

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — · Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- · — · Användningsgräns
- · — · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- H-GATA** Huvudgata med tillhörande gång- och cykelvägar

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- H** Handel

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000** Högsta bruttoarea för fastigheten

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · · ·** Marken får inte bebyggas annat än för mindre skärmtak och sopbehållare
- u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. VA-tunnel

MARKENS ANORDNANDE

- n** Avbärarräcke skall utföras mot korsningen Ormingeringen/ Ormingeleden
- ← · · · · · →** Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◇ 00** Högsta byggnadshöjd i meter
- △ 00** Största taklutning i grader
- I** Högsta antal våningar
- f** Anläggningarna skall utformas i enlighet med gestaltungsprogram.
- m** Verksamheten får inte orsaka olägenhet vid omkringliggande bostäder. Maximala bullernivån får inte överstiga 55 dB(A) nattetid vid bostäder

Fasaden som vetter mot Ormingeleden samt tak skall utföras i brandklassat material. Dessutom skall eventuella fönsterpartier mot Ormingeleden förses med brandklassat glas. Friskluftsintag får inte placeras på den sida som ligger vänd mot Ormingeleden

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

Detaljplan för
Orminge 61:1 m.fl.
(Livsmedelshall)
Nacka Kommun

Planenheten i november 2004, ändrad i mars 2005

Micaela Lavonius
Planchef

Anna Mattsson
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Gestaltungsprogram
Miljökonsekvensbeskrivning

Projnr: 9396

Antagen av ONB...2005-08-31...§ 130.....
Laga kraft.....2006-02-23.....

DP 386

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Orminge 61:1 m.fl. (Livsmedelshall)

Upprättad på Planenheten i november 2004 ändrad i mars 2005

Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Fastighetsförteckning
5. Gestaltungsprogram
6. Miljökonsekvensbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från kontor och hantverkslokaler till handelsändamål. Planförslaget medger en handelsbyggnad som omfattar ca 1700 m² i nordöstra delen av fastigheten Orminge 61:1. Planen syftar också till att förbättra trafiksituationen i området.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget öster om Boo kommunalhus och omfattar det område som avgränsas av Värmdövägen, Ormingeringen, Ormingeleden samt Kanholmsvägen. En del av Kanholmsvägen ingår också i planområdet. Planområdet omfattar en areal av ca 8000 m².

Tidigare ställningstaganden

Planförhållanden

Största delen av området omfattas av Dp 47 som vann laga kraft 1990-09-24. Genomförandetiden gick ut den 31 december 1999. Detaljplanen syftande till att möjliggöra bebyggelse för kontors- och hantverksändamål.

Kanholmsvägen omfattas av byggnadsplan 77 samt Dp 24. I denna är det aktuella området betecknat som vägområde.

Översiktliga planer

I översiktsplanen är området markerat som arbetsplatsområde.

Förutsättningar

Bebyggelse

Fastigheten är idag obebyggd.

Topografi, vegetation och markbeskaffenhet

Fastigheten ligger omgärdad av vägar. Området avvattnas åt sydost, ner mot Värmdövägen. Inom området finns två kullar med en dalgång emellan. Nivåerna varierar mellan +34 och +41 m.

Området karaktäriseras av berg i dagen och en varierad topografi. I bergsskrevorna växer främst tall och i sänkorna lövträd och sly.

Geotekniska förhållanden

Större delen av området består av berg i dagen, eller berg överlagrat av ett tunt moränlager. I den centrala dalgången finns mindre partier med organogena jordar.

Dagvatten

Området ingår i Sågsjöns tillrinningsområde. Dagvattnet infiltreras idag inom området.

Vägar och trafik

Planområdet är omgivet av större vägar och trafikleder. Korsningen Kanholmsvägen och Ormingeringen är reglerad med trafiksignaler. I rusningstid är korsningen hårt belastad med köer som följd.

Ledningssystem

I områdets södra del passerar en tunnel för vatten- och avloppsledningar.

Markägförhållanden

Nacka kommun äger marken i området.

Planens innehåll

Bebyggelse

Syftet med det nu aktuella planförslaget är att ändra bestämmelsen om användning av fastigheten och istället för kontor och hantverksändamål skapa möjligheter till en utbyggnad av området för handelsändamål. Planförslaget medger en anläggning som omfattar 1700m² med en byggnadshöjd av 4,5 meter. Byggnaden kommer att placeras med långsidan mot Ormingeleden i nordöstra hörnet av fastigheten Orminge 61:1. Byggnaden kommer att placeras på en nivå

som ligger under de omgivande vägarna Ormingeleden och Ormingeringen men över Värmdövägens nivå.. Taken kommer således att dominera byggnaden sett från Ormingeringen och Ormingeleden, skyltning på takytorna får därför ej förekomma. Byggnaden får en byggnadshöjd om 5 meter. Eventuella ventilationshuvar eller liknande skall lösas så att de inte uppfattas som störande från omgivande områden. Bebyggelsen och dess placering samt den yttre miljön skall utformas i enlighet med det gestaltungsprogram som ingår i planhandlingarna och som även bilägges exploateringsavtalet.

Mot Ormingeringen har plats reserverats för en återvinningsstation för glas och papper vilken nås från parkeringen.

Friytor och natur

Mark och vegetation skall utformas enligt gestaltungsprogrammet. Programmet reglerar utformningen av den yttre miljön såsom parkeringsytor, övriga friytor, slänter, murar, plank samt trafikmiljön. Trädplantering skall utföras utmed Ormingeringen. Övrig trafikmiljö skall planteras med buskar. Parkeringsytan skall också planteras med buskar och träd.

Vägar och trafik

Genom att planområdet på alla sidor gränsar mot större vägar har utfartsförbud lagts i kvartersgräns utom utmed en kortare sträcka av Värmdövägen och Kanholmsvägen.

Planen befäster nuvarande användningssätt för Kanholmsvägen och cykelvägen då delar av befintliga planer ersätts. Trafiklösningar utanför planområdet regleras genom exploateringsavtalet.

Gångtrafikanter österifrån från Värmdövägen kommer även fortsättningsvis att ges möjlighet att korsa fastigheten.

Följande trafikåtgärder skall vidtas i samband med plangenomförandet. Dessa regleras genom exploateringsavtalet.

- Kanholmsvägen och Värmdövägen utgör tillfart till området. Körfält för svängande trafik in till kvarteret skall anläggas i båda riktningar på Kanholmsvägen. I samband med detta breddas vägen och förses med mittrefuger. Körfält för svängande trafik införs från väster på Värmdövägen.
- Korsningen mellan Kanholmsvägen och Ormingeringen görs om till en cirkulationsplats. Över Kanholmsvägen skall ett övergångsställe med gångsignal anläggas vid infarten till området.

- Vid korsningen mellan Kanholmsvägen och Värmdövägen skall ett övergångsställe anläggas över Värmdövägen.
- Mellan Kanholmsvägen och GC-vägen skall ett vägräcke placeras. Befintlig gångväg väster om Kanholmsvägen justeras något i sitt läge.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken förbi området är mycket god med såväl lokala busslinjer som motorvägsbussar.

Parkering

I kvarteret kommer det att finnas drygt 100 p-platser. Parkeringsplatserna reserveras för kunder till livsmedelshallen.

Hälsa och säkerhet

Åtgärder för att minska risker i området

Enligt den riskanalys med förslag till åtgärder (SCC Sverige AB, Region Öst för Orminge 61:1, Lidl uppdrag 160321-01) som gjorts i samband med planarbetet framgår att byggnadens fasad samt takmaterial måste utformas med material som inte är brännbara. Eventuella glasrutor måste vara brandklassade i de fasader som vetter mot Ormingeleden och Ormingeringen. Vidare bör det finnas en central nödavgång av ventilationssystemen.

Även följande åtgärder bör vidtas:

- Man bör se till att dagvattenbrunnar och ledningar inom spillzonen inte flödar mot brunnar som finns på parkeringen eller brunnar som påverkar byggnaden.
- Vägbanan vid Ormingeringen och Ormingeleden bör utformas så att riskerna för att spill rinner ner mot byggnaden minimeras.
- Vägbanan vid korsningen Ormingeleden/ Ormingeringen bör utformas med ett räcke på ett sätt som minskar risken för avåkning.

