

Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad december 2021
Normalt planförfarande

Dnr: KFKS 2013/543-214

Verksamhetsområde Orminge trafikplats

Detaljplan för Verksamhetsområde Orminge trafikplats, del av fastigheterna Lännersta 10:1 och Tollare 1:3, i Boo, Nacka kommun



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

Sammanfattning

Planområdet omfattar cirka 3 hektar kommunägd mark beläget vid trafikplats Orminge i Boo, strax söder om Orminge centrum. Planområdet utgörs av obebyggd naturmark och angränsar till Ormingeleden och Värmdöleden vilket innebär att området är utsatt för trafikbuller.

Planförslaget möjliggör för cirka 14 000 kvadratmeter kvartersmark som kan användas för småindustri, handel med skrymmande varor och fordonsservice, vilket inbegriper en drivmedelsstation. En ny väganslutning föreslås från Ormingeleden via en cirkulationsplats där en allmän lokalgata ansluter som försörjer verksamhetsområdet. För att skydda angränsande bostäder mot trafikbuller kommer ett bullerplank att uppföras längs den nya lokalgatan. En ny gång- och cykelförbindelse mellan det nya verksamhetsområdet och angränsande bostadsområde gör det möjligt att nyttja kollektivtrafiken.

Planförslaget innebär att drygt två tredjedelar av den befintliga naturmarken inom planområdet tas i anspråk. Cirka en tredjedel av naturmarken bevaras som allmän platsmark för att värna om naturvärden och säkerställa tillgången till bostadsnära natur. Den kuperade naturmarken kommer även att fungera som buffertzonen mellan det nya verksamhetsområdet och angränsande bostadsbebyggelse.

Storleken på tillkommande verksamhetsbebyggelse varierar i förhållande till den framtida fastighetsindelningen. Höjden på bebyggelsen motsvarar 1–4 våningar och har anpassats till landskapet och angränsande bebyggelse. Totalt bedöms 3–4 verksamheter kunna inrymmas inom planområdet, och den totala möjliga bruttoarean inom kvartersmark beräknas till 16 500 kvadratmeter. Beroende på vilka verksamheter som etablerar sig beräknas området kunna inhysa upp till 280 arbetsplatser.

Detaljplanens genomförande innebär utbyggnad av allmänna anläggningar och allmännyttiga ledningar samt iordningställande av kvartersmark. En markanvisning kommer att genomföras parallellt med detaljplaneprocessen, och ett markgenomförandeavtal som reglerar parternas ansvar ska tecknas med den framtida fastighetsägaren.

Planförslaget möjliggör för nya företagsetableringar och omlokalisering av verksamheter i närområdet så att Orminge centrum kan utvecklas med fler bostäder enligt antaget detaljplaneprogram. Planförslaget innebär en förändrad landskapsbild genom att kuperad naturmark ersätts med anlagda ytor och storskalig bebyggelse. Då marken till stor del består av berg kommer behovet av sprängning bli omfattande. Planförslaget medför även negativa konsekvenser för naturmiljön och möjligheterna till rekreation försvagas inom området.

Stadsbyggnadsprojektet finansieras till stor del av markförsäljning av kommunägd mark. Den framtida fastighetsägaren kommer att stå för utbyggnadskostnader för allmän väg. Framtida drift- och underhållskostnader belastar kommunen.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	4
Syfte	4
Bakgrund och huvuddrag	4
Planhandlingar och underlag	4
Plandata och tidigare ställningstaganden	5
Läge, areal & markägoförhållande.....	5
Statliga intressen.....	6
Kommunala intressen	7
Behovsbedömning.....	8
Förutsättningar och planförslag	8
Övergripande struktur	8
Offentliga rum och grönområden.....	10
Bebyggelse	12
Teknisk infrastruktur.....	16
Störningar och risker	19
Markens beskaffenhet	21
Dagvatten och skyfall	22
Så genomförs planen	24
Organisatoriska frågor.....	24
Huvudmannaskap	25
Ansvarsfördelning.....	25
Avtal	26
Tekniska frågor	27
Fastighetsrättsliga frågor	29
Ekonomiska frågor	30
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande	32
Miljökonsekvenser	32
Sociala konsekvenser	34
Ekonomiska konsekvenser	35
Avvägning mellan motstående intressen	35
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	36
Medverkande i planarbetet	36

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett attraktivt verksamhetsområde för nyetablering eller omlokalisering av verksamheter inom kommunen. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för en anslutning till det allmänna vägnätet. Verksamhetsområdet ska utformas med stor hänsyn tagen till angränsande bostadsbebyggelse samt beaktande av naturvärden och platsens entréfunktion till Orminge.

Bakgrund och huvuddrag

Att skapa plats för verksamheter och arbetsplatser är prioriterat för Nacka kommun. Många företag som ligger inom kommunens gränser expanderar samtidigt som nya företag vill etablera sig. Att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet samt möjliggöra för nya företagsetableringar är ett målområde i kommunens översiktsplan. Nacka kommun har även satt upp ett mål om 15 000 nya arbetsplatser till år 2030.

Planområdet utgörs idag av obebyggd naturmark i nära anslutning till Värmdöleden och Ormingeleden. Den direkta närheten till trafiklederna innebär att området är utsatt för trafikbuller och risker vilket begränsar möjliga markanvändningar. Detta tillsammans med områdets attraktiva exponeringsläge har bidragit till att området bedömts vara lämpligt för verksamheter. En annan faktor är att vissa verksamheter i närområdet har behov av nya lokaliseringar för att Orminge centrum ska kunna utvecklas enligt antaget detaljplaneprogram.

Planförslaget möjliggör kvartersmark för nyetablering eller omlokalisering av olika verksamheter. Verksamhetsområdet kräver en ny väganlutning från Ormingeleden, och infrastruktur i form av en cirkulationsplats, lokalgata, gång- och cykelväg samt allmännyttiga ledningar behöver byggas ut. Cirka en tredjedel av naturmarken inom planområdet bevaras som allmän platsmark.

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 17 december 2013, § 258. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
 - Bilaga 1 Fastighetskonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Förprojektering väg (Sweco, 2015-03-31)

- VA-utredning (Sweco, 2015-03-31)
- PM geoteknik och berg (Sweco, 2015-03-31)
- Trafikbullerutredning (Structor, 2016-03-02)
- PM Besiktning av eventuell fornlämning (Almunga, 2016-08-19)
- Dagvattenutredning (Sweco, 2020-03-20)
- Riskbedömning (Briab, 2014-11-20, 2016-03-23)
- Naturvärdesinventering (Pro Natura, 2019-06-25)
- Fågelinventering (Calluna, 2020-06-30)
- Artskyddsutredning (Calluna, 2020-10-29)
- Miljöredovisning (Nacka kommun, 2021-12-16)

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget vid trafikplats Orminge i Boo och angränsar i söder och väster till Värmdöleden (väg 222) respektive Ormingeleden. I öster och nordost angränsar planområdet mot bostadsbebyggelsen vid Fågelstigen, och i sydost mot befintlig verksamhetsbebyggelse vid Telegramvägen. Planområdet omfattar cirka 3 hektar och del av fastigheterna Lännersta 10:1 och Tollare 1:3 som ägs av kommunen.



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

Statliga intressen

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet är beläget i anslutning till Värmdöleden (väg 222) som är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap miljöbalken. Riksintresseområdet bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Dagvattnet från planområdet avrinner till två recipienter; Skurusundet och Baggensfjärden som båda utgör vattenförekomster enligt EU:s ramdirektiv för vatten, och har därmed uppställda mål för vattenkvaliteten, så kallade miljö kvalitetsnormer (MKN). En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids. MKN för ytvatten innefattar kemisk och ekologisk status hos vattenförekomsterna, och beskriver den önskade kvaliteten hos vattnet vid en viss tidpunkt. Huvudregeln och målsättningen är att vattnets status inte får försämrats.

Skurusundet har måttlig ekologisk status med växtplankton som utslagsgivande parameter. Näringsämnen i vattenförekomsten har otillfredsställande status och förorenande ämnen (koppar) har måttlig status. Den kemiska statusen uppnår heller inte god kemisk status med avseende på antracen, bly, kadmium, tributyltennföreningar (TBT), kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE), varav undantag givits för de två sistnämnda då det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar för att sänka halterna till nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. MKN för Skurusundet är satt till god ekologisk status år 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

Baggensfjärden har idag måttlig ekologisk status på grund av statusen för växtplankton och miljögifter. Näringsämnen har otillfredsställande status och särskilt förorenande ämnen (koppar och zink) har måttlig status. Baggensfjärden uppnår inte heller god kemisk status med avseende på bly, fluoranten, antracen, kadmium, TBT samt de överallt överskridande ämnena kvicksilver och PBDE. MKN är satt till god ekologisk status år 2027 och god kemisk ytvattenstatus, där kadmium, bly och TBT har tidsfrist.

De mest betydelsefulla miljö kvalitetsnormerna gällande luft för planförslaget är kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀). Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys översiktliga beräkningar från 2020 för Nacka kommun klaras i dagsläget gällande miljö kvalitetsnormer för luft inom planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ för det 36:e värsta dygnet är mellan 20–30 µg/m³ (MKN är 50 µg/m³), och dygnsmedelvärdet för NO₂ är 18–30 µg/m³ (MKN är 60 µg/m³).

