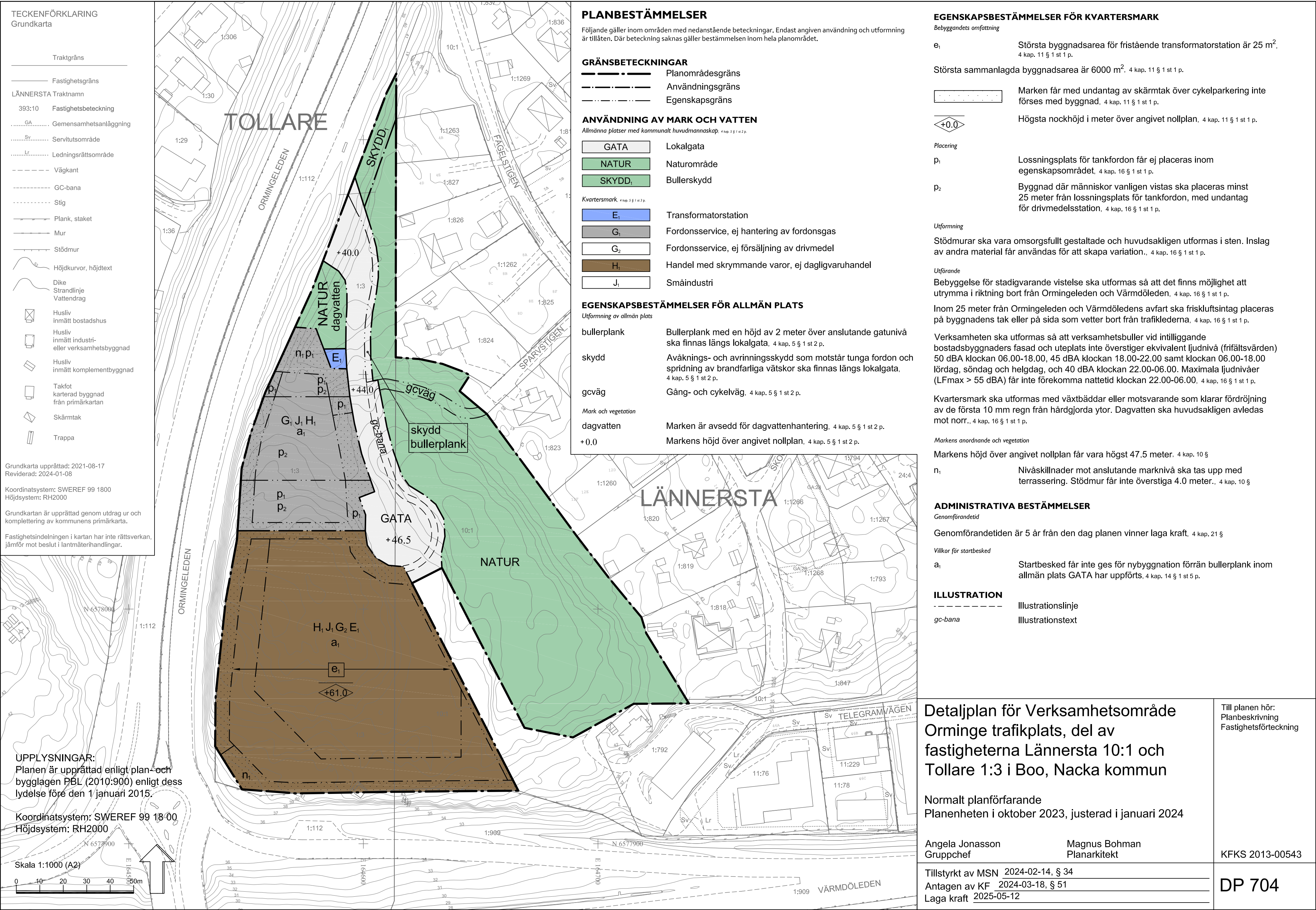




Planbeskrivning

DP 704

Upprättad oktober 2023, justerad i januari 2024

Normalt planförfarande

Dnr: KFKS 2013-00543

0182K-P2025/704

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 i Boo vid trafikplats Orminge, strax söder om Orminge centrum. Planområdet utgörs av obebyggd kuperad naturmark i anslutning till Ormingeleden och Värmdöleden. I öster angränsar planområdet mot bostadsbebyggelse och i sydost mot befintliga verksamhetsfastigheter.

Planförslaget innebär att drygt två tredjedelar av den befintliga naturmarken inom planområdet tas i anspråk. Cirka en tredjedel av naturmarken bevaras som allmän platsmark intill angränsande bostadsområde för att värna om naturvärden och säkerställa tillgången till bostadsnära natur. Den bevarade naturmarken kommer även att fungera som buffertzon.

Planförslaget möjliggör för cirka 14 000 kvadratmeter kvartersmark som kan användas för småindustri, handel med skrymmande varor och fordonsservice, vilket inbegriper en drivmedelsstation. Planområdet bedöms kunna inrymma 3–4 verksamheter, och cirka 150 arbetsplatser beräknas kunna tillskapas, beroende på vilka verksamheter som etablerar sig på platsen. Verksamhetsområdet och tillkommande bebyggelse ska utformas med hänsyn tagen till angränsande bostadsbebyggelse och platsens entréfunktion till Orminge.

För att försörja det nya verksamhetsområdet krävs utbyggnad av allmänna anläggningar och allmännyttiga ledningar. En dagvattendamm behöver även anläggas utanför planområdet som kompensationsåtgärd för rening av dagvatten. Området ansluts från Ormingeleden via en ny cirkulationsplats utanför planområdet och en kommunal lokalgata. För att skydda angränsande bostäder mot trafikbuller kommer en bullerskärm att uppföras längs den nya lokalgatan. En ny gång- och cykelförbindelse gör det möjligt att nå verksamhetsområdet med kollektivtrafik, cykel och till fots.

Detaljplanen bidrar till Nacka kommuns uppsatta mål om att stärka det lokala näringslivet och öka antalet arbetsplatser i kommunen. Detaljplanen möjliggör även för omlokalisering av befintliga verksamheter i närområdet, vilket skapar förutsättningar för att Orminge centrum kan utvecklas med fler bostäder enligt framtaget detaljplaneprogram.

Planförslaget innebär samtidigt negativa konsekvenser för naturmiljön genom att en stor del av naturmarken inom planområdet, som inhyser höga naturvärden, tas i anspråk. Möjligheterna till rekreation och lek i området försvagas även.

Stadsbyggnadsprojektet finansieras till stor del av markförsäljning av kommunägd mark. Den framtida fastighetsägaren kommer att stå för utbyggnadskostnader för allmän väg. Ett markgenomförandeavtal som reglerar parternas ansvar ska tecknas med den framtida fastighetsägaren. Framtida drift- och underhållskostnader för allmänna anläggningar belastar kommunen.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Syfte	5
Bakgrund och huvuddrag.....	5
Planhandlingar och underlag	5
Plandata och tidigare ställningstaganden	6
Läge, areal & markägförhållande.....	6
Statliga intressen.....	7
Kommunala intressen.....	8
Behovsbedömning	10
Förutsättningar och planförslag	10
Övergripande struktur.....	10
Grönområden	12
Bebyggelse.....	14
Gator och trafik.....	18
Teknisk försörjning	20
Störningar och risker.....	21
Markens beskaffenhet.....	30
Dagvatten och skyfall.....	31
Så genomförs planen	37
Organisatoriska frågor	38
Huvudmannaskap	38
Ansvarsfördelning.....	38
Avtal	40
Tekniska frågor	41
Fastighetsrättsliga frågor	43
Ekonomiska frågor	45

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	47
Miljökonsekvenser	47
Sociala konsekvenser.....	50
Ekonomiska konsekvenser	51
Avvägning mellan motstående intressen	51
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	52

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt attraktivt verksamhetsområde för nyetablering eller omlokalisering av verksamheter inom kommunen. Verksamhetsområdet ska anslutas till det allmänna vägnätet och utformas med hänsyn tagen till angränsande bostadsbebyggelse och platsens entréfunktion till Orminge. Hänsyn ska även tas till platsens natur- och rekreationsvärden.

