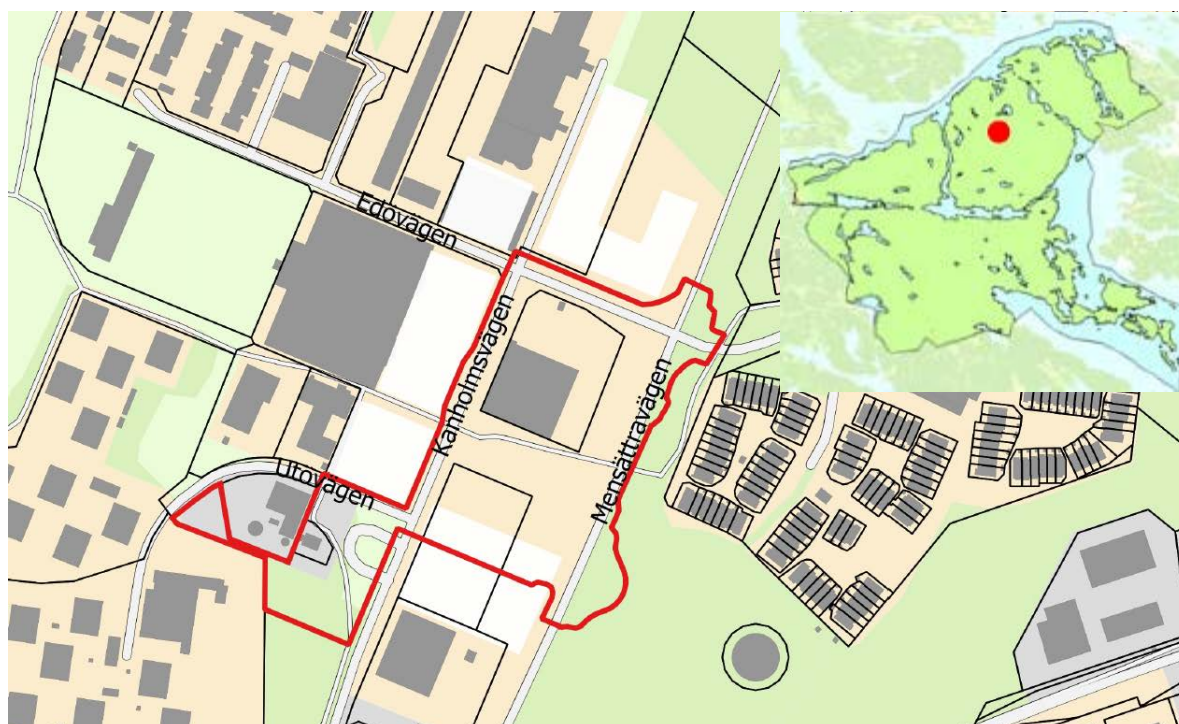


Knutpunkten, Orminge

Detaljplan för Knutpunkten, Orminge, fastigheterna Orminge 52:1 m.fl. i Boo, Nacka kommun



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

Planens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande miljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Detaljplanen ska skapa förutsättningar för nya bostäder i flerbostadshus i kollektivtrafikhärläge med lokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen ska vidare möjliggöra en utveckling av öppen bussterminal längs Kanholmsvägen samt möjliggöra för infartsparkeringar i ett yteffektivt parkeringshus.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet 2016-10-25 § 178. 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

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Detaljplaneprogram för Orminge, september 2015
- Trafikutredning Orminge, Ramböll, februari 2017
- Flyghinderanalys Orminge centrum, Luftfartsverket, april 2017
- Mensättravägen – riskbedömning transport farligt gods, Prevecon, april 2017
- Utvecklad riskutredning Panncentral, ÅF, maj 2017
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning och riskbedömning, Orbicon, juni 2017
- Luftkvalitetsutredning för Orminge panncentral, SLB Analys, september 2017
- Naturvärdesinventering Orminge centrum, Enviro planning, oktober 2017
- Parkeringsutredning, kvarter Parkeringshuset, oktober 2017
- Teknisk förstudie för gatumark Orminge centrum inkl. skyfallsutredning och dagvattenutredning, Ramböll, november 2017
- Bullerutredning för detaljplan Knutpunkten och Hantverkshuset, Sweco, oktober 2017
- PM Dagvattenutredning - kvarter Utövågen (Cowi), oktober 2017, kvarter Hantverkshuset (Topia), november 2017, kvarter parkeringshuset (Ramböll), november 2017
- Bebyggelseförslag inkl. gestaltungsprinciper, upprättad av Brunnberg & Forshed arkitektkontor för Magnolia bostad AB samt för Nacka kommun och Kirsh + Dereka arkitekter för Gotska fastighets AB, februari 2018
- Miljöredovisning för detaljplan Knutpunkten, miljöenheten Nacka kommun, februari 2018
- Studie lokalklimat Orminge centrum, Sweco, februari 2018

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 11
4. Konsekvenser av planen	s. 32
5. Så genomförs planen	s. 36
6. Medverkande i planarbetet	s. 44

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande miljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Planområdet omfattar ett område på cirka 3,3 hektar i sydöstra delen av Orminge Centrum, stadsdelscentrum i Boo. Planområdet utgörs av en sträcka längs Kanholmsvägen som avgränsas av Mensättravägen i öst, Edövägen i norr och panncentralen tillhörande Fortum AB i väst. Planområdet korsas av Kanholmsvägen som trafikeras av buss och fungerar som huvudgata genom centrumområdet. Planområdet omfattar del av fastigheten Orminge 53:9 och del av Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun, Orminge 52:1 som ägs av Ormingeplan 2-4 K/B och del av Orminge 58:1 som ägs av Fortum AB.

Planförslaget innebär en förtätad miljö med ett rikare innehåll. Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, infartsparkeringar samt utvecklade gaturum. Planförslaget medger totalt cirka 450 bostäder, cirka 6000 bruttoarea handel, cirka 400 infartsparkeringar, en gruppbostad och en mini-ÅVC.

Planförslaget utvecklar del av Orminge centrum med flera kvartersindelningar. Längs de förtätade huvudstråken Kanholmsvägen, Edövägen och Utövägen reserveras ytor för lokaler i bebyggelsens bottenplan. Planförslaget möjliggör för två tydliga kvarter öster om Kanholmsvägen med i huvudsak 4–8 våningsplan, samt ett kvarter väster om Kanholmsvägen med i huvudsak 4–9 våningsplan och en höghusdel i 20 våningsplan.

Planförslaget innebär en utvecklad bytespunkt för bussresenärer genom att den befintliga bussterminalen längs Kanholmsvägen ges en utformning som möjliggör utökad kapacitet. Gator planeras och gestaltas för att bidra till en levande, trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister. Gatunätet utformas även för att skapa god framkomlighet.

Planförslaget ger förutsättningar för ett befolkat område under olika tider på dygnet, vilket kan bidra till den upplevda tryggheten. Förslag till infartsparkeringar och möjliggörandet av en bussterminal med fler avgångar än i dagsläget skapar incitament till resor med kollektivtrafik. Planförslagets kvartersbebyggelse och skala innebär en helt ny typ av stadsplaneringsstruktur än den som tidigare funnits i området. Detta innebär negativa konsekvenser för Orminges tidstypiska och välbevarade zonindelning samt för områdets säregna karaktär. Större delen av den befintliga naturmarken inom planområdet exploateras vilket innebär att områden med naturvärde minskar i yta och ekologiska spridningskorridorer påverkas negativt.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen möjliggör inte en eventuell framtida tunnelbaneförlängning i tunnel med stationsuppgångar i Orminge centrum.

Planförslagets genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar, iordningställande av park, flytt av brofundament, borttagning av gångtunnel, sänkning av Utövägen och Kanholmsvägen, omläggning av huvudvattenledning samt andra ledningar och övrig infrastruktur. Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen.

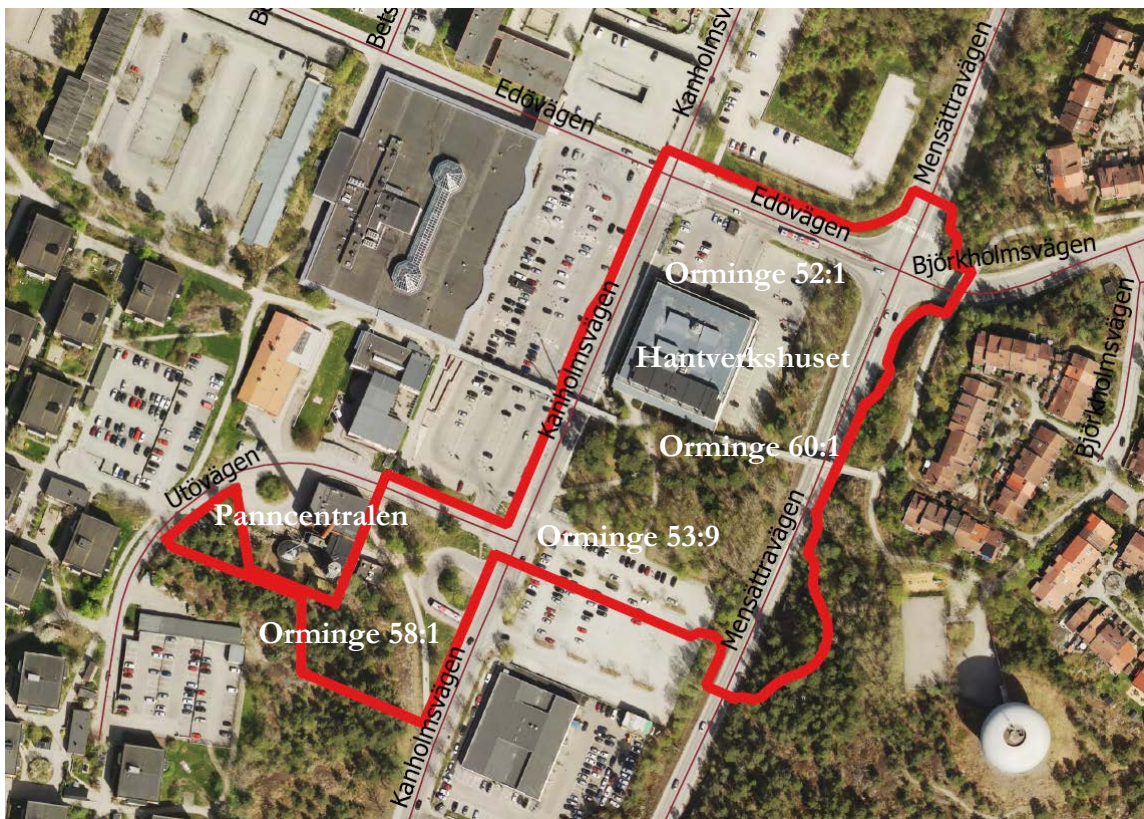
Detaljplanen utgör en del av en större utbyggnad i etapper som kommer att påverka enskilda fastighetsägare främst i form av inlösen av mark för allmän platsmark.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet omfattar ett område på cirka 3,3 hektar i sydöstra delen av Orminge Centrum, stadsdelscentrum i kommundelen Boo. Planområdet utgörs av en sträcka längs Kanholmsvägen som avgränsas av Mensättravägen i öst, Edövägen i norr och panncentralen tillhörande Fortum AB i väst. Planområdet korsas av Kanholmsvägen som trafikeras av buss och bil, samt fungerar som huvudgata genom centrumområdet.

Planområdet omfattar del av fastigheten Orminge 53:9 och del av Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun, del av Orminge 47:1 som ägs av Löfcap Orminge Handel AB, Orminge 52:1 som ägs av Ormingeplan 2-4 K/B och del av Orminge 58:1 som ägs av Fortum AB.



Röd linje motsvarar föreslagen plangräns

Översiktlig planering

I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) anges två stadsbyggnadsstrategier som detaljplanen berörs av:

- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar.

Vidare pekar översiktsplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse, vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förtätning föreslås främst kring Orminge centrum. Enligt översiktsplanen är en ny

bussterminal prioriterad i centrumutvecklingen. Mark bör avsättas för tunnelbana med station i Orminge centrum. En aktualitetsprövning av översiktsplanen är under framtagande.

Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Aktuell detaljplan ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner. Inom planområdet föreslås ny bebyggelse för bostäder, verksamheter och parkeringshus, samt en utvecklad bussterminal. I planprogrammet beskrivs två alternativa utformningar av den planerade bussterminalen, en inbyggd bussterminal i kvarteret söder om Hantverkshuset och en öppen bussterminal längs med Kanholmsvägen.

Orminge centrum är idag främst utformad utifrån den bilburne besökarens behov. Gatumark och markparkeringar dominerar området, vilket kan medföra en miljö som upplevs otrugg och ett mindre levande centrum. I och med kommande utveckling av Orminge centrum så föreslås områdena där det idag finns infartsparkering och markparkering att bebyggas. Detaljplaneprogrammet pekar ut en lämplig plats inom planområdet för ett nytt parkeringshus, där en del av det framtida behovet av infartsparkering kan lösas.

Andra projekt/beslut som berör planen

Orminge är en viktig bussbytespunkt i kollektivtrafiken för ostsektorn. Med allt fler boende i upptagningsområdet bedöms antalet kollektivresenärer öka med så mycket som 34 % till år 2030. Efter planprogrammets antagande har en trafikutredning studerat hur en öppen bussterminal samt hur en inbyggd bussterminal påverkar trafikföringen i centrumområdet. Utredningen har även studerat vilka trafikåtgärder som krävs inom centrumområdet för att förbättra framkomligheten för bil och buss. Utredningen indikerar att en öppen busslösning i gata är fördelaktig och leder till bra trafikflöden med de trafikmängder som alstras av befintlig och planerad bebyggelse inom centrala Orminge.

Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge centrum. Denna sträckning var ursprungligen med i Sverigeförhandlingen, men drogs ur förhandlingen.

Planområdet berörs av projektet Stockholms Ström då Energimarknadsinspektionen meddelat nätkoncession för markförläggning av Vattenfall Eldistribution AB:s ledningar. Projektet innebär att Vattenfalls luftburna 130 kV ledningar ska markförläggas längs Mensättravägen. Boo Energi planerar att samförlägga ledningar i samband med Vattenfalls markförläggning. Projektet planeras genomföras innan 2027.

Parallellt med pågående planarbete pågår andra detaljplaneprocesser inom Orminge centrum.