Inga miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken bedöms överskridas till följd av genomförandet av detaljplanen. För att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten i recipienten Skurusundet kommer kompensationsåtgärder att behövas, läs vidare under avsnittet *Förutsättningar och planförslag* under rubriken *Dagvatten och skyfall*.

Områdesskydd och förordnanden

Planområdet omfattas inte av något områdesskydd. Inom planområdet finns en stenmur (Boo 120) och stenugn (Boo 121) som är registrerade med antikvarisk status ”övrig kulturhistorisk lämning”. Lämningsarna kan troligtvis kopplas till tidigare villabebyggelse innan utbyggnaden av Ormingeleden. På uppdrag av Länsstyrelsen i Stockholms län har en besiktning utförts (Almunga, 2016-08-19). Enligt resultatet från besiktningen och Länsstyrelsens bedömning påträffades inget av antikvariskt intresse samt att inget hinder finns för planläggning inom området.

Kommunala intressen

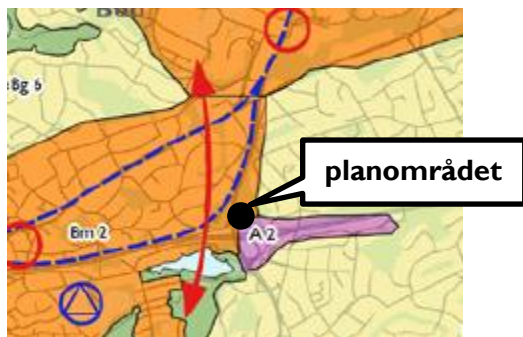
Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Översiktlig planering

I gällande översiktsplan, ”Hållbar framtid i Nacka”, antagen 2018, anges för planområdet huvudsakligen markanvändningen ”Medeltät stadsbebyggelse (Bm2)”, och delvis ”Arbetsplatsområden och tekniska anläggningar (A2)”. Medeltät stadsbebyggelse uppges innehålla alla funktioner som är typiska för en blandad stad, såsom bostäder, handel, kontor och verksamheter som inte innebär betydande störning. Markanvändningen ”Arbetsplatsområden och tekniska anläggningar” är avsatt för industrier eller andra verksamheter som inte bör blandas med bostäder.

Översiktsplanen anger även att hänsyn ska tas till möjlig framtida tunnelbanedragning, och att ny bebyggelse som försvårar tunnelbana ovan mark inte bör tillkomma närmast Värmdöleden och Ormingeleden. I översiktsplanen redovisas även ett svagt samband i grönstrukturen inom området i nord-sydlig riktning som behöver beaktas i planeringen, se figur 2 nedan. I kommunens grönpromgram finns det aktuella området redovisat, men inte med några utpekade värden. Planområdet är inte utpekat i kommunens kulturmiljöprogram.

Planförslaget bedöms vara förenlig med översiktsplanen.



Figur 2: Urklipp från översiktsplanen som visar markanvändningen. De blå linjerna visar möjliga tunnelbanesträckningar och den röda pilen visar ett svagt samband i grönstrukturen.

Andra projekt/beslut som berör

Som ett led i översiktsplanens mål om att utveckla Nackas lokala centrum och deras omgivning har ett detaljplaneprogram tagits fram för Orminge centrum, antaget 2015. Programförslaget medger att centrumområdet kan utvecklas med nya bostäder, utökad handel och andra verksamheter. Det aktuella planområdet ingår inte i programområdet, men för att möjliggöra fler bostäder förutsätts att vissa befintliga verksamheter behöver omlokaliseras. En drivmedelsstation är en av dessa verksamheter.

Gällande detaljplaner

För planområdet finns inga gällande detaljplaner, områdesbestämmelser eller fastighetsplaner.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet/detaljplanen har följande målområden valts ut som prioriterade:

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

Hur målen uppfylls beskrivs nedan under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* rubrik *Mål för hållbart byggande*.

Behovsbedömning

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

Förutsättningar och planförslag

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

Övergripande struktur

Planområdet utgör ett obebyggt storskaligt lummigt landskap med dramatiska bergsslänter mot Ormingeleden. Terrängen är kuperad, med två större skogbevuxna bergsformationer. Väginfrastrukturen dominerar i området och påverkar skala, kopplingar och ljudnivåer.

Värmdöleden och Ormingeleden utgör tydliga barriärer och delar in det omgivande landskapet i tre nivåer. Höjdskillnaden från planområdets högsta punkt och Värmdöleden är nära 25 meter och utsikten är vid. Planområdet har genom de stora nivåskillnaderna en rumslig betydelse från trafiklederna, och från Ormingeleden utgör området en grön entré mot Orminge.

Topografin och omgivande trafikleder gör planområdet svårtillgängligt. Planområdet fungerar idag främst som närnatur och buffertzon mellan trafiklederna och angränsande bostadsområde kring Fågelstigen, där en nyligen framtagna detaljplan möjliggjort för utbyggnad av kommunalt VA, uppgrustning av vägar, och en förtätning av bostäder genom avstyckningar.

Planförslaget innebär att drygt två tredjedelar av den befintliga naturmarken inom planområdet tas i anspråk för ett nytt verksamhetsområde. En ny väganslutning föreslås från Ormingeleden vid planområdets norra del genom en cirkulationsplats, där en lokalgata som försörjer verksamhetsområdet ansluter. Lokalgatan slutar med en vändplats intill angränsande verksamhetsbebyggelse vid Telegramvägen i sydost. Vägdragningen har i möjligaste mån anpassats till befintlig terräng för att kunna bevara en stor del av den bostadsnära naturmiljön som buffertzon. En ny gång- och cykelförbindelse föreslås även mellan det nya verksamhetsområdet och angränsande bostadsområde.



Figur 3: Övergripande illustrationsplan för planområdet som visar den nya väganslutningen från Ormingeleden och möjlig utformning av ny bebyggelse. Preliminär plangräns i röd linje.

Planförslaget innebär förändrade marknivåer med en föreslagen lägre nivå mot Ormingeleden och Värmdöleden, se figur 4. En stor del av den befintliga bergsformationen kommer därmed att behöva sprängas bort. Tillkommande bebyggelse föreslås huvudsakligen placeras utmed trafiklederna. På så sätt kan verksamheterna få en bra exponering samtidigt som byggnaderna kan fungera som bullerskärm. Den bevarade bergshöjden öster om den nya lokalgatan kommer att fungera som ett visuellt och avskärmande skydd mellan det nya verksamhetsområdet och angränsande bostadsbebyggelse.



Figur 4: Principsektion genom det nya verksamhetsområdet och omgivande landskap.

Offentliga rum och grönområden

En naturvärdesinventering har tagits fram för att utreda vilka värden för biologisk mångfald som naturmiljön inom planområdet inhyser (Pro Natura, 2019-06-25). Naturmiljön utgörs till största del av talldominerad hållmarksbarrskog med inslag av gran, ek, asp, oxel, rönn och björk. Skogen är flerskiktad med träd i flera ålderskategorier och många av de uppvuxna träden är gamla, flera bedöms vara runt 200 år. Trots att skogen är avskild från större sammanhängande skogsområden så bedöms området ha ett högt naturvärde (naturvärdesklass 2), se figur 5. Ett mindre område med blommande buskar och lövträdsvegetation vid befintlig bullervall i den norra delen av planområdet har även bedömts ha ett visst naturvärde (naturvärdesklass 4).

Värden för biologisk mångfald som påträffats i området är främst knutna till tallskogen med gott om äldre träd och död ved. Totalt har 81 naturvärdesträd och ett relativt stort antal naturvårdsarter knutna till dessa identifierats. Med hänsyn till områdets naturvärden och dess betydelse för olika arter har även en fågelinventering genomförts (Calluna, 2020-06-30). I inventeringen observerades flertalet fågelarter. En av dessa var spillkråka som är en prioriterad fågelart i 4 § artskyddsförordningen, vilket föranlett en fördjupad artskyddsutredning (Calluna, 2020-10-29). Resultaten från utredningen är att planförslaget inte riskerar att försämra bevarandestatusen lokalt. Bedömningen grundar sig på att den naturmark som föreslås bevaras inom planområdet fortsatt utgör en kvalitativ miljö, samt att spillkråkan har goda förutsättningar i det omkringliggande landskapet. Några krav på skyddsåtgärder bedöms därmed inte finnas.



Figur 5: Karta som visar avgränsade naturvärdesobjekt och naturvärdesklass inom planområdet. Bild: Pro Natura

Skogsområdet är beläget inom ett svagt samband i kommunens grönstruktur i nord-sydlig riktning. Den sammanhängande barrskogen fungerar tillsammans med omgivande landskap som ekologisk spridningslänk för arter knutna till gammal barrskog. Naturmiljön tillhandhåller även viktiga ekosystemtjänster (såsom dagvattenrening, klimatutjämning, pollinering och förbättring av luftmiljön) samt fungerar som bostadsnära natur. Även om området är utsatt för trafikbuller används skogsområdet av närboende för rekreation och spontan lek.

Cirka en tredjedel av naturmarken inom planområdet föreslås bevaras som allmän platsmark mellan det nya verksamhetsområdet och angränsande bostadsbebyggelse, vilket regleras med markanvändningen NATUR.

NATUR Naturområde

Genom att bevara ett större sammanhängande skogsområde kan lokala naturvärden och landskapsekologiska funktioner till viss del bibehållas. Det bevarade naturområdet kommer även fortsatt kunna nyttjas för bostadsnära rekreation och lek.



Figur 6: Bild från naturområdet som bevaras inom planområdet. Foto: Magnus Bohman.

Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Inom planområdets södra del finns spår från äldre villabebyggelse som revs i samband med att Ormingeleden byggdes ut. Angränsande bebyggelse vid Telegramvägen sydost om planområdet utgörs av ett tiotal verksamhetsbyggnader för lager och småindustri. I angränsande bostadsområde öster om planområdet, som idag utgörs av en blandning av villor och äldre fritidshus, pågår en omvandling och successiv förtätning med småhus efter utbyggnad av kommunalt VA och upprustning av vägar.

Markanvändning

Planförslaget möjliggör för cirka 14 000 kvadratmeter kvartersmark och medger markanvändning för småindustri (J_1), handel med skrymmande varor (H_1), samt fordonsservice, vilket inbegriper en drivmedelsstation (G_1 , G_2).

G_1	Fordonsservice
G_2	Fordonsservice, ej försäljning av drivmedel
H_1	Handel med skrymmande varor, ej dagligvaruhandel
J_1	Småindustri

Småindustri inbegriper verksamheter för småskalig produktion, hantverk, lagring och annan hantering av varor som har en begränsad omgivningspåverkan. Även laboratorier, partihandel, tekniska anläggningar, samt kontor tillhörande verksamheten inryms i markanvändningen. Handel med skrymmande varor är i huvudsak försäljning av sällanköpsvaror med stort ytkrav per såld enhet, exempelvis försäljning av bilar, byggvaror och möbler. Fordonsservice omfattar service för fordon, förare och passagerare, vilket även inkluderar vägre restauranger och försäljning av vissa dagligvaror. Försäljning av drivmedel medges inom planområdets norra del intill den nya väganslutningen.

Markanvändningen för handel har preciserats och utesluter dagligvaruhandel. Begränsningen av handel utgår från översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi om att utveckla Nackas lokala centrum och antaget detaljplaneprogram för Orminge centrum. Tillkommande handel inom aktuell detaljplan ska inte motverka en utveckling av det lokala handelsutbudet i Orminge centrum. Dagligvaruhandel bör även lokaliseras med god tillgänglighet till kollektivtrafiken samt gång- och cykelvägnätet.



Verksamheter

Reglering av byggandets omfattning, ofta kallad ”byggrätt”, styr vilken byggnadsvolym och vilken typ av bebyggelse som är möjlig. Bestämmelser om byggrätter i denna detaljplan föreslås hållas så generella som möjligt för att detaljplanen ska vara flexibel och passa olika verksamhetsutövare. Detaljplanen är även flexibel gällande framtida fastighetsindelning inom kvartersmark.

Bebyggelsens omfattning regleras i planförslaget genom egenskapsbestämmelse om utnyttjandegrad (e_1 , e_2) som anger största byggnadsarea i procent av fastighetens yta. Med byggnadsarea avses den yta på mark som byggnaden upptar (byggnadens fotavtryck). Planförslagets bestämmelser innebär att storleken på bebyggelsen kommer att variera i förhållande till den framtida fastighetens storlek och läge. Totalt möjliggör planförslaget en sammanlagd byggnadsarea på cirka 5570 kvadratmeter, vilket innebär att cirka 40 % av kvartersmarken får bebyggas.

e_1	Största byggnadsarea är 30 % av fastighetens yta inom egenskapsområdet, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e_2	Största byggnadsarea är 43 % av fastighetens yta inom egenskapsområdet, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Bebyggelsens omfattning regleras även genom högsta tillåtna höjder, uttryckt som högsta nock- och byggnadshöjd över angivet nollplan i plankartan. Med nockhöjd menas takkonstruktionens högsta del. Med byggnadshöjd menas skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Höjdbegränsningarna har anpassats till det storskaliga trafiklandskapet och angränsande bebyggelse.

	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

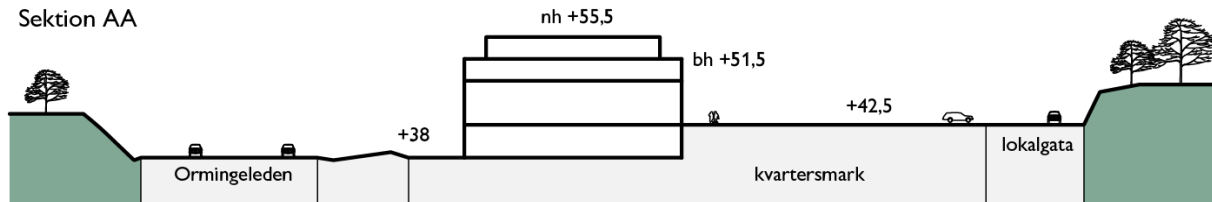
Möjliga höjder på bebyggelsen beror på slutliga marknivåer och motsvarar mellan 1–4 våningar. Marknivåerna inom kvartersmark ska förhålla sig till lokalgatan och föreslås variera med en lägre souterrängnivå mot Ormingeleden i sydväst och Värmdöleden i söder. Bebyggelsen kan därmed uppfattas som mindre påtaglig från norr och öst, och mer storskalig och välexponerad från trafiklederna. I den norra delen av verksamhetsområdet, där planförslaget möjliggör för en drivmedelsstation, medges en bebyggelsehöjd på cirka 6 meter från marknivå. I den sydvästra och södra delen medges en högre bebyggelsehöjd på cirka 10–13 meter sett från verksamhetsområdet,

och cirka 14–17 meter sett från trafiklederna. Den högsta bebyggelsehöjden medges i den sydvästra delen, där bestämmelse om högsta byggnadshöjd innebär att den översta våningen ska utföras indragen i syfte att minska den upplevda skalan.

Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar sticka upp, exempelvis mindre delar av ventilationsutrymmen eller hisstoppar och liknande. Sådana uppstickande byggnadsdelar ska vara av mindre omfattning och inte uppfattas volymsskapande eller som en ytterligare våning.



Figur 7: Övergripande situationsplan som visar möjlig utformning av verksamhetsbebyggelse enligt planförslagets bestämmelser. Preliminär plangräns i röd linje.



Figur 8: Principsektion genom det nya verksamhetsområdet som visar på föreslagna marknivåer och bygghöjder.

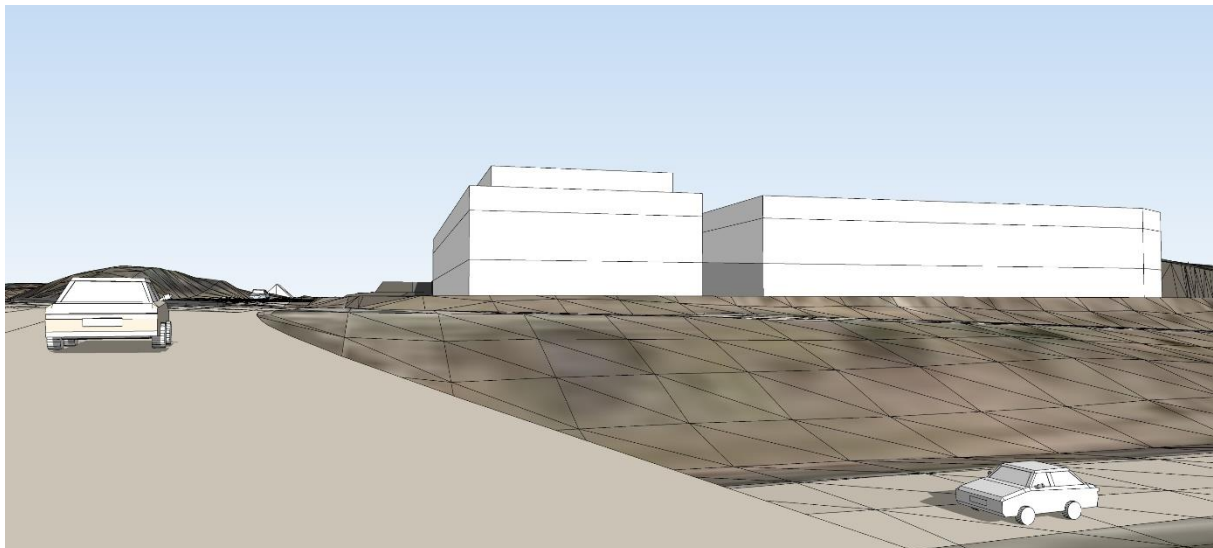
Planförslaget är flexibel gällande placering och utformning av tillkommande bebyggelse inom kvartersmark. Bestämmelse om ”prickmark”, som innebär att marken inte får bebyggas, säkerställer att bebyggelse placeras med ett lämpligt skyddsavstånd till Ormingeleden och Värmdöleden, läs vidare under rubriken *Störningar och risker*. En generell bestämmelse om bebyggelsens minsta avstånd till allmän plats från fastighetsgräns regleras även i plankartan.



