

## Pylonen

*En del av stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket*

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



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

## Sammanfattning

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder utmed Skarpövägen. Planen syftar till att skapa förutsättningar för flerbostadsbebyggelse som är lätt att nå med buss, bil, cykel och till fots. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring men samtidigt vara en välintegrerad del i den befintliga bebyggelsestrukturen i Västra Orminge. Detaljplanen syftar även till att värna gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband.

Genom markförläggning av den luftburna kraftledning som har löpt igenom planområdet har mark frigjorts. Kommunen bedömer att detta område lämpar sig för bostadsbebyggelse. Planområdet är beläget på kommunägd mark norr om Orminge centrum och avgränsas av Skarpövägen i norr och befintlig bebyggelse i Västra Orminge i söder. Planförslaget medger att området utvecklas med cirka 200 nya bostäder i fem punkthus i sju våningar. Punkthusens orientering och placering är anpassad till befintlig bebyggelsestruktur. Gestaltningen regleras med utformningsbestämmelser som bland annat reglerar att fasadmateriäl ska vara skiffer, accentfärg på fasaddetaljer, samt rytmisk fönstersättning i vertikala band. Byggnadernas tak möjliggörs bli både valmade och platta. Angöringen till bostäderna föreslås lösas genom en ny lokalgata med separat gångbana för att bidra till en trygg och tillgänglig miljö för gående. I syfte att spara naturmark och minska påverkan på det spridningssamband som passerar genom området har planområdet sedan samrådet utökats mot öst för att innefatta en befintlig infartsparkering. Inom detta område föreslås boendeparkering samt en ny gång- och cykelväg. I planområdets västra och norra del föreslås naturmark i syfte att bevara befintliga naturvärden.

I och med närheten till Myrsjön i norr kommer strandskydd inträda då marken planläggs. Kommunen föreslår att detta strandskydd upphävs. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett naturområde som tidigare delvis används som kraftledningsstråk tas i anspråk till förmån för bostäder. Det regionala spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas negativt av ett genomförande av planen. Påverkan bedöms dock bli liten genom de åtgärder som redovisas i planhandlingarna och bedömningen är att konnektiviteten i spridningssambandet bibehålls. Påverkan på områdets naturvärden bedöms bli liten, eftersom en stor del av bebyggelsen föreslås placeras på befintliga infartsparkeringar och inom kraftledningsstråket. Detaljplanen påverkar även intilliggande fastighet Orminge 38:2 som får delvis skymd sikt mot Myrsjön. Planförslaget förväntas bidra positivt till uppfyllnad av de tre hållbarhetsmålen *"Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet"*, *"Hållbart resande"* och *"En god ljudmiljö"* samt förväntas även bidra positivt till den upplevda tryggheten i närområdet. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen i och med intäkter vid försäljning av mark. Planförslaget innebär för kommunens del investeringar i teknisk infrastruktur såsom gator och ledningsnät.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag .....</b>	<b>4</b>
Syfte .....	4
Bakgrund och huvuddrag .....	4
<b>Planhandlingar och underlag .....</b>	<b>4</b>
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>5</b>
Läge, areal & markägförhållande .....	5
Statliga och regionala intressen.....	6
Kommunala intressen .....	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	8
<b>Förutsättningar och planförslag .....</b>	<b>9</b>
Övergripande struktur.....	9
Offentliga rum och grönområden.....	11
Bebyggelse .....	13
Teknisk infrastruktur.....	17
Störningar och risker .....	20
Markens beskaffenhet .....	23
Dagvatten och skyfall.....	24
Strandskydd.....	25
<b>Så genomförs planen .....</b>	<b>26</b>
Organisatoriska frågor.....	26
Huvudmannaskap .....	27
Ansvarsfördelning .....	27
Avtal28	
Tekniska frågor.....	29
Fastighetsrättsliga frågor.....	31
Ekonomiska frågor .....	32
<b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b>	<b>33</b>
Miljökonsekvenser .....	34
Konsekvenser för kulturmiljövärden.....	35
Konsekvenser för naturmiljö .....	35
Sociala konsekvenser .....	36
Ekonomiska konsekvenser.....	37
Avvägning mellan motstående intressen.....	37
Fastighetskonsekvensbeskrivning .....	39
<b>Medverkande i planarbetet.....</b>	<b>40</b>

## Planens syfte och huvuddrag

### Syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder utmed Skarpövägen. Planen syftar till att skapa förutsättningar för flerbostadsbebyggelse som är lätt att nå med buss, bil, cykel och till fots. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring men samtidigt vara en välintegrerad del i den befintliga bebyggelsestrukturen i Västra Orminge. Detaljplanen syftar även till att värna om gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband.

### Bakgrund och huvuddrag

I samband med en markförläggning av en tidigare luftburna kraftledning som har löpt igenom planområdet frigjordes mark 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 de luftburna kraftledningarna. Avtalet innebär att Nacka kommun medfinansierar markförläggningen med totalt cirka 136 miljoner kronor. Markförläggningen av kraftledningen utfördes under 2019–2020 och de luftburna ledningarna monterades ner under 2021.

Syftet med markförläggningen var att frigöra mark för bostadsbyggande samt att uppnå miljö- och hälsovinster, samtidigt som kapaciteten i elnätet ökas från 70 kV till 130 kV.

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

Planområdet ligger inom område som i dagsläget inte omfattas av strandskydd, men där strandskydd inträder vid planläggning av marken. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av detaljplaneområdet, se motivering under avsnitt *Förutsättningar och planförslag* rubrik *Strandskydd* samt underlaget *PM Upphävande av strandskydd (Nacka kommun)*.

## Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 10 april 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
- Samrådsredogörelse

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 2021-10-07*)
- Bullerutredning (*Tyréns, 2019-10-09 uppdaterad september 2021*)
- Dagvattenutredning (*Geoveta, 2020-04-15 uppdaterad september 2021*)
- Riskbedömning (*Prevecon, 2018*)
- Naturvärdesinventering (*ProNatura, 2020*)
- Artskyddsbedömning, kopparödla (*ProNatura, 2020*)
- Artskyddsutredning, fåglar (*Calluna, 2019-10-10*)
- PM Upphävande av strandskydd, inklusive bilaga Alternativutredning (*Nacka kommun, 2021-10-07*)

## Plandata och tidigare ställningstaganden

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

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i Boo cirka 800 meter norr om Orminge centrum. Skarpövägen löper längs hela planområdets norra gräns och avgränsar det från Myrsjön i norr. I söder gränsar planområdet till de privatägda fastigheterna Orminge 38:2 och 39:1. Planområdet är cirka 1,9 hektar stort och utgörs av del av fastigheten Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun. Detaljplaneförslaget har ändrats efter plansamrådet så att en yta med naturmark bibehålls längs planområdet mot Skarpövägen. I samband med detta har planområdet utökats mot öst för att även innefatta en befintlig tillfällig infartsparkering.



Figur 1 - Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger ungefärlig plangräns.



### 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

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luft- och vattenkvalitet. De anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Myrsjön är en grund sjö som bildats genom uppdämning och har en area på 0,12 kvadratkilometer. Sjön har i nuläget ingen klassificering med avseende på sammanvägd ekologisk status då sjön inte är en vattenförekomst. Sjön har klassats med måttlig status med avseende på näringsämnen. Sjön belastas av dagvatten från industriområden vilket har lett till att recipienten har förhöjda halter av metaller.

Myrsjön mynnar ut i Askrikefjärden som är en vattenförekomst med otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status. Den miljö kvalitetsnorm som ska uppnås är god ekologisk status år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus med undantag för flamskyddsmedel och kvicksilver. Bedömningen är att detaljplanen inte medför att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

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

### Områdesskydd och förordnanden

Planområdet ligger inom område som i dagsläget inte omfattas av strandskydd, men där strandskydd inträder vid planläggning av marken. Strandskyddet gäller 100 meter på land från strandlinjen vilket innebär att strandskyddszonen omfattar nästan hela detaljplaneområdet. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av detaljplaneområdet, se motivering under avsnitt *Förutsättningar och planförslag* rubrik *Strandskydd* samt underlaget *PM Upphävande av strandskydd (Nacka kommun)* med bilagan *Alternativutredning*.

### Regionplan

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

## Kommunala intressen

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

## Översiktlig planering

Enligt Nacka kommuns översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" från 2018 ska Nackas lokala centra och dess omgivning utvecklas. Detaljplaneområdet för Pylonen berörs i och med närheten till Orminge centrum av denna stadsbyggnadsstrategi. Översiktsplanen pekar ut planområdet som "medeltät stadsbebyggelse" vilket är områden som har alla funktioner som är typiska för en blandad stad. Översiktsplanen anger att den befintliga bebyggelsestrukturen i Orminge i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig bland annat i det kraftledningsstråk där ledningarna ska markförläggas och på vissa större parkeringar. I hela området skulle cirka 1 500 bostäder och 500–1 000 arbetsplatser kunna tillkomma till år 2030. Vidare är en ny knutpunkt för busstrafiken prioriterad i centrumutvecklingen och mark bör enligt översiktsplanen avsättas för tunnelbana med station i Orminge centrum. I övrigt anges som ett mål för *En attraktiv och hållbar bebyggd miljö* att nya bostäder och arbetsplatser av större omfattning samt skolor, förskolor och idrottsanläggningar ska ha god kollektivtrafikförsörjning. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

## Kulturmiljöprogram

Planområdet befinner sig inom området *Västra Orminge* som är av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Programmet anger att områdets grundstruktur med tre olika funktionszoner ska behållas och förstärkas vid planering av ny bebyggelse. De tre olika funktionszonerna utgörs av en inre grön zon, en mellanzon med bostadsbebyggelse samt en yttre trafikzon. Pylonens planområde utgör del av mellanzonen med bostadsbebyggelse, samtidigt som Skarpövägen och Ormingeringen utgör den yttre trafikzonen. Kulturmiljöprogrammets hållning till förtätning i Västra Orminge är att den obebbyggda inre grönzonen med öppna grönytor, träd och skogsdungar bevaras och att ytterligare inskränkningar av grönytor undviks. Denna inre grönzon utgörs främst av den så kallade Centrala parken i Västra Orminges mitt.