Detaljplaner

En del av planområdet omfattas idag av detaljplan Spl 82, laga kraft 1969, som anger att området ska användas för allmän plats, park. Befintlig infartsparkering samt omgivande

naturmark omfattas av Spl 218, laga kraft 1971, som möjliggör för allmän parkering och samhörigt ändamål samt allmän plats, park. Hantverkshuset omfattas av Dp 41, laga kraft 1990, som anger småindustri och kontor samt prickmark (mark som inte får bebyggas) för tillhörande parkering. Hantverkshuset omfattas även av planändringen Dp 385, laga kraft 2006, som syftar till att möjliggöra för handel och annan centrumverksamhet. Genomförandetiden har gått ut för berörda planer.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplaneområdet berörs inte av något riksintresse.

Dagvatten från planområdet avleds inte direkt till vattenförekomst utan avleds idag mot dagvattenanläggning vid Kocktorpssjön som ligger någon dryg kilometer söderut. Avledningen planeras inte att förändras vid normala flöden, utan endast skyfall när ledningarna är fulla planeras avledas ytligt norrut mot Sarvträsk. Kocktorpssjön mottar stora mängder dagvatten från exploaterade ytor. Enligt Nacka kommuns dagvattenstrategi (2008) är den mycket känslig för påverkan av föroreningar och förändringar av vattenomsättningen. Kocktorpssjön rinner till Kvarndammen innan det når vattenförekomsten Skurusundet i Stockholms inre skärgård. Skurusundets ekologiska status är i dagsläget måttlig. Kvalitetsfaktorn växtplankton visar måttlig status och har varit utslagsgivande. Kvalitetskravet är god ekologisk status med tidsfrist till år 2027. Skurusundets kemiska status uppnår ej god med avseende på kvicksilver och PBDE, för vilka ett undantag i form av mindre stränga krav har getts. Vattenförekomstens kemiska status utan överallt överskridande ämnen är god.

De mest betydelsefulla miljökvalitetsnormerna gällande luft för planförslaget är kvävedioxid och partiklar. Enligt SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) översiktliga beräkningar klaras gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet i dagsläget.

Området idag

Planområdet omfattar del av Edövägen, del av Mensättravägen, del av Kanholmsvägen, del av Utövägen samt angränsande markområden. Större delen av planområdet utgörs främst av hårdgjorda plana ytor. Kuperad naturmark finns bevarad mellan Hantverkshuset och infartsparkeringen samt i planområdets sydvästra hörn.

Inom Orminge 52:1 ligger Hantverkshuset med tillhörande parkeringsytor i norra delen av planområdet, vilket utgör en av de två större handelsytorna i Orminge centrum. Hantverkshuset är byggt i tre våningsplan, varav det nedre med entré i gatuplan och direkt anslutning till markparkering. Hantverkshuset tar upp höjdskillnaderna mellan de omkringliggande gatorna och höjden med naturmark i söder.

Del av fastigheten Orminge 53:9, söder om Hantverkshuset, består idag till stor del av en asfalterad yta för infartsparkering samt naturmark.

Väster om Kanholmsvägen i planområdets södra del ligger en vändplan, som bland annat används för tidsreglering av bussar, omgiven av en gräsyta och angränsande naturmark. På platsen finns även en gång- och cykelväg som korsar Utövägen i en gångtunnel och förbinder Kanholmsvägen med Centrumhuset, beläget utanför planområdet förutom en mindre del som berörs av Kanholmsvägen föreslagna breddning. En mindre del av planområdet, cirka 450 kvadratmeter, utgörs av del av Orminge 58:1 som omfattar byggnad för teknikutrymmen som tillhör intilliggande panncentral. I angränsning till planområdet ligger en panncentral. Planområdet omfattar även ett mindre markområde naturmark väster om panncentralen i anslutning till Utövägen, som i dagsläget delvis används av Fortum Värme AB för upplag.

Geotekniska förutsättningar

Orminge centrum ansluter till en nord-sydlig dalgång som för 300 år sedan var en långsträckt våtmark med avrinning åt sydväst. Våtmarken vid Sarvträsk har över tid dikats ut med avvattning norrut mot dagens Myrsjön.

I söder består marken av fyllningar på lösa sediment och torvjordar. I området naturmark mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen består marken av berg under ett tunt lager morän. Vägkroppen på delar av Kanholmsvägen och Mensättravägen ligger troligen på framsprängd bergeterrass. Sättningar kan förväntas vid belastning av jorden mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen.

Markföroreningar

Inom planområdet finns en förorenad yta med PAH över nivån känslig markanvändning, (KM) som bör avgränsas vid genomförandet. I schakthög inom del av fastighet Orminge 60:1 har PCB påvisats där halten överskrider riktvärdet för KM. Schakthögen ska hanteras som jord med halter >KM-<MKM i det fall jordmassorna ska flyttas eller köras bort från området. Vid en av grundvattenprovpunkterna (GV05 norr om Hantverkshuset) har låg halt av klorerade klorväten påvisats. Klorerade kolväten har dock inte påvisats i de porgas- eller jordprover som har utförts.

Natur

Den befintliga naturmarken inom planområdet består till största delen av gammal hållmarkstallskog (cirka 150 år) där naturvärdena främst är knutna till gamla träd, vedsvampar och insekter. Arter som hittats i området tyder på att det sedan länge funnits en kontinuitet av gammal skog och de ytor som finns kvar utgör viktiga spridningskorridorer för till exempel vedinsekter och rödlistade svampar.

Söder om Hantverkshuset blandas gamla tallar med ett mer lövrikt parti där trädslag som asp, sälg och björk dominerar och enstaka granar förekommer. Triviallöv växer i en bård utmed den västra kanten av Mensättravägen. I övrigt finns enstaka gamla träd av bland annat tall och björk utspridda inom planområdet. En naturvärdesinventering visar att området har påtagligt naturvärde (av kommunalt intresse för naturvärden).

Kulturmiljö

Planområdet ligger centralt i Orminge centrum inom ett område med flerbostadshusbebyggelse från slutet av 1967 till 1971. Planeringen och utformningen skapades av Curmans Arkitektkontor genom arkitekt Ulf Gillberg. Orminge har en i stort sett bibehållen struktur sedan invigningen 1971. De flesta kompletteringar har skett under 1990-talet.

Planeringen av Orminge är tidstypisk med en uppdelning i olika zoner; en inre grön zon omgiven av bostadsbebyggelse och centrum samt en yttre trafikzon, enligt dåtidens trafiksepareringsideal. Orminge består än idag av såväl fysiskt som karaktärsmässigt tydligt skilda områden. Dessa förenas genom en sammanbindande ringväg samt genom gemensamma och grupperade samhälls- och servicefunktioner. Inom Orminge kan urskiljas fyra sinsemellan olika bebyggelsemiljöer, alla med ännu väl bibehållen ursprunglig karaktär. Dessa områden är tidstypiska och representativa för specifika bebyggelse- och bostadslösningar som rädde under 1960- och 1970-talen och genomfördes i anslutning till det så kallade ”miljonprogrammet”.

Planområdet angränsar till panncentralen, som bedöms ha ett lokalt värde för kulturmiljövården. Panncentralen uppfördes 1968 och har en självständig arkitektur, med en hög skorsten och en fasad som är utförd i ett kassettsystem i corténstål och andra plåtdetaljer i svartlackad plåt. Viktiga element som utgör byggnadsspecifika karaktärsdrag för panncentralen är byggnadsform och karaktär, fasadmaterial och kulör samt fönstersättning.

Den ursprungliga visionen för Orminge var låghusstaden. Området gavs en luftig och småskalig planering. Det fanns en ambition om att skärgårdsnaturen skulle få dominera och stor hänsyn togs till områdets topografi och markterräng. Idag finns bevarade talldungar och bergshällar som ett uttryck för detta.

Delar av Orminge bedöms idag som ett bebyggelseområde med särskilt kulturhistoriskt värde för kulturmiljövården. Planområdet ligger inte inom den del som utpekats som särskilt värdefullt, men angränsar till detta och utgör en betydelsefull del av uttrycket för dåtidens planeringsideal.

Landskapsbild

Planområdet har en tydlig nord-sydlig riktning i topografi och vägnät med Kanholmsvägen och Mensättravägen. Bebyggelsen i Orminge förhåller sig till landskapet och den karaktäristiska hällmarkstallskogen finns bevarad mellan byggnaderna ända intill centrum. Två landmärken i närhet till planområdet är panncentralens höga, smala skorsten och vattentornet Svampen. Snedkabelbron utgör ett landmärke inom planområdet. Dessa tre utgör tillsammans med tallarna Orminges karaktäristiska landmärken.

Lokalklimat

Den förhärskande vindriktningen på platsen är från väster. Då byggnaderna sträcker sig i nordsydlig riktning bryter de vinden och skapar platser i lä. Vindklimatet är generellt sett är bra med generellt låga medelvindhastigheter och få platser där turbulens väntas uppstå. Den låga och glesa bebyggelsen inom planområdet gör att solen når marken nästan överallt. De goda ljusförhållandena ger bra förutsättningar för områdets växt- och djurliv och förstärker de rekreativa värdena på platsen.

Service

Planområdet utgör del av Orminge centrum som är välförsett med medborgar- och kommersiell service. Hantverkshuset inrymmer kommersiell service och danslokaler samt en större livsmedelsbutik. Totalt finns i Hantverkshuset cirka 5000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. I omedelbar närhet till planområdet ligger även Boo Folkets hus och Kyrkans hus samt Centrumhuset och Ormingehus med medborgar- och kommersiell service. Inom gångavstånd finns förskolor, grundskolor, idrottshallar och Myrsjö idrottsplats.

Friytor

Planområdet är glest bebyggt men saknar iordningställda ytor för lek och vistelse. Det största rekreativa värdet inom planområdet är det gröna gångstråket mellan centrum och östra Orminge. Cirka 100 meter öster om planområdet ligger närmaste kommunala lekplats och bollplan. Där finns även naturmark med iordningställda gångvägar. Västerut finns Centrala parken med stora ytor och ett brett utbud av aktiviteter och norrut finns Sarvträsk med kringliggande gångvägar i park- och naturmark. Närmaste strövområde är Skarpnäs och närmaste kommunala badplats är Glasbrukssjön, cirka två kilometer från planområdet.

Parkering

Planområdet domineras av bilparkering i form av markparkering. En markparkering omger Hantverkshuset med cirka 80 parkeringsplatser för handel. Planområdet omfattar del av en markparkering som i sin helhet inrymmer drygt 200 parkeringsplatser ämnade för infartsparkering. Inom parkeringsytan finns även plats för cykelparkering.

Gator och trafik

Orminges trafikstruktur karaktäriseras av ”utifrånmatning” med Ormingeringen, säckgator och vändplaner. Planområdet ligger centralt i förhållande till huvudvägnätet. Edövägen, Utövägen samt Kanholmsvägen trafikförsörjer området via Mensättravägen och Ormingeringen. Varutransporter till centrum sker via Edövägen från Mensättravägen som även är en huvudled förbi centrum. Planområdet har hög tillgänglighet med kollektivtrafik, genom att ett stort antal busslinjer trafikerar Orminge centrum med hållplatslägen längs med Kanholmsvägen, vilken är reserverad för busstrafik från Edövägen till Utövägen. Busstrafiken består av motorvägsbussar med direkttrafik till Stockholm samt lokalbussar. Bussgatan är idag smalare än Trafikförvaltningen föreskriver i sina riktlinjer.

Planområdet har god tillgänglighet för cykel och till det regionala cykelstråket längs Värmdövägen med cykelparkering nära hållplatserna samt i centrum vid infartsparkeringen. Gång- och cykelnätet är väl utbyggt och trafiksepareringen möjliggör trafiksäkra rörelser. Avskildheten medför dock även otrygghet, där bra cykelförbindelser in till och genom centrum saknas. Utövägen saknar gångbana och få passager finns för oskyddade trafikanter inom centrumet. En snedkabelbro över Kanholmsvägen samt pelarbron över Mensättravägen förbinder östra och västra Orminge och möjliggör för gående att röra sig tillgängligt och trafikseparerat från de högre markpartierna genom centrumet i väst-östlig riktning.

Teknisk försörjning

VA och dagvatten

Befintliga allmänna anläggningar för vatten, spill- och dagvatten finns anlagda inom planområdet i Kanholmsvägen, Utövägen och Mensättravägen. Befintligt VA-nät är dimensionerat för att försörja befintlig bebyggelse i Orminge samt kringliggande bebyggelse väster och öster om planområdet.

Flertalet ytor inom planområde är idag hårdgjorda. Dagvattnet avleds via befintliga dagvattenledningar söderut via en våtmark, kulverteringar och öppna diken till Kocktorpsdammen/Kocktorpssjön. Slutlig recipient är Skurusundet i väster.

Ledningar

Inom detaljplanområdet finns flera ledningar under allmän platsmark och vissa under kvartersmark. Ledningsstråken är koncentrerade till vägkanter och i naturmarken mellan infartsparkering och Hantverkshuset. Boo Energi AB svarar för områdets elförsörjning med en transformatorstation är belägen i norra delen av fastigheten Orminge 52:1.

Inom planområdet finns fjärrvärmeledningar inom området tillhörande AB Fortum Värme. Panncentralen i anslutning till planområdet är en hetvattencentral och en av Fortums spetsanläggningar.

Inom planområdet finns ledningar för optokablar tillhörande Skanova AB, Stokab AB och Svensk infrastruktur AB. Inom området finns även VA-ledningar tillhörande Nacka Vatten och Avlopp AB samt ledningar för belysningar tillhörande Nacka kommun. En huvudvattenledning går genom detaljplaneområdet.

Avfallsbantering

Återvinningsstation för tidningar och förpackningar finns söder om planområdet. Tre återvinningsstationer finns i närheten av Orminge. Närmaste befintliga återvinningscentral finns i Boo, som har ett tillfälligt bygglov och planeras att ersättas av en ny kretsloppscentral i Kil.

Buller

Planerad bebyggelse i planområdet påverkas av buller från vägtrafik främst på Kanholmsvägen, Edövägen och Mensättravägen och från bussterminalen på Kanholmsvägen, men även av industri- och verksamhetsbuller. Övrigt trafikbuller kommer från omkringliggande vägar.

Rivk

Mensättravägen utgör sekundärled för farligt gods. Planområdet angränsar till Fortums panncentral i väst och cirka 140 meter från planområdets södra gräns finns en bensinmack (OKQ8).