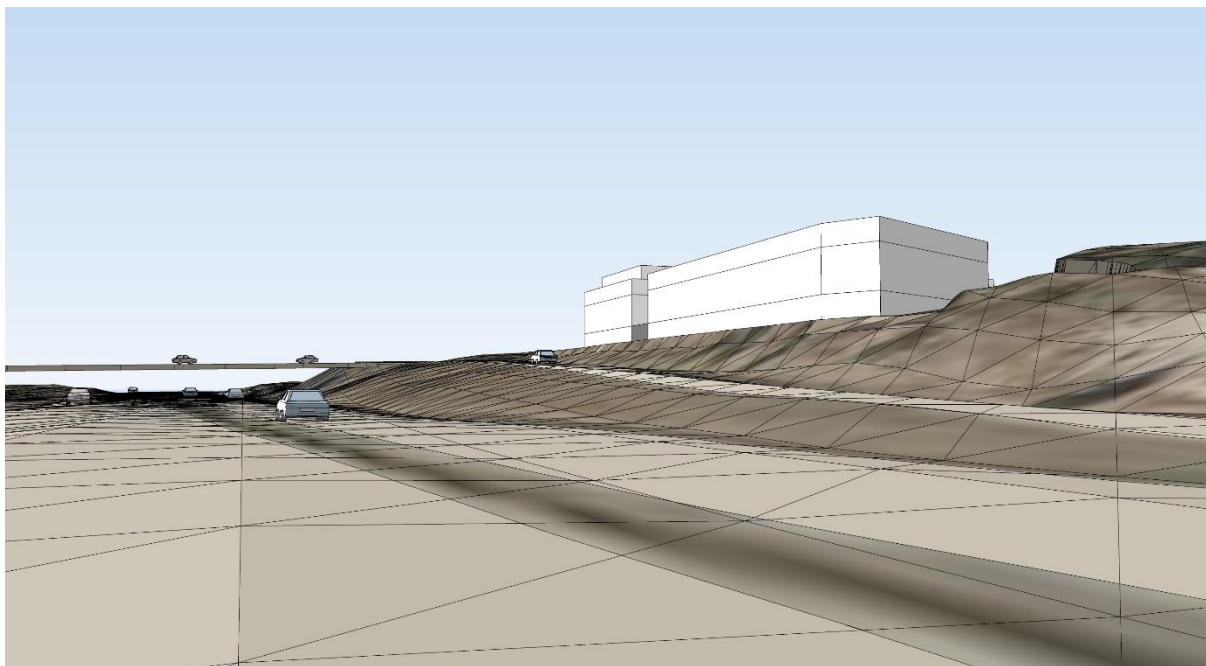
Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot allmän plats. För mindre komplementbyggnad eller fristående transformatorstation gäller 1 meter., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

I det fortsatta planarbetet kommer bebyggelsens utformning studeras vidare för att hitta en skala och gestaltning som kan förhålla sig till det omgivande landskapet, och som kan skapa en estetisk tilltalande miljö och en välkomnande entré till Orminge.



Figur 9: Volymstudie över möjlig bebyggelse inom det nya verksamhetsområdet enligt planförslagets bestämmelser. Vy från Ormingeleden mot norr.



Figur 10: Volymstudie över möjlig bebyggelse inom det nya verksamhetsområdet enligt planförslagets bestämmelser. Vy från Värmdöleden mot väst.

Totalt bedöms 3–4 verksamheter kunna inrymmas inom planområdet, och den totala möjliga bruttoarean inom kvartersmark beräknas till 16 500 kvadratmeter. Utifrån kommunens nyckeltal beräknas upp till 280 arbetsplatser kunna tillskapas beroende på vilka typer av verksamheter som etablerar sig på platsen.

Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen behövs utbyggnad av allmännyttiga ledningar och anläggningar vilket beskrivs utförligare nedan.

Gator och trafik

Planområdet kan idag nås till fots från angränsande bostadsområde via återvändsgatan Sparvstigen i den nordöstra delen, där stigar leder upp till skogsområdet. Planområdet kan även nås till fots från Telegramvägens förlängning sydost om planområdet. Närmsta gång- och cykelväg finns längs Telegramvägen som i nordlig riktning ansluter till det regionala cykelstråket längs Värmdövägen, och i sydlig riktning över en bro till Prästkragens väg vidare till södra Boo.

Kollektivtrafik finns inte i direkt anslutning till planområdet. Närmsta busshållplats ligger vid Värmdövägen cirka 700 meter från planområdet. Hållplatsen har en hög turtäthet och trafikeras av ett flertal linjer, både i riktning mot Björknäs, Sicklaön och Slussen, samt mot norra Boo och Värmdö. En större cykelparkering finns i anslutning till busshållplatsen. Hållplatsen nås via gång- och cykelvägen längs Telegramvägen.

Ny vägenslutning och allmän gata

Det nya verksamhetsområdet kräver en ny vägenslutning från Ormingeleden i planområdets norra del via en ny cirkulationsplats utanför planområdet. Cirkulationsplatsen föreslås placeras cirka 250 meter från befintlig droppkorsning vid trafikplats Orminge. Från den nya cirkulationsplatsen ansluter en lokalgata som ska försörja verksamhetsområdet, vilket regleras som allmän plats (GATA) i plankartan.

GATA Lokalgata

Lokalgatans vägområde är cirka 13 meter och föreslås inrymma en 6,5 meter bred körbana med två körfält samt en separat gång- och cykelbana på 3,5 meter. En planteringsyta på cirka 2 meter kan även inrymmas för hantering av dagvatten och snö. För att skydda angränsande bostäder mot trafikbuller kommer ett bullerplank att uppföras längs den nya lokalgatan, läs vidare under rubriken *Störningar och risker*. Lokalgatan slutar i planområdets sydöstra del med en vändplan intill angränsande verksamhetsbebyggelse vid Telegramvägen. Vändplanen utformas med en vändradie på 10 meter vilket säkerställer att underhållsfordon kan vända. Kvartersmark behöver utformas med vändmöjligheter för större fordon utifrån verksamheternas behov. Lämpliga lägen för in- och utfarter behöver även fastställas i framtida projektering av kvartersmark.

Utformning av lokalgatan regleras inte i detalj och kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Höjdsättningen av lokalgatan regleras i plankartan med så kallade plushöjder som anger markens höjd över nollplanet.

+0.0 Markens höjd över angivet nollplan, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Gatan ska ha en maximal längslutning på 5% för att uppnå en god tillgänglighet. Höjdsättningen och vägdragningen möjliggör en framtida förlängning österut. Trafiken till angränsande verksamheter skulle då kunna ledas från Ormingeleden och den nya vägenslutningen istället för Telegramvägen. Förutsättningarna för detta har dock inte utretts inom ramen för aktuell detaljplan.

Gång- och cykelväg

För att verksamhetsområdet ska kunna nås med kollektivtrafik, cykel och till fots föreslås en ny gång- och cykelförbindelse inom naturområdet mellan lokalgatan och Sparvstigen vid det angränsande bostadsområdet. Gång- och cykelvägen föreslås utformas som en 2,5 meter bred asfalterad och belyst väg, och ska i möjligaste mån anpassas efter befintlig terräng. Fällning av enstaka träd och mindre schaktarbeten kommer dock bli nödvändigt. Ett övergångsställe behöver anordnas för en trafiksäker passage till verksamhetsområdet. Gång- och cykelvägen regleras i plankartan genom egenskapsbestämmelse om utformning av allmän platsmark (NATUR).

gcväg Gång- och cykelväg, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Trafik

Planförslaget kommer att medföra en ökad trafik till och från planområdet. Räknat per vardagsdygn uppskattas verksamhetsområdet alstra mellan 1200–1600 motorfordon beroende på vilka verksamheter som etablerar sig på platsen. Den typ av verksamheter som planförslaget möjliggör bedöms påverka trafikflödena mestadels under vardagsdygnets eftermiddag och vid lunch, övrig tid bedöms trafikstringen vara låg. Flöden på den nya gång- och cykelvägen bedöms bli låga.

Verksamhetsområdets trafikstring bedöms inte medföra någon större påverkan för framkomligheten på Ormingeleden eller Värmdöleden (väg 222). Om befintliga verksamheter (drivmedelsstation och bilhandel) vid Orminge centrum omlokaliseras till planområdet skulle verksamhetsområdets trafikstring delvis kunna antas inkluderas i dagens trafikmängder. Trafikmängderna på Ormingeleden kommer främst öka genom att Orminge centrum och närområdet utvecklas med fler bostäder och handel enligt antaget detaljplaneprogram.

Ormingeledens karaktär av motortrafikled uppmanar idag till högre hastigheter. Genom den nya cirkulationsplatsen erhålls både en hastighetsdämpande samt hastighetsutjämnande effekt längs Ormingeleden, vilket ger en säkrare trafiklösning. Cirkulationsplats som trafiklösning har även minst påverkan på trafikkapaciteten, vilket är en förutsättning för att bibehålla en god framkomlighet. Utifrån verksamhetsområdets beräknade trafikstring bedöms trafikkapaciteten på Ormingeleden inte påverkas negativt av den nya cirkulationsplatsen. Kollektivtrafiken kommer som idag ha kvar ett eget körfält söderut och påverkas inte i sydgående riktning.

Parkering

Verksamheternas parkeringsbehov för bil och cykel ska lösas inom kvartersmark enligt Nacka kommuns parkeringspolicy. Parkeringsbehovet kommer att variera beroende typ av verksamhet. Utifrån den markanvändning som planförslaget medger bedöms parkeringsbehovet för bilfordon variera mellan 10–20 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea. Planförslaget möjliggör för både markparkering och invändiga parkeringsytor i framtida bebyggelse.

Teknisk försörjning

Planområdet ska anslutas till allmännyttiga ledningar. Befintliga ledningar för kommunalt vatten och spillvatten, dagvatten, el, tele- och fibernätet behöver byggas ut för att försörja planområdet, läs vidare under avsnittet *Så genomförs planen*. Inga utbyggda ledningar för fjärrvärmesystem finns i närområdet.