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

## Andra projekt/beslut som berör planen

Orminge centrum är stadsdelscentrum i Boo kommunal del. Här finns ett flertal butiker, restauranger, bibliotek, närpolis, vårdcentral, tandläkare, gruppboende, äldreboende, skolor, förskolor, kyrka, med mera. Orminge centrum är en knutpunkt för kollektivtrafiken och här passerar ett tjugotal busslinjer med ungefär 600 bussrörelser per dag. I det detaljplaneprogram som antogs år 2015 för Orminge centrum planeras bland annat för cirka 1 100 – 1 300 bostäder, fler förskoleplatser, utbyggnad av befintliga skolor samt större ytor

för verksamheter. Programförslaget innebär också att centrum utvecklas och att en framtida koppling till tunnelbana möjliggörs. Området för Pylonen ingår inte i programmet.

Utvecklingen av Orminge centrum medför att befintliga infartsparkeringar i Orminge centrum bebyggs. Tillfälliga ytor för infartsparkering har därför anlagts inom planområdet för Pylonen där delar som är planlagda som park och naturmark har tagits i anspråk. I planområdets östra del har en hundrastgård fått ge plats till en infartsparkering. Dessa infartsparkeringar kommer att flytta tillbaka till ett centrumnära läge i samband med att ett nytt parkeringshus uppförs i Orminge centrum.

### **Gällande detaljplaner**

Detaljplaneområde Pylonen omfattas idag delvis av stadsplan S 86 som antogs 1969 och delvis av stadsplan S 259 som antogs 1975. Stadsplanerna anger att marken ska användas för allmän plats, park eller plantering. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta samtliga underliggande planer.

### **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 nedan under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* rubrik *Målområden för hållbart byggande*.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Planområdet är av relativt begränsad omfattning. Planområdet, som tidigare varit en ledningsgata för den luftburna kraftledningen, har frigjorts för bostadsbyggande i samband med markförläggningen av kraftledningen. I denna detaljplan föreslås bostäder vilket innebär en förändring mot dagens markanvändning.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms i övrigt 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 miljö, naturvärden eller människors hälsa. Planförslaget bedöms inte heller ha betydande påverkan på de befintliga kulturmiljövärden som finns i Västra Orminge.



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

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

## Förutsättningar och planförslag

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

### Övergripande struktur

Planområdet är till stora delar kuperat och sluttar ned mot Skarpövägen som avgränsar området mot norr. Planområdet angränsar i söder till flerbostadshusområdet Västra Orminge, tidstypiskt planerat och byggt under åren 1964–1971, detta område är markerat som ett lokalt intresse för kulturmiljövården. Speciellt för området är bebyggelsestrukturen, småskaligheten och terränganpassningen. I planområdets östra del ligger en infartsparkering, parkmark samt en ny gång- och cykelbana som leder vidare mot Mensättravägen och Orminge centrum.

Orminge centrum erbjuder offentlig service, kommersiell service, restauranger, vårdverksamhet, förskola, grundskola och fritidshem. Väster om planområdet planeras även för en ny förskola inom planområdet Volten.



Figur 2 - Övergripande situationsplan för planområdet (Arkitema 2021).

Planförslaget medger en utveckling av cirka 200 nya bostäder, lokalgata, parkering samt en gång- och cykelväg. Del av bebyggelsen föreslås inom redan ianspråktagen mark, men

exploateringen innebär även att en relativt stor del av nuvarande naturmark kommer att tas i anspråk. Rekreativvärdena i naturmarken bedöms vara låga. Planerad bebyggelse föreslås främst att uppföras på befintliga infartsparkeringar samt i det kraftledningsstråk där tidigare luftburna kraftledningar var uppförda. I planområdets västra del, samt norra del längs Skarpövägen planläggs marken som natur för att spara en del av den befintliga naturmarken.



Figur 1 - Fågelperspektiv över möjlig utformning av bebyggelsen sett från söder (Arkitema, 2021).

Planerad bebyggelse blir en fortsättning på den befintliga strukturen. Med fem nya punkthus i 7 våningar sammanlänkas ny bebyggelse med de äldre 1970-talsbyggnaderna (de så kallade ”sockerbitarna”) som ligger på höjden direkt söder om planområdet. De nya byggnaderna föreslås ha samma fotavtryck och vara orienterade i samma riktning som den äldre bebyggelsen. De nya byggnaderna föreslås i kontrast till den äldre kunna ha lutande tak och utformas med skifferfasader. Syftet med detta är att skapa en ny årsring i Orminge som anknyter till 1970-talets bebyggelsestruktur men tillför nya kvaliteter. Den nya bebyggelsen föreslås ha fler våningar än den äldre. I och med att den nya bebyggelsen ligger i en slänt är dock takfoten på den nya bebyggelsen lägre än höjden på befintliga byggnader. De nya punkthusen föreslås anpassas till topografin genom souterränglösningar, vilket innebär att fyra av husen har fasader med sex våningar mot söder.

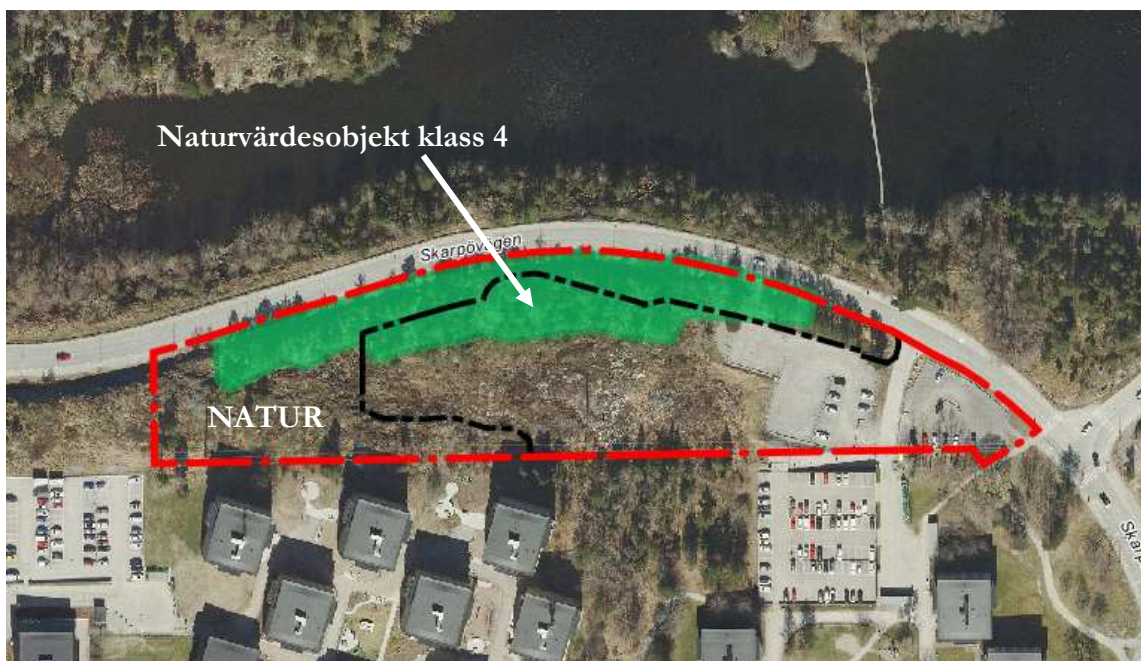
Under delar av de nya punkthusen, samt i utrymmet mellan dessa planeras parkeringsgarage. Ovanpå garagen kan gröna gårdar för umgänge och lek anläggas. Den gröna karaktären från omgivningen förs på så sätt vidare till gårdarna inom planområdet. Inom planen föreslås både allmän platsmark och kvartersmark. Den allmänna platsmarken innefattar lokalgatan, gång- och cykelvägar samt delar av naturmarken i planområdets västra del och längs Skarpövägen. Kvartersmarken utgörs av områden runt de nya husen samt en

parkeringsyta för boendeparkering i planområdets östra del. På plankartan redovisas gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark, samt de olika användningsslagen med linjen ”**användningsgräns**”. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser och gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en ”**egenskapsgräns**”.

### Offentliga rum och grönområden

Planområdet utgörs av natur som i gällande stadsplan är planlagd som parkmark. Området består av ett tallskogsstråk utmed Skarpövägen och en kraftledningsgata med gräs, ris- och buskvegetation samt ytor med berg i dagen. Skogen domineras av medelålders tall med inslag av ung björk och asp samt enstaka ekar. Enstaka äldre tallar förekommer också. På en äldre tall noterades gnagspår från den rödlistade skalbaggen reliktböck.

Naturvärdena i området är framför allt knutna till de enstaka äldre tallarna och förekomst av rödlistade arter. Tallskog med äldre träd bedöms vara av särskild vikt för biologisk mångfald på landskapsnivå. I dagsläget bedöms området hysa obetydligt biotopvärde i de öppna markerna och visst naturvärde, motsvarande klass 4, i det skogsbeklädda stråket som är grönmarkerat i figur 5.



Figur 4 - I dagsläget bedöms området hysa obetydligt biotopvärde i de öppna markerna och visst naturvärde, motsvarande klass 4, i det skogsbeklädda stråket som är grönmarkerat (ProNatura, 2019). Svart linje redovisar användningsgränsen mellan naturmark och övrig kvartersmark och allmän platsmark.

Planområdet har idag betydelse för ett grönt svagt spridningssamband, klass 1 i den regionala grönstrukturen, utpekad i RUF 2050 mellan Rensättra och Skarpnäs, även kallat Nacka-Värmdökilen. Spridningssambandet sträcker sig såväl norr som söder om Myrsjön.



På lokal nivå passerar spridningssambandet planområdet och Myrsjöns södra strandlinje. I plankartan föreslås västra delen av planområdet, samt en remsa naturmark närmast Skarpövägen planläggas som ”NATUR” i syfte att minska planens påverkan på detta samband.



Figur 5 - Grön kıl och svagt spridningssamband av klass 1 mellan Rensättra och Skarpnäs enligt Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF5 2050.