3. Planförslaget

Ny bebyggelse

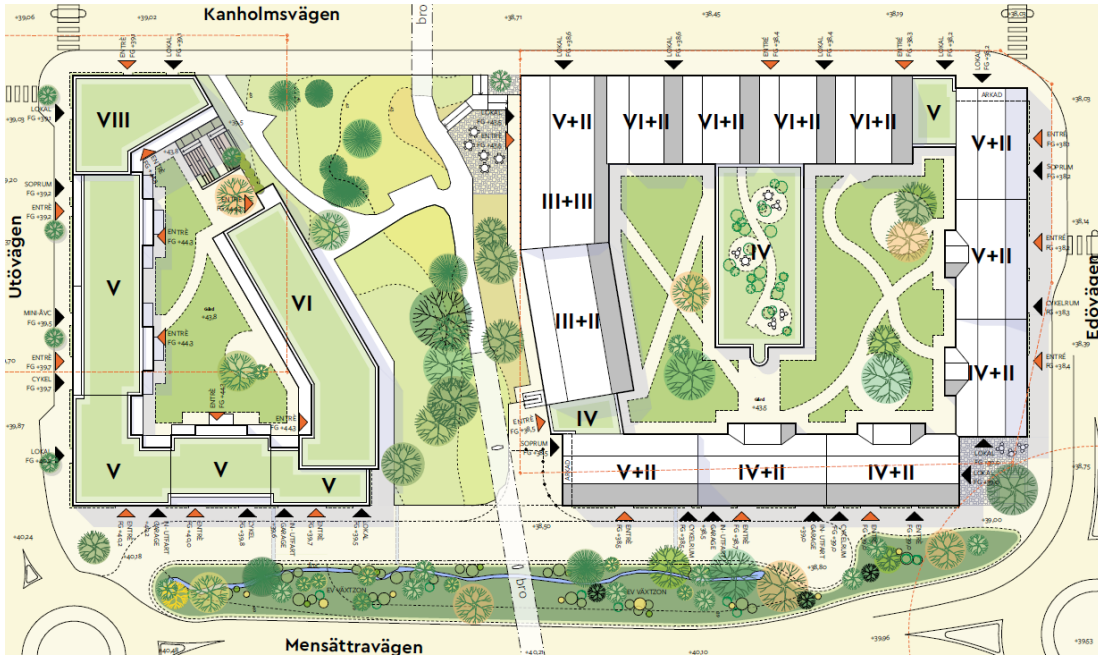
Föreslagen bebyggelse utgörs av tre kvarter som till placering och utbredning bestäms utifrån den ytmässiga begränsningen av gatorna inom planområdet. Ett nytt kvarter föreslås på befintlig naturmark samt vändslinga för bussar söder om Utövägen mellan Kanholmsvägen och befintlig panncentral. Kvarteret benämns i planhandlingarna som kvarter Parkeringshuset. Ett nytt bostadskvarter föreslås öster om Kanholmsvägen, norr om Utövägens förlängning, på mark som idag utgörs av naturmark och en remsa infartsparkering. Föreslaget kvarter benämns i planhandlingarna som Kvarter Utövägen. Ett nytt bostadskvarter föreslås även söder om Edövägen där Hantverkshuset idag ligger. Hantverkshuset föreslås rivas och det nya föreslagna kvarteret på platsen benämns i planhandlingarna som kvarter Hantverkshuset. Längs de förtätade huvudstråken Kanholmsvägen, Edövägen och Utövägen reserveras ytor för lokaler i bebyggelsens bottenplan. Kvarteren utgörs av varierade hushöjder genom att kvarterens byggnadsvolymer delas i mindre enheter för att uppnå variation i skala.



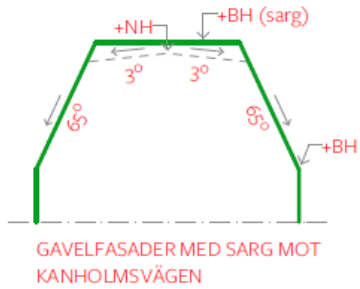
Övergripande situationsplan för planområdet, nya byggnader i grått, svarta linjer motsvarar nya gator.

Bebyggelsestruktur

Kvarter Hantverkshuset föreslås som ett större slutet kvarter kring en gård i 4–8 våningsplan, med en högre skala mot Kanholmsvägen. Kvarteret har i huvudsak takfot ut mot allmän platsmark med brutna sadeltak som tar ner den upplevda skalan från gatunivå. Takutförandet tillåter att de övre våningsplanen kan utnyttjas till bostäder samtidigt som skalan hålls ned, vilket dessutom ger plats för fläktrum som inordnas i byggnadsvolymen. Den del av byggnaden som vetter mot Kanholmsvägen har fyra gavelmotiv mot gatan och taklandskapet hjälper därmed till att bryta ner skalan på den kvartersstora volymen som angränsar till Ormingeplans öppna yta.



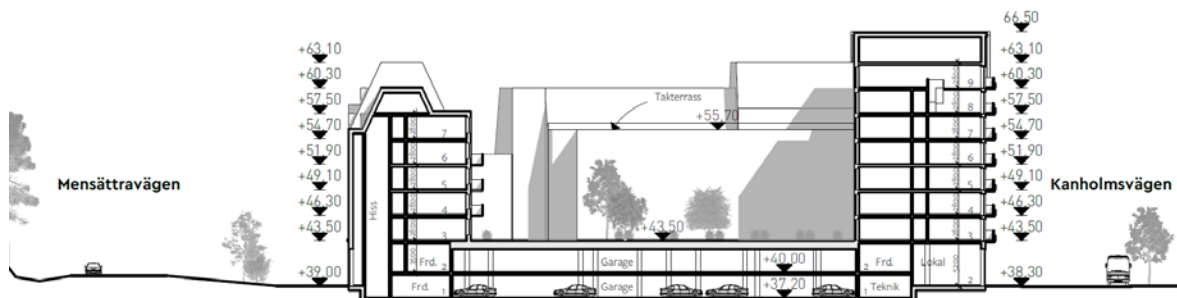
Illustrationsplan Brunnberg & Forsbed: kvarter Utövågen och Hantverksbuset, norr åt böger (utformning av allmän platsmark ej enligt planförslaget)



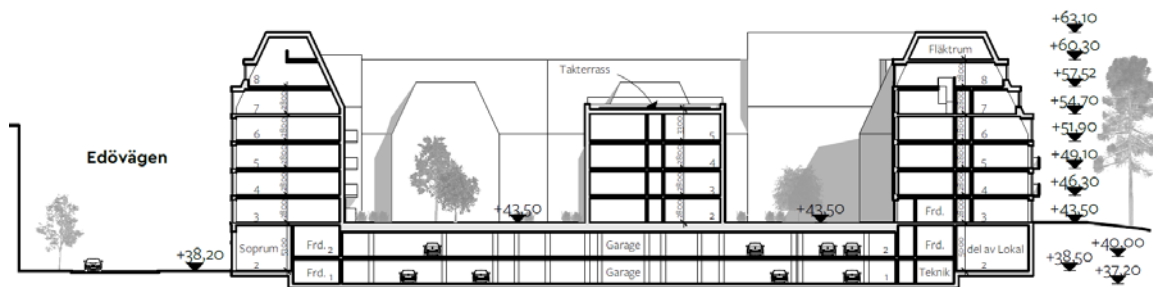
Kvarter Hantverksbuset, principer takfall



Preliminär volymskiss Kvarter Hantverksbuset, vy från väst vid bron över Kanholmsvägen

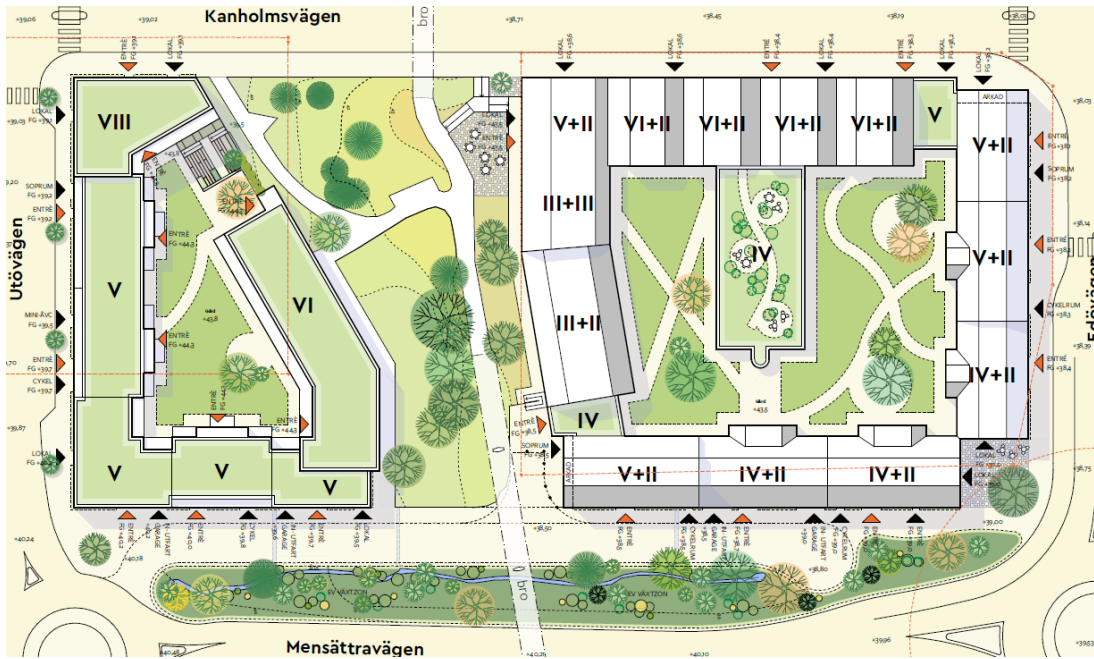


Principsektion, vy från norr, kvarter Hantverksbuset



Principsektion, vy från väst, kvarter Hantverksbuset

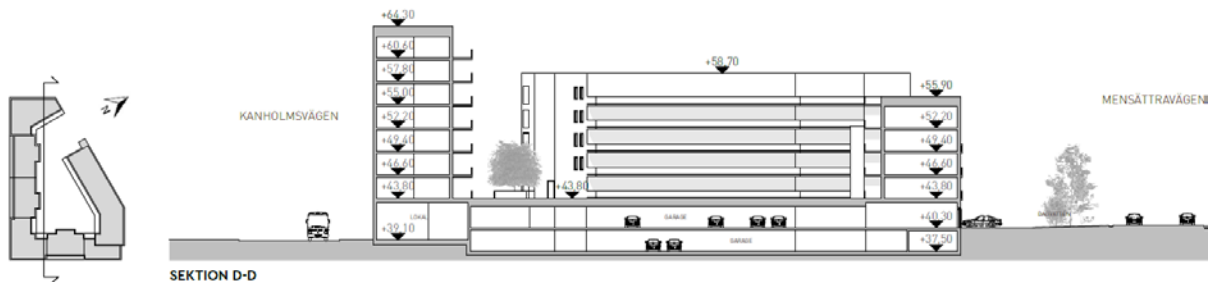
Kvarter Utövägen föreslås som ett slutet kvarter kring en gård som öppnar upp mot intilliggande park och anpassas till topografin. En terrassering i öppningen från kvarterets innergård bildar en grön länk till parken. Kvarteret föreslås i 5–8 våningsplan, där det högsta våningsplanet delvis är indraget från gatan för att ta ner den upplevda skalan från gaturummet. Mot Kanholmsvägen tillåts skalan vara högre för att markera kvarterets möte med korsande huvudstråk.



Illustrationsplan Brunnberg & Forsbed: kvarter Utövågen och Hantverksbuset, norr åt böger (utformning av allmän platsmark ej enligt planförslaget)

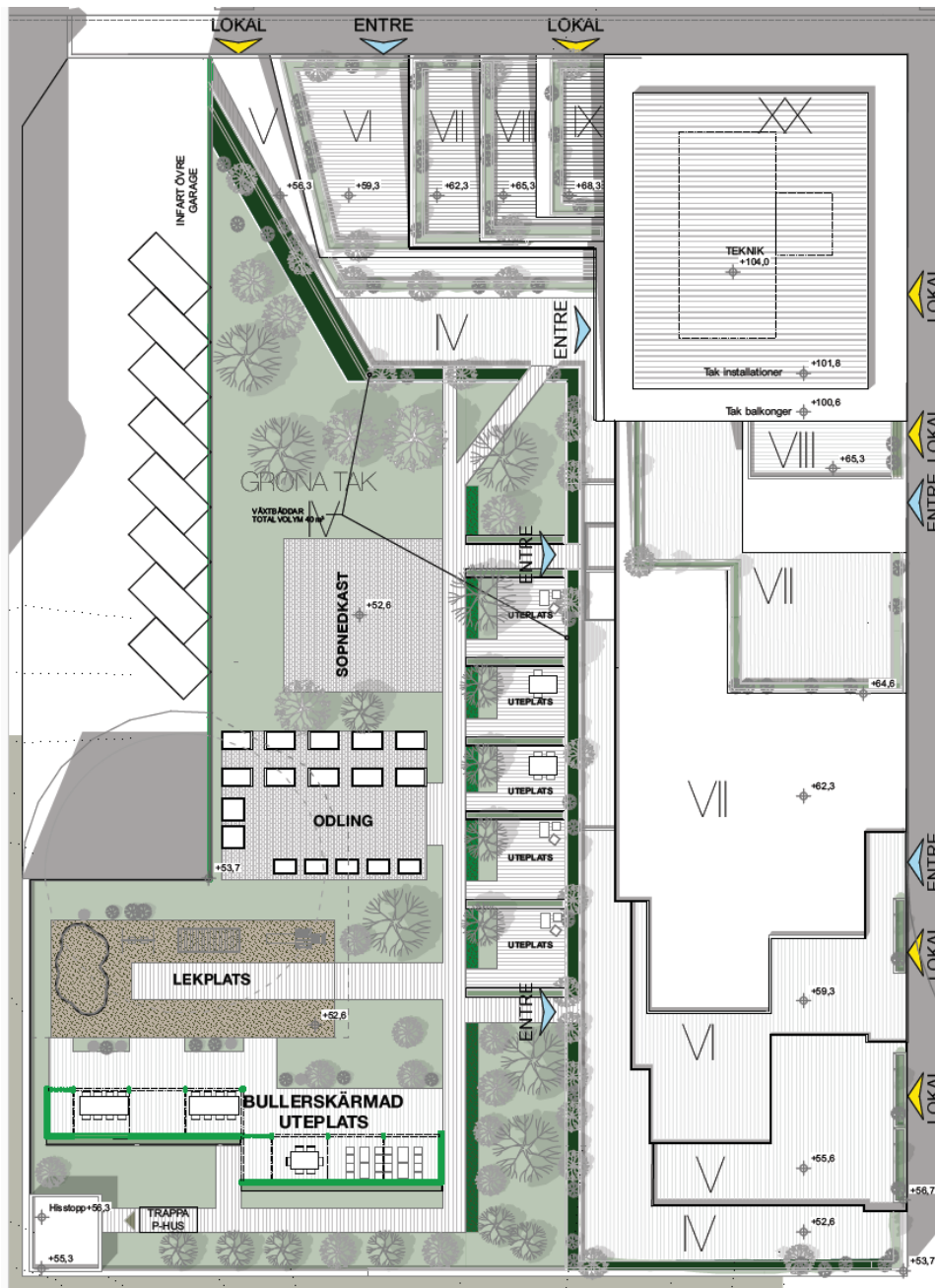


Preliminär volymskiss kvarter Utövågen, vy från sydöst vid korsning Mensättravågen/Utövågens förlängning