Bakgrund och huvuddrag

Att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet samt möjliggöra för nya företagsetableringar är ett utpekat målområde i Nacka kommuns översiktsplan, med ett mål om 15 000 nya arbetsplatser till år 2030. Behovet av att skapa plats för verksamheter och fler arbetsplatser är stort och en prioriterad fråga för kommunen. Många företag som ligger inom kommunens gränser expanderar samtidigt som nya företag vill etablera sig.

Planområdet utgörs idag av obebyggd naturmark i direkt anslutning till Värmdöleden och Ormingeleden. Den direkta närheten till trafiklederna innebär att området är utsatt för trafikbuller och risker. Närheten till trafiklederna innebär samtidigt goda kommunikationsmöjligheter vilket har bidragit till att området bedömts vara lämpligt för verksamheter. En annan bidragande faktor är att verksamheter i närområdet har behov av nya lokaliseringar för att Orminge centrum ska kunna utvecklas med fler bostäder och service enligt antaget detaljplaneprogram från 2015.

Planförslaget möjliggör cirka 14 000 kvadratmeter kvartersmark för olika verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Totalt beräknas cirka 150 arbetsplatser kunna tillskapas beroende på vilka verksamheter som etableras på platsen. Verksamhetsområdet behöver en ny väganslutning från Ormingeleden, och infrastruktur i form av en cirkulationsplats, lokalgata, gång- och cykelväg samt allmännyttiga ledningar behöver byggas ut. Ungefär en tredjedel av naturmarken inom planområdet bevaras som allmän platsmark intill angränsande bostadsbebyggelse.

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.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är exploateringsingenjör, landskapsarkitekt, trafikplanerare, miljöplanerare, ekolog, VA-ingenjör, bygglovhandläggare, förrättningslantmätare, kommunikatör och projektkoordinator.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
 - Bilaga 1. Fastighetskonsekvensbeskrivning
 - Bilaga 2. Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Förprojektering (Sweco 2015-03-31)
- PM Besiktning av eventuell fornlämning (Almunga, 2016-08-22)
- Naturvärdesinventering (Pro Natura, 2019-06-25)
- Fågelinventering (Calluna, 2020-06-30)
- Åtgärdsprogram för Skurusundets tillrinningsområde (WRS, 2020-08-28)
- Artskyddsutredning (Calluna, 2020-10-29)
- Utredning sulfidberg (Geosigma, 2021-11-29)
- Miljöteknisk bergundersökning (Trapezia, 2022-12-08)
- Trafikanalys (M4Traffic, 2023-10-23)
- PM Geoteknik (Bjerking, 2023-09-08)
- Markteknisk undersökningsrapport (Bjerking, 2023-09-08)
- PM Bergteknik (Bjerking, 2023-10-24)
- Förprojektering (MVG/XYZDP, 2023-10-31)
- Bullerutredning (Sweco, 2023-10-06)
- Ljusbulleranalys (Uppsala Teknikprojektering, 2023-10-03, uppdaterad 2024-01-19)
- Dagvattenutredning (PE Teknik & Arkitektur, 2023-10-17, uppdaterad 2024-01-12)
- Riskutredning (Briab, 2023-10-24)
- Solstudie (XYZDP, 2023-10-17, uppdaterad 2024-01-12)
- Miljöredovisning (Nacka kommun, 2023-10-31)
- Samrådsredogörelse (Nacka kommun, 2023-10-30)
- Granskningsutlåtande (Nacka kommun, 2024-01-25)

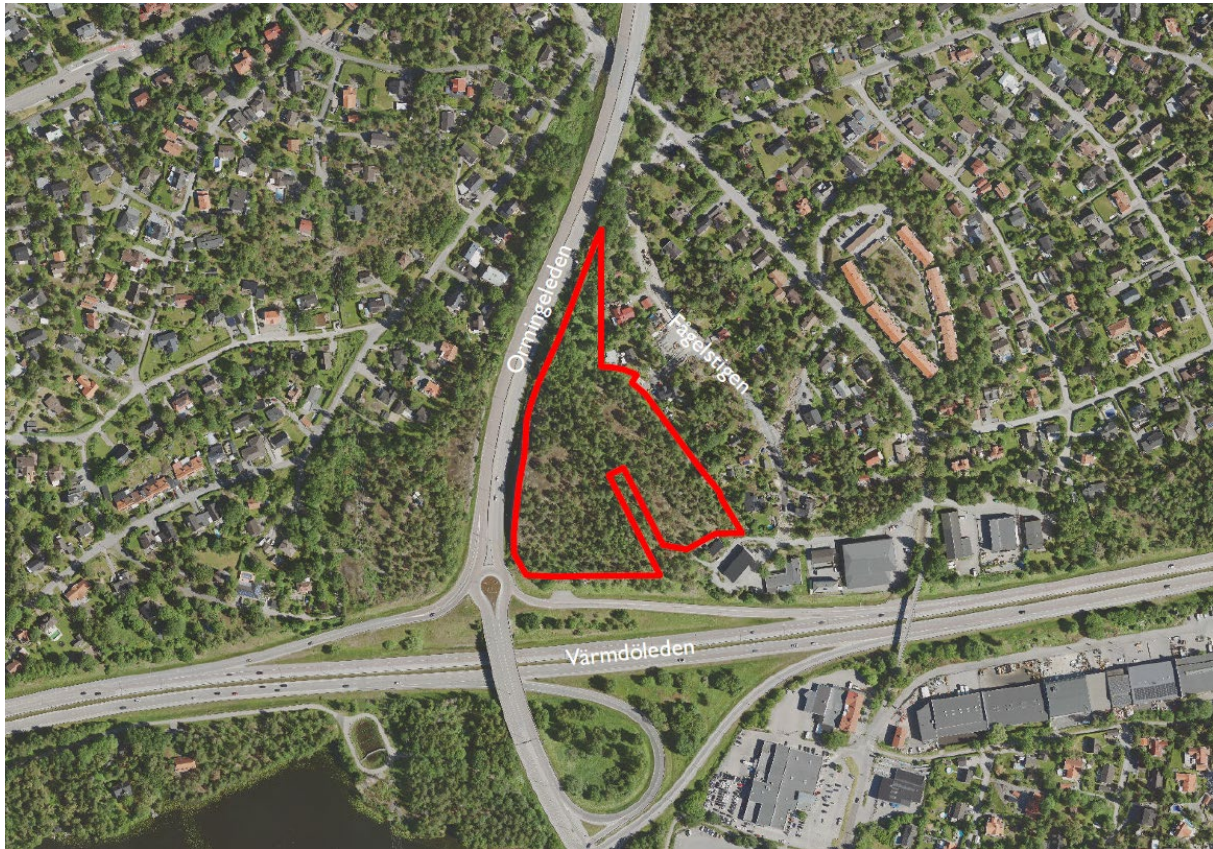
Plandata och tidigare ställningstaganden

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 berörs inte av något riksintresse.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Dagvattnet från planområdet avrinner till recipienten Skurusundet som utgör vattenförekomst enligt EU:s ramdirektiv för vatten, och har därmed uppställda mål för vattenkvaliteten, så kallade miljökvalitetsnormer (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 vattnens status inte får försämrats.

Skurusundet har idag måttlig ekologisk status med växtplankton som utslagsgivande parameter. Näringsämnen i vattenförekomsten har otillfredsställande status och förorenande ämnen

(koppars) 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 2039 och god kemisk ytvattenstatus.

De mest betydelsefulla miljö kvalitetsnormerna gällande luft för planförslaget är kvävedioxid (NO_2) och partiklar (PM_{10}). 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 PM_{10} för det 36:e värsta dygnet är mellan $20\text{--}30\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ (MKN är $50\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$), och dygnsmedelvärdet för NO_2 är $18\text{--}30\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ (MKN är $60\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$).

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 utanför planområdet att behövas, läs vidare under avsnittet *Förutsättningar och planförslag* under rubriken *Dagvatten och skyfall*.

Områdesskydd och förordnanden

Inom planområdet finns en stenmur (L2013:7764, Boo 120), registrerad som hägnad i fornlämningsregistret, och en stenkonstruktion (L2013:7765, Boo 121), registrerad som stenugn i fornlämningsregistret. Båda har antikvarisk status ”övrig kulturhistorisk lämning”. Lämningarna 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 saknade lämningarna antikvariskt intresse och inget hinder för planläggning inom området bedömdes föreligga.