Artskyddsutredningar rörande kopparödla och fåglar har gjorts inom Pylonen och omgivande pågående detaljplaneområden (Calluna, 2019 och ProNatura, 2020), men ingen häckning eller miljöer som krävs för arternas fortlevnad finns inom planområdet.

Områdets rekreativa värden bedöms vara begränsade. Norr om planområdet, längs Myrsjöns strandlinje, finns rekreativstråk tillhörande det planerade naturreservatet Skarpnäs. Boleden, som är ett populärt vandringsstråk, passerar där. Cirka 250 meter sydväst om planområdet finns en lekplats.

### Markanvändning

I den västra och norra delen av planområdet tillåts befintlig natur vara orörd och planläggs med användningen ”NATUR”. I planens östra del följer användningsgränsen mellan naturmarken och bostäderna (”B”, se avsnittet *Bebyggelse* nedan) en befintlig höjdkurva i syfte att skapa ett organiskt möte mellan bostadsgården och naturmarken, och därigenom minska möjlig påverkan på angränsande fastighet söderut. För att bibehålla sammanhållen naturmark och minimera påverkan på spridningssamband är bebyggelsen främst koncentrerad till planområdets sydöstra del inom kraftledningsstråket och befintliga grusytor med infartsparkering.

I planförslaget säkras bevarandet av fem skyddsvärda träd med bevarandebestämmelsen ”n<sub>1</sub>”: *Område med värdefulla träd. Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större*

*mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lövprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas.*

### Bebyggelse

Inom området finns ingen befintlig bebyggelse.

Planförslaget innebär en utbyggnad av fem punkthus i sju våningar, delvis i suterräng, med totalt cirka 200 bostäder. Mot söder regleras byggnadshöjderna vara motsvarande sex våningar höga i syfte att hålla skalan nere mot befintlig bebyggelse på Skarpöhöjden.



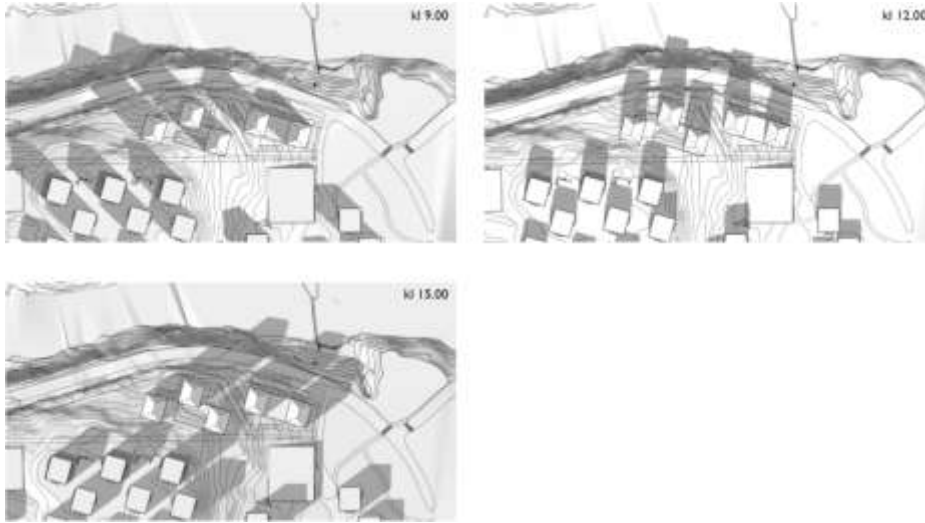
*Figur 6 - Perspektiv över möjlig utformning av bebyggelsen sett från den föreslagna lokalgatan. Vy mot sydöst. Takfotshöjd, maximal takvinkel, fönstersättning i vertikala band, fasadmateriell och accentfärger styrs av plankartan. (Arkitema, 2021)*



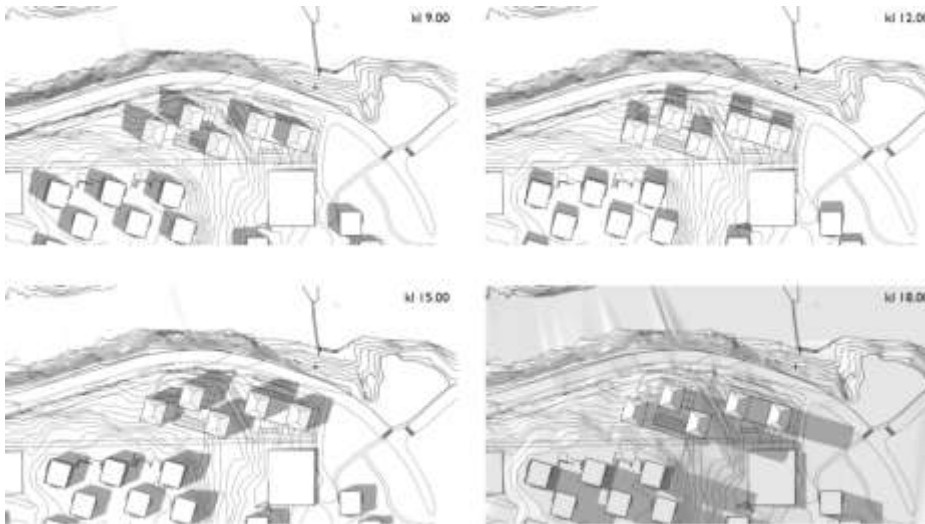
I samband med utbyggnad av bostäder och garage kommer även nya gårdsmiljöer anläggas ovan två garage i suterräng. Komplementbyggnader planeras i form av cykelförråd som kan utformas med sedumtak. Förslaget möjliggör lägenheter av olika storlekar vilket bidrar till spridning avseende olika typer av hushåll och familjekonstellationer. Genom att förlägga fläktrum till vinden kan entrévåningarna innehålla en stor andel bostäder och på så sätt ge liv och trygghet till gatan och rummen mellan husen.

Planförslaget medger en utveckling av två bostadsgårdar ovanpå parkeringsgarage i suterräng samt en utsiktsplats väster om bostadsbebyggelsen. Området karaktäriseras av de gröna zonerna mellan husen och dessa trafikfria gröna zoner gör att barn kan leka fritt och tryggt. Bostadsgårdarna kan utformas med odlingsplatser och sociala ytor och fungera som lugna platser för utevistelse där det är enkelt för alla åldrar att mötas. Gårdarna på bjälklag föreslås innehålla planteringar som stärker biodiversitet i området och kan bidra till fördröjning och rening av dagvatten. I områdets västra del kan en utsiktsplats i form av ett trädäck med bänkar placeras nära befintliga träd som ges skyddsbestämmelser. Gårdarnas utformning regleras inte i plankartan men utformning av gårdarna framgår av gestaltungsprogrammet. Vid genomförandet av planen avses nya träd och buskar planteras samt andra kompensationsåtgärder vidtas. Företrädelsevis planteras ek, tall och inhemska träd och buskar som blommor och bär frukt. Placering av träd föreslås i gestaltungsprogrammet och regleras i markgenomförandeavtal med hänvisning till gestaltungsprogrammet.

Solstudie har utförts för att utreda den nya exploaterings skuggpåverkan på planerad gårdsmiljö och befintlig närliggande bebyggelse. Resultatet visar att planförslaget inte kommer att ha någon skuggpåverkan på närliggande bebyggelse. De egna gårdsmiljöerna kommer ha förhållandevis goda solförhållanden men kommer skuggas till viss del under förmiddagar och kvällar vilket innebär att extra omsorg behöver läggas på att utforma gårdsmiljön.



Figur 7 - Solstudie 21 mars (Arkitema, 2021).



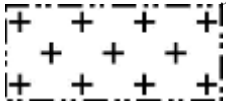
Figur 8 - Solstudie 21 juni (Arkitema, 2021).

### Markanvändning

Den huvudsakliga markanvändningen på kvartersmark i detaljplanen är bostäder och regleras i plankarten genom bestämmelsen ”B”. Byggrätternas utbredning regleras med egenskapsgräns samt prickmark och korsmark.



*Prickmark – marken får inte förses med byggnad.*



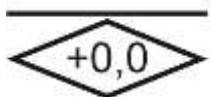
*Korsmark – Endast cykelparkering får placeras.*

Den tillåtna byggnadshöjden på planerad bostadsbebyggelse varierar mellan +60,0 och +67,3 meter över angivet nollplan. Dessa höjder har säkrats med bestämmelser om **”högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan”** i plankartan. Största takvinkel regleras till 30 grader med generell planbestämmelse. Kombinationen av byggnadshöjd och maximal takvinkel innebär att byggnadernas takfot inte får överstiga angiven höjd även om slutlig takvinkel blir nära noll eller byggnadernas tak blir platta.



*Byggnadshöjd - Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan.*

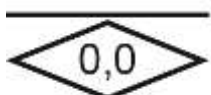
En del av byggrätterna planläggs med användningsbestämmelsen **”B(P)”** som möjliggör underliggande parkeringsgarage. För att möjliggöra för framtida fastighetsindelning med 3D-fastighetsbildning har höjdangivelser för **”(P)”** angivits med omfattningsbestämmelserna **”e<sub>1</sub>” och ”e<sub>2</sub>”** samt bestämmelse **”b<sub>1</sub> – Marken får byggas över med planterbart bjälklag”**. För begränsning av gårdsbjälklagets höjd används **”högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan”**.



*Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.*

Markparkeringen inom planen föreslås huvudsakligen placeras i planområdets östra del och regleras med användningen **”P”** (parkering). Längs med parkeringsytan i planens östra del föreslås även en gång- och cykelväg vilken regleras med användningarna **”GÅNG”** och **”CYKEL”** i plankartan.

Komplementbyggnader regleras vara högst 3 meter höga genom en bestämmelse om **”högsta nockhöjd i meter”**. Den en totala byggnadsarean anges genom bestämmelserna **”e<sub>3</sub>-e<sub>5</sub>”** i plankartan. Gestaltning av dessa regleras inte i plankartan.



*Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter.*

### Gestaltning

De föreslagna punkthusens gestaltning präglas av ett modernt och enkelt uttryck med rena material som skapar en god helhetsverkan tillsammans med den befintliga bebyggelsen i Västra Orminge. Fasaddetaljer ska utföras i accentfärg (S 1060-Y10R eller S 2060-Y10R) för att harmoniera med uttryck hos befintlig bebyggelse och visa släktskap med denna. Fönster

ska av samma anledning placeras rytmiskt i vertikala band enligt framtaget gestaltungsprogram och balkonger ska vara utanpåliggande. Den lekfulla accentfärgen kan även användas på exempelvis möbler inom bostädernas gårdsmiljöer. Punkthusen gestaltas med skifferfasader som skiftar i varma nyanser för att återspegla toner i den omkringliggande naturen och harmoniera med områdets historiska material, den krattade betongen. Vidare föreslås ett enhetligt typsnitt för husnummer som överensstämmer med de typsnitt som används för husnummer på den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen i Orminge. Det historiska typsnittet avses användas på fasader samt för skyltar i det offentliga rummet. Gestaltningen säkras avseende ovanstående aspekter med följande utformningsbestämmelser:

*Fönstersättning ska samspela med fönstersättning hos befintlig bebyggelse i Västra Orminge och fönster ska vara rytmiskt placerade i vertikala band. Bostadshus ska utföras med skifferfasad. Accentfärg på utvalda detaljer i fasad (såsom fönsterkarmar, räcken, entrépartier och smidesdetaljer) ska vara antingen NCS S 1060-Y10R eller NCS S 2060-Y10R.*

*Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda.*

*Husnummer ska utföras med utanpåliggande stålprofiler i typsnittet Orminge, enligt planbeskrivningen s. 17, i någon av de tillåtna accentfärgerna.*

*Balkong ska ha en minsta fri höjd på 3,5 meter över allmän plats.*

*Balkong får kräga ut max 1,9 meter.*



*Figur 9 - Illustration som visar föreslagen fasadutformning med fönsterplacering, skiffermaterial och accentfärg (Arkitema, 2021).*



*Figur 10 - Typsnitt Orminge*

### **Teknisk infrastruktur**

För att försörja den nya bebyggelsen behövs ett antal åtgärder vilket beskrivs utförligare nedan.

### **Gator och trafik**

Planområdet nås idag från Skarpövägen som löper längs planområdet norra gräns samt genom planområdets östra del. I planområdets östra del föreslås även en ny gång- och cykelväg (**"GÅNG"** och **"CYKEL"**) som ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät cirka 50 meter öster om planområdet.

Angöring till områdets planerade bostäder sker på en ny lokalgata inom planområdet. Denna lokalgata regleras i plankartan med allmän plats **"GATA<sub>1</sub>"** och från denna nås entréer, bilparkering på mark och i parkeringsgarage samt cykelparkering. Cyklister angör bostäderna via lokalgatans körbana och fotgängare via en gångbana längs den nya lokalgatan. Gångbanan ligger inom samma användning (**"GATA<sub>1</sub>"**) som lokalgatan i plankartan. Via lokalgatan och gångbanan nås även naturområdet längst västerut i planområdet. Inom naturområdet föreslås dock inga vidare kopplingar för gående.

Ett genomförande av detaljplan för Pylonen beräknas inte generera någon betydande ökning av trafikmängd i området.

### *Kollektivtrafik*

Inom kort gångavstånd nås kollektivtrafik med god turtäthet. Planområdet ligger mellan två busshållplatser som trafikeras av lokalbussar och stomlinjetrafik som kopplar samman Orminge med centrala Stockholm och regionen i helhet. Busshållplatserna kommer troligtvis i framtiden även trafikeras av en ny stomlinje som planeras trafikera Kungens kurva-Älvsjö-Gullmarsplan-Sickla-Nacka-Orminge i syfte att förbättra ostsektorn och söderort.

### *Parkering*

Drygt hälften av bostädernas planerade parkeringsplatser (82 stycken) ska anläggas i parkeringsgarage och resterande (61 stycken) anläggs som markparkering. Markparkeringsplatserna är i huvudsak samlade på en större parkeringsyta i planområdets östra del. Den samlade parkeringsytan är kvartersmark och föreslås delvis utgöras av armerat gräs samt ha inslag av träd eller plantering. Utöver denna parkeringsyta finns mindre samlade parkeringsytor om 6 till 8 platser på kvartersmark i anslutning till lokalgatan. Det totala antalet parkeringsplatser är 143 vilket följer kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov.

Cirka 530 cykelparkeringsplatser planeras anläggas i cykelparkeringsförråd och på förgårdsmark. En del av cykelparkeringsplatserna kan vara i form av läsbara boxar. Omfattning av cykelparkeringsplatser i cykelförråd på förgårdsmark regleras i plankartan med korsmark, nockhöjd och exploateringsstal **"e<sub>3</sub>-e<sub>5</sub>"**.





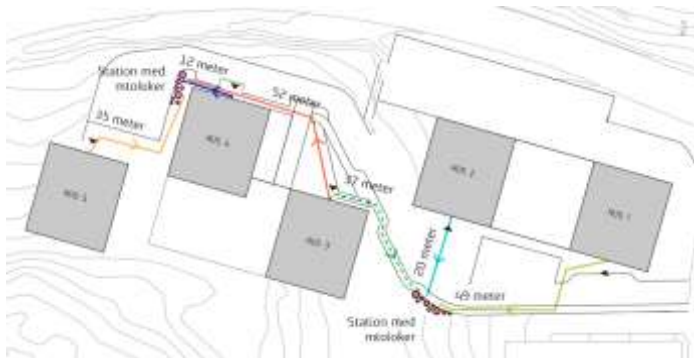
Figur 11 - Illustrationsplan med kommande rörelseflöden och trafik (Arkitema, 2021).

### Teknisk försörjning

Planområdet avses anslutas till kommunalt vatten och avlopp i Hasseluddsvägen cirka 150 meter bort. Bostäderna kan även anslutas till el genom Boo Energi och fjärrvärme genom Stockholm Exergi. Inom planområdets södra del föreslås en yta för elnätsstation vilken regleras med användningen ”E<sub>1</sub>” i plankartan. I områdets västra del regleras en remsa ”prickmark” i syfte att reglera elnätsstationens placering till minst 10 meter från närmaste byggnad. Se vidare under avsnitt *Så genomförs planen*.

Möjlighet att anordna snöupplag planeras inom naturområdet som ansluter till lokalgatans västra del.

Avfallshantering föreslås ske med moloker (bottentömmande kärl utomhus). För att ta hand om de fem bostadshusens avfall behövs två stationer med moloker. Varje station föreslås ha följande fraktioner: restavfall, matavfall, pappersförpackningar, plast, returpapper, metall samt glas. Grovsopor planeras tas om hand genom regelbunden temporär uppställning av container på kvartersmark.



Figur 12 - Avstånd från entréer till stationer med moloker. Illustrationen är tagen från samrådsförslaget och den östra stationen har flyttat till norra sidan av lokalgatan, öster om bus 1 (Arkitema, 2020).

### Störningar och risker

Planförslaget innebär risker och störningar avseende bland annat buller och farligt gods i och med närheten till Skarpövägen, se vidare under respektive rubrik nedan.

### Buller

Bullerutredning har utförts för att se hur det planerade området berörs av trafikbuller: *Bullerutredning DP Orminge Amperen & Pylonen 2019-10-09 Tyréns, uppdaterad september 2021.*

Projektområdet Pylonen planeras i en relativt bullerstörd miljö då området utsätts för trafikbuller framförallt från Skarpövägen. På vägen trafikeras bussar både dagtid och nattetid. Ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot Skarpövägen beräknas mellan 56–60 dBA. Andra fasader beräknas ha nivåer under 55 dBA. Riktvärden uppfylls för trafikbuller vid bostadsfasad i detaljplaneområdet.

Ekvivalenta ljudnivåer på mark (på två meters höjd) beräknas bli 55–60 dBA. utmed Skarpövägen och nivåer mellan 40–50 dBA bakom planerade bostäder. Det innebär att för uteplatser i området uppfylls riktvärden på baksidan av planerade bostäder. Övriga uteplatser uppfyller riktvärden.

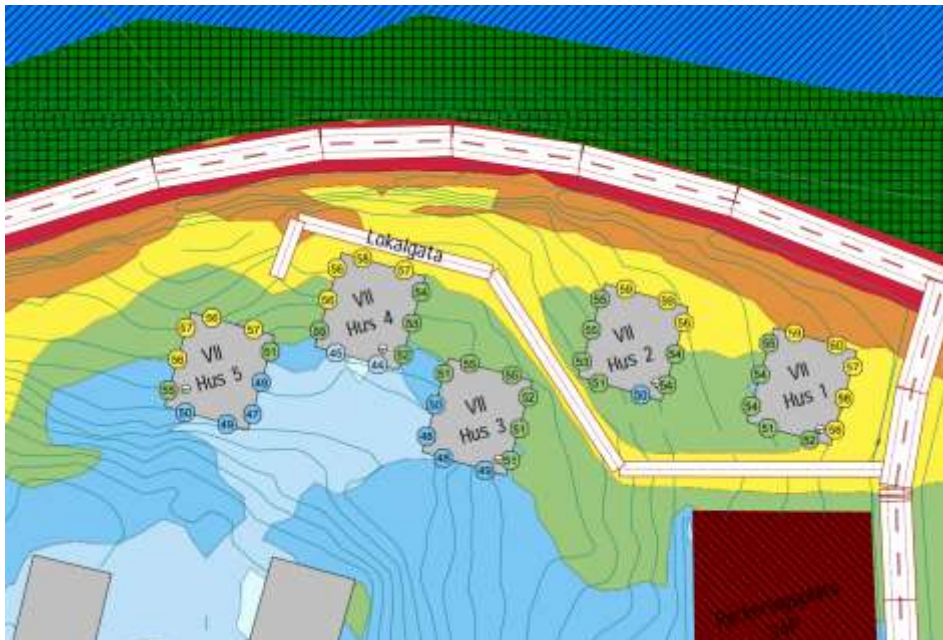
Sammanfattningsvis uppfylls samtliga riktvärden för trafikbuller vid bostadsfasader och uteplatser inom detaljplaneområdet.