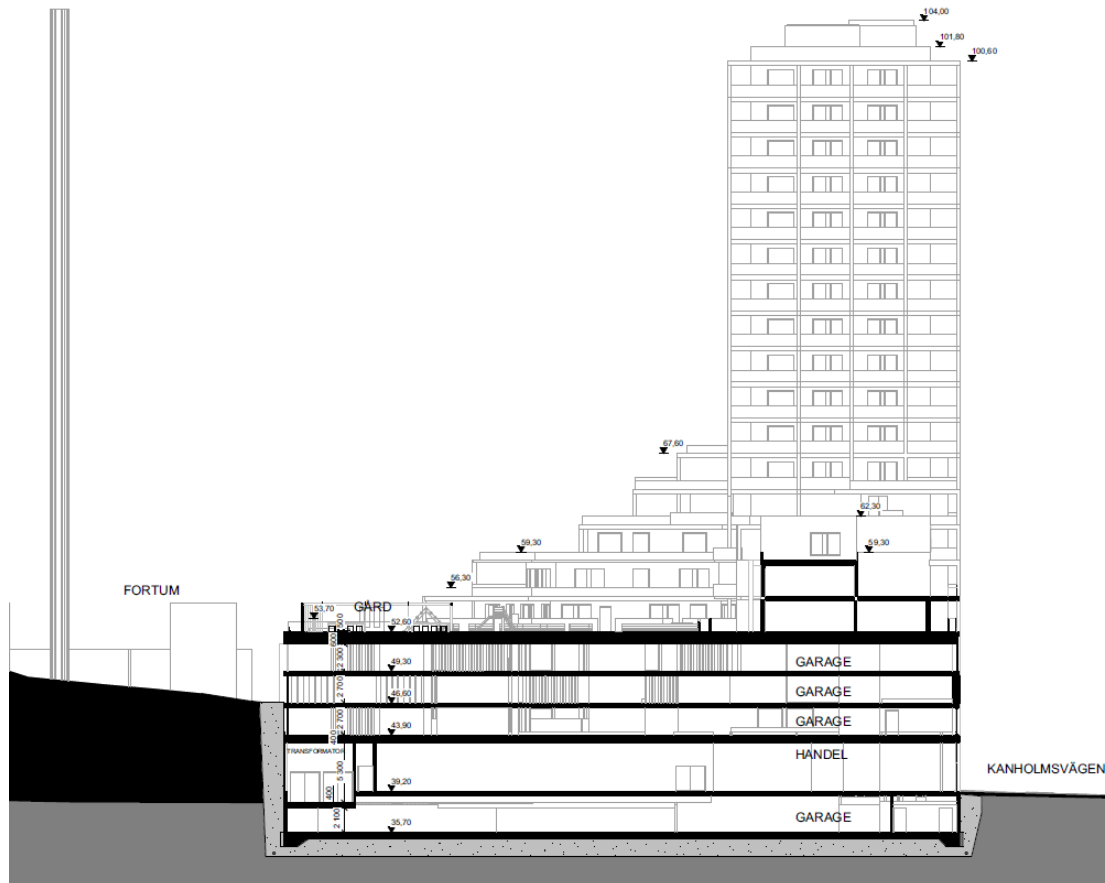


Principsektion, vy från söder, kvarter Utövågen

Kvarter Parkeringshuset föreslås som en större byggnadsvolym med en längre fasad mot Kanholmsvägen. Volymen utgörs av ett våningsplan under mark samt 4 våningsplan över mark i sutterräng, där volymen delvis ligger under marknivå mot intilliggande bergssluttning i sydväst och över marknivå mot Utövägen och Kanholmsvägen. Högre byggnadsdelar föreslås mot Utövägen och Kanholmsvägen med trappade volymer upp till totalt 9 våningsplan över mark. En höghusdel föreslås i totalt 20 våningsplan, vilket markerar mötet mellan de korsande huvudstråken. Höghuset medför ett nytt landmärke i Orminge.



Illustrerad illustrationsplan, parkeringshus med handel och bostäder.



Sektion, Kvarter Parkeringshuset och intilliggande panncentral, vy från söder

Markanvändning

Planförslaget innebär ett förtätat centrum med ett rikare innehåll. Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, infartsparkeringar samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Planförslaget medger totalt cirka 450 bostäder, cirka 6000 BTA handel, cirka 400 infartsparkeringsplatser, en gruppbostad och en mini-ÅVC.

Kvarter Hantverkshuset medger cirka 250 bostäder, cirka 1000 LOA (lokalarea) och en gruppbostad för 6 bostäder förlagd på kvarterets innergård. Kvarteret domineras av bostadsanvändning med entréer och bostadskomplement på delar av bottenvåningen ut mot omkringliggande gator. Lokaler för handel möjliggörs i bebyggelsens bottenplan.

Kvarter Utövågen medger cirka 100 bostäder, cirka 2700 LOA lokaler för handel och en mini-ÅVC (återvinningscentral i bottenplan på kvarteret) på cirka 150 LOA. Kvarteret domineras av bostadsanvändning med entréer och bostadskomplement i bottenvåningen ut mot omkringliggande gator. Lokaler för handel föreslås i kvarterets bottenplan.

Kvarter Parkeringshuset föreslås inrymma blandade funktioner. Byggnadens bottenvåning planeras för lokaler för handel, vilket utgör cirka 2400 BTA. Här kan mindre lokaler för handel inrymmas, alternativt en större handelsetablering såsom en livsmedelsbutik. I byggnadens bottenvåning föreslås även en transformatorstation. Källarvåningen samt våningsplan 2–5 planeras för infartsparkering, boendeparkering samt handelsparkering. Våningsplanen 6–20 planeras för bostadsändamål som möjliggör cirka 100 bostäder, vilket bedöms bidra till ett levande gaturum. Taket på våningsplan 5 planeras som yta för gemensam utevistelse för de boende.

Gestaltning och utformning

Planförslaget ger Orminge en ny årsring i centrum med platskänsla och förstärkt identitet som skapar nya attraktiva bostäder, lokaler och offentliga rum. Ett sammanhållet gaturum och höjdsättning av bottenvåning föreslås i kombination med ett varierat arkitektoniskt uttryck. Val av fasadgestaltning ska vidare utredas till granskningskedet av detaljplanen. Fasadgestaltning bör utföras med omsorgsfulla detaljer.

Bebyggelsen i planförslaget föreslås få en förhöjd bottenvåning som tillåter rymliga lokaler och entréer samt ger fina proportioner åt fasaderna. Sockelvåning ska vara tydligt markerad och utformas med särskild omsorg beträffande detaljering för att bidra till en levande gatumiljö som samspelar med omgivningen, vilket regleras på plankarta. Byggnadernas fasader ut mot Edövägen, Utövägen och Kanholmsvägen bör utformas med entréer, fönster och skyltning som ger innehåll och levandegör gaturummet. Fasader ut mot parken och Mensättravägen utformas för att stödja en stillsammare miljö genom att fasaden utformas med entréer till bostäder och andra lokaler för bostadskomplement.

Kvarter Hantverkshuset föreslås gestaltas med en vertikal indelning av kvarteret där gavelmotivet mot Kanholmsvägen förstärker uppdelningen och delar upp det stora kvarteret. Föreslagna karaktäristiska tak samt gavelmotiv skapar en silhuett och kontrasterar Hantverkshuset mot omgivande bebyggelse. En smal hybridzon på 0,4 meter föreslås mellan föreslagna bebyggelse och gångfartsområdet längs med Mensättravägen för att möjliggöra för bland annat växtlighet och eventuell möblering på kvartersmark (se röd markering på plankarta).

Höghuset i 20 våningsplan inom Kvarter Parkeringshuset utgör ett nytt landmärke i Orminge centrum, vilket ställer höga krav på utformning och gestaltning. Delar av bottenvåningens fasad föreslås dras in från gatan för att skapa väderskyddade entréer, utrymme för intilliggande handelsytor på kvartersmark samt en varierad fasad.



Illustration Brunnberg & Forsbed: exempel på hur fasader kan utformas, kvarter Hantverkshuset, vy från nordöst



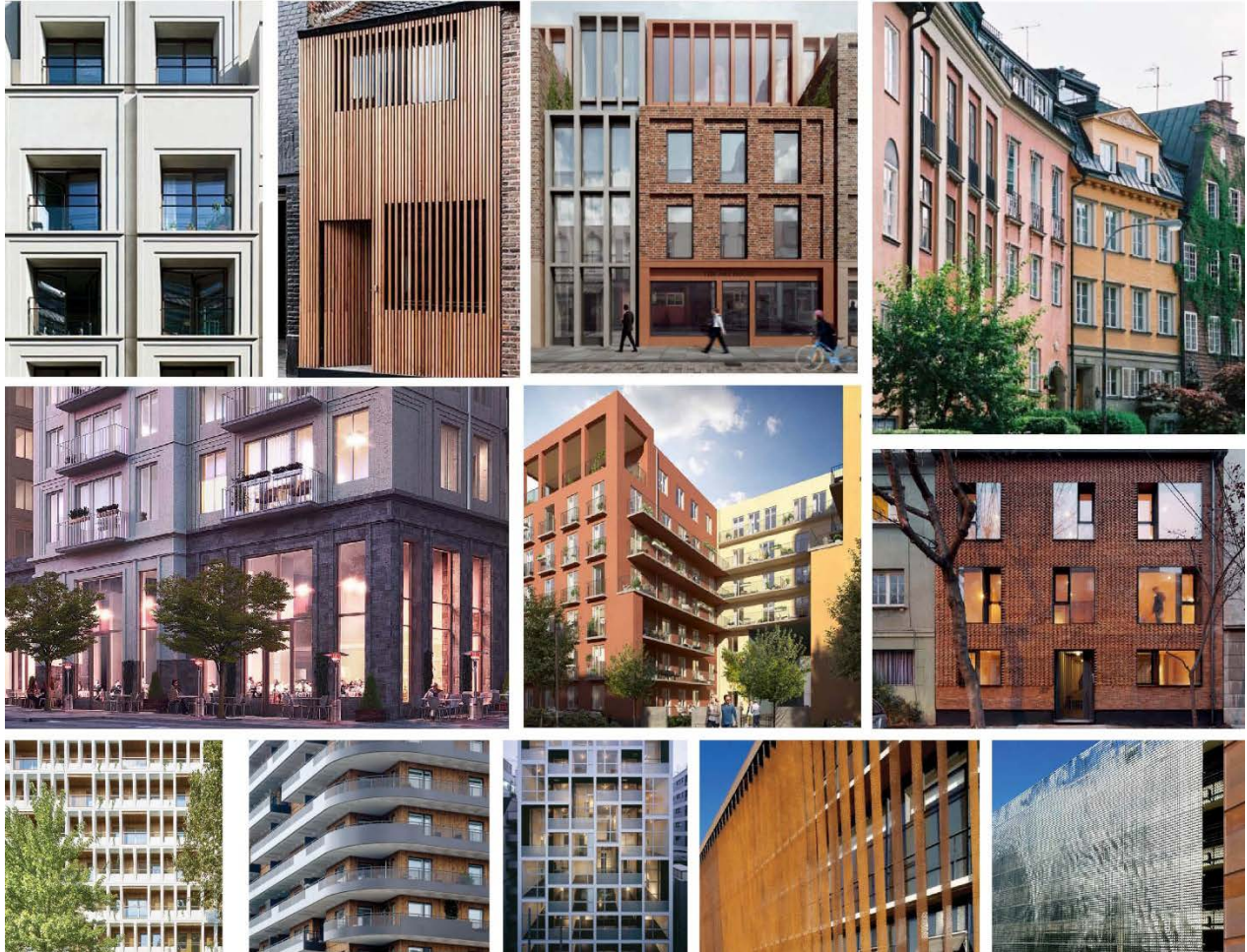
Illustration Brunnberg & Forsbed: exempel på hur sockelväning kan gestaltas, kvarter Hantverkshuset, vy från Kanholmsvägen



Illustration Brunnberg & Forshed: exempel på hur fasader kan gestaltas, kvarter Hantverkshuset, vy från nordväst



Illustration Kirsh & Dereka: exempel på hur fasad kan gestaltas, parkeringshus med handel och bostäder, vy från nordöst vid Kanholmsvägen



Referensbilder, exempel på alternativ fasadgestaltning: Vera arkitekter, Brunnberg & Forshed, Studio Kyson, Mapo, Moatti-Riviere, Penda architects, Makoto Yokomizo architects + Hase architects, GH+A, Ned Kahn. Foton: Brunnberg & Forshed.

Mark och växtlighet

Planförslaget innebär att större delen naturmark inom planområdet försvinner och flertalet gamla träd med naturvärde tas ner. Mindre ytor av natur- eller parkmark bevaras med enstaka äldre tallar och en del lövträd. Träd föreslås i möbleringszonen inom gatuområdet på Kanholmsvägen, Utövägen samt Edövägen. Träd skyddas med planbestämmelse inom område J på plankarta.

Lek och utevistelse

Lekplatser ska anordnas inom kvartersmark för varje bostadskvarter, se illustrationstext *lek* på plankarta. Söder om kvarter Hantverkshuset planläggs ett område PARK på plankartan som planeras utformas som ett grönt gångstråk. Utformning ska vidare studeras till granskningskedet av detaljplanen.