Transformatorstation (nätstation) för lokalt behov inryms i markanvändningen för småindustri (J₁). Minst en ny nätstation bedöms som nödvändig för att försörja tillkommande verksamheter. För en nätstation krävs ett markområde om cirka 100 kvadratmeter. Nätstationen kan även placeras inne i en byggnad. Det har inte bedömts som lämpligt att i planförslaget fastställa läge för nätstationen då bebyggelsens utformning och indelningen i fastigheter ännu inte är känd. Placering prövas därmed vid bygglov.

Lämpliga utrymmen för avfallshantering ska anordnas inom kvartersmark utifrån verksamhetsutövarens behov.

Störningar och risker

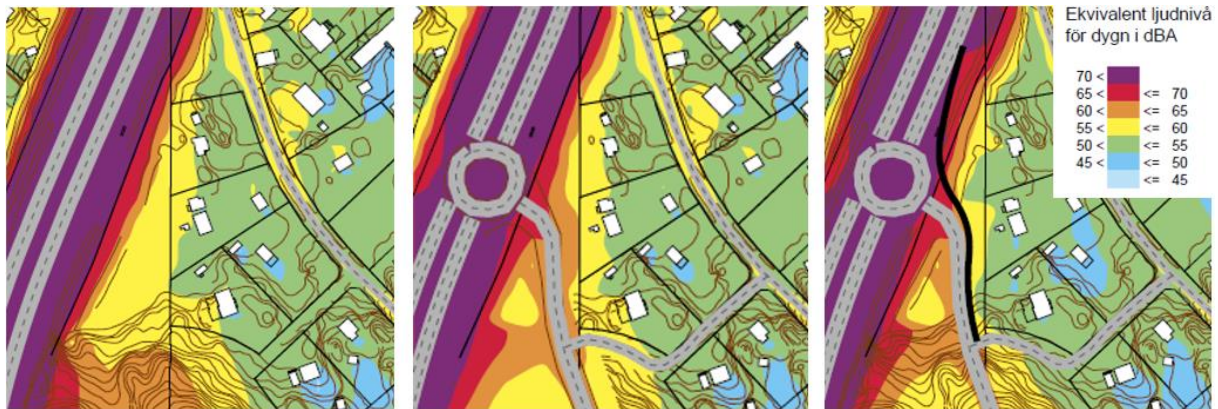
Planförslaget innebär risker och störningar avseende buller, farligt gods samt försäljning av drivmedel, vilket beskrivs utförligare nedan.

Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller från Värmdöleden och Ormingeleden. De verksamheter som planförslaget möjliggör är inte känsliga för de höga bullernivåer som trafiklederna genererar. En bullerutredning (Structor, 2016-03-02) har tagits fram för att undersöka hur planförslaget påverkar bullersituationen för angränsande bostadsområde öster om planområdet. För trafikbuller gäller de riktvärden som anges i regeringens proposition 1996/97:53. För buller som alstras av de nya verksamheterna gäller de riktvärden som anges i Naturvårdsverkets vägledning om industri och annat verksamhetsbuller från 2015.

Planförslaget innebär förändrade marknivåer. Delar av en avskärmande skogsklädd höjdrygg med berg kommer att ersättas av huvudsakligen hårdgjorda ytor och ny bebyggelse. I den östra delen av planområdet som angränsar mot bostadsbebyggelse bevaras dock en höjdrygg, vilket innebär att en avskärmande effekt bibehålls. Tillkommande bebyggelse inom verksamhetsområdet bedöms även kunna dämpa buller från Värmdöleden och Ormingeleden. Utifrån bullerutredningens resultat är bedömningen att de nya föreslagna marknivåerna inom planområdet inte förändrar bullernivåerna för närliggande bostäder.

Planförslaget kommer dock att medföra förändrade bullernivåer i den norra delen av planområdet genom den nya väganlutningen. Längsmed Ormingeleden finns här en befintlig bullervall som skyddar angränsande bostadsbebyggelse mot trafikbuller från Ormingeleden. Den nya väganlutningen till verksamhetsområdet innebär att en del av bullervallen behöver tas i anspråk. För att klara riktvärden om 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats för angränsande bostäder behöver ett 2 meter högt och cirka 120 meter långt bullerplank uppföras längsmed den nya lokalgatan. Bullerplanket ska även skydda mot trafikbuller som det nya verksamhetsområdet kan alstra. Det nya verksamhetsområdets trafikstring räknat per vardagsdygn bedöms bli som högst 1600 fordon per dygn, med cirka 12 % tung trafik. Då redovisade ljudnivåer i bullerutredningen är baserade på trafikstringen 500 fordon per dygn behöver bullerutredningen uppdateras till granskningskedet för att säkerställa att riktvärden för trafikbuller inte överskrids med föreslagen åtgärd. Utifrån nuvarande resultat bedöms bullersituationen kunna förbättras för de bostäder som angränsar till den nya väganlutningen, jämfört med nuläget. Figur 11 visar ett utsnitt från planområdets norra del där bulleråtgärder är nödvändiga.



Figur 11: Kartillustrationerna visar beräknade ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik 2 meter över mark för prognosår 2030. Till vänster framgår nollalternativet. I mitten framgår beräknade ljudnivåer utifrån planförslaget och den nya väkanslutningen. Till höger framgår beräknade ljudnivåer efter föreslagen åtgärd med bullerskärm. Bilder: Structor

En egenskapsbestämmelse om att lokalgatan ska utformas med bullerplank införs plankartan för att säkerställa att riktvärden för trafikbuller inte överskrider för angränsande bostäder efter detaljplanens genomförande. Befintlig del av bullervall som bevaras regleras som allmän platsmark (SKYDD₁).

bullerplank	Bullerskydd med en höjd av 2 meter över anslutande marknivå. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.
SKYDD₁	Bullervall

Närmaste bostad ligger cirka 50 meter från det planerade verksamhetsområdet. Teknisk utrustning som hör till verksamheter såsom fläktar, kompressorer och värmepumpar bör placeras så att dessa riktas bort från angränsande bostadsbebyggelse. En generell planbestämmelse om högsta tillåtna ljudnivåer införs i plankartan för att säkerställa att tillkommande verksamheter inte är störande för närliggande bostäder.

Verksamheten ska utformas avseende verksamhetsbuller så att buller från yttre installationer såsom värmepumpar, fläktar och kompressorer inte överstiger ekvivalent ljudnivå 50 dBA klockan 06.00-18.00, 45 dBA klockan 18.00-22.00 och 40 dBA klockan 22.00-06.00 vid intilliggande bostadsbyggnaders fasad och uteplats (friluftsvärde). 4 kap. 12 § 1 st 3 p.

Farligt gods och hantering av drivmedel

Planområdet är beläget intill Värmdöleden (väg 222) och Ormingeleden som är primär respektive sekundär transportled för farligt gods. En riskutredning (Briab 2014-11-20, 2016-03-23) har tagits fram för att redogöra för riskbilden som är förknippad med transport av farligt gods och etableringen av en drivmedelsstation enligt planförslaget.

Resultatet av riskbedömningen visar att riskreducerande åtgärder i form av skyddsavstånd krävs för att reducera de uppskattade risknivåerna (individ- och samhällsrisk) till acceptabla nivåer. Som åtgärder föreslås ett skyddsavstånd för den nya bebyggelsen på minst 43 meter från

Värmdöleden (väg 222) och minst 12 meter från Ormingeleden, samt att ett skyddsavstånd på 25 meter säkerställs mellan bebyggelse och drivmedelsstationens lossningsplats. Planförslaget säkerställer genom planbestämmelse ”prickmark” ett bebyggelsefritt avstånd på minst 15 meter från Ormingeleden och cirka 58 meter från Värmdöleden.



Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Det närmsta avståndet från verksamhetsområdet (kvartersmark) och angränsande bostad är cirka 50 meter, och 25 meter från bostadens fastighetsgräns, vilket säkerställer rekommenderat skyddsavstånd. En planbestämmelse som reglerar placering av lossningsplats för tankfordon införs inom det område där planförslaget medger markanvändning för en drivmedelsförsäljning (G₁). Planförslaget säkerställer därmed ett skyddsavstånd på minst 25 meter till ny bebyggelse inom planområdet. Inga ytterligare riskreducerande åtgärder avseende drivmedelsstationen har bedömts vara nödvändiga.

p₁

Lossningsplats för tankfordon ska placeras minst 25 meter från användningsgräns i söder. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Luftkvalitet

Luftföroreningsituationen är idag godtagbar inom planområdet och planförslagets påverkan på luftföroreningshalterna bedöms bli försumbar. För att minimera människors påverkan av luftföroreningar i inomhusmiljö rekommenderas att friskluftsintagen i den nya bebyggelsen placeras bort från mot Värmdöleden respektive Ormingeleden.

Markens beskaffenhet

Geoteknik

I samband med genomförd förprojektering av väg och kvartersmark har de geotekniska förutsättningarna undersökts översiktligt (Sweco, 2015-03-31). Marken inom planområdet utgörs huvudsakligen av berg och ett tunt osammanhängande lager morän, med förekomst av mäktigare jordlager i en långsmal bergsskrev. Berggrunden bedöms vara av generellt god kvalitet och inga problem med ras, sättning eller stabilitet förväntas förekomma inom planområdet.

Grundvattenbildningen i befintligt område bedöms som liten då det till största delen består av berg.