Buller

Buller från lastning och lossning samt fläktanordningar skall redovisas så att Svenska Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller ej överskrids för närmaste bostäder.

Luftföroreningar

Friskluftsintag skall placeras så att de inte är vända mot Ormingeleden.

Dagvatten

Dagvattnet från fastigheten skall anslutas via oljeavskiljare till det kommunala dagvattennätet i Värmdövägen.

Teknisk försörjning

Ledningar för såväl vatten som avlopp finns utbyggt i området. Tillkommande bebyggelse kan anslutas till dessa ledningar. Till skydd för dessa ledningar har lagts ut ett ledningsreservat i planområdets södra del. All sprängning i närheten av den befintliga avloppstunneln ska ske med särskild aktsamhet eftersom tunneln ligger mycket grunt (2-3 m bergtäckning).

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Anna Mattsson
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Boo
2005-08-31 § 130

Viveca Bremmer
Planassistent

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Orminge 61:1 m.fl. (Livsmedelshall)

Upprättad på Exploateringsenheten i november 2004, ändrad i mars 2005

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som en vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen beräknas antas under hösten år 2005. Byggstart beräknas ske omedelbart efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Nacka kommun skall vara huvudman och svara för drift och utbyggnad av allmänna platser och allmänna vatten- och avloppsledningar.

Exploatören svarar för tillkomst av samtliga anläggningar och all bebyggelse på kvartersmark.

Framtida fastighetsägare svarar för drift av anläggningar på kvartersmark.

Genomförandeorganisation

Exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av Exploateringsenheten.

Fastighetsbildningsfrågor, eventuell inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterienheten i Nacka.

Ansökan om bygglov inlämnas till områdesnämnden Boo i Nacka. Samråd i bygglovfrågor sker med Bygglovsenheten.

Nybyggnadskarta beställs från Lantmäterienheten.

Nacka Kommun ansvarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar.
Debitering enligt VA-taxan handläggs inom kommunen av Teknisk Produktion.

Boo Energi svarar för elnätet inom området.

Avtal

Ett exploateringsavtal reglerar utbyggnaden av allmänna anläggningar, ansvarsfördelning, markförsäljning, servitut och ledningsrätt, tidplan, kvalitet i bebyggelse och landskapsbild, avgifter och kostnader för anläggningar inom och i direkt anslutning till området.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Ägere till fastigheten Orminge 61:1 är Nacka kommun. En mindre del av allmän platsmarken utmed Ormingeleden ägs av Vägverket. Område för allmänna VA-ledningar (u-område) är tillförsäkrade kommunen genom ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Kostnadsfördelningar regleras i exploateringsavtal. Kostnader för åtgärder inom och i direkt anslutning till planområdet kommer att belasta exploateringen.

Tekniska frågor

Gator, gång- och cykelbanor

Planen innebär åtgärder för att underlätta trafiksituationen. Exploatören utför åtgärderna.

- Vid korsningen Ormingeringen Kanholmsvägen byggs en cirkulationsplats.
- Gångbanan mellan Värmdövägen och Ormingeringen justeras.
- Möjlighet ges att även i fortsättningen korsa fastigheten från Värmdövägen mot Kanholmsvägen bevaras.

Detaljplan för Orminge 61:1
(Livsmedelshall)
Genomförandebeskrivning

- Två nya övergångsställen samt refuger i korsningen Kanholmsvägen/Ormingeringen med därtill erforderlig komplettering och justering av befintlig trafiksignalanläggning utförs.
- Dagvattenavledningen utmed Kanholmsvägen justeras.
- Ny belysning anordnas utmed hela sträckan i samråd med Boo Energi.

Ledningar för vatten och avlopp

Allmänna VA-ledningar återfinns inom planområdet. Exploatören ansvarar för utbyggnad av serviser på kvartersmark.

Inom planområdet finns en ledningstunnel, innehållande huvudvattenledning (V400) och spillvattenledning (S 600), båda klassade som konsekvensledningar för vatten- och avloppsdistributionen. Detta innebär att anläggningsarbeten skall utföras så att den befintliga tunneln och dessa ledningar hålls intakta och absolut inte påverkas i något skede. Sprängningar eller andra markarbeten måste bedrivas på ett sådant sätt att ledningarnas nuvarande och framtida driftsförhållanden är garanterat säkerställda. Kravet är att de planerade arbetena inte får ge utrymme för minsta risk, såväl nu som i framtiden, att det p g a dessa kan inträffa driftstopp i någon av ledningarna.

Elförsörjning

Området elförsörjs av Boo energi.

Uppvärmning

För områdets uppvärmning kan det bli aktuellt med en inkoppling till västra Orminges värmekulvertsystem. Detta kräver avtal med ägaren till anläggningen.

Exploateringsenheten

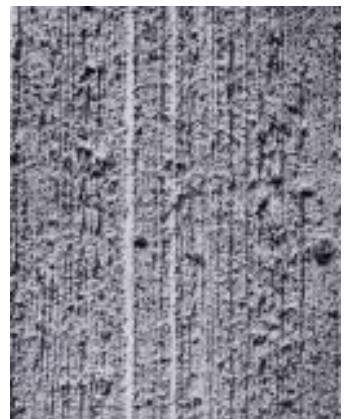
Pia Ström- Sjöberg
Exploateringschef

Nils-Olof Persson
Exploateringenjör

Antagen av områdesnämnden Boo 2005-08-31 § 130/

GESTALTNINGSPROGRAM

LIVSMEDELSHALL ORMINGE 61:1



Proj.nr: 9396
2002-06-28
Rev 2002-08-12
Rev 2002-10-21

INNEHÅLL

BAKGRUND OCH MÅL

Övergripande mål sid. 3

Bakgrund och omfattning sid. 3

FÖRUTSÄTTNINGAR

Landskap och vägmiljö sid. 4

GESTALTNINGSPRINCIPER - VÄGOMRÅDE

Vägområdet sid. 5

Korsningen Kanholmsvägen - Ormingeringen sid. 5

GC-vägar sid. 5

Rondellen sid. 6

Planteringar sid. 6

Ytskikt sid. 6

Belysning

GESTALTNINGSPRINCIPER - FASTIGHETEN

Landskapsanpassning, slänter sid. 7

Parkeringar sid. 9

Planteringar sid. 9

Ytskikt sid. 10

Plank och murar sid. 10

Belysning sid. 11

Övrigt sid. 11

BILAGOR:

Plan

Förslagställare:
Scandiaconsult Sverige AB
Genom
Maria Grimmer, Landskapsarkitekt

BAKGRUND OCH MÅL

Delta gestaltungsprogram är upprättat av Scandiaconsult Sverige AB på uppdrag av Nacka kommun. Scandiaconsult Sverige AB har inte utrett några trafikfrågor eller vägutformningsfrågor, utan dessa har utförts av VAP VA-Projekt AB, Örebro, 020114 och 020705. Tyngdpunkten i SCCs arbete utgörs istället av de gestaltungsfrågor som aktualiseras i och kring Orminge 61:1.

Övergripande mål

Syftet med programmet är att upprätta gestaltungsprinciper för den aktuella fastigheten och dess omgivande gatustruktur. I och med att fastigheten exploateras finns möjligheter att rusta upp korsningen Ormingeringen - Kanholmsvägen. Härmed kan hastighetsdämpande åtgärder genomföras, samtidigt som det finns möjligheter att förstärka vägrummen. Programmet visar översiktliga åtgärder som kan ligga till grund för framtida projektering.

Bakgrund och omfattning

En exploatering av fastigheten Orminge 61:1, öster om Boo kommunalhus i Nacka kommun, planeras i vilken den tyska livsmedelskedjan Lidl är intressent. Den befintliga detaljplanen är därför under omarbetning.

Projektet omfattar Ormingeringen från Ormingeleden till korsningen med Kanholmsvägen, Kanholmsvägen från Värmdövägen förbi korsningen med Ormingeringen samt riktlinjer för gestaltungsningen på fastigheten Orminge 61:1.

