

## Verksamhetsområde Orminge trafikplats

Stadsbyggnadsprojekt för nytt verksamhetsområde vid Orminge trafikplats,  
Del av fastigheterna Lännersta 10:1 och Tollare 1:3, i kommundelen Boo, Nacka kommun



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

## I Sammanfattning

Att kunna erbjuda mark för nyetableringar och omlokaliseringar av verksamheter är ofta en del i ett större sammanhang. Det kan ses som ett viktigt kommunalt intresse att hitta ytor för verksamheter där åtgärderna löser flera problem på samma gång. Projektområdet gränsar till Värmdöleden och Ormingeleden, och genom projektet kan ett verksamhetsområde skapas på en plats där möjliga markanvändningar är starkt begränsade med hänsyn till buller och risker.

- I ett inledande skede ska en exploateringskalkyl tas fram som underlag för de vägval som görs senare i projektet.
- Det bedöms behövas större ombyggnader av angränsande infrastruktur för att kunna ansluta projektområdet till allmänt vägnät.
- Bland annat trafikbuller, dagvatten och samordning med angränsande projekt är frågor som projektet behöver ta i särskilt beaktande.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets syfte

I ett inledande skede är projektets syfte att:

- undersöka de grundläggande tekniska och ekonomiska förutsättningarna för att etablera ett verksamhetsområde inom projektområdet

I ett senare skede är projektets syfte att:

- skapa ett attraktivt verksamhetsområde
- möjliggöra nyetablering eller omlokalisering av verksamheter i Boo
- skapa nya arbetsplatser
- hitta effektiva, välfungerande och estetiskt tilltalande lösningar för att tillvarata projektområdets goda läge

### 2.2 Projektets mål

Projektets mål är att:

- upprätta en tidig exploateringskalkyl för projektet
- upprätta en detaljplan för verksamhetsområde
- ansluta projektområdet till befintligt trafik- och vatten- och avloppssystem
- skapa ytor för verksamheter om ca 15 000 kvm
- skapa en lösning för området som fungerar i förhållande till angränsande bostadsbebyggelse och till platsens entréfunktion till Orminge från Värmdöleden.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Skapa ytor för verksamheter
- Hållbart resande
- Effektiv mark- och resursanvändning
- God ljudmiljö

Hållbarhetsmålen har valts mot bakgrund av projektets syften och de övriga förutsättningarna. Exempelvis är trafikbuller är ett problem och att hitta lösningar på detta är viktigt både för projektområdet och angränsande områden. Att uppnå ett hållbart resande är en utmaning i projektet och behöver särskilt beaktas i projektet.

### 2.3 Projektets bakgrund och behov

Värmdöledens funktion är avgörande för Nacka och Värmdö. Dock leder trafiken till störningar och risker vilket begränsar hur närliggande markområden kan användas. Dessa förutsättningar tillsammans med den mycket goda tillgängligheten med bil är en av orsakerna till att det aktuella projektområdet blivit intressant för verksamhetsetablering. En annan faktor är att vissa verksamheter i närområdet har behov av nya lokaliseringar.

Vilka typer av användningar som är aktuella är inte klart, både privata intressenter och kommunala funktioner kan bli aktuellt. Bland annat har bilhandel med tillhörande fordonsservice eller en kretsloppscentral diskuterats. Det är ovanligt med ett sammanhängande och oexploaterat kommunägt markområde i ett så pass centralt läge. Projektet behöver hitta lösningar som gör att markens potential blir mycket väl utnyttjad.

### 3 Förutsättningar

#### 3.1 Område

Det är kommunen som är initiativtagare till projektet, men även privata intressen finns för framtida etablering. Det har under en längre tid funnits idéer om hur området kan användas.

Även väster om Ormingeleden finns idag obebyggd mark, enligt översiktsplanen berörs den av en tänkbar framtida tunnelbanesträckning (se avsnitt 3.3.1). Här är nivåskillnaderna stora och möjligheterna till infart är oklara. Det finns även en kraftledning som genomkorsar området samt andra mindre tekniska anläggningar. Diskussioner om markförläggning av delar av kraftledningen har förts mellan kommunen och de närboende. Eventuellt kan tillkommande bostadsbebyggelse vara ett sätt att finansiera en markförläggning. I så fall behöver en avvägning göras mot andra intressen och möjliga markanvändningar. Framtida avgränsning och buller är viktiga frågor att bevaka. Om det visar sig att området väster om Ormingeleden, trots dessa förutsättningar, är lämpligt att planlägga kan det ske inom detta projekt eller som ett separat projekt.