Grundläggning kommer huvudsakligen att utföras på fastmark av berg och morän. Ingen geoteknisk förstärkning bedöms vara nödvändig. En sänkning av befintliga marknivåer och planerad bergschakt enligt planförslaget bedöms även vara möjligt att genomföra. Förutsättningarna kommer att detaljstuderas i den vidare projekteringen av allmänna anläggningar och kvartersmark.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten

Det finns inga utbyggda dagvattenledningar inom planområdet. Avvattning sker idag ytligt på naturmark. Det finns dock en anslutningspunkt vid Ormingeleden i den norra delen av planområdet som eventuellt kan nyttjas för den framtida avvattningen.

Dagvatten från planområdet avrinner idag till två recipienter; Skurusundet och Baggensfjärden som båda har uppställda mål för miljö kvalitetsnormer (MKN). Dagvattnet som avrinner mot Skurusundet rinner idag troligtvis via Kocktorpsdammen och Kocktorpssjön. Dagvattnet som avrinner mot Baggensfjärden gör det delvis via Trafikverkets dike längsmed Värmdöleden (väg 222) och via en lågpunkt öster om planområdet. Värmdöleden utgör ett riksintresse för kommunikationer, och diket längs vägen får inte belastas med dagvatten från planområdet efter detaljplanens genomförande.

Planförslaget innebär förändrade marknivåer och att stora delar av dagens naturmark kommer att ersättas med hårdgjorda ytor. Markanvändningen som planförslaget medger medför även att föroreningshalter och föreningsmängder kommer att öka kraftigt jämfört med nuläget. En dagvattenutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen (Sweco, 2020-03-20). Föreslagna åtgärder i utredningen är översiktliga och behöver detaljstuderas i det fortsatta planarbetet. Planbestämmelser som säkerställer dagvattenhantering och skyfallsavrinning inom planområdet kan tillkomma till granskningskedet.

Dagvattnet ska hanteras för att uppfylla Nacka kommuns dagvattenstrategi och riktlinjer, med målet att inte försvåra möjligheterna att uppnå de rådande MKN för recipienterna Skurusundet och Baggensfjärden. Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten fördröjas och renas på kvartersmark genom så kallat lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) innan det släpps vidare i det allmänna nätet. Dagvattenanläggningar inom kvartersmark ska dimensioneras för att kunna fördröja och rena ett regndjup på minst 10 millimeter.

För att Trafikverkets dike längs Värmdöleden inte ska belastas med dagvatten från planområdet behöver planområdet höjdsättas så att det dimensionerande dagvattnet (20-årsregn) huvudsakligen leds mot norr och Skurusundet, och inte mot Värmdöleden i söder och recipienten Baggensfjärden. Markhöjder i planförslaget regleras genom planbestämmelse om markens höjd över angivet nollplan för den allmänna gatan, vilket utgör en förutsättning för höjdsättningen av kvartersmark.

+0.0

Markens höjd över angivet nollplan, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Planförslagets markhöjder innebär inom vissa delar lägre marknivåer mot Ormingeleden och Värmdöleden. En del av den nya lokalgatan föreslås även ha en lutning mot söder. Hur dagvatten ska ledas och hanteras för att säkerställa att Trafikverkets dike vid Värmdöleden inte belastas

behöver studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Exempelvis kan takvattnet från de lägre belägna ytorna ledas norrut via någon typ av invändigt rörsystem. Ett dagvattenmagasin eller svackdike kan även bli aktuellt i den sydöstra delen av planområdet för att omhänderta dagvatten.

Svackdiken, växtbäddar och gröna tak föreslås som huvudsakliga LOD-åtgärder inom kvartersmark. Svackdiken föreslås anläggas inom hårdgjorda ytor för att göra det möjligt för vattnet att rinna vidare. Generellt rekommenderas att cirka 5–10 % av den hårdgjorda ytan utgörs av växtbäddar som kan fördröja och rena dagvatten. Bebyggelsen bör även i möjligaste mån anordnas med gröna tak för att uppnå fördröjning. Som kompletterande lösning kan parkeringsplatser anläggas med permeabla beläggningar för att rena och fördröja dagvatten, vilket även har en oljeavskiljande funktion. Om förutsättningarna omöjliggör ytlig dagvattenhantering kan dagvatten renas och fördröjas i magasin under mark.

Ett svackdike föreslås i första hand anläggas inom kvartersmarken längsmed Ormingeleden. Alternativt kan befintligt dike längs med Ormingeleden utanför planområdet rustas upp till ett fungerande svackdike. Då Trafikverkets dike vid Värmdöleden inte får belastas med dagvatten från planområdet behöver den interna lutningen då anordnas åt motsatt håll för att byta riktning på flödet. Ett annat alternativ kan vara att anlägga ett dämme som skärmar av svackdiket från diket vid Värmdöleden.

En dagvattenanläggning föreslås även i norra delen av planområdet som möjlig åtgärd för att omhänderta dagvatten från planområdet. Det aktuella området regleras i plankartan som allmän plats (SKYDD₂) med tillåten markanvändning för dagvattenanläggning.

SKYDD₂

Dagvattenanläggning

Med föreslagna dagvattenåtgärder ökar inte det totala flödet från planområdet jämfört med nuläget. Principerna för dagvattenhanteringen bedöms vara densamma även om behovet av fördröjningsvolym förändras.

Kompensationsåtgärder

Även med föreslagna dagvattenåtgärder kommer föroreningsbelastningen på recipienten Skurusundet att öka genom att naturmark tas i anspråk och ersätts med hårdgjorda ytor. Kompensationsåtgärder kommer därmed behövas för att miljö kvalitetsnormerna för Skurusundet ska kunna klaras.

Kompensationsåtgärderna behöver anläggas på mark som kommunen har rådighet över inom Skurusundets avrinningsområde. Enligt dagvattenutredningen gör kompensationsåtgärder i anslutning till ytor med relativt hög föroreningsgrad och stor ytlig avrinning störst nytta, exempelvis parkeringsplatser med permeabla beläggningar och svackdiken. Alternativt kan en dagvattendamm anläggas som en uppsamlade lösning nedströms innan utsläpp till recipienten.

Vilka kompensationsåtgärder som är lämpliga för att omhänderta och rena den ökade föroreningsbelastningen från planområdet kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Skyfall

Planområdet ligger på en höjd och får inget tillrinnande dagvatten. Skyfall avrinner idag huvudsakligen till två lågpunkter utanför planområdet vidare till närmsta recipient; dels norrut till befintlig lågpunkt vid korsningen Bragevägen/Telegramvägen, dels österut till befintlig lågpunkt längsmed Värmdöleden.

Höjdsättning av kvartersmark och allmänna anläggningar ska utföras så att dagvatten vid extremregn (100-årsregn med klimatkoefficient 1,25) kan avledas utan att skada kringliggande fastigheter eller andra samhällsviktiga funktioner. Föreslagna höjdsättningar inom allmän gata och kvartersmark möjliggör att vatten vid skyfall kan avledas huvudsakligen mot vägdikena söder och väster om planområdet vidare till närmsta recipient. Den nya lokalgatan kommer att fungera som en avskärande lösning som minskar översvämningens risk för angränsande bostadsbebyggelse vid befintlig lågpunkt norr om planområdet.

Så genomförs planen

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

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	december 2021 – februari 2022
Granskning	kvartal 3 2022
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 1 2023
Laga kraft tidigast*	kvartal 2 2023

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Ett genomförandeavtal i form av ett markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft och nödvändig fastighetsbildning är klar. Byggstart kan tidigast ske under andra kvartalet 2023 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnad av allmänna anläggningar, i form av cirkulationsplats och

anslutningsväg till verksamhetsområdet enligt detaljplanen, är en förutsättning för byggnation på kvartersmarken.

Ansökan om bygglov på kvartersmark kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

När VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt upprättad, kommer fastigheterna att anslutas till det kommunala VA-nätet. VA-anslutningsavgift debiteras vid den tidpunkts gällande taxa.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

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

Nacka kommun är huvudman för allmän plats enligt detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Gator och naturmark

Nacka kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av gator och naturmark.

Vatten- och spillvatten

Hela planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna VA-nätet och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att Nacka kommun ansvarar för dagvattenavledningen inom allmän platsmark. Inom kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, till exempel dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Kompensationsåtgärder kommer att krävas utanför planområdet vilket kommer att utredas vidare till detaljplanens granskningsskede. Ansvar för anläggande, drift och underhållskostnader kommer att regleras i markgenomförandeavtal med exploatören.

Elförsörjning, telenät och fibernät

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

Kvartersmark

Blivande fastighetsägare efter markförsäljning av området inom fastigheterna Tollare 1:3 och Lännersta 10:1 ansvarar för utbyggnad och förvaltning av kvartersmarken.

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

Avtal

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av planen.

Markanvisningsavtal

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Markanvisningsavtalet innehåller de förutsättningar, förutom köpeskillingen, som kommunen ställer upp för att köparen ska få ta över fastigheten.

Markgenomförandeavtal

Ett markgenomförandeavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som ägs av kommunen. Ett markgenomförandeavtal ska tecknas med exploatören som tilldelats markanvisning av marken inför antagande. Markgenomförandeavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar.