Förutsättningen för projektet är att fastigheten Orminge 61:1 exploateras, och därmed kan korsningen Ormingeringen - Kanholmsvägen samt anslutningar till Värmdövägen ses över. Både Kanholmsvägen, Värmdövägen och Ormingeringen förses dessutom med körfält för svängande fordon, för att underlätta kommunikationerna till och från den nya exploateringen.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Landskap och miljö

Den aktuella fastigheten är ca 8000m². Fastigheten utgörs av två bergklackar, en i den norra delen och en i den södra. Mellan dessa ligger en liten dalformation. Den södra bergklacken avslutas mot Värmdövägen med en brant bergvägg, ca 4-5 meter hög.

Fastighetens avslutning mot Kanholmsvägen utgörs till största delen av magra vägslänter bestående av sprängmaterial. Fastighetens östra sida vetter mot Ormingeleden. Ormingeleden går på bro över Värmdövägen och ligger förhållandevis högt i landskapet. Marken släntas idag från Ormingeleden ned till det aktuella området.

Jordtäcket på bergklackarna är bitvis tunnt och magert. Vegetationen präglas av stora tallar och kargare lövvegetation. Mossor dominerar markskiktet. I dalgågnen däremot är vegetationen något frodigare och präglas främst av ek och annat löv. Här finns rester av förvildade kulturväxter som plister och vintergröna.

Trafiken in till Orminge centrum kommer dels från Ormingevägen via Ormingeringen in på Kanholmsvägen, och dels från Värmdövägen direkt in på Kanholmsvägen. Hastighetsbegränsningarna på Ormingeringen och Kanholmsvägen är 50km/h.



GESTALTNINGSPRINCIPER - VÄGOMRÅDE

Kapitlen 'Vägområdet', 'Korsningen Kanholmsvägen - Ormingeringen' samt 'GC-vägar' beskriver VAP VA- Projekt ABs utformning i stora drag (där annat ej anges), och har endast tagits med i detta gestaltungsprogram för att ge ett sammanhang till platsen och det aktuella vägområdet.

Vägområdet

In- och utfarterna till fastigheten Orminge 61:1 sker från Kanholmsvägen och Värmdövägen. Från Kanholmsvägen för persontrafik och från Värmdövägen för varutransporter.

Värmdövägen, Kanholmsvägen och Ormingeringen breddas och förses med mittrefuger. Alla tre vägarna förses med ett körfält för svängande trafik, och minskar härmed risken för köbildningar och olyckor på angränsande vägnät.

Korsningen Kanholmsvägen - Ormingeringen

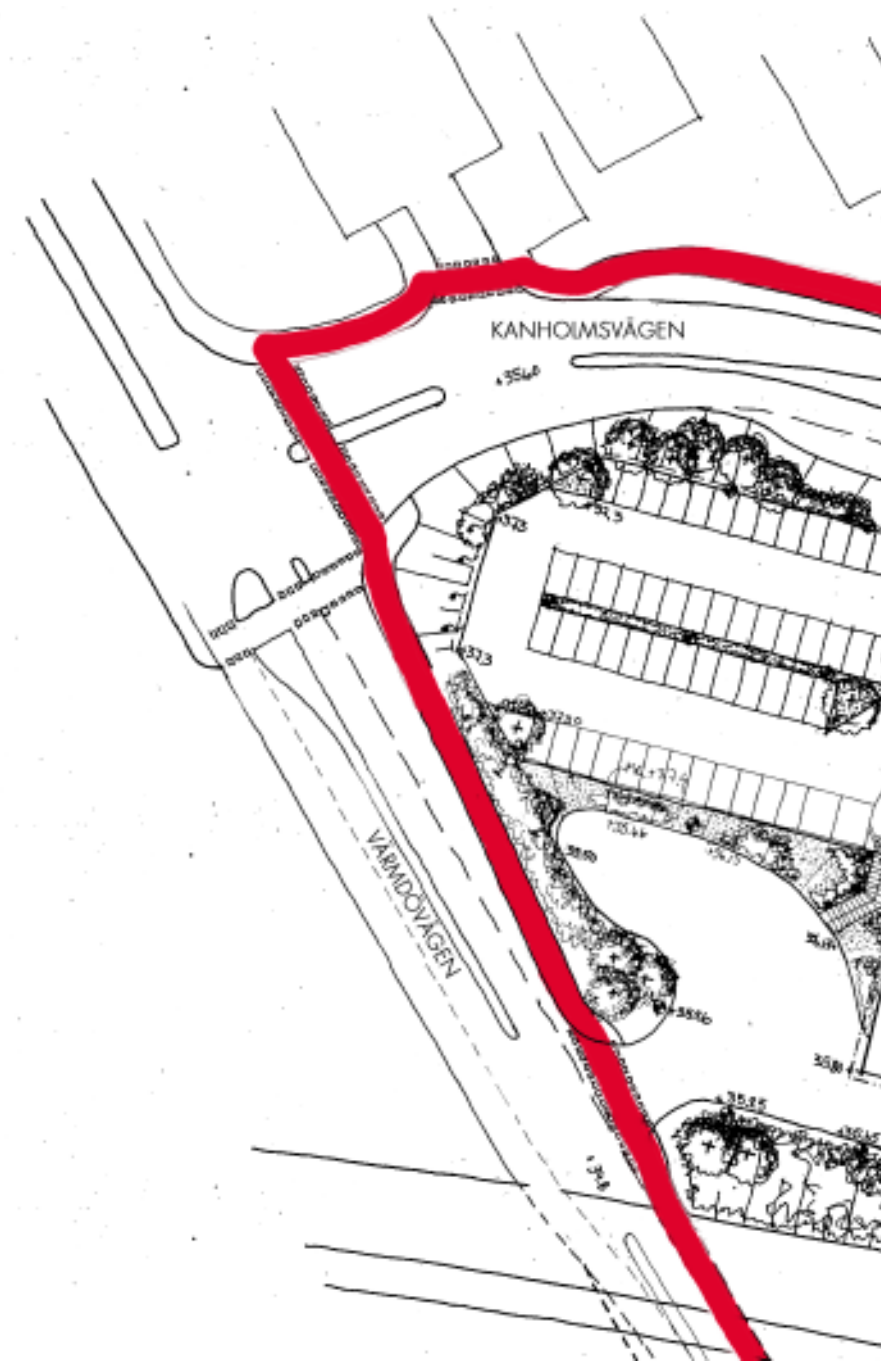
Väggorsningen Kanholmsvägen och Ormingeringen utformas som en cirkulationsplats och förses med en rondell med en radie av 7,5m. Rondellen har en hastighetsdämpande effekt samtidigt som den bidrar till att trafiken flyter bättre. De befintliga övergångställena över Ormingeringen och Kanholmsvägen behålles.

GC-vägar

För att möjliggöra för fotgängare och cyklister att på ett enkelt sätt ta sig runt fastigheten Orminge 61:1 bör några åtgärder på den befintliga GC-vägen utföras. Den del som löper längs Kanholmsvägens nedersta del mot Värmdövägen föreslås breddas (SCC:s förslag) så att standarden blir densamma längs hela sträckan, dvs. 3m bred.

Den befintliga GC-vägen som sträcker sig längs Kanholmsvägen kommer att behöva justeras något i plan, som en följd av att Kanholmsvägen breddas. Ett övergångsställe föreslås (SCC: förslag) vid infarten till Boo kommunalhus för att ge en sammanhängande och tydligt markerad GC-bana - där cyklister och fotgängare har företräde.

För att underlätta och markera övergången av Kanholmsvägen anläggs ett nytt övergångsställe vid infarten till fastigheten. Detta förses med en gångsignal. Vid korsningen Kanholmsvägen och Värmdövägen finns ett befintligt övergångsställe som behålles.



GC-vägens sträckning runt fastigheten Orminge 61:1.

Rondellen

Rondellen utgörs huvudsakligen av en gräskulle, vilken är utformad med gradänger vända mot Ormingeringen. Formen på gradängerna är tänkta att leda bilister in på Kanholmsvägen mot Orminge centrum. Den gräsblandning som väljs måste vara av ett kortväxande slag, för att tydliggöra gradängerna. Utformningen av rondellen möjliggör även för kommunen att själva plantera sommarblommor eller dylikt.

Närmast vägbanan anläggs en 1,5m bred remsa av smågatsten, tänkt att fungera som en överkörningsbar yta. Gränsen mellan gräsytan och smågatstenytan utgörs av ett gränkantstöd. Mot vägbanan placeras ett gränkantstöd, dock med lägre höjd över vägbanan.