Kommunala intressen

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

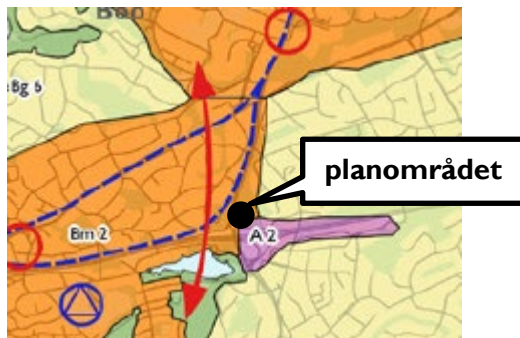
Översiktlig planering

I gällande översiktsplan, ”Hållbar framtid i Nacka”, antagen 2018, anges för planområdet markanvändningarna ”Medeltät stadsbebyggelse (Bm_2)” och ”Arbetsplatsområden och tekniska anläggningar (A_2)”, se figur 2. 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 ett svagt samband i grönstrukturen inom området i nord-sydlig riktning som behöver beaktas i planeringen, se figur 2. I kommunens

grönstrukturprogram finns det aktuella området redovisat, men inte med några utpekade värden. Planområdet är inte utpekade i kommunens kulturmiljöprogram.

Detaljplanen är 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.

Detaljplaneprogram för Orminge centrum

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.

Markanvisning

Kommunstyrelsen beslutade den 24 oktober 2022 om att tilldela marken för kommande verksamhetsetableringar till Tranviks Udde Fastigheter AB genom en direktanvisning. I markanvisningen ingår bland annat etablering av bilhandel och en drivmedelsstation.

Gällande detaljplaner

För planområdet finns inga gällande detaljplaner, områdesbestämmelser eller fastighetsplaner.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka som ersätter tidigare riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med strategin är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen. Strategin är indelad i sex strategiska inriktningar:

- Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden
- Hållbart resande och mobilitet
- Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

- Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen
- Hållbar avfallshantering och återbruk
- Anpassning framtida klimat

Detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. Hur stadsbyggnadsprojektet arbetar med åtgärder inom de strategiska inriktningarna beskrivs under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* och rubriken *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka*.

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.

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

Förutsättningar och planförslag

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

Övergripande struktur

Planområdet utgör ett storskaligt kuperat landskap med två större skogbevuxna bergsformationer och dramatiska bergsslänter mot Ormingeleden. Väginfrastrukturen utgör tydliga barriärer och delar in det omgivande landskapet i tre nivåer. Höjdskillnaden från planområdets högsta punkt och Värmdöleden är nära 25 meter. Planområdet har genom de stora nivåskillnaderna en rumslig betydelse från trafiklederna, och från Ormingeleden utgör området idag en grön entré mot Orminge. Topografin och omgivande trafikleder gör planområdet svårtillgängligt. Planområdet fungerar idag främst som bostadsnära natur och buffertzoon mellan trafiklederna och angränsande bostadsområde kring Fågelstigen.

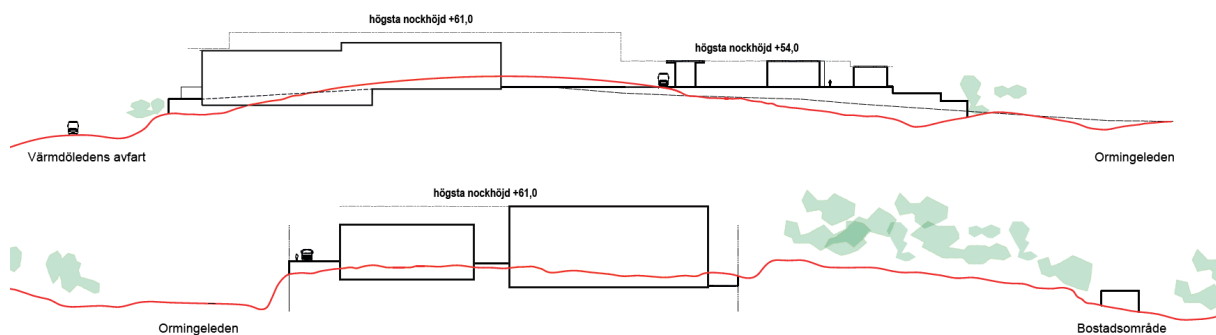
Planförslaget innebär att drygt två tredjedelar av den befintliga naturmarken inom planområdet tas i anspråk för ett nytt verksamhetsområde. En ny väganslutning föreslås från Ormingeleden vid planområdets norra del genom en ny cirkulationsplats utanför planområdet, från vilken en lokalgata ansluter till verksamhetsområdet. Vägdragningen och kvartersmarken har i möjligaste mån anpassats till befintlig terräng för att kunna bevara en så stor del av naturmiljön som möjligt, samtidigt som ändamålsenliga verksamhetsytor kan tillskapas. En ny gång- och cykelförbindelse föreslås även mellan det nya verksamhetsområdet och angränsande bostadsområde för att koppla samman till befintliga vägnätet.



Figur 3: Övergripande illustrationsplan som visar den föreslagna väganslutningen från Ormingeleden och möjlig utformning av bebyggelse och kvartersmark. En drivmedelsstation möjliggörs i norra delen av planområdet. Plangräns i röd linje. Bild: XYZDP

Planförslaget innebär att marknivåerna förändras genom att en del av den befintliga bergshöjden mot Ormingeleden sprängs bort. För att minimera sprängningsarbeten kommer även utfyllnad att vara nödvändigt. Detta innebär att nya nivåskillnader behöver tas upp med stödmurar och terrasseringar, främst i planområdets norra-, västra- och södra del.

Tillkommande bebyggelse föreslås huvudsakligen orienteras mot trafiklederna för att få en så bra exponering som möjligt och minska den visuella påverkan från angränsande bostadsbebyggelse. Naturmarken mellan det nya verksamhetsområdet och angränsande bostadsbebyggelse kommer att fungera som ett visuellt och avskärmande skydd.



Figur 4: Principsektioner som visar verksamhetsområdet med möjlig bebyggelse i relation till omgivande landskap. Röd linje visar befintlig marknivå. Översta sektion visar nord-sydlig riktning (se sektion A-A i figur 3), nedersta sektion visar väst till öst (se sektion B-B i figur 3). Bild: XYZDP

Grönområdet

Skogsområdet inom planområdet är beläget inom ett svagt samband i kommunens grönstruktur i nord-sydlig riktning där trafiklederna och bebyggelse utgör barriärer. Området fungerar tillsammans med omgivande landskap som ekologisk spridningslänk för arter knutna till gammal barrskog. Naturmiljön tillhandhåller även viktiga ekosystemtjänster såsom biologisk mångfald, dagvattenrening, temperaturutjämning, pollinering och förbättring av luftmiljön.

Topografi och omgivande vägar gör skogsområdet svårtillgänglig. Flera stigar leder dock in i området från angränsande bostadsområde i öst. Även om området närmast trafiklederna är utsatt för trafikbuller används skogsområdet av närboende för rekreation och spontan lek.

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 hällmarksbarrskog 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 bedöms området ha ett högt naturvärde (naturvärdesklass 2), se figur 5. 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. En stor åldersspridning bland tallarna skapar även förutsättningar för att värdena kan

bibehållas över tid. 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).

Med hänsyn till områdets naturvärden och dess betydelse för olika arter har 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). Bedömningen i 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 finns därmed inte.



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



Figur 6. Hällmarkstallskogen inom planområdet med grov liggande död ved. Foto: Mattias Bovin.

Ungefär en tredjedel (cirka 8500 kvadratmeter) av naturmarken inom planområdet bevaras som allmän platsmark mellan det nya verksamhetsområdet och angränsande bostadsområde, vilket regleras med markanvändningen NATUR i plankartan. Genom att bevara en del av den värdefulla naturmarken inom planområdet kan lokala naturvärden och landskapsekologiska funktioner till viss del bibehållas. Den bevarade naturmarken kan även nyttjas för bostadsnära rekreation och spontan lek.

NATUR

Naturområde

Tillkommande väglänter inom allmän platsmark föreslås föras med naturlig plantering likt befintlig bullervall. Plantering av träd och/eller buskar kan även bli aktuellt för att minimera insyn och visuell påverkan från det nya verksamhetsområdet, läs mer under avsnittet *Störningar och risker*.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Inom planområdets södra del finns dock spår från äldre villabebyggelse som revs i samband med att Ormingeleden byggdes ut. 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. Angränsande bebyggelse vid Telegramvägen sydost om planområdet utgörs av ett tiotal verksamhetsbyggnader för lager och småindustri.