I markgenomförandeavtalet kan följande komma att regleras: köpeskillning för mark, markanvändning, marköverföringar, eventuella gemensamhetsanläggningar, eventuellt skydd av mark och vegetation, bullerskärm, placering av samt antal parkeringsplatser, dagvattendamm, kompensationsåtgärder för dagvatten, upplåtelse av mark eller område för nätstation samt gestaltning av ny bebyggelse. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Köpekontrakt och köpebrev

Ett köpekontrakt reglerar vilken fastighet eller del av fastighet som ska säljas, pris, villkor och uppgifter om köpare och säljare. Ett köpebrev upprättas i samband med att köpeskillingen (priset) betalas och kan användas som ett kvitto på att köpeskillingen är betalad. Köpebrevet kan användas när köparen söker lagfart för fastigheten.

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när mark ska överföras mellan fastigheter och biläggs ansökan om fastighetsreglering till lantmäteriet.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Gator och trafik

För detaljplanens genomförande behöver allmänna anläggningar i form av en lokalgata samt en gång- och cykelväg byggas ut. En förstudie för allmänna anläggningar (Sweco, 2015-03-31) har tagits fram som underlag till detaljplanen. Detaljprojektering kommer att påbörjas under den senare delen av detaljplaneprocessen. En utförligare beskrivning av tekniska lösningar redovisas i ett senare skede.

Planförslaget förutsätter även att en cirkulationsplats byggs ut på Ormingeleden utanför planområdet, läs vidare under rubriken *Kostnader för anläggande samt drift och underhåll av statliga vägar*. Den nya cirkulationsplatsen ska dimensioneras utifrån beräknade framtida trafikflöden och fordonstyper. Utbyggnaden innebär att befintligt busskörfalt på Ormingeleden kommer att behöva förflyttas något i läge.

Utbyggnaden av allmän väg inom planområdet kommer att innebära förändrade marknivåer och bortsprängning av berg. Säkerhetsstängsel behöver anordnas vid bergsslänter som tillkommer efter utbyggnaden.

Vatten och spillvatten

Befintliga spillvattenledningar finns dragna under Ormingeleden från Återvägen. Dessa ska dock avvecklas på sikt efter utbyggnaden vid angränsande bostadsområde runt Fågelstigen. Möjliga anslutningar till det kommunala VA-nätet är från planerade ledningar vid Sparvstigen eller befintliga ledningar vid Telegramvägen. Vilken anslutning som är lämpligast ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Dagvatten

Anläggningar för dagvattenhantering på allmän plats kommer att byggas ut i samband med att allmän platsmark anläggs. Vid exploateringen kommer nya dagvattenledningar byggas ut inom planområdet på kvartersmark. Möjliga anslutningspunkter för dagvatten är i norra delen av planområdet under Ormingeleden mot Åkervägen, samt anslutning till ledningar på Telegramvägen nordväst om planområdet.

Kvartersmark och allmän platsmark höjdsätts och utformas så att fastigheter och andra samhällsviktiga funktioner inte översvämmas vid ett skyfall, vilket innebär minst ett 100-årsregn med klimatfaktor. Åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark, som

dagvattenmagasin och andra LOD-åtgärder, regleras i första hand i markgenomförandeavtal med respektive fastighetsägare.

En dagvattenanläggning kan behöva anläggas i norra delen av detaljplaneområdet för att omhänderta dagvatten från allmän platsmark. Behovet och typ av anläggning kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Kompensationsåtgärder

Nödvändiga kompensationsåtgärder utanför planområdet kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Vinterväghållning

Hur vinterväghållningen kommer att fungera inom allmän plats kommer att utredas i det fortsatta planarbetet och redovisas i granskningskedet.

EI, tele och fiber

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

Värme

Möjlighet till anslutning av fjärrvärmenätet till planerad bebyggelse kommer att utredas i det fortsatta planarbetet. Alternativt löses värme individuellt för varje fastighet. Genomförandeavtal ska ingås mellan Nacka kommun och eventuell fjärrvärmeleverantör avseende gatu- och ledningsarbeten på kommunal mark. Respektive fastighetsägare ansvarar för att sluta avtal med ledningsägare gällande respektive fastighet.

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för att avfall tas omhand på rätt sätt och att tillräckliga utrymmen finns för avfallshanteringen. Verksamheterna ska kunna sortera mat- och restavfall, förpackningar och tidningar och andra fraktioner efter behov, såsom elavfall, farligt avfall och textilier. Avfallet från verksamheter ska kunna hanteras separerat från eventuella hushållsavfall, både gällande rest- och matavfall och övriga avfallslag som kan uppkomma.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Planområdet består till stor del av berg och förhållandevis stora mängder berg, uppemot 100 000 kubikmeter, behöver sprängas och transporteras bort under byggskedet. Stor vikt behöver läggas

vid att minimera störningar för närboende samt till de befintliga trafikledernas funktion under byggnadstiden.

Sulfider

Det finns en risk att bergmassan inom området innehåller sulfider. Under det fortsatta planarbetet kommer en utredning tas fram som visar på halter och bergets försurningsförmåga. I ett senare skede tas ställning till om berget kan återanvändas eller måste köras till deponi. Eventuellt kan andra åtgärder som användning av kalksten neutralisera den försurande effekten.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

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

För de markområden som ägs av Nacka kommun och som enligt detaljplanen utgör kvartersmark kommer marköverföringar regleras i markgenomförandeaftalet och marköverlåtelseaftalet. Kvartersmark kommer att överföras från fastigheten Lännersta 10:1 till fastigheten Tollare 1:3 genom fastighetsreglering och därefter kommer åtminstone en ny fastighet bildas genom avstyckning. Genom fastighetsreglering kommer allmän plats enligt detaljplanen överföras från fastigheten Tollare 1:3 till fastigheten Lännersta 10:1. Nacka kommun bekostar marköverföringen avseende allmän plats och den byggherre som får markanvisningen bekostar avstyckning och överföring av kvartersmark. Det kommer ske en lantmäteriförrättning där det skapas en ny fastighet från delar av fastigheterna Tollare 1:3 och Lännersta 10:1.

Servitut

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

Följande servitut belastar fastigheten Tollare 1:3 inom planområdet:

- Officialservitut 01-BOO-429.1 med ändamål utrymme väg
- Officialservitut 01-BOO-464.1 med ändamål utrymme väg
- Officialservitut 01-BOO-503.1 med ändamål utrymme väg

Ovanstående servitut är kopplade till den avregistrerade avstyckningsplanen A 65 (akt: 0182K-5964). Upphävande av de aktuella servituten kommer att prövas av lantmäteriet efter ansökan av kommunen i det fortsatta planarbetet, se vidare Bilaga 1 Fastighetskonsekvensbeskrivning.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen, till exempel en väg, VA-ledningar, pumpar eller en brunn.

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Eventuella nya gemensamhetsanläggningar kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Ledningsrätter

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen.

Inget ytterligare E-område bedöms nödvändigt för planens genomförande. Eventuella nya ledningsrätter kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggätter på del av fastigheterna Tollare 1:3 och Lännersta 10:1. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

Inlösen och ersättning

Då Nacka kommun äger marken som planläggs kommer inte inlösen för mark och ersättning för inlösen bli aktuellt.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

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

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Kommunen ansvarar för drift- och underhållskostnader av allmän platsmark. Planförslaget genomförande innebär betydande investeringar i allmän infrastruktur där kommunen kommer att vara huvudman. Uppdelade entreprenader avseende kvartersmark och allmän platsmark kommer att orsaka stora kostnader på grund av markens beskaffenhet. Stora mängder berg kommer att behöva schaktas och detta arbete genomförs med fördel av en entreprenör. För att kunna genomföra utbyggnaden på ett ekonomiskt och rationellt sätt kan området markanvisas genom upphandlingsförfarande där utbyggnad av allmänna anläggningar ingår. Genom ett sådant förfarande kommer en aktör att lämna anbud på markanvisningen och får själv räkna på utbyggnaden av allmänna anläggningar som blir en del av priset. Kommunen bekostar utförandet av allmänna anläggningar genom att kostnaden ingår i markanvisningsanbudet som anpassas av anbudsgivaren efter kostnadens storlek.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

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

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

Nacka Vatten och Avfall AB ansvarar för och bekostar utbyggnad av VA-anläggningar samt drift och underhåll.

Kostnad för dagvattenhantering

Nacka kommun ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från allmän platsmark. Respektive exploatör/fastighetsägare ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät (samt ev fjärrvärme)

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

Respektive fastighetsägare behöver ingå avtal med berörda ledningsägare om ny- och omläggning av ledningar på kvartersmark.

Kostnader för anläggande samt drift och underhåll av statliga vägar

Trafikverket äger den del av Ormingeleden där en ny cirkulationsplats och väganlutning behöver anordnas för detaljplanens genomförande. Kommunen är dock väghållare och ansvarar för bygg- och anläggningsåtgärder samt drift- och underhållskostnader.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

För ansökan om fastighetsreglering inom allmän platsmark ansvarar kommunen. För ansökan om styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar den framtida fastighetsägaren. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen kommer att regleras i samband med markanvisning. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och spillvatten betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och Avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Avfallshanteringen bekostas av respektive fastighetsägare.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Nacka kommun har ett lokalt miljömål om att Nacka ska ha ett varierat landskap med en hög grad av biologisk mångfald, ekosystemtjänster och rekreativa kvaliteter. Planförslaget säkerställer bevarandet av cirka en tredjedel (cirka 1 hektar) av den befintliga naturmiljön inom planområdet, vilket innebär att lokala naturvärden och landskapsekologiska funktioner till viss del kan bibehållas efter detaljplanens genomförande. Planförslaget bedöms dock sammantaget medföra

negativa konsekvenser för naturmiljön genom att en stor andel (drygt 2 hektar) naturmark med höga naturvärden som utgör en livsmiljö för flertalet arter tas i anspråk. Det ekologiska spridningssambandet för barrskogslevande arter försvagas även lokalt.