Planteringar

För att förstärka vägrummet och leda trafikanterna från Ormingeleden in på Ormingeringen och sedan vidare mot Orminge centrum anläggs trädrader. Längs Ormingeringen planteras *Prunus avium* 'Plena', ett dubbelblommande vitt körsbär. Dessa träd blir ca 10-12 meter höga, får en gul-orange höstfärg och inga bär. Längs Kanholmsvägen planteras lönnar. Valet av detta trädslag beror på den redan existerande trädraden av lönn närmare Orminge centrum.

Eftersom utrymmet är knappt mellan Ormingeringen och omgivande fastigheter skall ett rörräcke på var sida om vägen uppföras, främst för att möjliggöra en plantering av körsbär så nära väggkant.

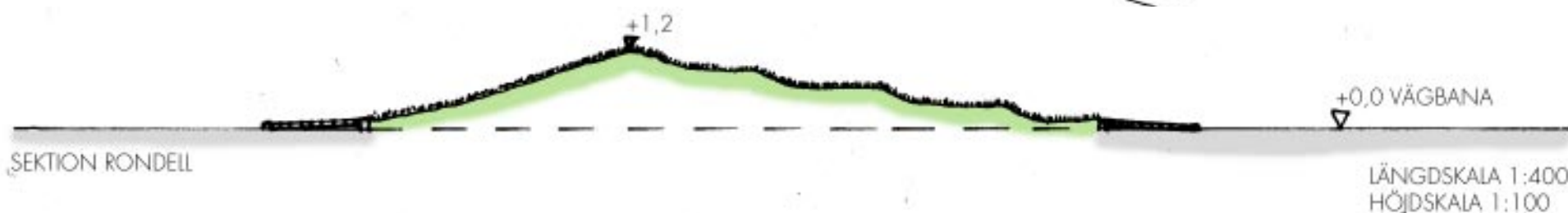
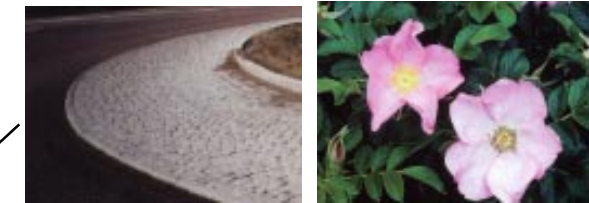
Närmast rondellen planteras refugerna med *Rosa rugosa* 'Fru Dagmar Hastrup' där dessa är tillräckligt breda för att tillåta en plantering. En mycket salt- och torktålig vresros, vilken blir ca 0,85 m hög och blommar med ljusrosa blommor från juni till oktober. Bladverket får varierande höstfärger i brun-orange.

Ytskikt

Cirkulationsplatsen utgör ett första intryck av Ormingecentrum, och bör därför utformas enligt en stadsmässig karaktär. Refugerna närmast rondellen utgörs av smågatsten, där de inte planteras med ros. Alla refugkanter och ytterkanter inne i cirkulationsplatsen utförs med gränkantstöd. Övriga refuger utgörs av asfalt och limmade betongkantstöd.



Rosa rugosa 'Fru Dagmar Hastrup' - ljust rosa vresros

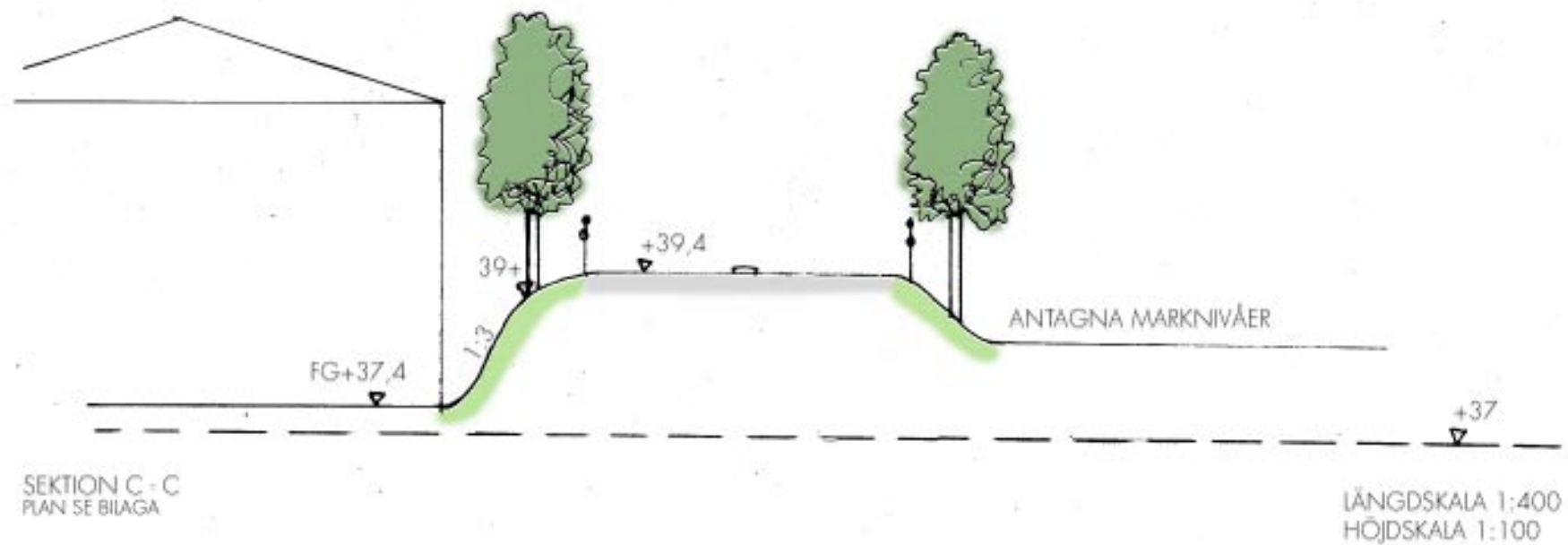
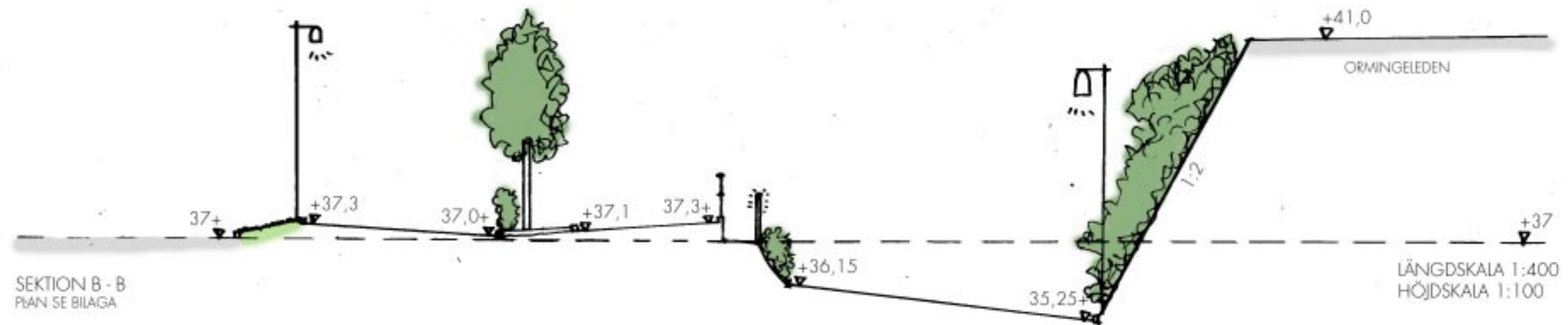


