gäller klorerade lösningsmedel bedömer planenheten att det inte är ett problem för den markanvändning som föreslås eftersom risken för att planområdet ska vara påverkat av utsläpp från kemtvätten bedöms vara låg. I den handlingsplan som tas fram kommer även denna problemställning att behandlas.

Sammantaget bedömer kommunen att även om det finns föroreningsproblematik i området så är den ekonomiskt och praktiskt möjlig att hantera.

Sulfider

Hantering av sulfider i bergmassor inom planområdet bedöms rimligt att lösa under genomförandeskedet av detaljplanen. Beroende på mängden massor som beräknas under detaljprojekteringen (när allmän plats och kvartersmark projekteras efter planläggningen)

kan det vara lämpligt att undersöka genom provtagning om berget hyser högre halter av sulfider (svavel).

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

- Bostäder har som högst cirka 100 meters gångavstånd till natur, strövområden och det planerade naturreservatet Skarpnäs
- Planområdesgränsen har under arbetet justerats för att inte ta inanspråk ett område som hyser påtagligt naturvärde
- Bebyggelsen planeras med gröna kvaliteter även inom området.

Hållbarhetsmålet: Hållbart resande

- Alla nya bostäder ligger inom 400 meter från kollektivtrafik med god turtäthet och hållplatserna går att nå på ett enkelt och säkert sätt.
- Området innehåller trygga och säkra gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägarna är tillgängliga för alla och lättorienterade. Området nås från gång- och cykelvägar från norr, samt genom ett radhusområde (Valövägen) i söder. I framtiden kan orienterbarheten bli bättre om en direkt koppling till Korsöstigen byggs.
- Cykelparkeringar motsvarande minst 2 platser/radhus anordnas inom projektet.
- Förskolan är placerad mellan bostäderna och kollektivtrafik, vilket gör att det är lätt att hämta och lämna på väg till och från buss.

Hållbarhetsmålet: En god ljudmiljö

- Trafikbullerförordningens riktvärden för buller uppfylls.
- Bebyggelsen är placerad så att radhuslägorna mot Ormingeringen kan skapa en avskärmande effekt för buller inom området. Nivåerna vid fasad längs med Ormingeringen bedöms uppgå till högst 55 dB(A).

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 och förskola i kollektivtrafiknära läge. Då nya byggnader, och därmed liv och ljus, planeras i ett läge som passeras på väg till och från busshållplats bedöms detta öka den upplevda tryggheten i området. Ett ökat flöde av fotgängare och cyklister längs Ormingeringen bedöms även öka den upplevda tryggheten på befintlig busshållplats Skarpövägen.

Den planerade allmänna gång- och cykelvägen förbättrar möjligheterna för fotgängare och cyklister att röra sig på ett tryggt och säkert sätt längs Ormingeringen. Detta stärker kopplingen österut mot Kummelbergets verksamhetsområde, Myrsjön och befintlig bebyggelse i norra delen av Västra Orminge.

Exploatering i kollektivtrafikhärläge 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 innebära positiva konsekvenser för barn med anledning av uppförandet av en ny förskola och anläggande av en gång- och cykelväg. Befintlig naturmark och område för kraftledningsstråk bedöms inte hysa några större rekreativa värden, men planförslaget får en viss negativ påverkan på barn och ungdomars tillgång till naturmark utanför redan bebyggda områden i Orminge.

En ambition för detaljplaneförslaget är att en lektyta ska anläggas i områdets mitt. Detta innebär att barn kan få en trygg tillgång till lekplats nära hemmet, vilket är särskilt värdefullt för yngre barn. Den planerade förskolegården i bostadsnärläge kan också den bli en miljö som, utanför förskolans öppettider, potentiellt skulle kunna nyttjas av barn i olika åldrar. Detta innebär positiva konsekvenser i form av utökade möjligheter till lek.

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 och Skarpnäs 1:83 utifrån markanvisningen. I den intäkt stadsbyggnadsprojektet får in via markanvisningen så ingår exploatörernas andel av kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader.

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

Kostnaden för bygg och anläggning inom allmän platsmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten står kommunen för. Kommunen ska även stå för kostnader för eventuella saneringsarbeten i enlighet med ingångna avtal.

Avvägning mellan motstående intressen

Detaljplanarbetet har inneburit ställningstaganden och avvägningar mellan motstående intressen. Ett starkt intresse har varit att värna befintligt spridningssamband norr om planområdet, vilket har behövt vägas mot behovet av tillkommande bostadsbebyggelse och ny förskola. Planenheten bedömer att efterfrågan på bostäder i kollektivtrafikhärläge i detta fall väger tyngre än värdet av att bevara naturmarken i sin helhet. För att begränsa negativa konsekvenser för spridningssambandet har dock norra delen av planområdet till stor del markerats med prickmark i plankartan för att där undvika bebyggelse samt främja planteringar och träd.

Planområdesgränsen har anpassats för att omfatta så liten del som möjligt av naturmarken med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) i planområdets västra del.

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 de kommunala fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83. Inga andra fastigheter, utöver Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83, bedöms påverkas av detaljplaneförslaget vad avser fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensam- hetsanlägg- ningar	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 10 000 m ² + 7000 m ² =17 000 m ²	Ledningsrätt för luftburna kraftledningar upphävs.	Nya vägar med tillhörande installationer ska anläggas och bekostas	Intäkter från försäljning av mark	Överenskommelse om fastighetsreglering, överenskommelse om ledningsrätter. Markgenomförande -avtal	
Skarpnäs 1:83	Avstår cirka 1700 m ² + 100 m ² = 1800 m ²	Ledningsrätt för luftburna kraftledningar upphävs.	Nya vägar med tillhörande installationer ska anläggas och bekostas	Intäkter från försäljning av mark	Överenskommelse om fastighetsreglering, överenskommelse om ledningsrätter. Markgenomförande -avtal	
Ny(a) fastighet(er) som bildas	Kommer att utgöras av cirka 11 700 m ² mark planlagd för bostadsändamål och 7100 m ² mark planlagd för förskoleverksamhet .	Kommer eventuellt att behöva skapas	Endast för genomförande av planenliga byggnationer	Försäljning eller uthyrnings- intäkter	Överenskommelse om fastighetsreglering, markgenomförande -avtal	Planläggs som kvartersmark bostäder (B) med en total byggnadsarea på 3790 m ² och Förskola (S) med en total byggnadsarea på 1200 m ² enligt detaljplan.

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

Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Bastian Vreede	Projektledare	Exploateringsenheten
Viktor Wallström	Planarkitekt	Planenheten
Emily Sedin	Landskapsarkitekt	Planenheten
Terese Karlqvist	Plansamordnare	Planenheten
Hannu Rauhala	Trafikplanerare	Planenheten
Anna Blomberg	Projektingenjör	Enheten för bygg och anläggning
Lennart Bohman	Landskapsingenjör	Enheten för bygg och anläggning
Anna Herrström	Kommunekolog	Enheten för fastighetsförvaltning
Elisabet Rosell	Kommunekolog	Enheten för fastighetsförvaltning
David Bergh	Byggprojektledare	Enheten för bygg och anläggning
Petter Söderberg	Miljöplanerare	Miljöenheten
Per Johnsson	Projektingenjör	Nacka Vatten och Avfall AB
Amir Pirnia	VA-ingenjör	Nacka Vatten och Avfall AB
Katarina Thulin	Förrättningslantmätare	Lantmäterienheten
Jonas Finnsson	Kommunjurist	Juridik- och kanslienheten
Pernilla Svenningsson	Kommunikatör	Kommunikationsenheten

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Viktor Wallström
Planarkitekt