Markanvändning

Planförslaget möjliggör för cirka 14 000 kvadratmeter kvartersmark med tillåten markanvändning för småindustri (J₁), handel med skrymmande varor (H₁), samt fordonsservice (G₁, G₂), vilket inbegriper en drivmedelsstation. Planförslaget medger även markanvändning för tekniska anläggningar i form av transformatorstationer (E₁).

E ₁	Transformatorstation
G ₁	Fordonsservice, ej hantering av fordonsgas
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.

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, så kallad ”byggrätt”, styr vilken byggnadsvolym som är möjlig att uppföra. Bestämmelser om byggrätter föreslås hållas så generella som möjligt för att detaljplanen ska vara flexibel och passa olika verksamhetsutövare över tid. Detaljplanen är även flexibel gällande framtida fastighetsindelning inom kvartersmark.

Bebyggelsens omfattning regleras i planförslaget genom egenskapsbestämmelse om utnyttjandegrad som anger största sammanlagda byggnadsarea om 6000 kvadratmeter inom kvartersmark, vilket innebär att cirka 40 % av kvartersmarken kan bebyggas. Med byggnadsarea avses den yta på mark som byggnaden upptar (byggnadens fotavtryck).

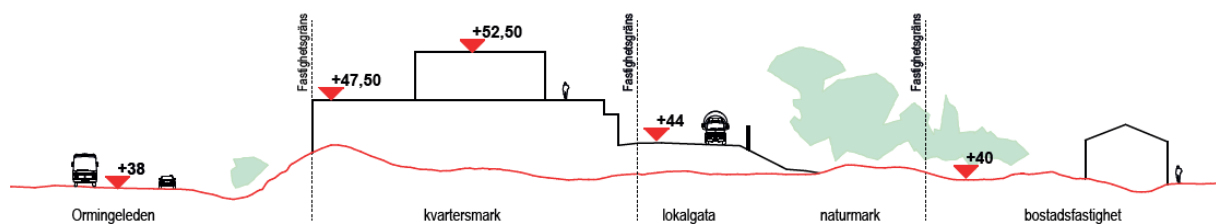
Största sammanlagda byggnadsarea är 6000 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Bebyggelsens omfattning regleras även genom högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan i plankartan. Med nockhöjd menas takkonstruktionens högsta del. Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar sticka upp, exempelvis räcken, skorstenar, tekniska installationer samt mindre delar av ventilationsutrymmen, hisstoppar eller liknande. Uppstickande byggnadsdelar ska vara av mindre omfattning och inte uppfattas volymsskapande eller som en ytterligare våning.



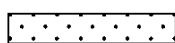
Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Höjder som medges för bebyggelsen motsvarar mellan 1–4 våningar beroende på slutliga marknivåer och tillkommande verksamheters behov. Höjdsättningen av den planerade bebyggelsen har anpassats till sin omgivning och det storskaliga trafiklandskapet. Högsta tillåtna höjd motsvarar ungefär befintlig trädtoppslinje. Högsta tillåtna byggnadshöjder medges mot trafiklederna i södra delen av planområdet. Där medges bebyggelsehöjder mellan 11–13,5 meter, mätt från en marknivå på +47,5 meter över kartans nollplan. I den norra delen av verksamhetsområdet, där planförslaget möjliggör för en drivmedelsstation, regleras en högsta bebyggelsehöjd på cirka 6,5 meter, mätt från en marknivå på +47,5 meter över kartans nollplan.



Figur 7: Principsektion genom den norra delen av planområdet där en drivmedelsstation medges (se sektion C-C i figur 3). Röd linje visar befintlig marknivå. Bild: XYZDP

Planförslaget är flexibelt gällande placering av tillkommande bebyggelse inom kvartersmark. Bestämmelse om ”prickmark”, som innebär att marken inte får bebyggas med undantag av skärmtak över cykelparkering, säkerställer att bebyggelsen placeras på ett lämpligt avstånd till trafiklederna samt angränsande lokalgata och bostadsbebyggelse, läs vidare under rubriken *Störningar och risker*. Prickmarken säkerställer även ytor för bland annat angöring, parkering och dagvattenhantering inom kvartersmark.



Marken får med undantag av skärmtak över cykelparkering inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marknivåerna inom kvartersmark regleras genom en högsta tillåtna höjd över angivet nollplan. Planförslaget innebär förändrade marknivåer för att kunna tillskapa en ändamålsenlig kvartersmark. Markens höjdsättning inom planområdet utgår från att minimera nödvändig bortsprängning av berg vilket kräver utfyllnad inom vissa delar. Stora nivåskillnader behöver tas upp med stödmurar och terrasseringar, främst i planområdets norra-, västra- och södra del. Mot trafikplats Orminge i söder och vid entrén till verksamhetsområdet i norr regleras genom bestämmelse ”n₂” att marken ska terrasseras för att minska påverkan på landskapsbilden.

Markens höjd över angivet nollplan får vara högst 47.5 meter. 4 kap. 10 §

n₁

Nivåskillnader mot anslutande marknivå ska tas upp med terrassering. Stödmur får inte överstiga 4.0 meter., 4 kap. 10 §

Med hänsyn till det exponerade läget och att platsen utgör en entré till Orminge behöver stödmurar anpassas till det omgivande landskapet och ges en omsorgsfull gestaltning. En egenskapsbestämmelse reglerar att stödmurar huvudsakligen ska utföras i stenmaterial som kan

harmonisera med bergets karaktär, exempelvis med så kallade gabioner. Inslag av andra material kan användas för att skapa variation. Murar föreslås vara växtbeklädda.

Stödmurar ska vara omsorgsfullt gestaltade och huvudsakligen utformas i sten. Inslag av andra material får användas för att skapa variation., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Tillkommande bebyggelse behöver även ges en omsorgsfull gestaltning med hänsyn till det exponerade läget från trafiklederna och angränsande bostadsområde. För att detaljplanen ska vara flexibel och passa olika verksamhetsutövare över tid reglerar detaljplanen inte bebyggelsens gestaltning. Under bygglovsprövningen behöver stor vikt läggas vid att bebyggelsen anpassas till sin omgivning och har en god form-, färg- och materialverkan, enligt kraven i plan- och bygglagen.



Figur 8: Bild ovan visar nuläget med vy från trafikplats Orminge mot norr. Bild nedan visar möjlig utformning av tillkommande bebyggelse och stödmurar inom planområdet. Bild: Cyclomedia/XYZDP

Totalt bedöms 3–4 verksamheter kunna inrymmas inom planområdet, och den totala möjliga bruttoarean inom kvartersmark beräknas till cirka 16 000 kvadratmeter. Utifrån den markanvändning som planförslaget möjliggörs beräknas cirka 150 arbetsplatser kunna tillskapas, beroende på vilka verksamheter som etablerar sig på platsen.

Gator och trafik

Planområdet kan idag endast nås till fots från angränsande bostadsområde via återvändsgatan Sparvstigen i den nordöstra delen samt 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 800 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 väganslutning

Det nya verksamhetsområdet föreslås anslutas till det allmänna vägnätet genom anordnade av en ny cirkulationsplats på Ormingeleden utanför planområdet, cirka 250 meter från befintlig droppkorsning vid trafikplats Orminge. Ombyggnationen innebär att befintligt busskörfält på Ormingeleden kommer att behöva förflyttas något i läge. Kollektivtrafiken kommer som idag ha kvar ett eget körfält söderut och påverkas inte i sydgående riktning

Lokalgata

Från den nya cirkulationsplatsen ansluter en kommunal lokalgata som ska försörja verksamhetsområdet, vilket regleras som allmän plats (GATA).