Prunus avium 'Plena' -
Dubbelblommande körsbär

GESTALTNINGSPRINCIPER - FASTIGHETEN

Landskapsanpassning, slänter

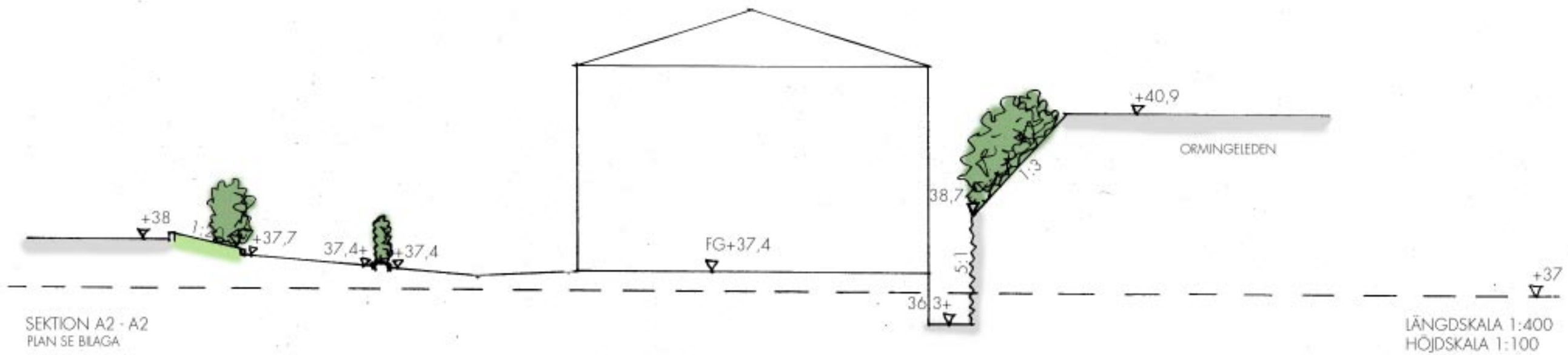
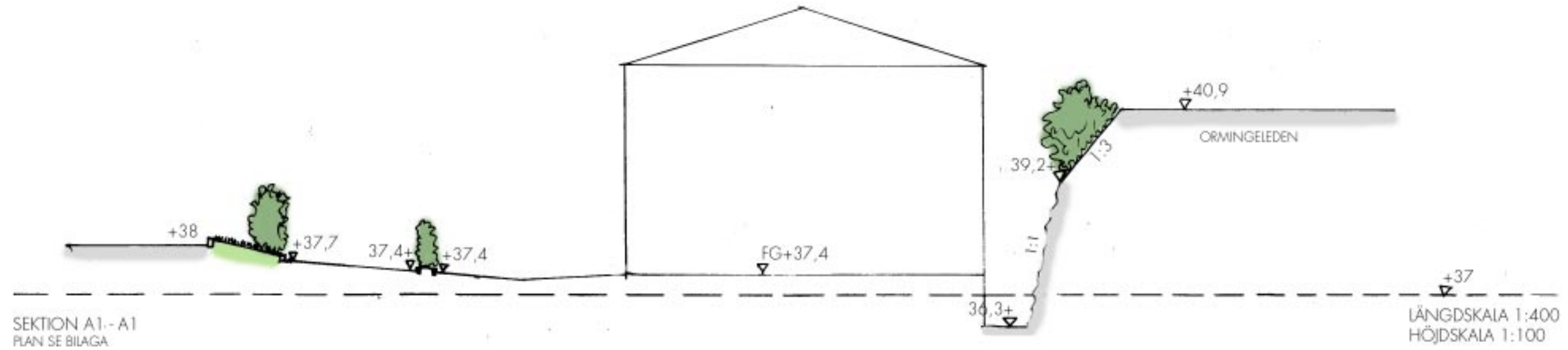
För att möjliggöra placering av livsmedelsbutik samt parkeringsplatser måste större delen av de två bergknallarna sprängas bort. Det skulle vara möjligt att spara lite berg i södra delen av området mot Värmdövägen, dock ej i befintliga höjder. Vi har därför valt att anpassa fastigheten mot de omgivande vägarna enbart med mjuka släntformationer. Ev. kan berg sparas vid infarten från Värmdövägen. Slänterna planteras och sås i övrigt med gräs.



Marknivåerna kommer på den aktuella fastighetens vändyta att ligga på ca +36,3. En tydlig sprängkant mot Ormingeleden blir därför nödvändig för att klara höjderna upp mot leden.

Sprängs en skärning i 1:1 kommer denna skärning att möta slänten från Ormingeleden på +39,2. Slänten från Ormingeleden får en lutning på 1:3. Se sektion A1-A1.

Sprängs däremot en skärning i 5:1 kommer denna skärning att möta slänten från Ormingeleden på +38,7. Slänten från Ormingeleden har även i detta exempel en lutning på 1:3. Se sektion A2-A2.



Parkeringar

Vi har valt att redovisa en remsa av buskplanteringar mellan parkeringsplatserna. För att göra detta möjligt, utan att ta för mycket utrymme i anspråk mot Kanholmsvägen, är den backningsbara ytan 6,5m lång, vilket är ett minimimått. Vidare har hela parkeringsytan förlängts med 0,5m ut mot Kanholmsvägen. Det sammanlagda antalet parkeringsplatser uppgår till 102 platser, inklusive 2 st handikappplatser.

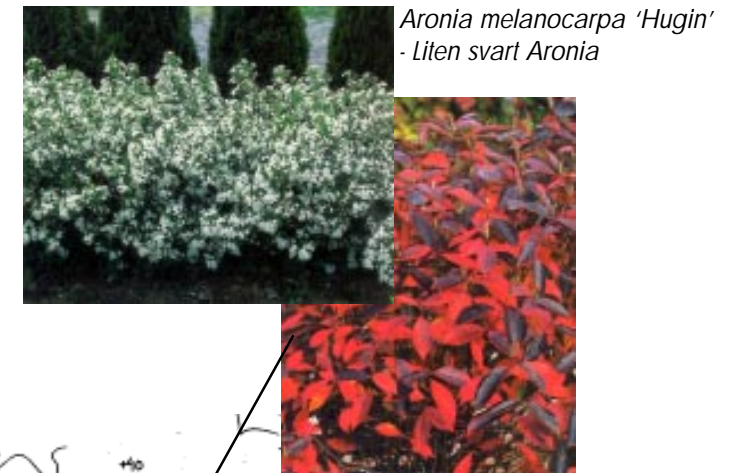
Planteringar

Slänten som vetter från Ormingeleden samt slänterna mot Värmdövägen planteras med landskapsväxter av samma karaktär som dagens, där så är möjligt. Förslagsvis tallar, måbär, några ekar och lönnar (som buskplantering) och try. Mot Värmdövägen planteras även rönnar.