Buller

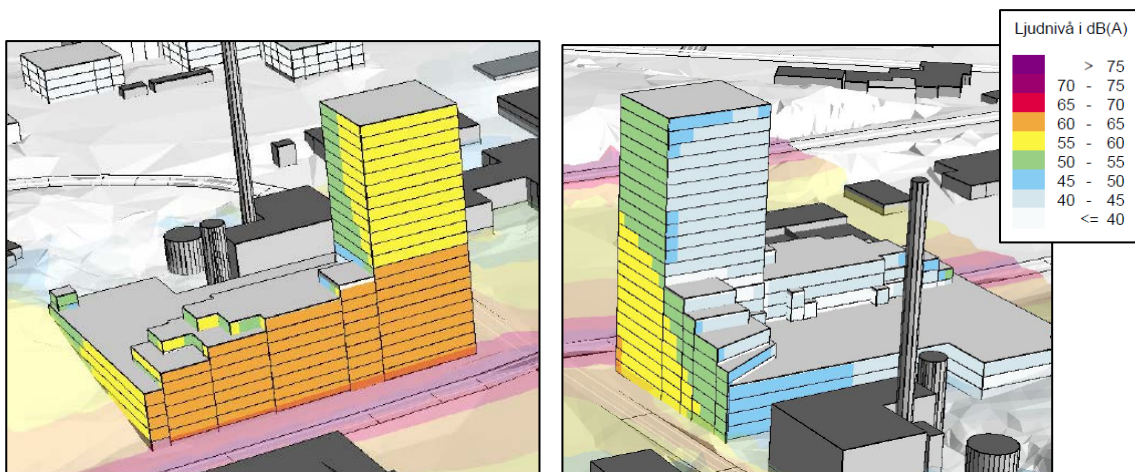
Trafikbullernivåerna längs bussgatan klarar förordningen om trafikbuller, men med så många passager av bussar måste bullret beaktas noggrant för att minimera risken för störningar i bostäder mot den gatan. Detta görs genom rätt dimensionering av fönster och fasader så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus klaras.

Buller från olika verksamheter kring detaljplanen har kartlagts. Mellan kvarter Parkeringshuset och panncentralen planeras en godsmottagning för byggnaden. Godsmottagningen kommer ske under tak, vilket gör att bostäderna skyddas för buller från denna.

OKQ8 bensinmack, Toyota bilhandel/verkstad samt Orminge bedöms inte påverka detaljplanen så att riktvärden för buller överskrids. De verksamheter som ger upphov till bullernivåer kring och över riktvärden för verksamhetsbuller är centrumhuset och Fortums panncentral samt planerad godsmottagning.

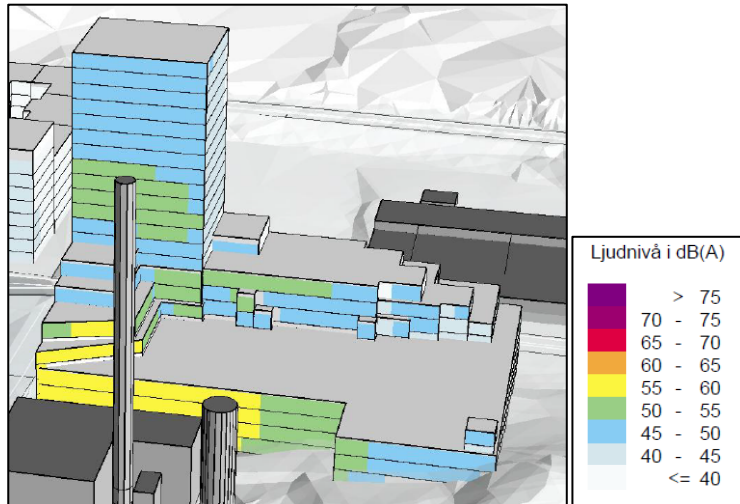
En förutsättning för att kunna bygga så många bostäder så nära in på verksamheter med så många olika bullerkällor bedöms vara att riktvärden för verksamhetsbuller följer zon A. Zon A gör att bostäder inte behöver anpassas till verksamhetsbullret, utan att det istället måste säkerställas att alla intilliggande källor klarar högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasader (riktvärdet nattetid).

De ekvivalenta trafikbullernivåerna för kvarter Parkeringshuset på fasad mot Kanholmsvägen överstiger 60 dBA. Här planeras enkelsidiga lägenheter mindre än 35 kvadratmeter, vilket gör att riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå klaras. För att klara riktvärdet för större lägenheter, 60 dBA ekvivalent ljudnivå, behöver balkonger förses med tätt räcke och ljudabsorbent i balkongtak. Mot övriga sidor blir den ekvivalenta ljudnivån högst 60 dBA och lägenhetsutformning kan planeras utan hänsyn till buller vid dess fasad. Uteplatser med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå kan klaras mot gården.



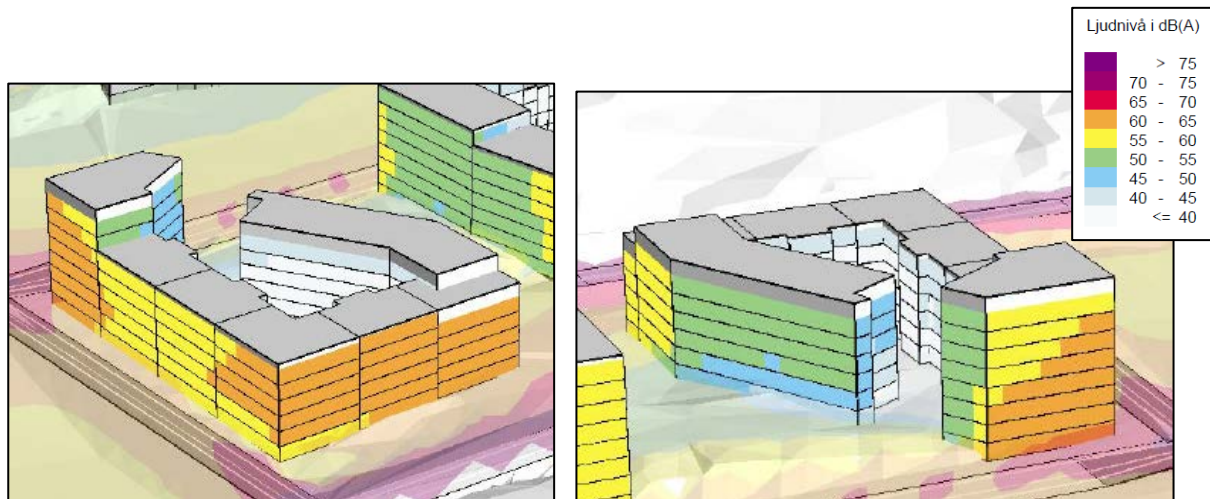
Kvarter Parkeringshuset, ekvivalent ljudnivå vid fasad från trafikbuller

Kvarter Parkeringshuset påverkas av verksamhetsbuller från panncentralen och centrumhuset. De ekvivalenta ljudnivåerna från panncentralen blir 50-55 dBA mot höghusdelens fasad. Ljudnivåerna överstiger riktvärden för zon A och B, vilket gör att åtgärder behöver göras vid källorna. Åtgärderna behövs även för att skapa uteplatser som klarar riktvärden på taket till parkeringshuset. För att klara varuleveranser till godsmottagningen i kvarter Parkeringshuset måste dessa leveranser ske kl. 06-22.



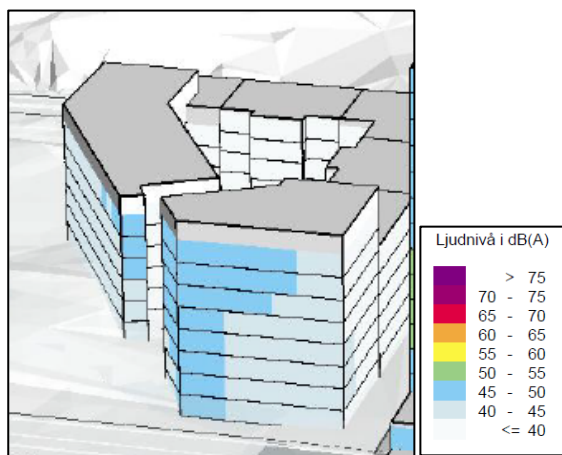
Kvarter Parkeringshuset, ekvivalent ljudnivå vid fasad från verksamhetsbuller

De ekvivalenta ljudnivåerna för trafik för kvarter Utövågen blir 60-65 dBA vid fasad mot Mensättravågen och mot stora delar av fasad mot Kanholmsvägen och Utövågen. Lägenheter mindre än 35 kvadratmeter kan planeras utan anpassning till bullersituationen. Större lägenheter måste planeras så att hälften av boningsrummen får en bullerdämpad sida. Fasader mot innergården få högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Gemensamma uteplatser kan placeras på gård där riktvärden innehålls. Fasaden mot Kanholmsvägen är utsatt av buller från främst busstrafik vilket ökar kraven på fönster och fasad för att inomhusnivåerna ska bli acceptabla. Fasaders ljudisolering ska dimensioneras enligt SS-EN-12354-3 för ljudklass B, vilket kräver tung fasad och fönster med mycket hög ljudisolering (andel fönster i fasad kan behöva begränsas).



Kvarter Utövågen, ekvivalent ljudnivå vid fasad från trafikbuller

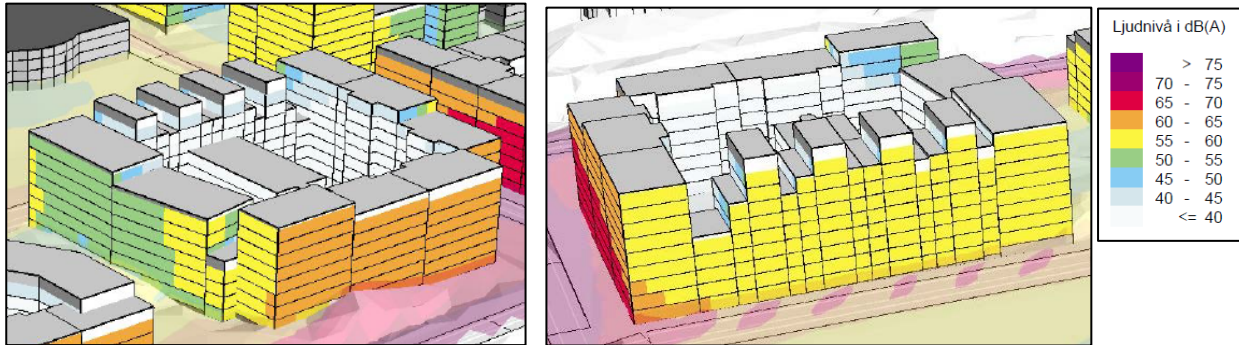
Kvarter Utövågen påverkas av verksamhetsbuller från panncentralen och Orminge centrum och riktvärdet 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid överskrids mot Kanholmsvägen och parken. Verksamhetsbullernivåer beräknas bli som högst cirka 45-50 dBA. För att klara riktvärdet enligt zon A nattetid behöver åtgärder göras vid källorna. Verkstaden vid Toyota påverkar också kvarteret med 45-50 dBA ekvivalent ljudnivå. Verksamheten pågår dagtid och riktvärdet 50 dBA klaras.



Kvarter Utövågen, ekvivalent ljudnivå vid fasad från verksamhetsbuller

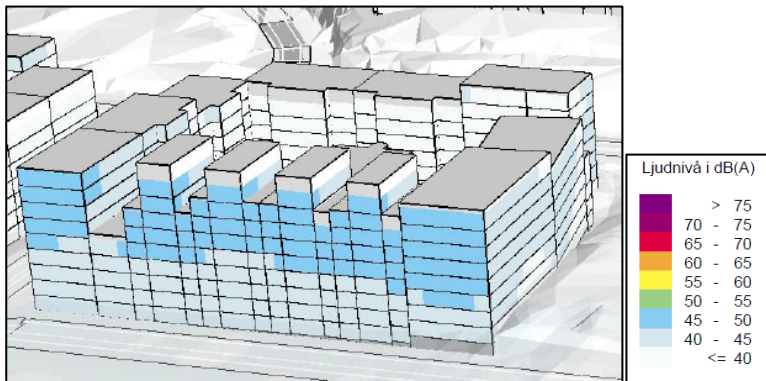
De ekvivalenta ljudnivåerna för trafik för kvarter Hantverkshuset blir 60-65 dBA vid fasad mot Mensättravägen och Kanholmsvägen samt 65-70 dBA mot stora delar av fasad mot Edövågen. Lägenheter mot Edövågen måste vara genomgående för att få tillgång till bullerdämpad sida på gård. Lägenheter mindre än 35 kvadratmeter kan planeras mot Mensättravägen och Kanholmsvägen utan anpassning till bullersituationen. Fasader mot innergården klarar riktvärdet på bullerdämpad sida om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Fasaden mot Kanholmsvägen är utsatt av buller från enbart busstrafik vilket ökar kraven på fönster och fasad för att inomhusnivåerna ska bli acceptabla. Fasaders

ljudisolering ska dimensioneras enligt SS-EN-12354-3 för ljudklass B, vilket kräver tung fasad och fönster med mycket hög ljudisolering (andel fönster i fasad kan behöva begränsas).



Kvarter Hantverkshuset, ekvivalent ljudnivå vid fasad från trafikbuller

Kvarter Hantverkshuset påverkas av verksamhetsbuller från panncentralen och centrumhuset och riktvärdet 40 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids nattetid mot Kanholmsvägen. Industribullernivåer beräknas bli som högst cirka 45-50 dBA. För att klara riktvärdet enligt zon A nattetid behöver åtgärder göras vid källorna.



Kvarter Hantverkshuset, ekvivalent ljudnivå vid fasad från verksamhetsbullret

Utifrån ovanstående beskrivning av bullersituationen i detaljplanen införs skydd mot störning från trafikbuller och verksamhetsbuller i detaljplanen. Störningsbestämmelse om trafikbuller återfinns på plankartan. Skydd mot störning från verksamhetsbuller och lågfrekvent buller införs i planbestämmelserna som en hänvisning till riktvärden nedan.

Trafikbuller

Bostäderna ska utformas anseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).

- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. (frifältsvärden).

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

Utifrån förutsättningarna kring verksamhetsbuller och lågfrekvent buller införs en hänvisning i planbestämmelserna till följande stycken om verksamhetsbuller och lågfrekvent buller.

Verksamhetsbuller och buller från yttre installationer

I bygglov och projektering ska buller från yttre installationer, ventilation, restauranger, butiker med mera beaktas. Exempelvis kan val av teknisk utrustning och dimensionering av byggnaders stomme och fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

Bostäderna ska utformas anseende verksamhetsbuller så att:

- Buller från verksamheter inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå vardagar kl 06.00-18.00 och 45 dBA övrig tid vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärden).

- Buller från verksamheter inte överstiger 55 dBA maximal ljudnivå kl 22.00-06.00 vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärde)

- Buller från yttre installationer såsom värmepumpar, fläktar, kompressorer, inte överstiger 40 dBA ekvivalent ljudnivå kl. 22.00-06.00 och 45 dBA ekvivalent ljudnivå övrig tid vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärde)

- På ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Lågfrekvent buller

I bygglov och projektering ska lågfrekvent buller från busstrafik beaktas. Exempelvis kan val av fönster och dimensionering av byggnaders fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

- Fasad mot Kanbolmsvägen ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider 41 dBA maximal ljudnivå.