GATA	Lokalgata
------	-----------

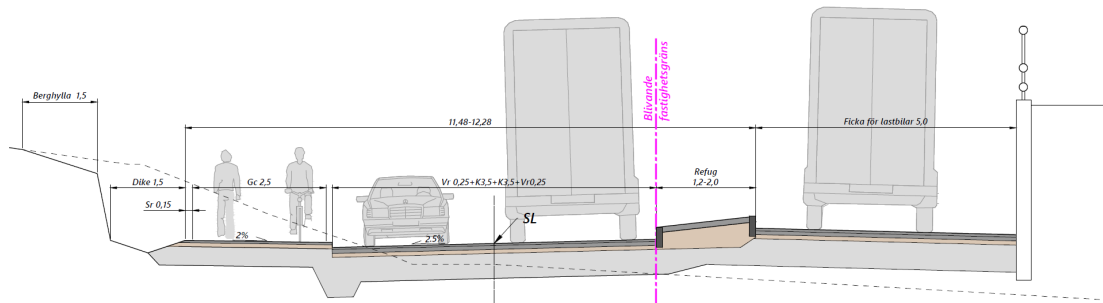
Lokalgatan inrymmer en 7 meter bred körbana med två körfält och en 2,5 meter bred gång- och cykelbana, se figur 9. Längs lokalgatan mot kvartersmarken föreslås en 5 meter bred angöringsficka anordnas för lastbilar och tankfordon. Angöringsfickan kommer att ingå i kvartersmarken för tillkommande verksamheter. Höjdsättningen av lokalgatan regleras i plankartan med så kallade plushöjder som anger markens höjd över nollplanet. Med hänsyn till befintlig terräng kommer gatan att ha en maximal längslutning på 7 %.

+0.0

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

Lokalgatan slutar i en vändplats med en vändradie på 14 meter vilket säkerställer att större lastbilar med släp kan vända. Kvartersmark behöver även utformas med vändmöjligheter för större fordon utifrån verksamheternas behov. Från vändplatsen föreslås in- och utfarter anordnas till kvartersmark. Ett övergångsställe behöver även anordnas för en trafiksäker passage från gång- och cykelbanan till verksamhetsområdet.

Möjlighet till att lägga upp snö längs med lokalgatan och gång- och cykelvägen mot angränsande naturmark ger goda förutsättningar för att snömassor kan hanteras lokalt.



Figur 9: Typsektion för lokalgatan. Streckad linje visar befintlig marknivå. Vy mot söder. Illustration: MVG

För att skydda angränsande bostäder mot trafikbuller, störningar och risker kommer ett bullerplank att uppföras längs den nya lokalgatan, läs vidare under rubriken *Störningar och risker*.

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 som i möjligaste mån anpassas efter befintlig terräng. Schaktarbeten och fällning av en del träd kommer dock att bli nödvändigt. Gång- och cykelvägen regleras i plankartan genom egenskapsbestämmelse om utformning av allmän platsmark. Med hänsyn till befintlig terräng kommer vägen att ha en maximal längslutning på 7 %.

gcväg

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

Trafik

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.

Planförslaget kommer att medföra en ökad trafik till och från planområdet. En trafikanalys (M4Traffic, 2023-10-23) har tagits som underlag till detaljplanen. Den framtida trafiklastningen beror i hög grad på vilka verksamheter som etablerar sig på platsen. Utifrån den markanvändning som planförslaget möjliggör har en hög uppskattning av trafiklastningen för år 2050 gjorts för att ta höjd på "värsta möjliga scenario".

Enligt beräkningar i trafikanalysen kan verksamhetsområdet alstra uppemot 4 250 fordon per vardagsdygn. Detta antagande utgår från Trafikverkets alstringsverktyg och kategorin "stormarknad" avseende markanvändning för handel med skrymmande varor. Planerad

verksamhetsetablering med bilhandel bedöms innebära en betydligt lägre trafikallstring. Om befintliga verksamheter vid Orminge centrum (bilhandel och drivmedelsstation) omlokaliseras till planområdet skulle verksamhetsområdets trafikallstring delvis kunna antas inkluderas i dagens trafikmängder på Ormingeleden. Trafikmängderna på Ormingeleden kommer främst öka genom att Orminge centrum och närområdet utvecklas enligt antaget detaljplaneprogram med fler bostäder och handel.

Den typ av verksamheter som planförslaget möjliggör bedöms påverka trafikflödena mestadels under vardagsdygnets eftermiddag och lunchtid. Totalt kan planområdet alstra cirka 425 fordonrörelser när trafiken kan antas vara som högst kl. 16-17. Resultatet från kapacitetsberäkningar i trafikanalysen visar att planens genomförande inte bedöms medföra framkomlighetsproblem på trafikplats Orminge eller vid den föreslagna cirkulationsplatsen. Under vissa korta perioder kan dock kö uppstå vid den nya väganslutningen till verksamhetsområdet, beroende på vilka verksamheter som etableras på platsen.

Den föreslagna lokalgatan kan genom en eventuell framtida planläggning förlängas söderut mot befintliga angränsande verksamheter i öst. Trafiken till dessa verksamheter skulle då kunna ledas från Ormingeleden och den nya lokalgatan i stället för via Telegramvägen. Förutsättningarna för detta har dock inte utretts inom ramen för aktuell detaljplan.

Flöden på den nya gång- och cykelvägen bedöms bli relativt låga med hänsyn till markanvändningen och den planerade verksamhetsetableringen.

Parkering

Verksamheternas parkeringsbehov för bil och cykel ska lösas inom kvartersmark enligt Nacka kommuns parkeringspolicy. Parkeringsbehovet kan variera beroende på typ av verksamheten. Utifrån den markanvändning som planförslaget medger bedöms parkeringsbehovet för bilfordon variera mellan 10–20 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea. Med hänsyn till planerad verksamhetsetablering har minst 50 cykelparkeringsplatser bedömts vara rimligt. Att kommande verksamheters parkeringsbehov kan lösas inom fastigheten, antingen genom markparkering och/eller inom byggnad följs upp och säkerställs i bygglovsskedet.

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, vilket beskrivs utförligare under avsnittet *Så genomförs planen*. Inga utbyggda ledningar för fjärrvärmenätet finns i närområdet. Bergvärme planeras för uppvärmning av byggnader.

Två nya elnätstationer behöver anordnas för att försörja tillkommande verksamheter. En nätstation medges i planområdets norra del med angröring från den nya lokalgatan. En nätstation för lokalt behov kan även anordnas inom verksamhetsområdet. Exakt placering behöver fastställas i den fortsatta projekteringen inom kvartersmark. För nätstationen krävs att ett

markområde om cirka 80 kvadratmeter kan upplåtas. För fristående transformatorstation regleras genom bestämmelse "e₁" en högsta byggnadsarea om 25 kvadratmeter. Nätstationen kan även placeras inom en byggnad.

e₁

Största byggnadsarea för fristående transformatorstation är 25 m²,
4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Störningar och risker

Buller

Planområdet och omkringliggande bostadsbebyggelse påverkas idag av trafikbuller från Värmdöleden och Ormingeleden. De verksamheter som planförslaget möjliggör är inte känsliga för de bullernivåer som trafiklederna genererar. En bullerutredning (Sweco, 2023-10-06) har tagits fram för att undersöka hur planförslaget påverkar bullersituationen för angränsande bostadsbebyggelse öster och väster om planområdet. Bullerutredningen utgår från uppskattade trafikprognoser i framtagna trafikanalys (M4Traffic, 2023-10-23). För trafikbuller som alstras på den nya lokalgatan gäller att följande riktvärden som anges i regeringens proposition 1996/97:53 inte överskrids för angränsande bostäder efter planens genomförande:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Längsmed Ormingeleden finns idag en befintlig bullervall som skyddar angränsande bostadsbebyggelse mot trafikbuller från Ormingeleden. Den nya väganslutningen till verksamhetsområdet innebär att en del av bullervallen tas bort. Planförslaget innebär även förändrade marknivåer inom planområdet. Delar av en avskärmande höjdrygg med skogsmark kommer att ersättas av huvudsakligen hårdgjorda ytor och ny bebyggelse. I den östra delen av planområdet bevaras en avskärmande höjdrygg intill angränsande bostadsbebyggelse.

Trafikbullernivåer har beräknats för nuläget, ett nollalternativ och utbyggnadsalternativet, med trafikprognos för år 2050. Bullerutredningen visar att vissa bostäder i Ormingeledens närhet i nuläget har en ekvivalent ljudnivå vid fasad över riktvärdet 55 dBA, se figur 10. Större delen av bostadsbebyggelsen på både västra och östra sidan om Ormingeleden klarar riktvärdet om högst 70 dBA maximal ljudnivå 1,5 meter över mark, med undantag av enstaka bostäder.