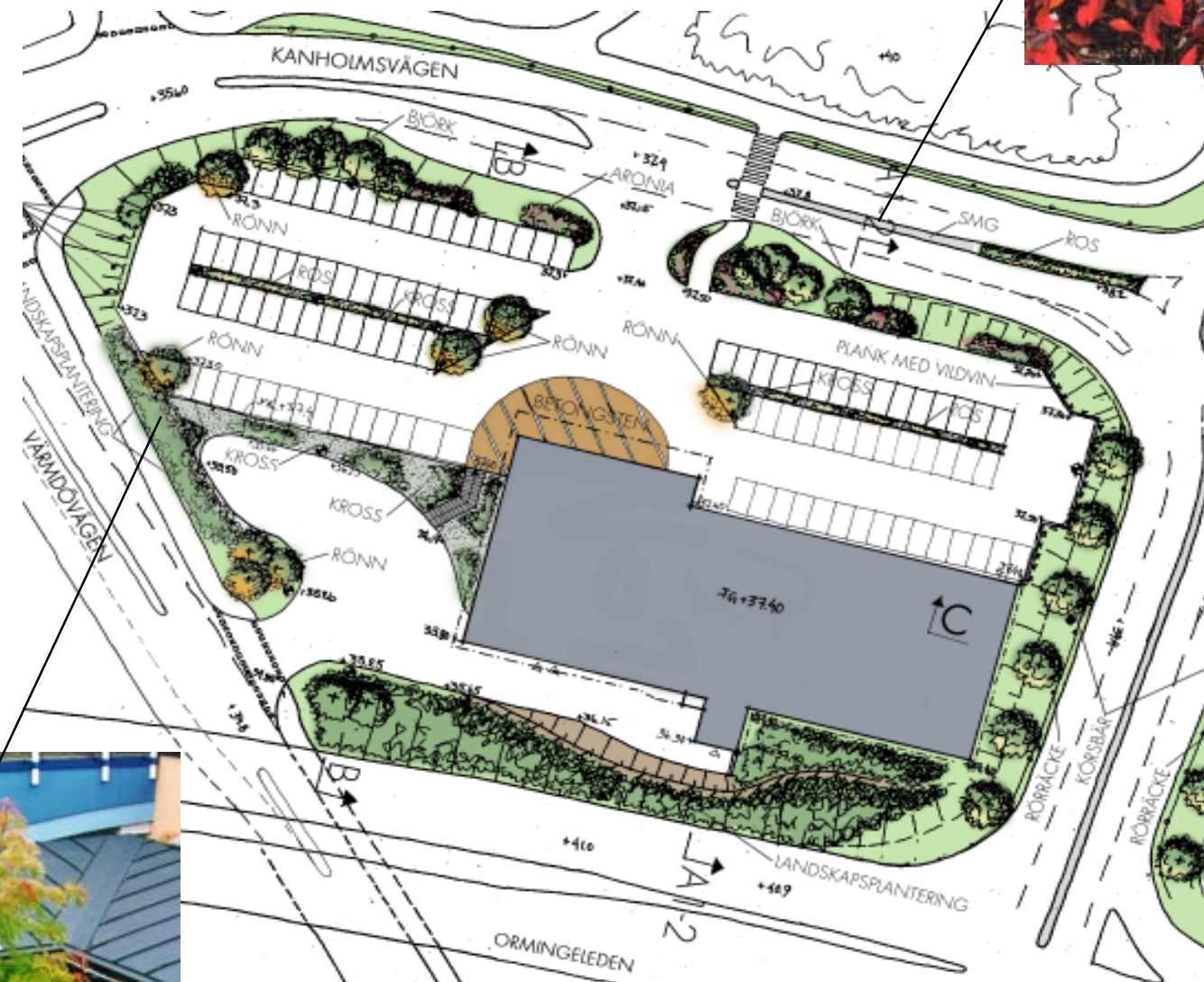
Mot Kanholmsvägen byter växtmaterialet karaktär. Här annonseras livsmedelsbutiken bland annat med hjälp av växterna. Mot vägen planteras *Aronia melanocarpa* 'Hugin', liten svart aronia. Denna buske blir ca 1m hög, och tål torka bra. Busken blommar vackert vitt om våren och får en markant röd höstfärg. I aronian planteras björkar, för att få upp höjden på växtytorna och bryta parkeringsplatsens öppenhet.

Mellan själva parkeringsytorna planteras den oerhört tåliga *Rosa rugosa* 'Fru Dagmar Hastrup', se ovan. Fem 'öar' blir över vilka nyttjas för trädplanteringar, förslagsvis *Sorbus* 'Dodong', ullung-rönn. Ullungrönnen blir ca 9-12 m hög, och har en friskare bladfärg än den vanliga rönnen. Dessutom får den en bländande röd höstfärg.

I slänten mellan parkeringsytan och backningsytan för inlatsningsfordon planteras också ullungrönn. Här kompletteras planteringarna även av *Cystisus*, ginst samt *Salix repens* 'Grey Carpet' grå krypvide.



Aronia melanocarpa 'Hugin'
- Liten svart Aronia



Sorbus 'Dodong' - Ullungrönn

Ytskikt

Ytskiktet på större delen av parkeringsytan är asfalt. Granitkantstöd sätts mot planteringsytorna mellan parkeringsplatserna, samt runt ytterkanterna på ytan. I de planteringsytorna som bildar öar på ytan får krossmaterial fungera som avtäckning mot jorden. Slänten ned mot backningsytan för inlättningsfordon behandlas på samma sätt. Kross är valt både ur estetisk och praktisk synpunkt. Jorden torkar inte ut lika lätt, samtidigt som det är svårare för ogräs att etablera sig.

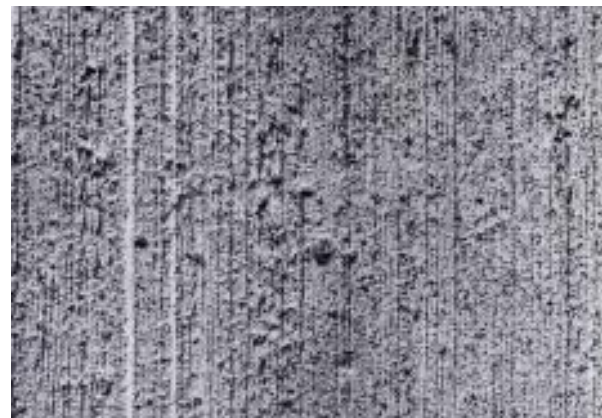
Entrén förstärks med en avvikande beläggning. Vi föreslår markbetongsten utan fasning, för att passa kundvagnar bättre. Två färger, brunt och natur, läggs i ett mönster där de naturfärgade stenarna bildar diagonaler mot byggnaden.



Plank och murar

Mot Ormingeringen görs utrymme för en återvinningsstation. Vi föreslår att ett platsbyggt tätt träplank uppförs här mot Ormingeringen. Förslagsvis målas planket med Falu rödfärg. På plankets utsida planteras självklättrande vildvin, vilkas glansiga gröna blad står sig bra mot den faluröda. Vildvinet får även om hösten en röd bladfärg.

En stödmur blir nödvändig mellan parkeringsplatser och gångväg i fastighetsens syd-östra del. Förslagsvis gjuts stömmuren på plats, i betong med ljus pigment (titandioxid-inblandning) för att åstadkomma en ljus färg. Sedan kvastas ytan. Alternativt kan färdiga betongelement användas. Nackdelen är då att murens överkant inte kan följa marknivåerna, överkanten på muren måste då trappas.