Luftkvalitet

Påverkan på luftkvaliteten från utsläpp från närliggande panncentralers skorsten har belysts i en luftkvalitetsutredning. Utredningen visar att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid, svaveldioxid och partiklar, PM10, klaras med god marginal vid de planerade husen, från marknivå och upp till den högsta beräknade höjden på 100 meter ovan mark. Föreslaget höghus öster om Orminge panncentral är den byggnadsdel som får ta emot störst haltbidrag från panncentralens utsläpp. Största haltbidraget och högsta totalhalten av kvävedioxid erhålls på den översta våningen, cirka 50 - 60 meter ovan mark beroende på utbyggnadsalternativ. Tilluftsintag och andra ventilationsanordningar ska därmed inte placeras på tak på föreslaget höghus, vilket regleras med planbestämmelse på plankarta.

Risk

Mensättravägen utgör sekundärled för farligt gods. Planområdet angränsar till Fortums panncentral i väst och cirka 140 meter från planområdets södra gräns finns en bensinmack (OKQ8).

Oljeavfall, spillolja och gasol transporteras på Mensättravägen till verksamheter inom Kummelbergets industriområde, beläget norr om planområdet. Totalt förväntas 0,4 transporter per dag av farligt gods ske på vägen år 2030. Med hänsyn till den framräknade individ- och samhällsriskerna bedöms riskbilden längs med Mensättravägen vara acceptabel utan att åtgärder vidtas. Hänsyn ska dock tas till Länsstyrelsen i Stockholms Län senaste skrift om riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods, vilket innebär att 0–15 meter från Mensättravägen ska utgöra bebyggelsefritt område. Inom område beläget 15–25 meter från Mensättravägen ska byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Mensättravägen.

Vid bebyggelse nära bensinstation, belägen cirka 140 meter från planområdet, ska hänsyn tas till skyddsavstånd. Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ska skyddsavståndet vara minst 25 meter medan Länsstyrelsen i Stockholms län rekommenderar 50–100 meter.

En utvecklad riskutredning med avseende på skyddsavstånd från Orminge panncentral har genomförts under planprocessen. Panncentralens huvudsakliga riskkällor är lagringen och hanteringen av bioolja och pellets. Panncentralen används som reserv- eller spetslast, normalt under vinterhalvåret med en driftperiod på cirka 2–3 månader. Olycksriskerna bedöms för all befintlig bebyggelse i närheten av panncentralen vara låga och acceptabla. Inget skyddsavstånd bedöms krävas avseende bränsleleveranserna till panncentralen på Utövägen. Olycksriskerna för planerad bebyggelse bedöms bli acceptabla om 15 meter bebyggelsefritt avstånd hålls från panncentral, pelletssilo och biooljecistern och ingen stadigvarande vistelse planeras inom 15 meter från dessa byggnader panncentral, pelletssilo och biooljecistern. För att riskerna ska bli acceptabla måste även ett antal riskreducerande åtgärder tillämpas, i enlighet med planbestämmelser på plankartan rörande störningsskydd.

Gator och trafik

Gator

Trafikåtgärder föreslås för att förbättra framkomligheten. Åtgärderna är att korsningarna utförs som cirkulationsplatser längs Mensättravägen, då denna utformning är kapacitetsstark. Planförslaget innebär även att Utövägen förlängs från Kanholmsvägen till Mensättravägen för att avlasta de befintliga korsningarna mot Mensättravägen. Därigenom förbättras både trafikkapaciteten samt integreringen med det befintliga gångnätet i centrumet. Därtill föreslås Mensättravägen utökas med ett körfält norrut. Anslutningen mellan Utövägen och Mensättravägen löses med en cirkulationsplats varifrån en angoringsgata också anläggs parallellt med Mensättravägen, vilken avses utformas som en gågata/gångfartsgata. Angöringsgatan möjliggör trafikförsörjning mot kvarteret i norr. En

ny gångbana föreslås längs med Utövägen och ersätter den gångväg som idag går i tunnel under Utövägen fram till Kanholmsvägen.

De mest trafikerade delarna utmed Edövägen och Kanholmsvägen förses med en ny cykelbana med koppling till Mensättravägen, som blir ett nytt huvudstråk genom centrum och förbinder Orminge centrum med befintliga gång- och cykelstråk. Särskilt hänsyn har tagits till att minimera antalet cykelöverfarter och i möjligaste mån undvika konfliktpunkter med tung trafik samt dåliga siktinklar. I kommande detaljplaneetapper föreslås cykelstråket genom Orminge centrum förbindas med de regionala cykelstråken längs med Värmdövägen.

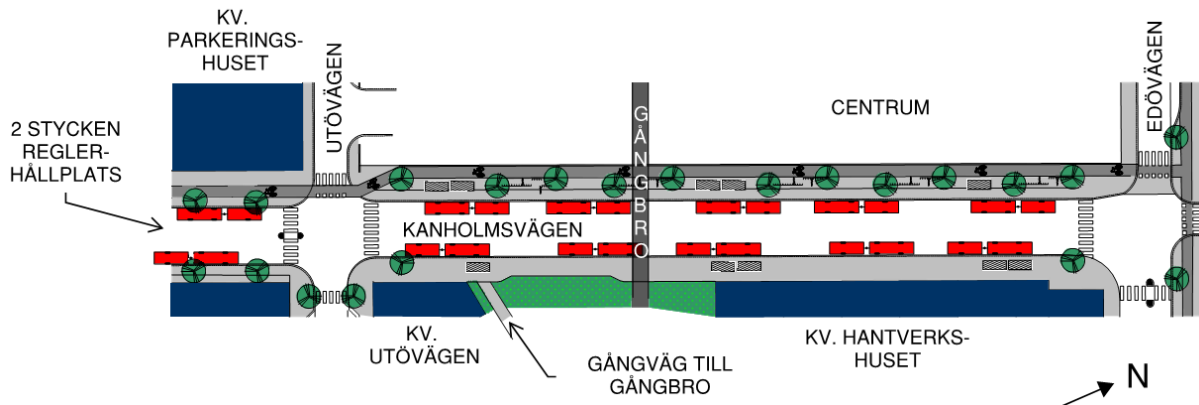
Alla befintliga och nya gator inom planområdet föreslås gestaltas om med trottoarer, belysning och trädplantering. Bredden för dubbelriktad cykelbana föreslås vara minst 2,5 meter och gångbanas bredd 2 meter. Gator med mycket trafik och högre andel tungtrafik har en bredd av 7,0 meter, övriga gator med färre tunga transporter varierar mellan 6,5 till 5,5 meter. Vissa korsningar breddas och dimensioneras för större transporter som kräver mer utrymme på sträckor de blir hänvisade att använda.

Nya angöringar för varu- och persontransporter till kvarter Utövägen samt kvarter Hantverkshuset förläggs dels utmed Edövägen samt på den nya förlängningen av Utövägen. Kvarteren trafikförsörjs via en gågata/gångfartsgata med anslutning mot cirkulationsplats från Mensättravägen som dimensioneras för enstaka tunga fordon såsom sophämtning, flytt och leveranser samt boendetrafik. En ny angöringsgata föreslås på kvartersmark trafikförsörja och angöra kvarter Parkeringshuset mellan byggnaden och panncentralen, med anslutning mot Utövägen. Gatan dimensioneras för verksamheternas transporter samt trafik för infartsparkering och boende. Panncentralens behov av en angöringsmöjlighet för lastbil med släp inryms också i den nya tvärgatan som ansluter mot Utövägen. Gator planeras och gestaltas för att bidra till en trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister.

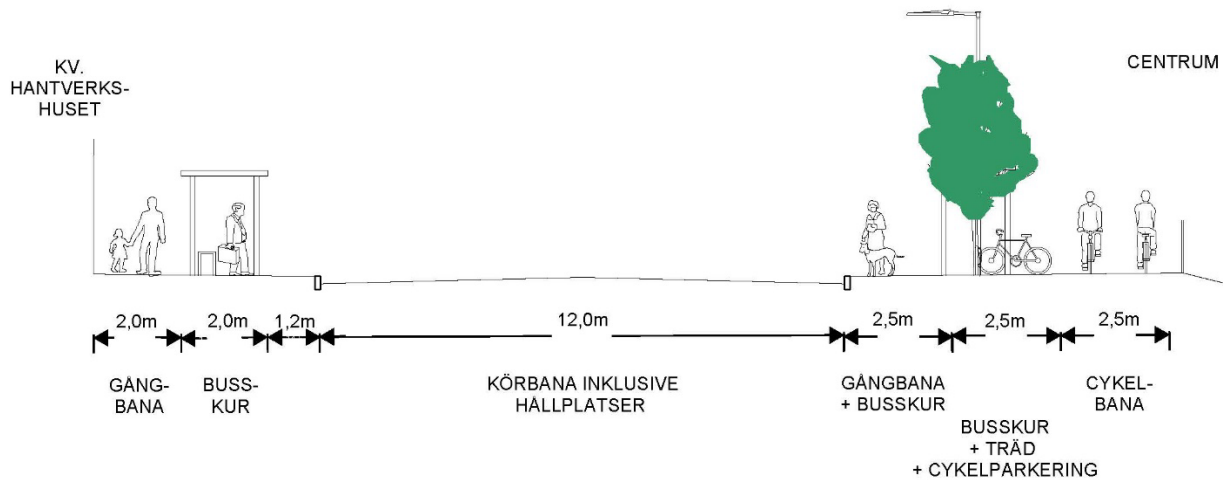
För orientering av gator, se illustrationsplan över planområdet, sida 12.

Öppen bussterminal längs Kanholmsvägen

Planförslaget innebär en utvecklad bytespunkt för bussresenärer. Bussterminalen har utformats i samråd med Trafikförvaltningen och gällande standard. Övergångsställen planeras i norr och söder av bussgatan. På västra sidan av bussgatan planeras träd och möbleringszon för bland annat cykelparkeringar samt cykelbana. Den befintliga bussterminalen längs Kanholmsvägen föreslås utvecklas för att möjliggöra en större kapacitet med 10 hållplatslägen för bussar och 6 stycken väderskydd. Därutöver planeras 4 reglerplatser för bussarna.



Illustrationsplan öppen bussterminal, norr åt höger



Normalsektion öppen bussterminal, vy från norr

Parkering

All parkering för bostäder och handel planeras inom kvartersmark för respektive kvarter. Antalet parkeringsplatser har beräknats utifrån kommunens riktlinjer för rekommenderade parkeringstal.

- Inom kvarter Hantverkshuset planeras cirka 153 boendeparkeringar och cirka 11 handelsparkeringar. Parkeringsbehovet har beräknats efter kommunens p-policy med parametern ”gröna P-tal på medelnivå”. Förslaget möjliggör även för cirka 550 platser för cykelparkering inom kvarteret. Parkering förläggs inom kvarteret i två garageplan indragna bakom föreslagna ytor för handel och bostadskomplement.
- I kvarter Parkeringshuset planeras cirka 56 boendeparkeringar, 36 handelsparkeringar och 400 infartsparkeringar. 15 parkeringsplatser ska samutnyttjas för infartsparkering och handel. Infartsparkeringarna är tänkta att ersätta de befintliga infartsparkeringar som planeras inom parallella planarbeten. Cirka 300 cykelparkeringar planeras inom byggnaden.
- I kvarter Utövägen planeras cirka 53 boendeparkeringar samt 6 handelsparkeringar. Parkeringsbehovet har beräknats efter Nacka kommuns beräkningsmodell med parametern ”gröna P-tal på ambitiös nivå”. Parkering förläggs inom kvarteret i två

garageplan indragna bakom föreslagna ytor för handel och bostadskomplement. Cirka 240 platser för cykelparkering planeras inom kvarteret.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse blir fullt tillgänglig från omkringliggande gatumark med undantaget Utövägen väster om Kanholmsvägen som likt i dagsläget på en delsträcka får en lutning på upp till 7,5 % som en konsekvens av områdets topografiska förutsättningar. Tillgång till gångbroarna över Kanholmsvägen och Mensättravägen nås inom planområdet från föreslaget parkområde. Till granskningskedet ska tillgängligheten för gångstråket inom området parkmark studeras vidare.

Markföroreningar

Plankartan reglerar genom planbestämmelse att bygglov inte ska ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpandeåtgärder avseende markföroreningar. Utifrån de föroreningar som har påvisats bedömer kommunen att det är möjligt och ekonomiskt rimligt att sanera de delar av området som kan behöva saneras så att föroreningshalterna understiger KM.

Teknisk försörjning

VA och dagvatten

Befintliga vatten, spillvatten och dagvattenledningar (VA) inom planområdet kommer att behöva läggas om på grund av att nya fastigheter och byggrätter tillkommer.

Uppdimensionering av ledningsnätet erfordras på grund av utökade byggrätter samt utbyggnad av nya VA-ledningar för nya tillkommande exploateringar.

Det dagvatten som uppstår på allmän platsmark föreslås omhändertas i nedsänkta gallertäckta växtbäddar innan anslutning till ledningsnät. I de fall detta inte är möjligt föreslås dagvattnet istället omhändertas i makadammagasin. Dimensionerande dagvattenflöde beräknas enligt P110 (svenskt vatten publikation). Dagvatten inom kvartersmark fördröjs och renas enligt Nackas riktlinjer för dagvattenhantering innan anslutning till allmänna dagvattennätet. Vid begränsad kapacitet beträffande infiltration och perkolation ska möjligheter till utjämning och fördröjning av dagvattenflöde eftersträvas. Detta kan göras genom exempelvis olika former av fördröjningsmagasin och gröna ytor (växtbäddar och gröna tak).

Planförslaget reglerar planbestämmelser på kvartersmark i syfte att åstadkomma rening och fördröjning av dagvatten. Inom gårdsmark ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter ska finnas på minst halva gårdens yta och gården ska i huvudsak planteras. Dagvattenåtgärder ska utformas inom kvartersmark så att minst 10 mm regndjup fördröjs.

El och fjärrvärme

Fjärrvärmenätet är väl utbyggt i området. Möjlighet finns för att ansluta ny bebyggelse mot fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeledningar i konflikt med ny bebyggelse kommer att flyttas och samordnas mot övriga ledningsarbeten.

Eltransformatorstationen föreslås flyttas till placering under gångbron över Mensättravägen, användning E och E₁ på plankartan. En ny eltransformatorstation föreslås även i kvarter Parkeringshuset, användning E för att möjliggöra laddstationer för elbilar.