Nollalternativet beskriver en situation där detaljplanen inte genomförts, med trafikprognos för år 2050 som tar hänsyn till utvecklingen kring Orminge centrum och andra förändringar utanför planområdet. Bullermässigt beräknas den ekvivalenta ljudnivån öka mindre än 1 dB (vilket inte är hörbart) jämfört med i nuläget, se figur 11.

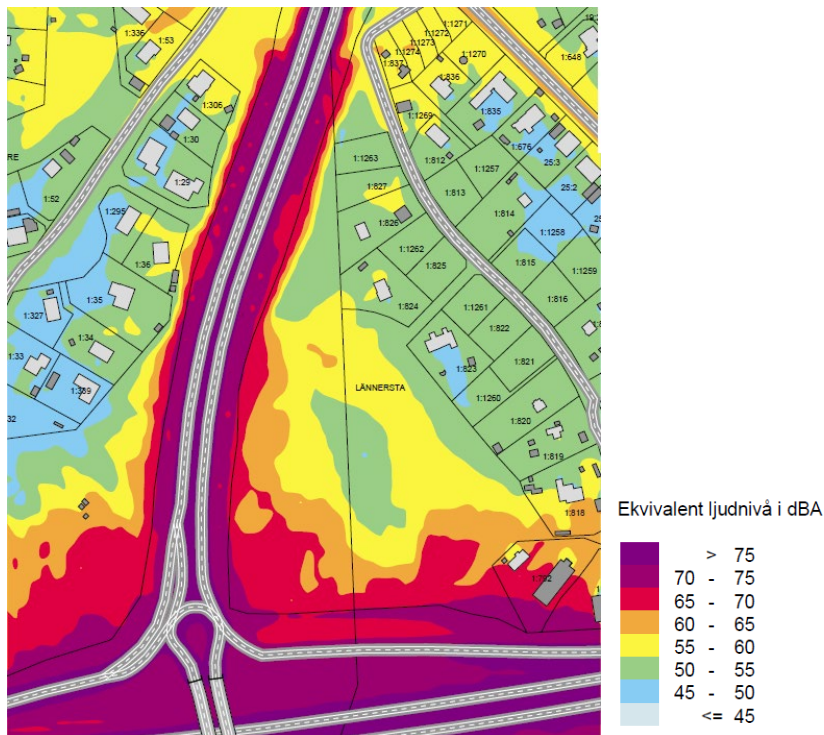
Alternativet med en utbyggd detaljplan med trafikprognos för år 2050 innebär även ombyggnation av Ormingeleden med en ny cirkulationsplats och justerat busskörfält utanför planområdet. Hänsyn har tagits till ombyggnationen med en ny cirkulationsplats för att bedöma hur planförslaget påverkar bullersituationen efter utbyggnaden. Bullerutredningens beräkningar visar att utbyggnadens bullerpåverkan på bostäderna väster om Ormingeleden är försumbar, med mindre än 1 decibel skillnad mellan nollalternativet och utbyggnadsalternativet. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte påverka bullersituationen för bostäder väster om Ormingeleden.

Bullerberäkningarna visar att bullernivåerna påverkas för bostadsbebyggelse som angränsar till den nya lokalgatan öster om planområdet efter utbyggnaden, se figur 12. Ökning av den ekvivalenta ljudnivån med upp till 4 decibel förekommer. Få bostäder får ljudnivåer över riktvärdena (55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och/eller 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats). De bostadsfastigheter som exponeras för ljudnivåer över riktvärden, och får en icke försumbar ökning av ljudnivån, är befintligt bostadshus inom fastigheten Lännersta 1:824 och möjlig framtida bostadsbebyggelse inom fastigheten Lännersta 1:827 och Lännersta 1:1263.

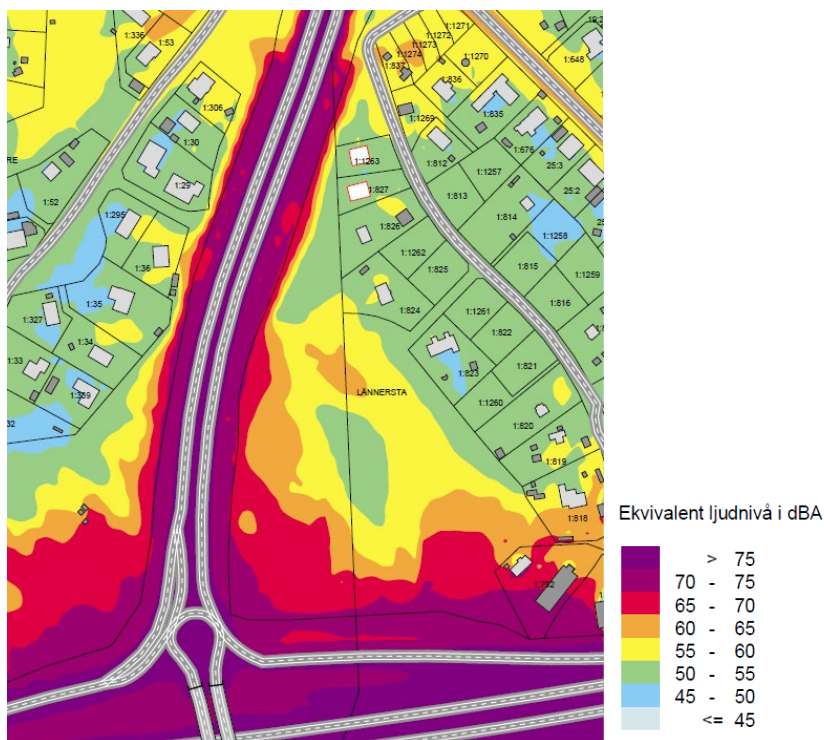
För att säkerställa att riktvärden om 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats inte överskrids för angränsande bostäder behöver ett 2 meter högt och cirka 100 meter långt bullerplank uppföras längsmed den nya lokalgatan. Bullerskärmen ska utformas med tillräcklig ljudisolering och ska utföras med tät anslutning mot mark. Bullerberäkningarna visar att de ekvivalenta bullernivåerna vid angränsande bostadsbebyggelse öster om planområdet kommer att minska med den föreslagna bullerskärmen, i jämförelse med nuläget. Se figur 10 och figur 13.

En egenskapsbestämmelse om att lokalgatan ska utformas med bullerplank införs i plankartan. En administrativ bestämmelse införs även som reglerar att startbesked inte får ges för nybyggnation inom planområdet förrän bullerplanket har uppförts. Befintlig del av bullervall som bevaras regleras med markanvändningen "Bullerskydd" (SKYDD₁).

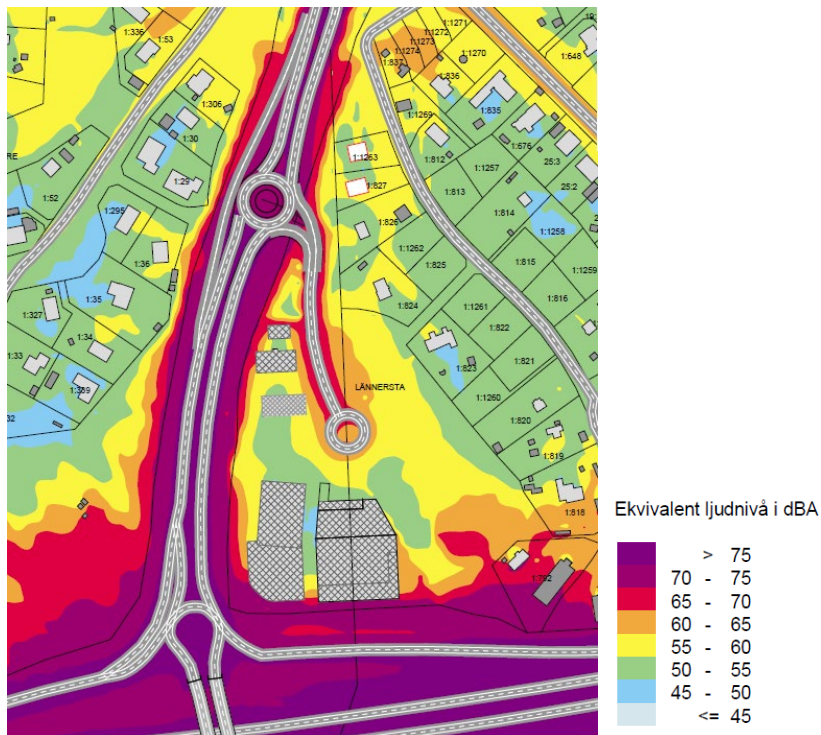
SKYDD₁	Bullerskydd
bullerplank	Bullerplank med en höjd av 2 meter över anslutande gatunivå ska finnas längs lokalgata, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
a.	Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän bullerplank inom allmän plats GATA har uppförts, 4 kap. 14 § 1 st 5 p.