Kvastad betongyta



Vildvin

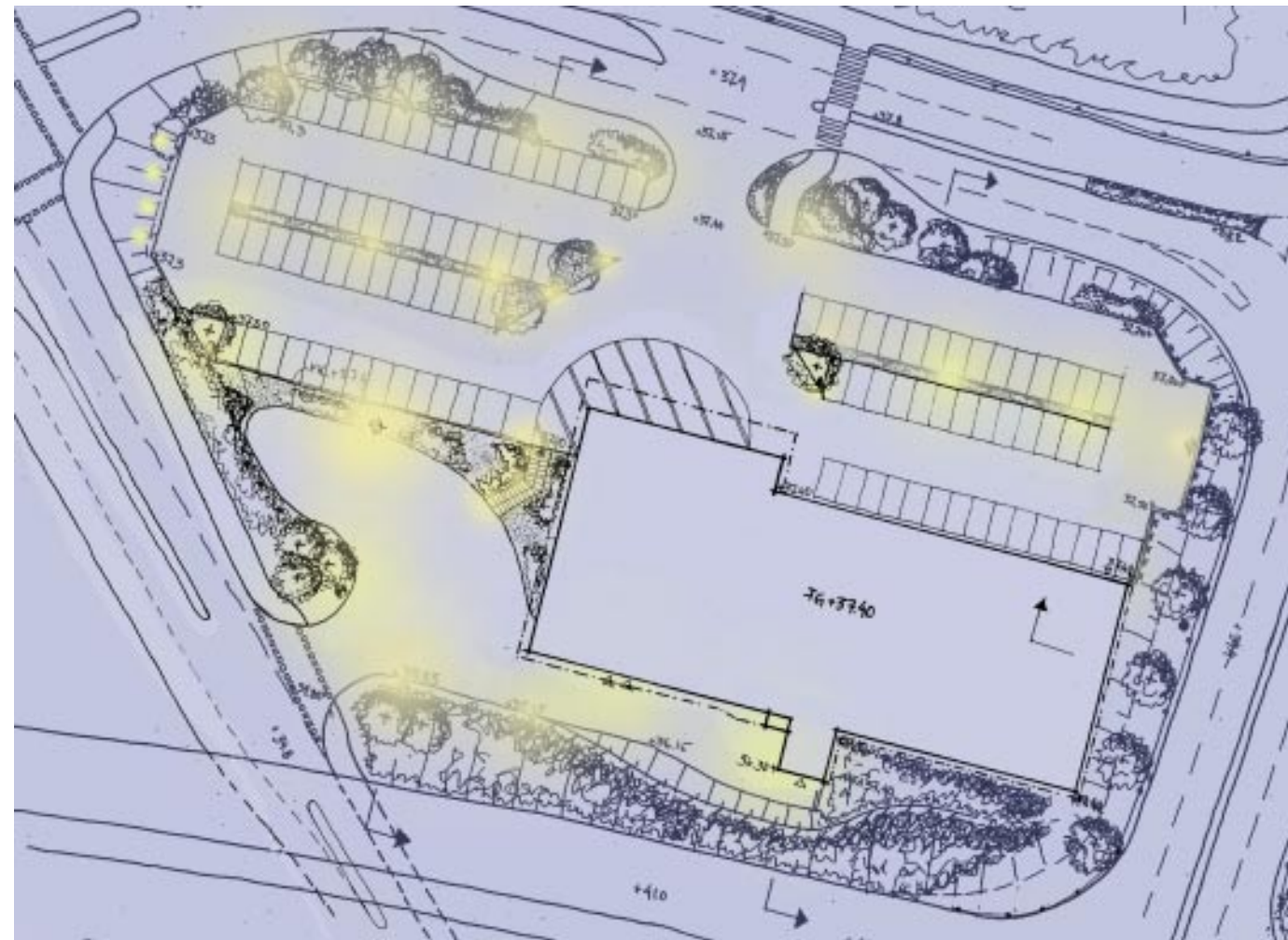
Belysning

Den huvudsakliga belysningen i det här förslaget utgörs av Norals 'Atrium' i grafitgrå färg. Stolphöjd inne på parkeringen är 4m, medan den är 5m vid in och utlastningszonen. Längs GC-vägen från Värmdövägen samt i några av parkeringsplatsernas 'öar' är pollare placerade. Typ av pollare kan vara Simes 'Column Pointed Head' i aluminiumfärg.

Övrigt

I det ursprungliga gestaltungsprogrammet var en 6m hög skyltmast föreslagen mot Kanholmsvägen.

I det här förslaget är skyltmasten utbytt mot 4 st flaggstänger placerade invid korsningen Kanholmsvägen och Värmdövägen. Flaggstängerna kan även belysas kvällstid. Belysningen måste dock vara riktad så att den inte bländar trafiken.



Belysning



Simes 'Column Pointed Head'



Norals 'Atrium'



KOMPLETTERANDE
 GESTALTNINGSPROGRAM
 Lidl- Livsmedelsbutik, Orminge
 2002-03-28 REV 2002-06-28
 REV 2002-08-12
 REV 2002-10-21



MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplan för Orminge 61:1 m.fl. (Livsmedelshall)

Upprättad på Planenheten i november 2004, ändrad i mars 2005

Bakgrund

Planen bedöms inte ge en betydande miljöpåverkan. Denna MKB är därmed inte upprättad enligt Plan- och bygglagens formella krav 5 kap.18§ utan följer det beslut som Nacka kommunfullmäktige beslutat 1990 om att miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) ska tas fram vid planläggning. Denna MKB tillhör planförslaget Orminge 61:1.

Arbetet med MKBn pågår parallellt med framtagandet av planförslaget och syftet är att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag och att öka förståelsen för miljö- och naturresursfrågorna.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 Den sammanfattande miljöbedömningen skall ses som en mer fristående bedömning och är skriven för att tjäna som ett underlag för beslutande nämnd i dess roll som bl.a. miljönämnd.

Miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram av miljöbevakare Birgitta Held-Paulie, kommunekolog Elisabeth Rosell och plan- och utredningsingenjör Per Johnsson.

Sammanfattande miljöbedömning

Området föreslås byggas ut i enlighet med översiktsplanens riktlinjer. Där har den övergripande bedömningen av området gjorts.

Området är utsatt för buller från Ormingeleden, Ormingeringen, Kanholmsvägen och Värmdövägen. Endast i de centrala delarna av planområdet understiger bullernivån 55 dB(A). Den ökade trafiken som planförslaget kan medföra bedöms inte påverka bullernivåerna i angränsande områden.

I den översiktliga studie av luftföroreningar som utförts i kommunen visar beräkningarna att halterna av föroreningar som är skadliga för hälsan understiger de värden som anges i miljö kvalitetsnormerna.

Dagvatten från området kommer efter oljeavskiljning och eventuell fördröjning i fördröjningsmagasin avledas via befintligt ledningsnät och öppna diken till Sågsjön. Då planområdet utgör en så liten del av Sågsjöns tillrinningsområde bedöms den ökade belastningen på sjön bli obetydlig. Det finns dock anledning att studera möjligheterna att förbättra reningsmöjligheterna i Mensätra våtmark.

Miljökonsekvensbeskrivningen visar att möjligheterna att styra utvecklingen i riktning mot uthållighet är begränsad.

Planförslaget innebär att området ändrar karaktär helt, från naturmark till en till större delen plan och öppen karaktär. Ett särskilt gestaltungsprogram har tagits fram för att närmare beskriva hur anläggningen skall utformas med tanke på det exponerade läget.

MILJÖKONSEKVENSER , NULÄGE OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

DAGVATTEN, VATTEN OCH AVLOPP

Nuläge

Fastigheten är idag obebyggd.

Konsekvenser

Planförslaget medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att arealen hårdgjorda ytor ökar (främst tak och parkeringsplatser). Detta innebär en snabbare avrinning från området med ökande momentana flöden i diken och ledningar. Möjligheterna att omhänderta dagvatten lokalt inom fastigheten är mycket begränsade. Dagvattnet kommer därför behöva anslutas till befintlig dagvattenledning utmed Värmdövägen. Ledningssystemet övergår vid Mensättra gärde i öppet dike som mynnar i Sågsjön.

Dagvattnets innehåll av föroreningar varierar kraftigt mellan olika markanvändningsområden, stora årstidsvariationer förekommer. Dagvatten tillförs föroreningar via luftnedfall samt regn- och smältvattnets kontakt med t.ex. vägar, parkeringsplatser och byggnader. Dagvatten från planområdet (främst vägområden och parkeringsytor) betraktas som förorenat av främst tungmetaller och polycykliska aromatiska kolväten. En ständig tillförsel av dessa ämnen till Sågsjön är i längden inte ett uthålligt alternativ.

Planområdet upptar endast en liten del av Sågsjöns tillrinningsområde. Trots planområdets relativt begränsade bidrag till belastning på Sågsjön kan bidraget inte försummas. Dagvattnet från området ska före anslutning till kommunens ledningsnät passera en oljeavskiljare och eventuellt ett fördröjningsmagasin för att minska störtbelastningen på kommunens dagvattennät. Takbeläggning, hängrännor och stuprör bör vara tillverkade av andra mer miljöanpassade material än koppar och zink. Innan dagvattnet når Sågsjön rinner det delvis i öppet dike och genom våtmarken vid Mensättra gärde. Avledning av dagvatten i öppna diken har en viss renande effekt på dagvattnet. Att låta dagvatten renas i våtmarker är en beprövad metod. Det är mycket angeläget att värna om och möjligen förbättra våtmarken vid Mensättra gärde för att minska belastningen på Sågsjön. En relativt stor del av Sågsjöns tillrinningsområde som är bebyggt passerar Mensättra våtmark.

Slutsats: Dagvattnet från området ska före anslutning till kommunens ledningsnät passera en oljeavskiljare och eventuellt ett fördröjningsmagasin. Takbeläggning, hängrännor och stuprör bör vara tillverkade av andra mer miljöanpassade material än koppar och zink. Planförslaget kan innebära en ökad belastning av föroreningar på Sågsjön.
--

BULLER

Nuläge

Området belastas av buller från Värmdövögen, Ormingeleden, Ormingeringen och Kanholmsvägen. Enligt trafikbullerkartläggning som genomfördes i Nacka kommun 1991, i vilket även redovisas prognoser för år 2000 framgår att endast i de mest centrala delarna av planområdet understiger 55 dB(A). (Uppmätta trafikflöden i nuläget överrensstämmer med de trafikflöden som användes för prognoser för år 2000 , vilket innebär att 1991 år trafikbullerkartläggning kan användas).

Konsekvenser och åtgärder

Som en konsekvens av utbyggnaden enligt planförslaget kommer lokaltrafiken att öka något. Exploatören beräknar att ca 5-700 bilburna kunder kommer att besöka verksamheten per dag, toppbelastning beräknas ske ca 17-18. En stor del av kunderna bedöms dock redan i dagsläget trafikera de närbelägna vägarna. Den trafikökning som kommer att ske i och med planens genomförande bedöms därför inte förändra ljudnivån. Den dominerande bullerkällan är Ormingeleden.