Nordost om projektområdet gränsar Fågelstigen med sin bebyggelse. Denna bebyggelse utgörs av äldre fritidshus som med tiden blivit mer permanentbebott. Eftersom området inte har kommunalt VA och saknar detaljplan kommer ett stadsbyggnadsprojekt startas upp för Fågelstigen som ett förnyelseområde. Vid kommande planläggning behöver den exakta gränsdragningen och utformningen av de olika områdena ta hänsyn till varandra. Det är centralt att dessa projekt samordnas.

#### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning och läge



Den vita gränsen visar projektområdets preliminära avgränsning

Projektområdet utgörs av idag obebyggd mark i nära anslutning till Värmdöleden och Trafikplats Orminge. I projektet ingår även de delar som behövs för att möjliggöra en tillfart till området, troligtvis från Ormingeleden. I planarbetet ska det utredas ifall även en angränsande, idag ej planlagd, industrifastighet ska ingå i kommande detaljplan.

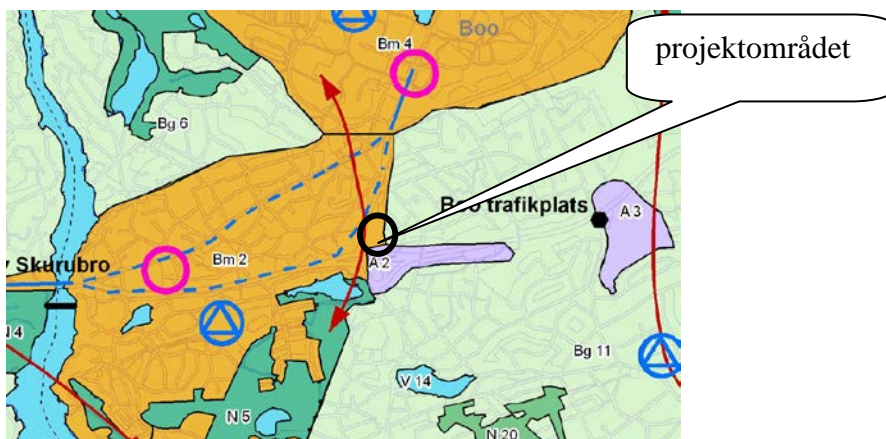
### 3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

#### 3.3.1 Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan, ”Hållbar framtid i Nacka” antagen 2012, ligger projektområdet inom *medeltät stadsbebyggelse* och gränsar till *gles blandad stadsbebyggelse* och *arbetsplatsområden och tekniska anläggningar*. Översiktsplanen anger att medeltät stadsbebyggelse innehåller alla funktioner som är typiska för en blandad stad med bebyggelse på två-sex våningar.

Översiktsplanen anger även att hänsyn ska tas till möjlig framtida tunnelbanedragning. Det står att ny bebyggelse som försvårar tunnelbana ovan mark inte bör tillkomma närmast Värmdöleden och Ormingeleden. Av översiktsplanen att döma verkar det dock vara väster om Ormingeleden som kan vara mest aktuellt, inte öster om. I översiktsplanen redovisas även ett svagt ekologiskt samband i nord-sydlig riktning mellan Tollare naturreservat och grönområdena i anslutning till Orminge.

Projektet bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan men grönsamband och tunnelbanekorridor behöver bevakas.



Urklipp från översiktsplanen där två möjliga korridorer för tunnelbana redovisas.

#### 3.3.2 Värmdöleden och Ormingeleden

Projektområdet ligger i nära anslutning till Värmdöleden, väg 222, som är av riksintresse för kommunikationer. Riksintresset behöver beaktas under planarbetet men bedöms inte påverkas negativt.