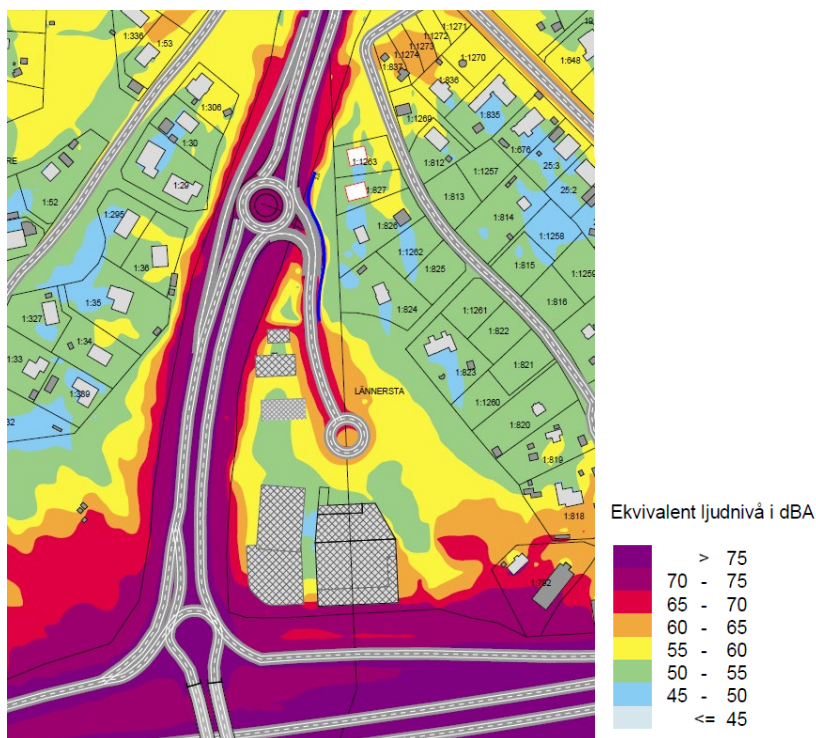
Figur 10. Nuläge (år 2021). Ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik 1,5 meter över mark. Bild: Sweco



Figur 11. Nollalternativ år 2050. Ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik 1,5 meter över mark, nollalternativ. Bild: Sweco



Figur 12. Utbyggnad år 2050. Ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik 1,5 meter över mark. Bild: Sweco



Figur 13. Utbyggnad år 2050 med föreslagen bullerskärm. Ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik 1,5 meter över mark. Bild: Sweco

För buller som alstras av de nya verksamheterna gäller de riktvärden som anges i Naturvårdsverkets vägledning om industri och annat verksamhetsbuller från 2015. 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 planbestämmelse om högsta tillåtna ljudnivåer från verksamheter införs i plankartan för att säkerställa att tillkommande verksamheter inte är störande för sin omgivning.

Verksamheten ska utformas så att verksamhetsbuller vid intilliggande bostadsbyggnaders fasad och uteplats inte överstiger ekvivalent ljudnivå (frifältsvärden) 50 dBA klockan 06.00-18.00, 45 dBA klockan 18.00-22.00 samt klockan 06.00-18.00 lördag, söndag och helgdag, och 40 dBA klockan 22.00-06.00. Maximala ljudnivåer (LFmax > 55 dBA) får inte förekomma nattetid klockan 22.00-06.00, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Risk för vibrationer har även utretts i bullerutredningen. Genomförda mätningar inom angränsande bostadsfastighet visar att vibrationerna från trafiken på Ormingeleden knappt är mätbara och under riktnlinjerna för komfortvibrationer. Risker för vibrationer ska beaktas i den fortsatta detaljprojekteringen och grundläggningen av den nya lokalgatan cirkulationsplatsen, så att komfortvibrationer inte överstiger 0,4 mm/s inomhus vid närliggande bostadsfastigheter.

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, 2023-10-24) har tagits fram för att redogöra för riskbilden som är förknippad med transport av farligt gods och etableringen av en drivmedelsstation. Resultatet från riskbedömningen visar att både individ- och samhällsrisken för olyckor är låga inom planområdet. För att säkerställa att riskerna inom planområdet hålls inom acceptabla nivåer föreslås följande riskreducerande åtgärder:

- Ett bebyggelsefritt avstånd på minst 15 meter från Ormingeleden och Värmdöledens avfart
- Ett skyddsavstånd på 25 meter mellan drivmedelsstationens lossningsplats och annan bebyggelse med stadigvarande vistelse (med undantag för drivmedelsstationen)
- Ett minsta avstånd på 10 meter från tillkommande lokalgata, där transporter av farligt gods kan ske, och möjlig bostadsbebyggelse

Skyddsavstånd säkerställs i plankartan genom planbestämmelsen ”prickmark” samt bestämmelserna p₁ och p₂. I planförslaget regleras även genom planbestämmelse att tillkommande bebyggelse ska utformas med säkra utrymningsvägar.

p ₁	Lossningsplats för tankfordon får ej placeras inom egenskapsområdet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
p ₂	Byggnad där människor vanligen vistas ska placeras minst 25 meter från lossningsplats för tankfordon, med undantag för drivmedelsstation, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bebyggelse för stadigvarande vistelse ska utformas så att det finns möjlighet att utrymma i riktning bort från Ormingeleden och Värmdöleden, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

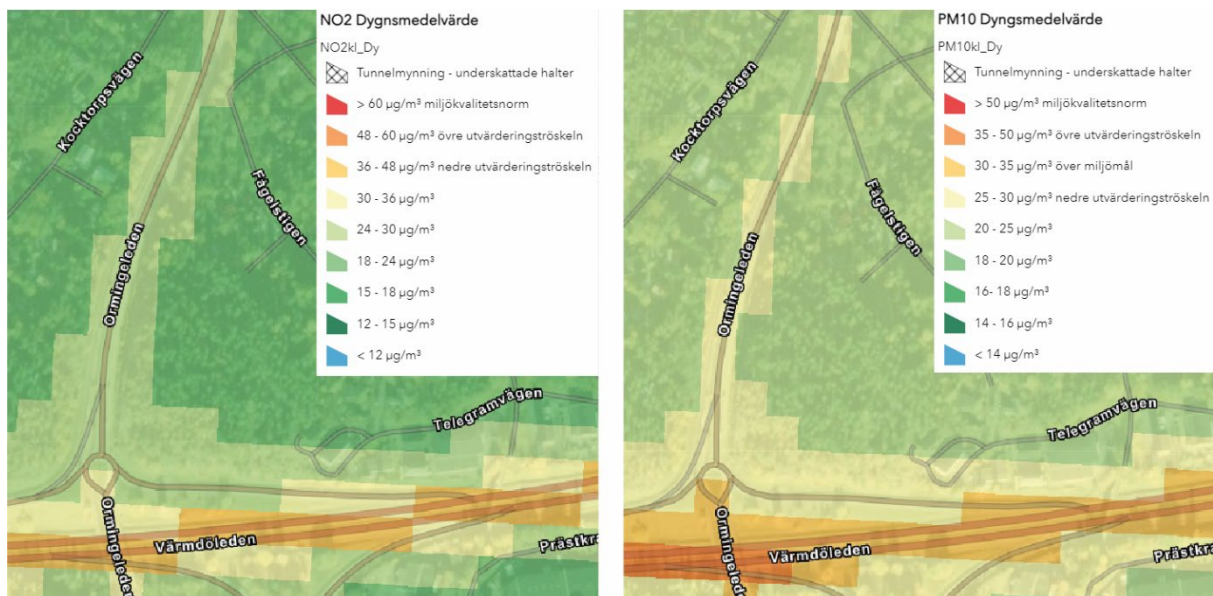
Avståndet från lokalgatans körbana och närmsta bostadsfastighet är som minst 10 meter från fastighetsgräns och cirka 14 meter från möjlig bostadsbebyggelse. Med hänsyn till att vägslänter från lokalgatan sluttar ned mot angränsande bostadshus rekommenderas även som riskreducerande åtgärd att lokalgatan förses med avåknings- och avrinningsskydd som motstår tunga fordon och spridning av brandfarliga vätskor, vilket regleras genom utformningsbestämmelse ”skydd” inom allmän plats GATA.

skydd	Avåknings- och avrinningsskydd som motstår tunga fordon och spridning av brandfarliga vätskor ska finnas längs lokalgata, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
-------	--

Vid hantering av gasformiga drivmedel (fordonsgas) vid drivmedelsstationen kan andra skyddsavstånd gälla vilket kräver en fördjupad riskutredning. Användningsbestämmelse G₁ för fordonsservice har därmed preciserats till att inte medge hantering av fordonsgas.