Nacka kommun har även ett lokalt miljömål om att kommunen ska bidra till att minska den globala klimatpåverkan genom att sänka sina direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser. Förutsättningarna för att minimera utsläpp av växthusgaser inom ramen för aktuell detaljplan bedöms inte vara goda. Detaljplanens genomförande innebär sprängning av stor mängd berg med efterföljande masshantering samt materialåtgång vid byggskedet, vilket innebär ökade utsläpp av växthusgaser. Den markanvändning för olika verksamheter som planförslaget medger bedöms även leda till ökat antal transporter. De flesta transporter till och från verksamhetsområdet bedöms ske med bil och närmaste busshållplats och utpekade cykelstråk ligger förhållandevis långt bort. Ökningen av transporter beror dock till stor del på vilka verksamheter som etablerar sig på platsen. Om enbart befintliga verksamheter inom kommunen omlokaliseras till planområdet bedöms klimatpåverkan från transporter bli marginell i jämförelse med nuläget.

Detaljplanens klimatpåverkan skulle kunna begränsas genom energieffektivisering av tillkommande bebyggelse och en hållbar energiförsörjning. Detta är dock inget detaljplanen kan styra. Att möjliggöra för arbetsplatser och handel i bostadsnära lägen kan bidra till att minska det totala resbehovet för kommunens invånare, vilket i sin tur kan leda till mer begränsade utsläpp av växthusgaser och luftföroreningar.

Det kuperade landskapet inom planområdet är karaktäristisk för Nacka och planförslaget innebär en påtaglig förändring av landskapsbilden. Entrén till Orminge kommer att förändras från karaktäristisk natur till tydlig anlagd karaktär, med en bebyggelse som visuellt kommer att dominera från trafiklederna.

Vad gäller lokalklimat riskerar detaljplanens genomförande att väsentligt öka yttemperaturerna sommartid inom området där naturmark ersätts med hårdgjorda ytor. Ökningen kan dämpas något beroende på hur mycket vegetation, och då särskilt träd, som tillkommer inom verksamhetsområdet. Att plantera träd kan även bidra till andra ekosystemtjänster, såsom flödesutjämning av dagvatten och kan bidra till att minska kylbehovet inomhus. Tillkommande bebyggelse inom verksamhetsområdet bedöms inte skugga angränsande bostäder med anledning av avståndet och de höjder som regleras i planförslaget.

Bullersituation bedöms inte påverkas negativt för närliggande bostäder efter detaljplanens genomförande.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas av detaljplanens genomförande. För att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten kommer kompensationsåtgärder att behövas för att inte föroreningsbelastningen från planområdets dagvatten ska öka i recipienten Skurusundet. Planförslaget bedöms inte medföra en ökad översvämningrisk för nedströms liggande områden.

Mål för hållbart byggande

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. Vissa aspekter har det jobbat extra med i enlighet med kommunens riktlinjer för hållbart byggande. De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

- **Effektiv mark- och resursanvändning:** Att hitta större markområden som kan anses lämpliga för mer skrymmande verksamheter är en angelägen fråga för kommunen. För det aktuella planområdet är möjliga markanvändningar starkt begränsad på grund av störningar och risker kopplade till trafiklederna. I angränsande område kring trafikplatsen och Värmdöleden är mark idag ianspråktaget för verksamheter. Planförslaget möjliggör att platsens läge kan tillvaratas, med vad som bedömts vara en lämplig markanvändning över tid utifrån förutsättningarna i området.
- **Skapa ytor för verksamheter:** Planförslaget bidrar till ett ökat utbud av arbetsplatser, handel och service inom kommunen genom att möjliggöra för olika typer av verksamheter, i ett kommersiellt attraktivt och relativt centralt läge.
- **Hållbart resande:** Att skapa förutsättningar för hållbart resande är en stor utmaning för stadsbyggnadsprojektet. Den markanvändning för verksamheter som planförslaget möjliggör bedöms medföra att en hög andel transporter sker med bil. Tillgängligheten till kollektivtrafiken kan inte heller anses god då närmaste busshållplats ligger på ett avstånd om cirka 700 meter från planområdet. Planförslaget möjliggör att arbetande och besökare kan ta sig till och från det nya verksamhetsområdet med kollektivtrafiken, cykel och till fots genom en ny gång- och cykelförbindelse.
- **God ljudmiljö:** Planområdet är idag bullerutsatt och målet är att eftersträva en så bra ljudmiljö som möjligt. I planförslaget regleras att buller från verksamheter inte får överstiga angivna riktvärden vid angränsande bostadsbebyggelse. Planförslaget säkerställer även att angivna riktvärden för trafikbuller inte överskrids genom planbestämmelser som reglerar att ett bullerplank ska anordnas längsmed den nya lokalgatan, samt bevarande av befintlig bullervall (bullerplanket ersätter delvis befintlig bullervall efter utbyggnad av den nya väganslutningen). Den framtida bebyggelsen inom planområdet bedöms även kunna dämpa buller från trafiklederna.

Sociala konsekvenser

En ny gång- och cykelförbindelse mellan verksamhetsområdet och det intilliggande bostadsområdet ökar tillgängligheten till och från planområdet. Den nya lokalgatan som ansluter från Ormingeleden föreslås även att ha en gång- och cykelbana vilket är positivt ur tillgänglighetssynpunkt. I den framtida projekteringen är det viktigt att säkerställa att lokalgatan och gång- och cykelvägen får en trafiksäker utformning.

Planförslaget säkerställer tillgången till bostadsnära natur genom att bevara en del av den befintliga naturmiljön som allmän platsmark. Möjligheterna till rekreation och lek inom området bedöms dock sammantaget försvagas genom att naturmiljön minskar i storlek.

Upplevelsen av trygghet påverkas till stor del av vilka verksamheter som kommer att etablera sig på platsen och dess öppettider. En variation av dags- och kvällsöppna verksamheter är att föredra ur trygghetssynpunkt. Stora parkeringsytor är miljöer som kan kräva särskild omsorg för att inte upplevas som otrygga, vilket behöver beaktas i den framtida projekteringen av kvartermark.

Planförslaget bedöms inte vara olämplig utifrån ett säkerhetsperspektiv avseende risker kopplade till farligt gods och etablering av en drivmedelsstation.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet finansieras till stor del av markförsäljning av kommunägd mark inom det nya verksamhetsområdet. Nacka kommun kommer att stå för de initiala kostnaderna i projektet. Den framtida fastighetsägaren kommer att stå för utbyggnadskostnader för allmänna anläggningar. Framtida drift- och underhållskostnader för allmänna anläggningar kommer att belasta kommunen.

Samhällsekonomiskt innebär planförslaget att ekonomiska värden skapas. Detaljplanen möjliggör för nya företagsetableringar och utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet. Fler arbetsplatser kan därmed tillskapas inom kommunen.

Avvägning mellan motstående intressen

Att skapa plats för verksamheter och arbetsplatser är prioriterat för Nacka kommun. Att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet samt möjliggöra för nya företagsetableringar är ett målområde i kommunens översiktsplan, vilket ligger till grund för detaljplanen. Planområdets direkta närhet till Ormingeleden och Värmdöleden innebär att området är utsatt för trafikbuller och risker vilket begränsar möjliga markanvändningar. Detta tillsammans med områdets attraktiva exponeringsläge har bidragit till att området bedömts vara lämpligt för verksamheter. En annan faktor är att vissa verksamheter i närområdet har behov av nya lokaliseringar för att Orminge centrum ska kunna utvecklas enligt antaget detaljplaneprogram.

Planförslaget bedöms sammantaget medföra negativa konsekvenser för naturmiljön genom att naturmark tas i anspråk. Planförslaget säkerställer bevarandet av cirka en tredjedel av den befintliga naturmiljön inom planområdet, vilket innebär att lokala naturvärden och landskapsekologiska funktioner till viss del kan bibehållas efter detaljplanens genomförande.

I avvägningen mellan intresset att bevara naturmarken orörd och intresset av att möjliggöra ytor för verksamheter och arbetsplatser i ett attraktivt läge bedömer kommunen att det senare väger tyngre.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare och marksamfälligheter inom och utanför planområdet.

Angränsande till planområdet finns befintliga bostadsfastigheter som kommer att beröras av detaljplanen och dess genomförande. Närboende kommer att påverkas under byggtiden, främst under perioden med markarbeten och sprängningar. Detaljplanens genomförande innebär även att markarbeten i form av bergschakt utförs inom fastigheter som ägs av Trafikverket.

I bilaga 1 redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för respektive fastighet och marksamfällighet inom och utanför planområdet.

Medverkande i planarbetet

Magnus Bohman	planarkitekt	planenheten
Emily Sedin	landskapsarkitekt	planenheten
Hannu Rauhala	trafikplanerare	planenheten
Anna Dominkovic	miljöplanerare	miljöenheten
Erik Wiktorsson	exploateringsingenjör	exploateringsenheten
Emma Nilsson	VA-ingenjör	Nacka vatten och avfall AB
Mattias Bovin	ekolog	WSP/enheten offentlig utemiljö
Kerstin Starborg	bygglovhandläggare	bygglovenheten

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef

Magnus Bohman
Planarkitekt