I plankartan säkerställs bostäderna klara trafikbullerkraven genom en generell planbestämmelse vilken lyder:

*Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:*

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsfasad inte överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl 22.00-06.00 (frifältsvärden).
- bostäder upp till 35 m<sup>2</sup> får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad (frifältsvärde).

- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00-22.00.



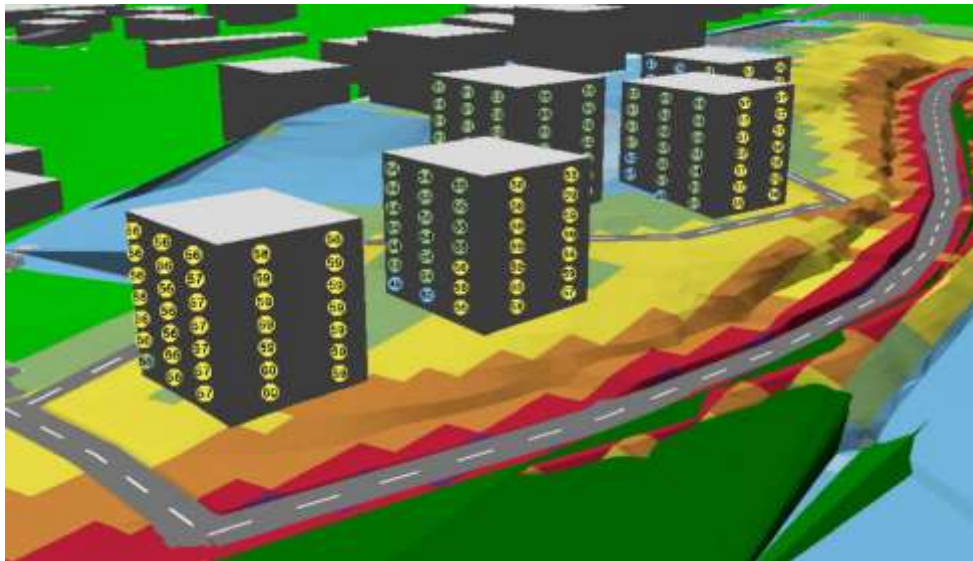
Figur 13 - Dygns ekvivalenta bullernivåer beräknat för trafikflöden år 2030. Inga av de beräknade nivåerna överstiger 60 dBA. Uppdaterad september 2021 pga ändrad utformning av detaljplanen.

För att minska störningsrisker bör inga sovrum vara vända mot Skarpövägen eller Ormingeringen. Sovrum och/eller rum för daglig samvaro som ändå har en fasadsida vänd mot dessa vägar bör ha tillgång till fönster/fönsterdörr som ej är vänd mot vägarna.

Uteplatser ska anordnas där ekvivalenta ljudnivån är under 50 dB(A) och maximal ljudnivå dagtid är under 70 dB(A). För området Pylonen kan dessa platser anordnas på baksidan av planerade bostäder.

Eftersom Skarpövägen trafikeras mycket av bussar, både dagtid och nattetid, rekommenderas att detta beaktas under projektering av fasader och fönster på de fasader som är vända mot dessa vägar. Busstrafik domineras mest av lågfrekvent buller som endast kan isoleras med tunga fasader och bra fönster.

På grund av busstrafiken rekommenderas även att detta beaktas under projektering av ventilationssystem. Alla hål i fasader vända mot dessa gator försämrar ljudisoleringen, särskilt på låga frekvenser, och kan försämma ljudkvaliteten i bostäderna. Om bostäder har tillgång till gemensamma uteplatser på baksidan av planerade bostäder i området Pylonen räknas denna plats som en "tyst uteplats" och riktvärden uppfylls. Det kan ändå rekommenderas att om privata balkonger planeras mot Skarpövägen så bör dessa projekteras så att ekvivalenta ljudnivåer på balkongen kan klara 50 dB(A).



Figur 14 - Dygnskvivalenta bullernivåer på fasad mot beräknat för trafikflöden år 2030. Inga av de beräknade nivåerna överstiger 60 dBA. Uppdaterad i september 2021.

I uppdaterad bullerutredning konstateras att för att åstadkomma tillräckligt tyst uteplats även mellan hus 1 och 2 krävs en skärm på minst 1,5 meter mellan husen som skärmar av buller från Skarpövägen (se bilaga AK03 i bullerutredningen).

### Farligt gods

Skarpövägen som löper längs planområdets norra gräns är en sekundär transportled för farligt gods. Här passerar farligt gods-transporter med oljeavfall och gasol på väg till och från Kummelbergets verksamhetsområde strax nordväst om planområdet. Inom Kummelbergets verksamhetsområde finns ett pågående utvecklingsprojekt som i nuläget inte förväntas generera en ökning av antalet farligt gods-transporter.

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

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



Enligt riskbedömningen som har utrett individrisk och samhällsrisk för Mensättravägen är både individrisken och samhällsrisk lägre än det undre acceptanskriteriet, vilket innebär att risknivån kan anses vara acceptabel utan att riskreducerande åtgärder vidtas längs Skarpövägen.

Länsstyrelsen rekommenderar generellt ett skyddsavstånd på minst 25 meter från sekundär transportled för farligt gods. Om antalet farligt gods-transporter är få eller de olyckor som kan inträffa endast kan få allvarliga konsekvenser inom ett kort avstånd kan ett avstånd på 15–20 meter godtas. Inom detaljplan för Pylonen planeras bebyggelse på ett avstånd från Skarpövägen om minst 15–18 meter. Med hänsyn till Länsstyrelsens riktlinjer för sekundär transportled för farligt gods föreslås följande riskreducerande åtgärder i och med planläggning i närheten av Skarpövägen:

0–15 meter från Skarpövägen:

- Bebyggelsefritt område
- Ytan utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Icke stadigvarande vistelse accepteras (ytparkering, gång- och cykelväg, etcetera).
- Väg förses med kantsten

15–25 meter från Skarpövägen:

- Byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Skarpövägen.

I plankartan säkras riskreducerande åtgärder genom prickmark (0–15 meter från Skarpövägen) samt genom en generell planbestämmelse om utrymning vilken lyder: *Inom 25 meter från Skarpövägen ska byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Skarpövägen.*

### **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 (NO<sub>2</sub>). Luftkvaliteten bedöms inte försämrats till följd av genomförande av föreslagen detaljplan då husen placeras relativt glest och närheten till kollektivtrafik kommer att bidra till att minimera trafikökningen.

### **Markens beskaffenhet**

#### **Markföroreningar**

Planområdet ligger i förhållandevis jungfrulig mark, i en ledningsgata som dessförinnan har varit skog. Ortofoton visar inte på att någon verksamhet har bedrivits inom området, och inte heller syns fyllnadsmassor. Troligen är marken närmast Skarpövägen måttligt förorenad och lägena för kraftledningsstolparna är sannolikt lokalt förorenade. Sanering av stolplägena kommer utföras innan detaljplanens antagande. Det kan också finnas förorenade fyllnadsmassor inom området som inte syns idag men som kommer fram vid schaktning.



## Sulfider

Området är idag en kraftledningsgata med berg i dagen eller berg strax under markytan. Bergarten är bland annat gråvacka, en sedimentär bergart som kan innehålla högre halter av sulfider. I och med att det, jämfört med andra stadsbyggnadsprojekt, handlar om relativt små volymer sprängmassor kommer sulfidfrågan hanteras under detaljplanens genomförande.

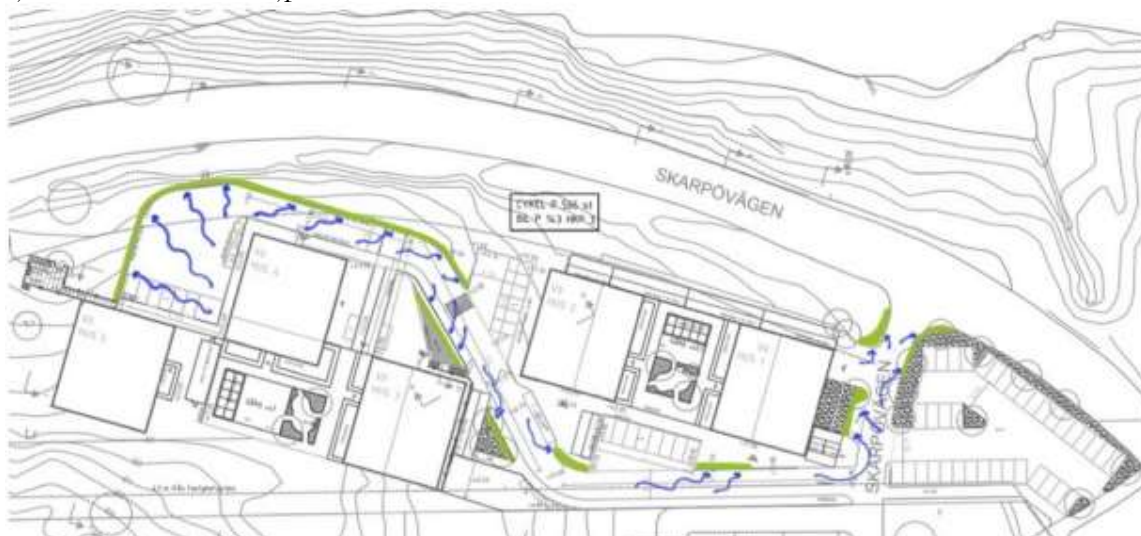
## Dagvatten och skyfall

För att visa en möjlig dagvattenhantering som innebär att recipienten inte påverkas av ökade flöden eller föroreningsbelastning har en dagvattenutredning utförts, Dagvattenutredning för detaljplan – *Orminge kraftledningsstråket, projekt Pylonen, Nacka kommun* 2019-10-28 Geoveta, uppdaterad i september 2021.