#### 3.3.3 Detaljplaner

För projektområdet finns inga gällande detaljplaner, områdesbestämmelser eller fastighetsplaner. Angränsande planer är stadsplan 274 som gäller längs Värmdöleden, öster om projektområdet.

## 4 Om projektet

### 4.1 Delprojekt detaljplan

Detaljplan är projektets första delprojekt. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar.

- **Markägoförhållanden**  
Projektområdet, som är obebyggt, ägs i princip helt av Nacka kommun. Närmast Värmdöleden och Ormingeleden äger Trafikverket en zon och längst i öster finns en privatägd tomt med befintlig industriverksamhet som eventuellt kan tas med i detaljplanen.
- **Kulturmiljö**  
Projektområdet är inte utpekad i kommunens kulturmiljöprogram och inga registrerade fornlämningar finns i, eller i anslutning till, området. Frågan bevakas under planarbetet.
- **Gestaltungsfrågor**  
Det är viktigt att tillkommande bebyggelse och anläggningar får en avvägd gestaltning. Mötet med trafiklederna och med den angränsande bostadsbebyggelsen behöver vägas in i gestaltningen så att en lämplig skala kan hittas.
- **Trafik**  
Projektområdet har inte någon anslutning till allmänt vägnät. Projektet behöver hitta en eller flera kopplingar som gör att framtida verksamheter kan nås med olika trafikslag. Att få området tillgängligt med kollektivtrafik är en utmaning i projektet.
- **Geologi och markarbeten**  
Projektområdet är högt beläget i förhållande till omgivande trafikleder. Marken består av till stor del av berg och behovet av markarbeten bedöms bli omfattande. Det behöver studeras i planarbetet hur dessa förändringar kan göras med så små ingrepp som möjligt i förhållande till andra mål.
- **Miljö**  
Med tanke på närheten till Värmdöleden och Ormingeleden behövs utredningar kring trafikbuller och risker från transporter med farligt gods. Även eventuella frågor rörande vibrationer, mark- och luftförhållanden, grundvatten, trygghet och brott, hälsa och tillgänglighet ska beaktas inom projektet.
- **Miljöbedömning**  
En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

### 4.2 Delprojekt förstudie

En exploateringskalkyl kommer att tas fram för projektet. Kalkylen kommer ge övergripande svar kring vilka kostnader och intäkter projektet kommer att medföra.

Den första kalkylen kommer att följas av en förstudie kring utformning av gator, marknivåer och VA. Förstudien kommer att resultera i en rapport som beskriver problem och möjliga lösningar i samband med utbyggnad av gator, marknivåer och VA m.m. Förstudien kommer att samordnas med det projektet som rör Fågelstigen.

### **4.3 Delprojekt projektering**

Projekteringen av allmänna anläggningar kommer att påbörjas under den senare delen av detaljplaneprocessen och tanken är att den skall vara klar strax efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

### **4.4 Delprojekt utbyggnad**

Kommunen planeras vara huvudman för, och ansvara för utbyggnaden av, allmänna anläggningar.

### **4.5 Delprojekt rättsligt genomförande**

Projektet finansieras till stor del av markförsäljning inom det nya verksamhetsområdet. Projektet kommer att aktivt arbeta med att hitta intresserade köpare av marken i verksamhetsområdet och sedermera avtala om markförsäljning.

## **5 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad?**

Projektets ekonomi är svår att beräkna i detta tidiga skede. Projektet är ännu inte budgeteringsbart. En exploateringskalkyl kommer att tas fram tidigt i projektet och presenteras politiskt.

Detaljplankostnader och övriga utredningskostnader beräknas till ca 1,5 miljoner kr. Nacka kommun kommer att stå för kostnader för de initiala kostnaderna i projektet. I det fall att intressenter tidigt kan bindas upp till projektet bör dessa stå för fortsatta plan- och utredningskostnader.

Markförsäljning är projektets enskilt största intäktsmöjlighet.

## 6 Preliminär tidsplan

Aktivitet / År	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Start						
Detaljplan (inkl överklagande)						
Förstudie						
Projektering						
Utbyggnad						
Projektavslut						

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig  
Planchef

Johan Berggren  
Projektledare

Jerk Allvar  
Planarkitekt