Avfallsbhantering

I kvarter Parkeringshuset föreslås soprum för restavfall och matavfall att placeras i bottenvåningen invid vändplan på ny tvärgata. Soprummet föreslås nås via det bakre trapphuset innanför föreslagen transformatorstation. Inom kvarter Utövägen kommer insamling av restavfall och matavfall ske genom uppsamling i kärl i ett avfallsutrymme (soprum) i bottenvåningen mot Utövägen. I bottenvåningen planeras även för en miniåtervinningscentral (mini-ÅVC), där hushållen i området ska kunna lämna grov-, el- och farligt avfall samt återbruksmaterial. Utanför soprummet och planerad mini-ÅVC anläggs en lastficka för sopbil och flakbil. I anslutning till kvarteret på föreslagen gångfartsgata planeras en yta för där förpackningar och tidningar ska kunna lämnas i nedgrävda behållare.

I kvarter Hantverkshuset planeras två soprum för restavfall och matavfall. Det ena soprummet placeras i gaveln av huset som vetter mot gångfartsgatan parallellt med Mensättravägen. Det andra soprummet placeras i kvarteret mot Edövägen, i anslutning till en lastficka där sopbil kan angöra.

Hållbarhet

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 stadsbyggnade 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 flera utbyggnadsfaser. För stadsbyggnadsprojektet har några målområden valts ut och prioriterats.

Hållbarhetsmålet Effektiv mark- och resursanvändning

- Detaljplanen innebär att ett yteffektivt parkeringshus föreslås i syfte att mer effektivt kunna nyttja mark som idag används som markparkering, se vidare avsnitt *Markanvändning* sida 16.
- Planförslaget innebär utveckling av ett befintligt stadsdelscentrum med redan utbyggd infrastruktur, god service och i anspråkstagen mark. Föreslagna bostäder, verksamheter med mera på platsen bidrar till en effektiv användning av resurser.

Hållbarhetsmålet Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

- Planförslaget möjliggör för flera blandade funktioner i området såsom bostäder, handel, lokaler och parkering, se vidare avsnittet *Planförslaget*, sida 11.
- Planförslaget möjliggör för blandad bebyggelse genom kvarter med handel i bottenvåningarna som möjliggör för ytor för verksamheter och handel och bidrar med ökad upplevelse av trygghet. Se vidare avsnittet *Sociala konsekvenser och trygghet* på sida 28.

Hållbarhetsmålet Hållbart resande

- Planförslaget möjliggör en utbyggnad av befintlig bussterminal och möjliggör för en god kollektivtrafikförsörjning. Planförslaget innebär även ett nytt cykelstråk längs Kanholmsvägen, se vidare avsnitt *Gator och trafik*, sida 24.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

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

Sociala konsekvenser och trygghet

Många människor på liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för en befolkad miljö under olika tider på dygnet, vilket är positivt för det sociala livet och kan bidra till den upplevda tryggheten. Förslag till infartsparkeringar och möjliggörandet av en bussterminal med fler avgångar än i dagsläget skapar incitament till resor med kollektivtrafik.

Kvarter Utövägen planeras att markanvisas för hyresrätter. Även om lägenhetsstorlekarna inte styrs i detaljplanen är det sannolikt med en spridning med både stora och små lägenheter beroende på aktuellt utbud och bullerförutsättningar. Ett antal bostäder inom planområdet avses att upplåtas som LSS-lägenheter samt gruppbostad vilket bidrar till en social mångfald. Planförslaget föreslår lekytor på bostadsgårdar och på takterass på kvarter Parkeringshuset. Planförslaget bedöms ge positiva konsekvenser för barn i fråga om ökad upplevd trygghet.

Rekreation

Naturmarken minskar och naturområdet i mitten av planområdet ändrar karaktär från naturmark till grönt gångstråk. De rekreativa värdena längs gångstråket minskar när ytan krymper. Området kommer ligga i slagskugga av föreslagen bebyggelse större delen av tiden, vilket påverkar upplevelsen. Bebyggelsens blandade funktioner med verksamheter och bostäder gör att området kommer upplevas som tryggare och mer omhändertaget.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom planområdet förbättras i och med planförslagets genomförande. Planförslaget bedöms innebära ett bredare gaturum för samtliga gator inom

planområdet med ökad framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter. Planförslaget ger flera möjligheter att röra sig genom området med god tillgänglighet. På Utövägen väster om Kanholmsvägen klaras, likt idag, dock inte tillgänglighetskraven då en delsträcka av gatan får lutningar upp till 7,5 % på grund av topografiska förhållanden. Full tillgänglighet uppnås inte heller mellan gångstråket som förbinder Östra och Västra Orminge samt omkringliggande gator, vilket gör att omvägar kan behövs tas för att nå vissa målpunkter i östra samt västra Orminge.

Trafik

Planförslaget innebär ett gatunät som är lättare att färdas på för buss, bil och cykel och som möjliggör för en utvecklad bytespunkt för bussresenärer från flera trafikantgrupper.

Trafikalstring samt konsekvenser för gatuutformningen är bedömd utifrån hela Orminge centrum exploatering och generell ökning till år 2030 då Boo växer. De största alstringarna utgörs av handel, olika transporter och generell ökning för området till 2030. Ökning av kollektivtrafikresandet förväntas från tillkommande bostäder, verksamheter och handelsytor som leder till ökad trafik inom centrumområdet. Kollektivtrafiken förväntas öka med 250–300 fordon per dygn, vilket innebär dryga cirka 80 trafikrörelser i högtrafik.

Mensättravägen ökar från 1200–1300 f/d (fordon per vardagsmedeldygn) till drygt 16 000 f/d. Övriga trafikflöden som ökar markant är trafiken på Edövägen och Ormingeringen mellan korsningarna närmast Mensättravägen som ger ökning från 8300 f/d till 10 200 f/d respektive 12 900 f/d till 15 500 f/d. Trafikalstringen från den nya bebyggelsen har uppskattats till 1100 fordon per dygn inom planområdet. Uppskattade trafikmängder är osäkra eftersom området får bra cykelförvaring med egen cykelverkstad, bilpool samt att läget är centralt med god tillgång till en tät kollektivtrafik, vilket sammantaget uppmuntrar till annat resande än med bil.

Trafikåtgärder föreslås enligt planförslaget för att förbättra framkomligheten. Avstånden mellan de mest belastade korsningarna mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen är inte helt idealiska för större fordons ekipage, såsom buss och lastbilar, vilket innebär som idag en fortsatt känslighet mot köbildning.

Detaljplanen omöjliggör inte en eventuell framtida tunnelbaneförlängning i tunnel med stationsuppgångar i Orminge centrum.

Buller

För att en acceptabel ljudmiljö ska åstadkommas och gällande riktvärden för buller uppnås krävs anpassningar av föreslagna bostäders planlösningar och åtgärder vid omkringliggande verksamheter. Lägenhetsplanlösning eller lägenhetsstorlek kommer behöva anpassas till att klara förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bullerkällor hos centrumhuset och panncentral ska åtgärdas så att den samlande ljudnivån från industrierna inte överskrider 40 dBA. För fasader mot Kanholmsvägen, som påverkas av busstrafik, måste

Ljudisoleringen dimensioneras enligt SS-EN-12354-3 för ljudklass B, vilket kräver tung fasad och fönster med mycket hög ljudisolering (andel fönster i fasad kan behöva begränsas). För kvarter Parkeringshuset måste balkonger på plan 4–7 utformas med bullerskyddsåtgärder.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslagets slutna kvarter innebär att Orminges tidigare så avläsbara zoner blir svårare att avläsa. Kvartersbebyggelse innebär en helt ny typ av stadsplaneringsstruktur än den som tidigare funnits i området. Detta innebär negativa konsekvenser för Orminges tidstypiska och välbevarade zonindelning. Likaså innebär de föreslagna byggnadshöjderna negativa konsekvenser för områdets säregna karaktär. Ianspråktagande av områdets talledungar och naturmark innebär negativa konsekvenser för en av områdets karaktäristiska kvalitéer. Panncentralens dominans kan påverkas till följd av tillkommande stora och höga volymer. Planområdet får en ändrad karaktär med mer tät och hög bebyggelse. Nya landmärken tillkommer och gamla landmärken får mindre betydelse.

Lokalklimat

Planförslaget har positiv inverkan på vindklimatet, fler gator och ytor kommer oftare befinna sig i lä vilket gynnar utomhusaktiviteter. En ökad andel bebyggelse i planområdet kommer generellt sett att resultera i mindre solinstrålning på markytan. Byggnadshöjderna gör att största delen av innergårdarna kommer ligga i slagskugga under stor del av året. Tillgång till solljus och möjlighet att välja mellan sol och skugga, vilket är viktigt för en god boendemiljö, tillgodoses inte inom samtliga kvarter och ska studeras vidare till granskningskedet.

Natur

Större delen av den befintliga naturmarken exploateras. Framst påverkas områden med äldre tallar, vedinsekter och rödlistade svampar men även lövrika områden försvinner. Områden med naturvärde minskar i yta och ekologiska spridningskorridorer påverkas negativt.

Miljökvalitetsnormer för luft

I och med att nivåerna för luftkvalitet är relativt låga idag bedöms att det finns en marginal inför eventuell ökad påverkan på luftkvaliteten i framtiden inom planområdet. Samtliga miljökvalitetsnormer för luft bedöms därför klaras inom planområdet efter genomförande. Påverkan från panncentralen bedöms vara godtagbar både ur ett hälsoperspektiv och med tanke på olägenheter från rökgasen.

Dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten

Genom att låta dagvattnet passera genom reningsåtgärder beräknas belastningen från detaljplaneområdet minska jämfört med idag, även om föroreningsbelastningen kan öka för vissa ämnen för ett enskilt kvarter. Från Orminge centrum beräknas de årliga föroreningsmängderna minska för samtliga studerade ämnen efter genomgången rening.

Att LOD-åtgärder går att genomföra som renar ett 10 mm regn inom varje kvarter visas av respektive kvarters dagvattenutredning. Det innebär att miljön i Kocktorpssjön inte kommer att försämrats vilket inte påverkar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom vattenförekomst nedströms inte försämrats av exploateringen. Inga grundvattenförekomster finns i närområdet som kan påverkas.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan

Det bör eftersträvas att bebyggelsen utförs så att den vardagliga energiåtgången hålls nere samt att detaljplanen inte omöjliggör att det inom kvarteren även kan finnas anläggningar som producerar el eller värme. Bebyggelsen kommer kunna anslutas till fjärrvärme och planen ger goda förutsättningar för ökade transporter med kollektivtrafik och närhet till service, vilket bedöms vara positivt för klimatet.

Detaljplanen höjdsätts så att skyfall kan avledas från allmän plats och kvarter i gaturummet, via Kanholmsvägen mot Sarvträsk. Förutsättningar för att avleda ett 100-årsregn med klimatfaktor finns därför av vad som framkommit hittills. Planförslaget innebär därför inte att bebyggelsen blir olämplig i förhållande till risken för översvämning (enligt 11 kap. 10-11 § PBL). Det är viktigt att *hela* centrumområdet höjdsätts och anpassas så att vattnet kan avledas hela vägen till recipient, vilket måste bevakas i kommande samt parallella detaljplanarbeten. Planområdet bedöms inte vara känsligt för översvämningar på grund av höjda havsnivåer.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen. Planförslagets genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur. Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader.

Planförslaget innebär nyttor för de boende och framtida boende i Orminge till följd av förbättrade möjligheter till resor med kollektivtrafik, med cykel och till fots genom utvecklingen av befintlig bussterminal och tillkommande gång- och cykelvägar. En långsiktigt samhälls ekonomisk konsekvens av att området omvandlas till tätare bebyggelse är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt. Det innebär även värdeökningar i mark som kommer att generera en intäkt till kommunen vid markförsäljning. Intäkterna från markförsäljning bedöms överstiga kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar för kommunen.

Läs mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

Konsekvenser för fastighetsägare

Planförslaget utgör en del av en större utbyggnad i etapper som kommer att påverka enskilda fastighetsägare främst i form av inlösen av mark för allmän platsmark. Inom planområdet påverkas fastigheterna Orminge 47:1 och Orminge 52:1 då mark behöver

inlösas för allmän platsmark. Detta avser allmän platsmark som krävs för att möjliggöra breddning av Kanholmsvägen, breddning av Edövägen samt anläggande av en tillkommande cirkulationsplats i korsningen mellan Edövägen och Mensättravägen.

Även fastigheten Orminge 58:1 påverkas av planförslaget då mark kommer att överföras från Orminge 60:1 till fastigheten för industriändamål, medan mark kommer att överföras från Orminge 58:1 till Orminge 60:1 för bostadsändamål.

Fastighetsbildning, justering av gränser eller avstyckningar inom kvartersmark sker på initiativ från enskilda fastighetsägare som berörs. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka. Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när vatten- och avloppsledningar samt gator är utbyggda och fastighetsbildning är genomförd.

5. Så genomförs planen

Planförslaget ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Markanvisning	4:e kvartalet 2016
Plansamråd	1:a kvartalet 2018
Granskning	2:a kvartalet 2018
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2019
Markanvisning*	2:a kvartalet 2019
Laga kraft*	2:a kvartalet 2019
Genomförande allmän platsmark*	2019–2023

*tidplan under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under andra kvartalet 2019 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Det enskilda byggandet ska samordnas med utbyggnad av de allmänna anläggningarna i enlighet med genomförande- och exploateringsavtal. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter att VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. Exploateringsbidrag och VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom planområdet.

Fastighetsägaren till fastigheten Orminge 52:1 samt framtida fastighetsägare till markanvisade delar av fastigheten Orminge 60:1 och Orminge 53:9 (nedan benämnda exploatörerna) ska vara huvudman för kvartersmarken och ansvara för all utbyggnad och skötsel av kvartersmark inom deras respektive fastigheter. Utbyggnad på kvartersmark sker i egen regi av respektive exploatör; Ormingeplan 2-4 KB (ett dotterbolag till Magnolia Bostad) för kvarteret Hantverkshuset på fastigheten Orminge 52:1, Gotska Fastighets AB för kvarter Parkeringshuset på markanvisad del av Orminge 60:1 och kommande exploatör för kvarteret på del av Orminge 53:9 och del av Orminge 60:1. Utbyggnad ska ske i enlighet med kommande markgenomförande- eller exploateringsavtal.

Nacka kommun ska genom Nacka Vatten och Avfall AB vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet. Nacka Vatten och Avfall AB ansvarar också för driften av den planerad mini-ÅVC.