Buller alstras även från lossning/ lastning vid lastkajer samt från fläktar. Den ekvivalenta ljudnivån som detta orsakar understiger sannolikt ljudnivån från biltrafiken. Den maximala ljudnivån kan dock ha en viss påverkan. Någon detaljerad bullerutredning av planförslaget har dock inte utförts.

Slutsats: För att inte verksamheten ska orsaka bullerstörningar för omkringliggande bebyggelse anges i planen en bestämmelse för buller.” Verksamheten får inte orsaka olägenhet vid omkringliggande bostäder. Maximala bullernivån får inte överstiga 55 dB(A) nattetid vid bostäder”.

LUFTFÖRORENINGAR

LUFTFÖRORENINGAR

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmningen. Detta sker genom en markanvändningsplanering och trafikplanering som gynnar kollektivtrafik, en väl utbyggt gång- och cykeltrafiknät samt vägutbyggnader som minskar risker för köbildning. Utformning av bebyggelse ska ske så att gatuutrymmet får en god luftgenomströmning. Det sker också genom en markanvändningsplanering som gynnar energisystem (fjärrvärme) som inte behöver utnyttja fossila bränslen.

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på förbränningsrelaterade föroreningar, slitage från vägbanan och bromsar, utsläppens omfattning i tid och rum men också på utspädningsförhållanden. Även topografin har betydelse. Kvävedioxid ökar

luftrörens känslighet och försämrar lungornas funktion. Friska personer reagerar först vid höga halter medan till exempel astmatiker, pollenallergiker och personer med bronkit är

känsligare. Partikelhalten i luften påverkar luftvägarna och hjärt- och kärlsystemet. Undersökningar visar även på kopplingar till lungcancer. Effekten på hälsan verkar vara proportionell mot partikelhalten.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter vilka har utarbetats i anslutning till miljöbalken. MKN är till för att skydda hälsan. Vid planering och planläggning skall kommuner och myndigheter ta hänsyn till MKN. I plan- och bygglagen PBL 2kap.2 § anges bl.a. att planläggning inte får medverka till att MKN överskrids. MKN anger den föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan olägenheter av betydelse, eller miljön kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Utbyggnadsförslaget

Luftkvaliteten inom detaljplaneområdet påverkas av utsläpp från främst trafiken. Utsläppen av kväveoxider härrör framför allt från vägtrafik. Av de MKN för kvävedioxid som skall klaras efter 2005, är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde för åttonde värsta dygnet får inte överskrida 60 µg per kubikmeter luft. Inom området beräknas för 2006 dygnsmedelvärdet för kvävedioxid, åttonde värsta dygnet, till 12-24 µg per kubikmeter luft.

Även partiklar kommer huvudsakligen från trafiken ex. slitage från vägbeläggning, bromsar och däck men även från eldning med fastbränsle. Medelvärde för det 36:e värsta dygnet (90-percentil) får för partiklar inte vara högre än 50 µg/m³. Från 2010 förväntas ett EG-gränsvärde på 39µg/m³ gälla räknat som räknat som 90-percentil. För år 2010 beräknas dygnsmedelvärdet för PM 10 inom planområdet , 36:e värsta dygnet uppgå till 27-39 µg/m³.

MKN finns sedan 2003 även för bensen. Normen avser årsmedelvärde och skall klaras från och med 2010. Medelvärde får inte vara högre än 5 µg per kubikmeter luft. Inom området beräknas årsmedelvärdet för bensen för 2003 till 0,5-1 µg per kubikmeter luft.

Trots att miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms understigas bör man vid placering av ventilationssystem för livsmedelshallen studera luftföroreningssituationen så att inte friskluftintagen placeras mot hårt trafikerade vägar.

Slutsats: Samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormen för luft bedöms att klaras.
--

ENERGI

Konsekvenser

Energiåtgången kommer att öka inom planområdet. Någon källa för uppvärmningsändamål är ännu ej redovisad.

Planförslaget innebär inte någon styrning av energiåtgången eller val av energikälla i syfte att bidra till en uthållig utveckling. Frågan överläts till den enskilde fastighetsägaren.

RADON

Nuläge

Planområdet klassas i markradonundersökning som utfördes 1990 som normalriskområde. Normalriskområde innebär att området i huvudsak består av berggrund och moränmark med normal radioaktivitet.

Konsekvenser

Risken för radonproblem vid utbyggnad av området bedöms som liten. Vid nybyggnation bör dock markförhållandena besiktigas alternativt utförs grundläggning med radonsäkert utförande.

TRANSPORTER/KOMMUNIKATION

Konsekvenser

Möjligheterna att nå området med kollektiva medel är mycket goda. Ca 100 parkeringsplatser kommer att finnas inom planområdet.

TRAFIK

Nuläge

Planområdet omges av Ormingeleden, Ormingeringen, Kanholmsvägen och Värmdövägen. Korsningen Ormingeringen/Kanholmsvägen har idag en gammal signalanläggning. Köbildning under rusningstid morgon och kväll förekommer. Området har goda kollektiva förbindelser.

Konsekvenser

Ormingeleden, Ormingeringen och Värmdövägen är av länsstyrelsen (01FS 2001:51) rekommenderade vägar för transport av farligt gods. Enligt riskbedömning utförd av Nacka kommun bedöms risken för en olycka med farligt gods på vägarna som liten.

En ny in- / utfart till fastigheten planeras mot Kanholmsvägen. Vägen byggs om och förses med höger och vänstersvängande körfält till området. Signalanläggningen i korsningen Kanholmsvägen / Ormingeleden tas bort och ersätts med en rondell. Gång- och cykelvägen väster om Kanholmsvägen flyttas och en ny gångbana byggs på den östra sidan utmed fastigheten. Varutransporter till fastigheten angörs från Värmdövägen.

Slutsats: Med föreslagen ombyggnad av Kanholmsvägen samt en ny rondell i korsningen Ormingeringen / Kanholmsvägen bedöms trafiksituationen inte försämrats på grund av exploateringen.
--

NATURMILJÖ, LANDSKAPSBILD OCH REKREATION

Nuläge

Planområdet är väl exponerat från flera större vägar i centrala Boo och ingår i vad man kan betrakta som entrén till Orminge Centrum. Ett stort antal personer passerar området dagligen.

Området består delvis av naturmark och delvis av f.d. trädgårdsmark med husgrunder m.m. Kantzonerna är sargade av tidigare vägutbyggnader. I norra delen finns ett mindre, förhållandevis orört naturparti med den naturliga växtligheten kvar.

Fastigheten innehåller i nuläget inte några större estetiska - , naturvårds- eller rekreationsvärden även om de som passerar och närboende kan uppskatta att det delvis är ett litet grönområde. Det går en ”smitväg” genom den södra delen av planområdet.

Med sitt trafikstörda läge, är det inte särskilt lämpligt för rekreationsändamål.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att området ändrar karaktär helt. Det blir en tydlig förändring av entrén till Orminge Centrum. Från naturmarkskaraktären övergår området till att ge ett ordnat och anlagt intryck med bebyggelse och en större parkeringsyta..

Platsen kommer att upplevas som mycket mer öppen, bl.a. då delar av de omgivande bergskanterna kommer att sprängas bort. Stora delar av planområdet kommer dessutom att i stort sett bli plant.

Då området ligger så strategiskt, har extra omsorg lagts vid att ta fram ett särskilt gestaltningsprogram, för att närmare beskriva hur anläggningen skall utformas. Gaturummet kommer att rustas upp genom att trasiga slänter åtgärdas och planteras. I norr kommer det även att bli en trädplantering. Den planerade cirkulationsplatsen ger möjligheter till en trevlig plantering eller konstnärlig utsmyckning.

Inga kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk. Inte heller berörs rekreationsintressena i någon större omfattning.

Slutsats: Planförslaget innebär att området ändrar karaktär helt, från naturmark till en till större delen plan och öppen karaktär. Ett särskilt gestaltningsprogram har tagits fram för att närmare beskriva hur anläggningen skall utformas med tanke på det exponerade läget. Inga kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk. Inte heller berörs rekreationsintressena i någon större omfattning.

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Anna Mattsson
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Boo 2005-08-31 § 130/