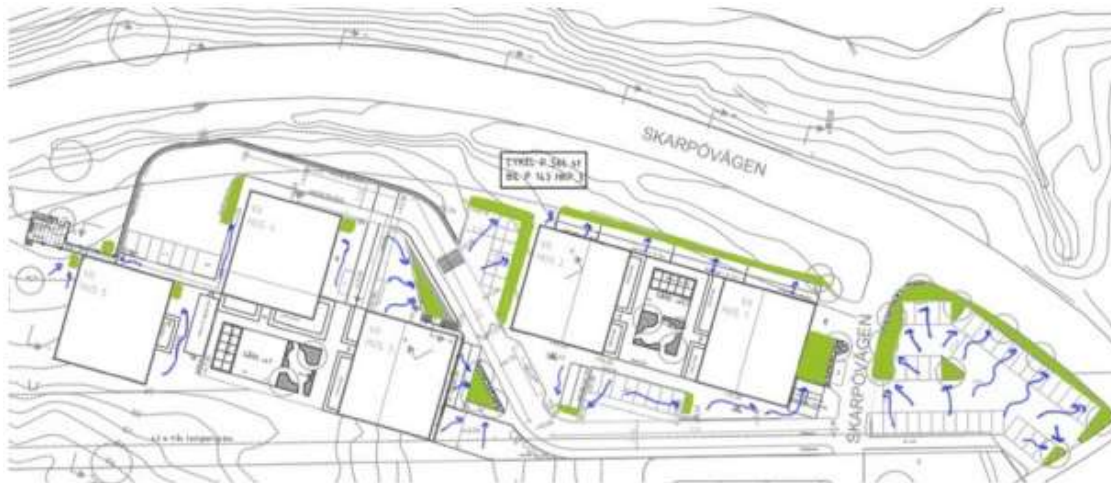
Dagvattnet behöver fördröjas för att det inte ska bli för mycket regnvatten som gör att dagvattenledningarna blir överfulla. Det behöver även renas från metaller och näringsämnen så att Myrsjön och recipienten nedströms inte påverkas.

I det föreslagna planområdet kommer all fördröjning enligt utredningen att ske i växtbäddar. I och med det uppfylls även kommunens krav att 10 mm nederbörd ska fördröjas i gröna lösningar. Dagvattnet kommer att bli renare än innan vilket innebär att recipienterna nedströms inte påverkas och att statusen i vattenförekomsten Askrikefjärden inte påverkas. Det innebär att planen inte motverkar miljö kvalitetsnormerna för vatten.

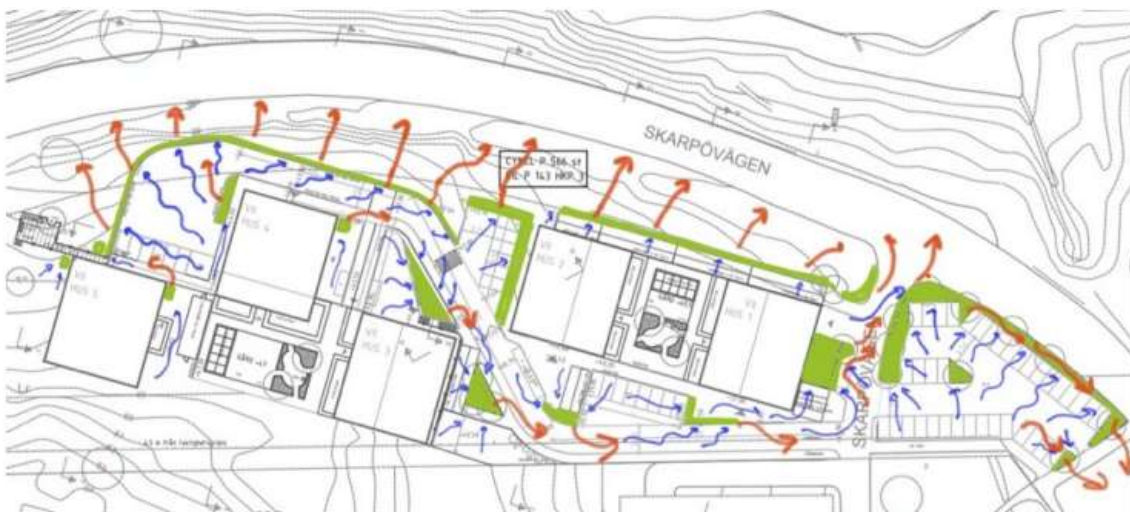
Skyfallsfrågan har belysts i dagvattenutredningen och hanteras med ytliga avrinningsvägar. Plankartan reglerar en översiktlig höjdsättning av markhöjderna. Ingen risk för översvämning från närliggande Myrsjön föreligger eftersom det är stor höjdskillnad mellan sjön och aktuellt detaljplaneområde.



Figur 15 - 160 m<sup>2</sup> växtbäddar (grön yta) placeras runt lokalgatan för att hantera dagvattnet från den allmänna platsmarken. Från dagvattenutredningen, Geoveta



Figur 16 - 480 m<sup>2</sup> växtbäddar (grön yta) placeras på olika platser inom området för att hantera dagvattnet från kvartersmarken. Från dagvattenutredningen, Geoveta



Röda pilar representerar avrinningsvägar vid kraftiga skyfall när växtbäddarnas kapacitet har överskridits. Från dagvattenutredningen, Geoveta.

För att säkerställa att bebyggelsen klarar kommunens krav på fördröjning av de första 10 mm regn har en generell bestämmelse lagts in i plankartan vilken anger: *Marken ska utformas med ett eller flera svackdiken, växtbäddar eller motsvarande lösning som tillsammans klarar att fördröja de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.*

### Strandskydd

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det (7 kap. 18 c § MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § PBL). I detaljplan Pylonen avser kommunen att upphäva strandskyddet, som inträder vid planläggning av marken, för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Strandskyddet avses upphävas inom områden markerade med den administrativa bestämmelsen ”a<sub>1</sub>” i plankartan.

De särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet är 7 kap. 18 c § punkt 2 miljöbalken (MB): att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen samt 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken (MB): att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

De särskilda skälen för upphävandet redovisas utförligt i dokumentet *PM Upphävande av strandskydd (Nacka kommun 2021)* med bilagan *Alternativutredning* vilket utgör underlag till planbeskrivningen. För att kunna väga intresset av att bevara strandskyddet inom området mot kommunens intressen av att utveckla tätorten Orminge inom Pylonens planområde, beskrivs även konsekvenserna av planens genomförande i dokumentet.

Sammanfattningsvis bedöms planens påverkan på naturvärdena bli liten och påverkan på rekreativvärdena bli försumbar. Det finns dessutom områden med höga värden för strandskyddets syften alldeles intill planområdet. Bostadsbebyggelsen inom Pylonen är angelägen för kommunen och kommundelen Orminge och området bedöms vara väl avskild från strandområdet av Skarpövägen. Fri passage längs stranden är fortfarande möjlig. I avvägningen av de olika allmänna intressena enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att ta området i anspråk för föreslagen bostadsbebyggelse här väga tyngre än strandskyddsintresset.

## **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**

Granskning detaljplan	november 2021-januari 2022
Antagande detaljplan	kvartal 2 2022
Laga kraft detaljplan	kvartal 3 2022*

\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

#### *Genomförande*

Markgenomförandavtal 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 tredje 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. Fastigheterna 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 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 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 i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för det allmänna VA-nätet.

#### *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, fibernät*

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

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 fastigheten Orminge 60:1 har ingåtts med Viktor Hanson 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 Pylonen, som utgörs av del av fastigheten Orminge 60:1, har tecknats med Viktor Hanson 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 Pylonen 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 stärka biodiversitet (exempelvis återplantering av träd och planteringar), kvartersmark med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter. Avtalet går upp för godkännande 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 betald. Köpebrevet ska användas när köparen söker lagfart för fastigheten.

### **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 Hasseluddsvägen/Skarpövägen.

### **Dagvatten**

Anläggningar för dagvattenhantering på allmän plats kommer att byggas ut i samband med att allmän platsmark anläggs. Vid exploateringen kommer nya dagvattenledningar byggas ut inom planområdet. 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 klimatkoefficient.

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

### **El, tele och fiber**

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

### **Värme**

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



### **Avfallshantering**

Avfallshanteringen kommer att följa Boverkets allmänna råd där det ska finnas möjlighet att sortera mat- och restavfall högst 50 meter från bostädernas entréer. I vissa fall kan ett något längre avstånd från bostadens huvudentré medges förutsatt att en tillgänglig väg till avfallshanteringen finns genom parkeringsgarage eller annan sammanlänkad byggnad. Även förpackningar och tidningar ska enligt regeringens krav samlas in bostadsnära, detta kommer ske i form av nedgrävda bottentömmande behållare. Den blivande markägaren ansvarar för avfallshanteringen.

### **Trafikanläggningar**

Anläggandet av nya lokalgator, utbyggd vändplan, gång- och cykelväg 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**

Inom planområdet finns idag 94 infartsparkeringsplatser som kommer att rivas i samband med exploatering på marken. 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**

Sedvanlig vaksamhet ska iakttas så att förorenade massor eller förorenat vatten uppmärksammas och tillsynsmyndigheten ska 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. Ytliga bergprover kan då tas och beroende på halt kan det då beslutas hur massorna ska hanteras. Alternativt, om det är höga halter, bör man gå vidare med borrhprovtagning samt ABA-test som visar massornas försurningsförmåga. Åtgärder som vidtas om massorna visar sig vara försurande kommer i första hand påverka hur bergmassorna kan användas, om de kan återanvändas inom området eller om de behöver köras till deponi. Eventuellt kan även andra åtgärder vidtas som exempelvis att använda kalksten för att neutralisera den försurande effekten. Se vidare i miljöredovisningen som är ett underlag till detaljplanen.

### **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 fastigheten Orminge 60:1, se figur 19 i avsnittet *Fastighetskonsekvensbeskrivning*. De delar av fastigheten Orminge 60:1 som avses planläggas gränsar till fastigheterna Orminge 38:2 och Orminge 39:1.

### **Allmän plats**

Mark som ska utgöra allmän plats enligt detaljplanen kommer vid genomförandet kvarstå inom befintlig kommunal fastighet.

Planområdets allmänna plats i form av gata och gång- och cykelväg ska utformas och höjdsättas så att spillvatten och dagvattenledningar kan byggas ut med självfall fram till Hasseluddsvägen/Skarpövägen.