Boo Energi AB svarar för områdets elförsörjning. Flytt av elektrisk transformatorstation inom fastigheten Orminge 52:1 samt anläggande av ny transformatorstation inom del av fastigheten Orminge 60:1 sker i samband med utbyggnaden av planområdet. Vid omläggning av ledningar tillhörande Boo Energi svarar Boo Energi för projektering och entreprenad av ledningsanordning och Nacka kommun för projektering och entreprenad för gatuanordning inom allmän plats, i enlighet med kommande genomförandeavtal.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad svarar för fjärrvärmeförsörjning inom området. Vid omläggning av ledningar tillhörande Fortum Värme svarar Fortum Värme för projektering och entreprenad av ledningsanordning och Nacka kommun för projektering och entreprenad för gatuanordning inom allmän plats, i enlighet med kommande genomförandeavtal.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Markfrågor handläggs av enheten för fastighetsförvaltning i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun. Planavgift ska inte tas ut av bygglov.

Avtal

Kvarter Hantverkshuset

Ett ramavtal avseende utvecklingen av kvarter Hantverkshuset har upprättats mellan kommunen och Ormingeplan 2-4 KB. Ramavtalet reglerar övergripande förutsättningar för kommande exploatering och lägger grund för övriga avtal.

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar förutsättningar samt kostnader för detaljplanarbetet.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för kvarter Hantverkshuset regleras marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, flytt av ledningar och transformatorstation, med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Kvarter Parkeringshuset

Ett markanvisningsavtal avseende utvecklingen av kvarter Parkeringshuset har upprättats mellan kommunen och Gotska Fastighets AB. Markanvisningsavtalet reglerar förutsättningar för detaljplaneläggning och markanvisning. I markanvisningsavtalet framgår att ytterligare mark som ingår i fastigheten Orminge 58:1 och ägs av Fortum Värme ska erbjudas exploatören som en del av markanvisningen, förutsatt att marken förvärvas av Nacka kommun från Fortum. Markanvisningen innebär även ett åtagande för exploatören att tillhandahålla minst 400 platser för infartsparkering. Dessa ska regleras i ett särskilt avtal om infartsparkering som ska ingås innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

En överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och Fortum ska upprättas innan detaljplanen antas. Överenskommelsen reglerar markbyte mellan parterna där kommunen erhåller mark för bostads-, centrum- och parkeringsändamål, vilket ska utgöra del av kvarter Parkeringshuset, och Fortum erhåller mark för industriändamål.

Ett markgenomförandeavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för kvarter Parkeringshuset regleras marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Kvarter Utövägen

Ett markanvisningsavtal avseende utvecklingen av kvarteret längs Utövägen ska upprättas mellan kommande exploatör och Nacka kommun efter att en markanvisning genomförts. Markanvisningen planeras genomföras efter antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige. Detaljplanen kommer att utgöra underlag och förutsättning för den kommande markanvisningen.

Ett markgenomförandeavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige i samband med en beviljad bygglovsansökan. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för Kvarter Utövägen regleras marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, uppförande av mini-ÅVC med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Marköverlåtelse

Planförslaget medför justeringar av fastighetsgränser när det gäller fastigheterna Orminge 47:1, Orminge 52:1, Orminge 60:1, Orminge 53:9 och Orminge 58:1.

Kvarter Hantverkshuset

Planförslaget medför att del av fastighet Orminge 52:1 ska markregleras till Orminge 60:1 för allmän platsmark. Del av fastighet Orminge 60:1 ska markanvisas till fastighetsägaren av Orminge 52:1 för kvartersmark, vilket föranleder en markreglering.

Kvarter Parkeringshuset

Del av fastighet Orminge 60:1 har markanvisats och ska avstyckas till en ny fastighet. Den nya fastigheten kan utgöra föremål för 3D-fastighetsbildning. Del av Orminge 58:1 ska markregleras till Orminge 60:1 innan avstyckning för att ingå i den nya fastigheten. Del av Orminge 60:1 ska markregleras till Orminge 58:1 för att utgöra industrimark.

Kvarter Utövägen

Del av fastighet Orminge 53:9 ska markregleras till Orminge 60:1 för allmän platsmark. Del av Orminge 53:9 ska avstyckas för att utgöra ny fastighet för kvartersmark. Del av Orminge 60:1 ska markregleras till den nya fastigheten. Planförslaget medför att del av Orminge 47:1 ska markregleras till Orminge 60:1 för allmän platsmark.

I samband med utbyggnad av allmänna anläggningar och omläggning av ledningar som idag går över kvartersmark kan tillfälligt släntintrång och åtkomst på kvartersmark behövas under utbyggnaden. Det gäller arbeten och fastigheter/delar av området enligt följande:

- Rivning av gångtunneln under Utövägen, berör fastighet Orminge 47:2 (Kyrkans hus), Orminge 47:1 (centrum), Orminge 58:1 (Fortum).

- Omläggning av ledningar längs med Edövägen, berör fastighet Orminge 46:1 (Ormingehus), Orminge 47:1 (centrum), Orminge 52:1 (Hantverkshuset).
- Flytt av brofäste till bron över Kanholmsvägen, berör fastighet Orminge 47:1 (centrum), Orminge 52:1 (Hantverkshuset)
- Omläggning av ledningar längs Kanholmsvägen, berör fastighet Orminge 47:1 (centrum), Orminge 52:1 (Hantverkshuset), Orminge 54:2 (Toyota) och Orminge 54:1 (OKQ8)

Rättigheter

Inom kvarter Parkeringshuset kommer angöringsgatan som ansluter till Utövägen vara gemensam för flera fastigheter. I samband med 3D-fastighetsbildning kommer flera anläggningar att bli gemensamma, såsom dagvattenanläggningar och bärande konstruktioner.

Berörd fastighetsägare ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Servitut/ledningsrätt kommer att behövas för Boo Energis transformatorstationer inom planområdet. Ledningsrätt kommer att behövas för Fortums fjärrvärmeledningar inom kvartersmark.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. När det gäller de tekniska frågorna finns dessa även beskrivna i underlag till detaljplanen, vilket förtydligar detaljplanens intentioner. Målet är att säkerställa att de kvaliteter som redovisas i berörda underlag verkligen kommer att genomföras.

Trafikanläggningar

Under genomförandet kommer stor vikt läggas vid god framkomlighet för kollektivtrafik samt gående och cyklister. Trafik och besökare till centrum ska hela tiden kunna ta sig till och från området. Tillfälliga avstängningar och omledningar av trafik på vissa delsträckor kan dock komma vara nödvändiga. Arbeten på vägar kommer samordnas mot byggherrar inom planområdet för att minimera påverkan på tredje man.

I samband med ledningsarbeten på bussgatan på Kanholmsvägen planeras en tillfällig omläggning av samtliga busshållplatser till Kanholmsvägens södra del. Utövägens förlängning och den nya cirkulationsplatsen kommer ge förutsättningarna för en total avstängning längs befintlig bussgata. Vid avstängningen kan arbete med ledningsomläggningar genomföras snabbare vilket bedöms minimera störningarna för kollektivtrafik och övrig trafik. Samordning i tid kommer också ske mot planerade arbeten med snedkabelbron. Den befintliga trappan mellan Nybackastigen och Kanholmsvägen behålls men får en ny gestaltning anpassad till den nya bergskärningen och byggnaden. En ny trappa tillkommer mellan Nybackastigen och Mensättravägen.

Ledningsomläggningar

Flera stora ledningsstråk, bland annat en huvudvattenledning, inom planområdet kommer behöva flyttas. Samtliga ledningar kommer behöva vara i drift under utbyggnaden. Omkopplingar kommer i huvudsak behöva ske nattetid. Arbeten med fjärrvärmeledningar kommer förläggas till den varmare delen av året och i etapper för att inte skapa störningar i Fortums värmeleveranser. Ledningssamordning med berörda ledningsägare kommer ske under så väl projektering som i utbyggnadsskedet. Ledningssamordning har genomförts av Ramböll och genomförandavtal ska tecknas med respektive ledningsägare.

Snedkabelbron

Snedkabelbrons fästen hindrar en utökning av bussgatan och planerade gångbanor. Snedkabelbrons östra fästen kommer därför behöva flyttas längre öster ut. Nya fästen anläggs och kablar förlängs. Under arbetet med fästena kommer bron behöva bäras upp med hjälp av tillfälliga konstruktioner inne på centrumhusets fastighet. Tillfälliga förbindelser för gång och cykeltrafik planeras mot centrum när bron byggs om. Arbeten planeras genomföras samtidigt som planerad tillfällig avstängning av bussgatan och ledningsarbeten i gatan för att minimera påverkan på kollektivtrafiken.

Gångtunneln

Gångtunneln under Utövägen kommer att rivas. Genom att riva tunneln i etapper och med hjälp av tillfälliga anläggningar ska vägen kunna hålla öppen för trafik. Rivningen möjliggör omläggning av ledningar i vägen. I samband med rivningen sänks också vägens profil för att möjliggöra angöring till ny byggnad. Sänkningen är också nödvändig för Fortums fjärrvärmeledningar. För att bära upp vägen där tunneln tidigare varit mot centrum norr om Utövägen, gjuts en permanent stödmur. Tillfällig omledning av gångstråket kommer att ske för anslutning mot gångbana längs Kanholmsvägen.

Parkering

Infartsparkering uppförs i privat regi i kvarter Parkeringshuset, enligt avtal för infartsparkering mellan Gotska Fastighets AB och Nacka kommun. Avtalet reglerar Gotskas möjlighet att ta ut parkeringsavgifter till maximalt 30 kr/dag, vilket möjliggörs av att infartsparkeringen planeras på kvartersmark.

Vatten och avlopp

Kommunen bygger ut VA fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling.

Dagvattenhantering

Förslag på utformning av växtbäddar och makadammagasin för allmän plats framgår av den tekniska förstudie som utförts under planarbetet. Växtbäddarna ska innehålla träd som blir en del av gatans gestaltning. Makadammagasin utformas som ett avlångt kontinuerligt magasin under gång- eller cykelbana som dagvattnet avleds till.

Markföreningar

Vid genomförandet av planen kommer en generell vaksamhet för föreningar behövas och provtagning kan bli aktuell för att avgöra hur jordmassor ska användas.

Avfallsbaktering

Körvägen och angöringsplatsen för sopbilar ska utformas för bärighet motsvarande minst BK 2.

Planerad lokal för mini-ÅVC ska vara isolerad och uppvärmd till normal inomhustemperatur samt utföras med brandskydd, brandisolering och ventilation för den tänkta användningen. Det ska finnas personalutrymme med wc med dusch, kökspentry, anpassat för personer med funktionshinder samt övriga krav som ställs på en verksamhetslokal. Närmare utformning och placering ska ske i samråd med Nacka vatten och avfall.

För angöring av sopbilar till soprummet som planeras inom kvarter Hantverkshuset mot gångfartsområdet kommer sopbilen behöva backa för att kunna vända (T-vändning). Gångfartsområdets höjdsättning anpassas så att en frihöjd på 4,7 meter erhålls under befintlig gångbro under Mensättravägen. För att minimera riskerna med backvändning planeras inga portar i närheten av ytan där backrörelse sker. Vid slutlig utformning av väg och trottoar ska någon form av markering/hinder sättas ut för att avgränsa väg mot trottoar, till exempel genom pällare.

Ekonomiska frågor

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen.

Allmän plats

Planförslagets genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar, iordningställande av park, flytt av brofundament, borttagning av gångtunnel, sänkning av Utövägen och Kanholmsvägen, omläggning av huvudvattenledning samt andra ledningar och övrig infrastruktur. Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande allmänna anläggningar i form av rondeller, gator, gång- och cykelvägar, dagvattenåtgärdande trädplanteringar längs gator och övriga allmänna anläggningar.

Detaljplanen ingår i genomförandet av planprogram för Orminge centrum och de allmänna anläggningarna ska byggas ut gemensamt för hela Orminge centrum. En gemensam teknisk förstudie är genomförd och visar på utbyggnadskostnader om sammanlagt cirka 180 miljoner kr. Kostnader för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av de fastighetsägare som har nytta av åtgärderna, i enlighet med plan- och bygglagen. Inom Orminge centrum har Nacka kommun ett stort fastighetsbestånd och ska därför bekosta delar av dessa exploateringskostnader i egenskap av fastighetsägare.

Det innebär även värdeökningar i mark som kommer att generera en intäkt till kommunen vid markförsäljning. Intäkterna från markförsäljning bedöms överstiga kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar för kommunen.

Kvartersmark

Exploatörerna bekostar all exploatering inom kvartersmark såsom projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter, med mera.

VA-anslutningsavgift

Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med kommunens VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av kommunens VA-verksamhetsområde finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa. Taxan vid det år som debitering sker används. Inne på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Fjärrvärme

För uppgift om anslutning kontakta Fortum Värme.

El

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Boo Energi.

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB.

Markinlösen/ släntintrång

De fastigheter som i planen får avstå mark för *allmän plats/gata/naturmark* har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren.

Planavgift

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

Bygglov

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildning behöva göras. Kommunen betalar

fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av mark, som enligt detaljplan utgör allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar kostnaden för fastighetsbildning på kvartersmark.

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Jan Eriksson	Projektchef	Exploateringsenheten
Amanda Sterner Nordin	Projektledare	Exploateringsenheten
Johan Buhre	Projektledare	Exploateringsenheten
Tove Mark	Planarkitekt	Planenheten
Miriam Helleday	Kartingenjör	Planenheten
Maria Legars	Kommunantikvarie	Planenheten
Hannu Rauhala	Trafikplanerare	Planenheten
Ann-Sofie Jalvén	Landskapsarkitekt	Planenheten
Björn-Emil Jonsson	Projektledare genomförande	Enheten för bygg och anläggning
Zlatko Markovic	Projektledare genomförande	Enheten för bygg och anläggning
Anna Herrström	Kommunekolog	Enheten för fastighetsförvaltning
Petter Söderberg	Miljöplanerare	Miljöenheten
Elisabet Du Bois Runesten	Bygglovsarkitekt	Bygglovsenheten
Per Johnsson	Projektingenjör	Nacka Vatten och Avfall AB
Amir Pirnia	VA-ingenjör	Nacka Vatten och Avfall AB
Katarina Södergren	Handläggare, avfall	Nacka Vatten och Avfall AB
Catarina Östlund	Handläggare, avfall	Nacka Vatten och Avfall AB
Kerstin Söderström	Kommunikatör	Kommunikationsenheten

Arkitektoniskt underlag:

Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB för Magnolia bostad AB samt Nacka kommun och Kirsh + Dereka arkitekter för Gotska fastighets AB.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Tove Mark
Planarkitekt