Vatten-, spill- och dagvattenledningar ska utformas, dimensioneras och byggas, så att planområde Volten väster om Pylonen kan ansluta och nyttja de för planen utbyggda ledningarna i det fall teknisk förstudie visar att detta innebär lägre kostnader för utbyggnad.

Om inte självfall för spill- och dagvatten kan erhållas inom planområdet krävs ett kostsammare alternativ som kan byggas ut längs med Skarpövägen. En sådan anslutning är möjlig att placera inom allmän platsmark.

### **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 parkeringsgarage och bostadsgård. Förutsättningar och principer för gemensamhetsanläggningar och deras omfång 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 bostadsfastigheterna att utgöra delägare.

I plankartan föreslås en gemensamhetsanläggning ”g” vilken anger *gemensambetsanläggning för markreservat för avfallshantering*. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att området används för avfallshantering.

### **Ledningsrätter**

Befintlig fastighet belastas idag av ledningsrätt för starkström vilken omfattar den tidigare luftburna kraftledningen som har markförlagts. Ledningsrätten ska upphävas, vilket bekostas av kommunen och ledningsägarna. Ingen rätt till kompensation utgår. Då inga luftburna eller markförlagda kraftledningar planeras passera genom området i framtiden föreslås inget u-område i plankartan.

### **Servitut**

I plankartan föreslås byggnader i nära anslutning till allmän platsmark vilka kan uppföras med balkonger som kragar ut över allmän plats. Detta föreslås genomföras genom avtalservitut mellan kommunen och blivande fastighetsägare.

### **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 fastigheten Orminge 60:1.

### **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 bygger ut VA-anläggningar men Nacka vatten och avfall AB blir huvudman. Ekonomisk reglering sker i genomförandeval mellan Nacka kommun och Nacka vatten och avfall AB vilket ska upprättas innan antagandet av detaljplanen.

#### *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 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/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

### Dagvatten

I och med föreslagen dagvattenhantering med anläggningar inom planområdet kommer föroreningsbelastningen på recipienten Myrsjön samt vattenförekomsten Askrikefjärden totalt sett att minska. Det innebär att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte motverkas.

### Skyfall

Översvämningsproblematik på grund av framtida skyfall (minst 100-års regn med klimatfaktor) bedöms kunna hanteras genom höjdsättning och säker avledning till angränsande natur- och parkmark vilka utgör lågpunkter i området.

### Klimatpåverkan

Nuvarande utformning kommer innebära utsläpp av koldioxidekvivalenter, hur stora utsläpp det kan bli är inte beräknat. Volymen massor från byggskedet är bedömningsvis ganska liten jämfört med andra stadsbyggnadsprojekt i Nacka vilket minskar påverkan. Inför genomförandet bör en masshanteringsplan utformas så att massor kan återvinnas inom projektet och så att transporter minimeras.

### Buller

De planerade bostäderna klarar samtliga riktvärden för buller. För att ytterligare förbättra för de boende kan det vara lämpligt att ändå planera in de bullerdämpande åtgärder som föreslås för att skapa en lugn och attraktiv boendemiljö.

### Sulfider

Eftersom masshanteringen i denna detaljplan kommer gå ut på att köra bort bergmassorna och återfylla endast i liten grad bedöms att hanteringen av eventuella sulfidmassor kan avgöras vid detaljplanens genomförande. Lakvattenprover och bergprover kan komma att tas och därefter bör beslut tas om hur massorna ska hanteras, alternativt gå vidare med borrhuvtagning samt ABA-test som visar massornas försurningsförmåga. Åtgärder som vidtas om massorna visar sig vara försurande kommer i första hand påverka hur bergmassorna kan användas.

### Förorenade områden

Området bedöms inte vara påverkat av föroreningar i någon större grad och det bedöms därför vara rimligt att planlägga och exploatera ytan i förhållande till eventuell saneringskostnad.

### 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.
- Vid planering av områden med flerbostadshus och arbetsplatser finns laddningsmöjligheter för elfordon.
- Cykelparkeringar motsvarande minst 2 platser/lägenhet 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 Skarpövägen.
- Byggnader planeras så att störande ventilation och fläktar inomhus och utomhus undviks.

Konsekvenser för hållbarhetsmålen uppfyllelse är vid ett genomförande av detaljplanen övervägande positiva. ”Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet” säkerställs genom att delar av planområdet planläggs som allmän plats i form av naturmark samt genom en gång- och cykelväg på allmän plats som ansluter planområdet till övrigt gång- och cykelvägnät. Möjligheterna att uppfylla målet ökar även genom att åtgärder som inte styrs i plankartan planeras, såsom utsiktsplats och cykelparkeringsförråd med sedumtak på kvartersmark vilket föreslås i gestaltungsprogrammet. Hållbarhetsmålet ”Hållbart resande” uppfylls genom planområdets kollektivtrafiknära läge och antalet planerade cykelparkeringsplatser. Bostäderna planeras vidare så att alla får tillgång till en tyst sida för att uppnå hållbarhetsmålet om ”En god ljudmiljö”. Laddmöjligheter för elfordon samt placering av eventuellt störande ventilation och fläktar kommer att utredas i ett senare skede.

### **Konsekvenser för kulturmiljövärden**

Ingreppet i kulturmiljön bedöms bli litet då exploatering planeras mellan befintlig bebyggelse och kringgående trafik. Nya volymer utformas som punkthus, vilket är positivt i kulturmiljösynpunkt. Dock blir de något högre än befintlig bebyggelse och får ett avvikande takavslut. De föreslagna fasaderna av skiffer bedöms kunna samspela väl med områdets historiska material, den krattade betongen. Det nya materialet med den varma kulör den tillför bedöms tillskapa en god helhetsverkan, samtidigt som den tillför något nytt i området. De nya volymernas byggnadsdetaljer, såsom fönsterbågar, föreslås målas med en accentkulör vilket förstärker samverkan mellan dåtid och nutid på ett välavvägt sätt.

### **Konsekvenser för naturmiljö**

Det regionala spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas negativt av ett genomförande av planen. För att bibehålla konnektiviteten i denna regionala gröna kil (Nacka-Värmdökilen) och det regionala svaga gröna sambandet, är det viktigt att spara tallar i så stor omfattning som möjligt och om möjligt även de ekar som finns i spridningsstråket. Genom att lämna en remsa naturmark

närmast Skarpövägen, ge skyddsbestämmelser åt ett antal träd inom kvartersmark, planera träd, sköta naturmark med slätter och komplettera med andra biotopförstärkande åtgärder som till exempel fågelholkar och insektshotell både på kvartersmark och allmän plats kan de negativa konsekvenserna av genomförd plan mildras och påverkan på det svaga spridningssambandet minimeras. En åtgärd som säkrar del av spridningssambandets befintliga funktion är bestämmelse ”n<sub>1</sub>” som skyddar fem större träd från fällning. Inom remsan som föreslås utgörs av ”NATUR” längs planområdets norra del finns även flertalet träd som föreslås bevaras i syfte att minska påverkan på spridningssambandet. Biotopförstärkande åtgärder kommer att säkras i markgenomförandeavtal. Utan rätt skötsel, skydd av befintliga träd, kompensationsåtgärder och återplantering av träd inom kvartersmark, bedöms hållbarhetsmålet om närhet till grön- och vattenområden av god kvalitet att påverkas negativt.

Sammanfattningsvis bedöms påverkan på både det regionala svaga gröna spridningssambandet bli liten genom ovan redovisade åtgärder. Bedömningen är också att konnektiviteten i denna gröna kil och spridningssamband bibehålls. För det lokala spridningssambandet bedöms stråket mellan Myrsjön och Skarpövägen, direkt norr om planområdet, vara av störst betydelse. Detta område planeras att säkerställas i kommande naturreservat Skarpnäs. Genom att remsan med ”NATUR” sparas mellan planerad bebyggelse och Skarpövägen tillsammans med tidigare beskrivna åtgärder bedöms påverkan även på det lokala spridningssambandet bli liten och konnektiviteten kan bibehållas även lokalt. Påverkan på områdets naturvärden bedöms bli liten eftersom en stor del av bebyggelsen föreslås placeras på befintliga infartsparkeringar och i det tidigare kraftledningsstråket.

### Sociala konsekvenser

Områdets karaktär kommer vid genomfört detaljplaneförslag delvis 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. 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.

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.

Även om lägenhetsstorlekar inte styrs i detaljplanen finns här goda förutsättningar för en spridning avseende bostadsstorlekar som i huvudsak beror på aktuell efterfrågan och gällande riktlinjer för buller. Detta skapar i förlängningen gynnsamma premisser för en åldersmässig blandning av boende. På bostadsgårdarna finns möjligheter att skapa goda förutsättningar för social interaktion.

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 får en viss negativ påverkan på barn och ungdomars tillgång till naturmark utanför redan bebyggda områden i Västra Orminge.

En ambition för detaljplaneförslaget är att markparkering ska undvikas i den mån det är möjligt och att gröna gårdar med möjlighet till lektytor anläggs. Detta innebär att barn kan få en trygg tillgång till lekplatser, vilket bedöms utgöra en förbättring från nuläget—särskilt för yngre barn. I planområdets närhet finns både befintliga och planerade förskolor, en grundskola och idrottsanläggningar.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen.

För stadsbyggnadsprojektet kommer intäkter uppkomma i samband med Nacka kommuns försäljning av delar av fastigheten Orminge 60:1 utifrån markanvisningen. I den intäkt stadsbyggnadsprojektet får in via markanvisningen så ingår exploatörernas andel av kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader.

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**

#### **Nya bostäder och tätortsutveckling**

I Orminge centrum finns goda kommunikationer och väl utbyggd service. Trots de goda kommunikationerna till centrala Stockholm, ligger Orminge på ett sådant avstånd från staden att den är en viktig tätort i sin egen rätt. I Orminge ska cirka 1 500 bostäder och 500–1 000 arbetsplatser kunna tillkomma till år 2030. I översiktsplanen redovisas också alternativ för en utbyggd tunnelbana till Orminge. Vidare understryker översiktsplanen behovet av att utveckla lokala centra.

Kommunen bedömer att en förtätning av Orminge tätort med detaljplan för Pylonens cirka 200 bostäder inom fem stycken 7 våningar höga punkthus i ett kollektivtrafikhärläge skapar ett underlag som behövs för bland annat service, skolor, kulturliv och en eventuell kommande tunnelbaneförlängning och att den därför utgör ett angeläget allmänt intresse som långsiktigt ger fördelar för samhället. På platsen finns också redan den infrastruktur som behövs för ny bebyggelse.

## Strandskydd

I och med närheten till Myrsjön kommer strandskydd återinträda då marken planläggs. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet. Som redovisat i avsnittet Strandskydd ovan, samt i underlaget *PM Upphävande av strandskydd (Nacka kommun 2021)* med bilagan *Alternativutredning* finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Strandskyddet föreslås upphävas endast i de delar som ska exploateras. För naturmarken som kommer att omfattas av planbestämmelsen **”NATUR”** kommer också strandskydd att införas, vilket innebär att marken får ett starkare skydd än idag då strandskydd inte råder i den befintliga stadsplanen.

För att bibehålla sammanhållen naturmark koncentreras byggnaderna till det tidigare kraftledningsstråket och befintliga grusytor med infartsparkering. I den västra och norra delen av planområdet tillåts befintlig natur vara orörd och planläggs med användningen **”NATUR”**. Ädellövträd och tallar får en skyddande planbestämmelse i kvartersmarkens västra del.

Detaljplaneförslaget har utöver anpassningen ovan ändrats efter plansamrådet så att ett större område med naturmark bibehålls mellan den planerade bebyggelsen och Skarpövägen. För att naturområdet ska få tillräcklig bredd, har den i samrådsförslaget redovisade parkeringen framför husen flyttats så att det kan fortsätta att vara naturmark inom området närmast Skarpövägen. Boendeparkeringen har istället lokaliserats till en befintlig tillfällig infartsparkering och planområdet har därför utökats österut. Kommunen bedömer därmed att konnektiviteten i denna gröna kil och det regionala svaga gröna spridningssambandet bibehålls.

Detaljplanen tar ett område där man tidigare har kunnat röra sig fritt i anspråk i syfte att uppföra bebyggelse och parkeringsytor. Det är idag svårt att passera genom planområdet i öst-västlig riktning på grund av terrängförhållandena. Även om det finns tecken på stigar inom planområdet bedöms det inte vara särskilt attraktivt för friluftsliv eller närrekreation då det till stor del består av en ledningsgata, är bullerstört och relativt svårtillgängligt. Dessutom passerar befintligt rekreativstråk, Boleden, på andra sidan Skarpövägen. En exploatering skulle inte bygga igen möjligheterna att passera genom området med tanke på att de nya bostadshusen får begränsad hemfridszon där det går att passera nära byggnaderna.

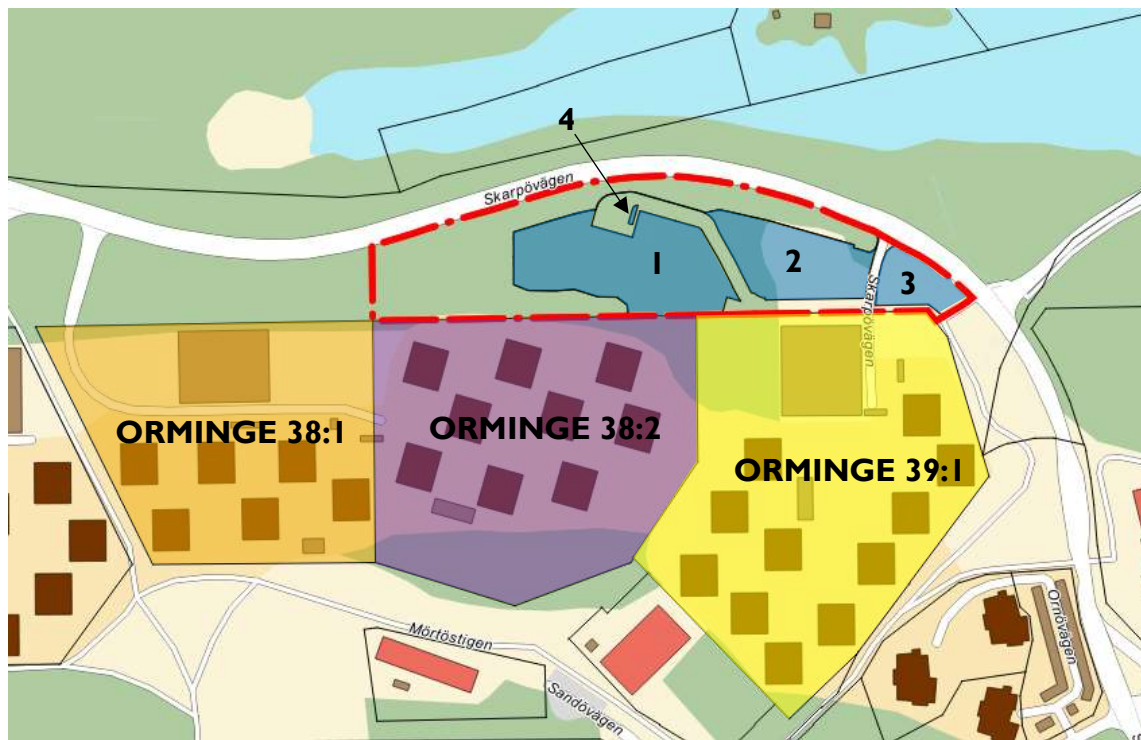
Sammanfattningsvis bedöms planens påverkan på både spridningssamband och naturvärden bli liten och påverkan på rekreativvärdena bli försumbar. Det finns dessutom områden med höga värden för strandskyddets syften alldeles intill planområdet. Vid en avvägning mellan de olika allmänna intressena bedömer kommunen att intresset av att ta området i anspråk för föreslagen bostadsbebyggelse här väger tyngre än strandskyddsintresset.

### Påverkan på befintlig bebyggelse

Enligt framtagen solstudie bedöms inte omkringliggande bebyggelse påverkas negativt av skuggverkan från tillkommande exploatering. Ett genomförande av planförslaget innebär att utblickar mot Myrsjön från befintlig bebyggelse på fastigheten Orminge 38:2, ägd av HSB Bostadsrättsförening Skarpöhöjden i Nacka, påverkas. Störst påverkan får detta inom fastighetens östra del och från befintlig byggnad på Skarpövägen 49. Ett par siktlinjer mot vattnet bevaras i släpp mellan de nya byggnaderna, men dessa är relativt smala och en stor del av den visuella kontakten med Myrsjön försvinner, främst från byggnaderna inom östra delen av fastigheten Orminge 38:2. Befintlig bebyggelse inom västra delen av fastigheten blir också påverkad men i mindre grad då byggnaderna behåller sin utblick rakt norrut mot sjön och dess omkringliggande skogsmiljö. Vid en avvägning mellan det allmänna intresset ta området i anspråk för föreslagen bostadsbebyggelse och fastighetsägarnas enskilda intresse av bibehållen utsikt mot Myrsjön bedömer kommunen att det allmänna intresset väger tyngre.

### Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare och rättighetsinnehavare.



Figur 2 - Karta som visar närliggande fastigheter samt nya fastigheter (områden markerade med 1, 2, 3 & 4). Plangräns illustreras med röd linje.

Fastighetsbildning av den eller de nya fastigheter som detaljplanen möjliggör avses skapas genom avstyckning från 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 4500 + 4100 + 1200 = 9800 m <sup>2</sup>	Befintliga ledningsrätt för starkström ska upphävas	Nya vägar med tillhörande installationer ska anläggas och bekostas	Intäkter från försäljning av mark	Överenskommelse om fastighetsreglering, överenskommelse om ledningsrätt. Markgenomförande -avtal	
Ny fastighet ska bildas	Kommer att utgöras av cirka 4500 m <sup>2</sup> mark planlagd för bostadsändamål	Har del i blivande gemensamhet sanläggningar för garage, avfall, m.m.	Endast för genomförande av planenliga byggnationer	Försäljnings eller uthyrnings-intäkter	Markgenomförande -avtal	Planläggs som kvartersmark bostäder (B) enligt detaljplan med byggrätt för cirka 9000 BTA bostäder
Ny fastighet ska bildas	Kommer att utgöras av cirka 4100 m <sup>2</sup> mark planlagd för bostadsändamål	Har del i blivande gemensamhet sanläggningar för garage, avfall, m.m.	Endast för genomförande av planenliga byggnationer	Försäljnings eller uthyrnings-intäkter	Markgenomförande -avtal	Planläggs som kvartersmark bostäder (B) enligt detaljplan med byggrätt för cirka 6000 BTA bostäder
Ny fastighet ska bildas	Kommer att utgöras av cirka 1200 m <sup>2</sup> mark planlagd för parkeringsändamål	Har del i blivande gemensamhet sanläggningar för garage, avfall, m.m.	Endast för genomförande av planenliga byggnationer	Försäljnings eller uthyrnings-intäkter	Markgenomförande -avtal	Planläggs som kvartersmark bostäder (P) enligt detaljplan.

Tabell 1 – Tabell över planförslagets konsekvenser för fastigheter.

## Medverkande i planarbetet

Bastian Vreede	Projektledare	Exploateringsenheten
Lisa Bergdahl	Projektchef	Exploateringsenheten
Viktor Wallström	Planarkitekt	Planenheten
Terese Karlqvist	Plansamordnare	Planenheten
Emily Sedin	Landskapsarkitekt	Planenheten
Hannu Rauhala	Trafikplanerare	Planenheten
Roger Björk	Planarkitekt	Planenheten
David Bergh	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 drift offentlig utemiljö
Petter Söderberg	Miljöplanerare	Miljöenheten
Anna Dominkovic	Miljöplanerare	Miljöenheten
Per Johnsson	Projektingenjör	Nacka vatten och avfall AB
Amir Pirnia	Projektledare VA	Nacka vatten och avfall AB
Katarina Thulin	Förrättningslantmätare	Lantmäterienheten
Pernilla Svenningsson	Kommunikatör	Kommunikationsenheten

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka

Viktor Wallström  
Planarkitekt