Luftkvalitet

De luftföroreningshalter som finns idag inom området beror till övervägande del på vägtrafiken på Ormingeleden och Värmdöleden (väg 222). På uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund har Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB-analys) tagit fram luftföroreningskartor för länet för år 2020. Enligt SLB-analys beräkningar klaras gällande miljökvalitetsnormer för luft inom området. 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).



Figur 14. Utdrag ur SLB-analys spridningsberäkningar av dygnsmedelvärden för kvävedioxidhalter (NO₂) och partikelhalter (PM₁₀) i området. Kartläggningen tar inte hänsyn till topografi eller vegetation.

Planförslagets påverkan på luftföroreningshalterna bedöms vara försumbar och MKN avseende luftkvalitet bedöms klaras inom planområdet efter planens genomförande. En framtida prognoserad trafikökning på Ormingeleden och Värmdöleden bedöms inte innebära en

betydande ökning av luftföroreningar utifrån SLB:s kartläggning från 2020. Detta antagande baseras på att fordons utsläpp av partiklar och kväveoxider kommer att minska i framtiden på grund av skärpta krav inom EU.

Vid trafikplats Orminge där planområdet angränsar till Ormingeleden och Värmdöleden finns en risk för förhöjda halter vid fasader som vetter mot trafiklederna. För att minimera risk för påverkan av luftföroreningar i inomhusmiljön införs en planbestämmelse som reglerar att friskluftsintagen i den nya bebyggelsen ska placeras på byggnadens tak eller på sida som vetter bort från mot Värmdöleden respektive Ormingeleden inom 25 meter från riskkällan.

Inom 25 meter från Ormingeleden och Värmdöledens avfart ska friskluftsintag placeras på byggnadens tak eller på sida som vetter bort från trafiklederna, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Med anledning av att det planerade verksamhetsområdet ligger på en högre höjd i förhållande till trafiklederna, samt den naturmark som bevaras, bedöms en eventuell ökad spridning av luftföroreningar från trafiklederna till angränsande bostadsbebyggelse i öst kunna dämpas. I den norra delen av planområdet, vid den föreslagna infarten till verksamhetsområdet, kommer även bullerskärmen längs den nya lokalgatan ha en avskärmd effekt när det gäller luftföroreningar.

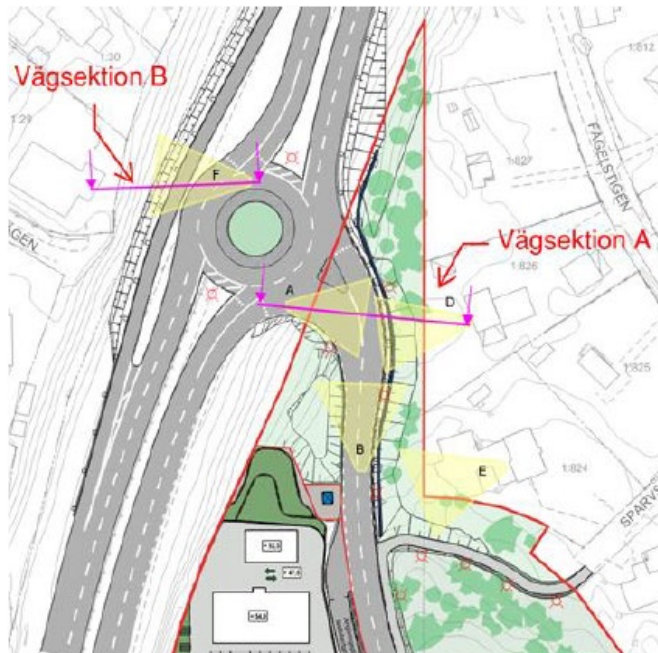
Ljus och insyn

En ljusbulleranalys (Uppsala Teknikprojektering, 2024-01-19) har tagits fram för att studera om planförslaget kan innebära störningar för angränsande bostäder avseende ljuskällor från trafik, gatubelysning och tillkommande verksamheter. Gällande störningar från fordonsljus visar analysen på två kritiska punkter vid den nya cirkulationsplatsen på Ormingeleden, se punkt A och F i figur 15.

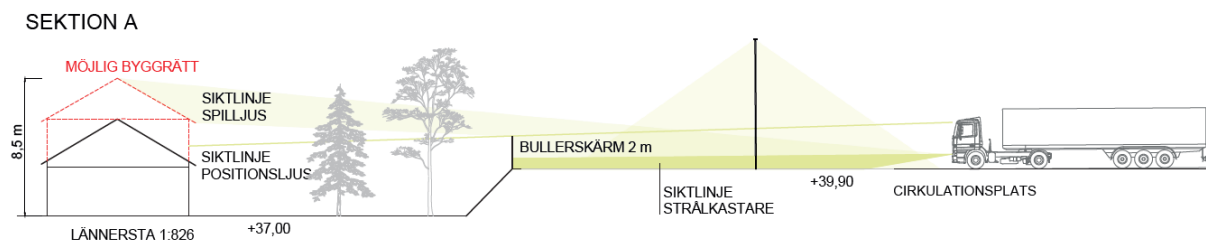
Det två meter höga bullerplanket som ska uppföras längs den nya lokalgatan bedöms skärma av bländande ljus från tunga fordons strålkastare mot angränsande bostäder öster om Ormingeleden, se sektion i figur 16. Befintlig bullervall väster om cirkulationsplatsen bedöms skärma av bländande ljus från tunga fordons strålkastare mot angränsande bostäder väster om Ormingeleden, se sektion i figur 17. Synligt ljus kommer att vara så kallat ”spilljus” samt högt sittande positionsljus som kommer att belysa bostadshusen momentant, vilket inte bedöms utgöra en betydande olägenhet. Befintlig vegetation kan även dämpa spilljus från fordon. Tillkommande gatubelysning bedöms inte heller utgöra en betydande störning för boende i angränsande fastigheter.

Ljus från tillkommande verksamheter inom planområdet har även studerats. Det som bedöms vara mest synligt från angränsande bostäder är ljuskällor från planerad drivmedelsstation i den norra delen av verksamhetsområdet. För att minimera störningar från tillkommande verksamheter rekommenderas väl avbländade fasadarmaturer och skyltar som släcks eller dimmas ned nattetid. Belysta eller lysande reklamskyltar bör inte riktas mot öst. Vid bygglovsprövningen

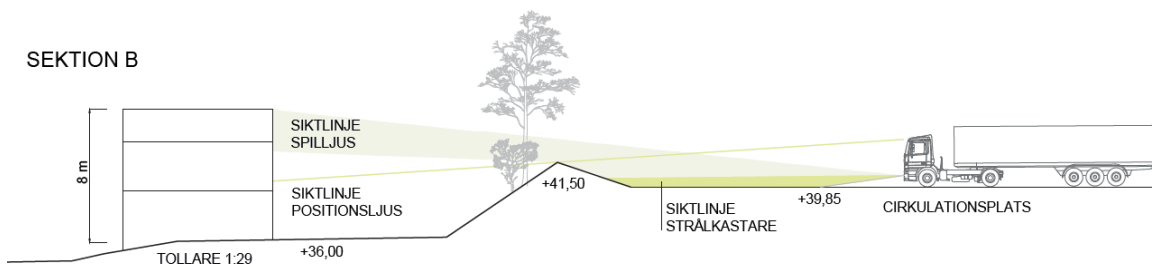
bevakas att tillkommande belysning och skyltar inom verksamhetsområdet inte innebär störningar för omgivningen.



Figur 15. Översiktskarta som visar på kritiska punkter för störningar från ljus. Illustration: Uppsala Teknikprojektering



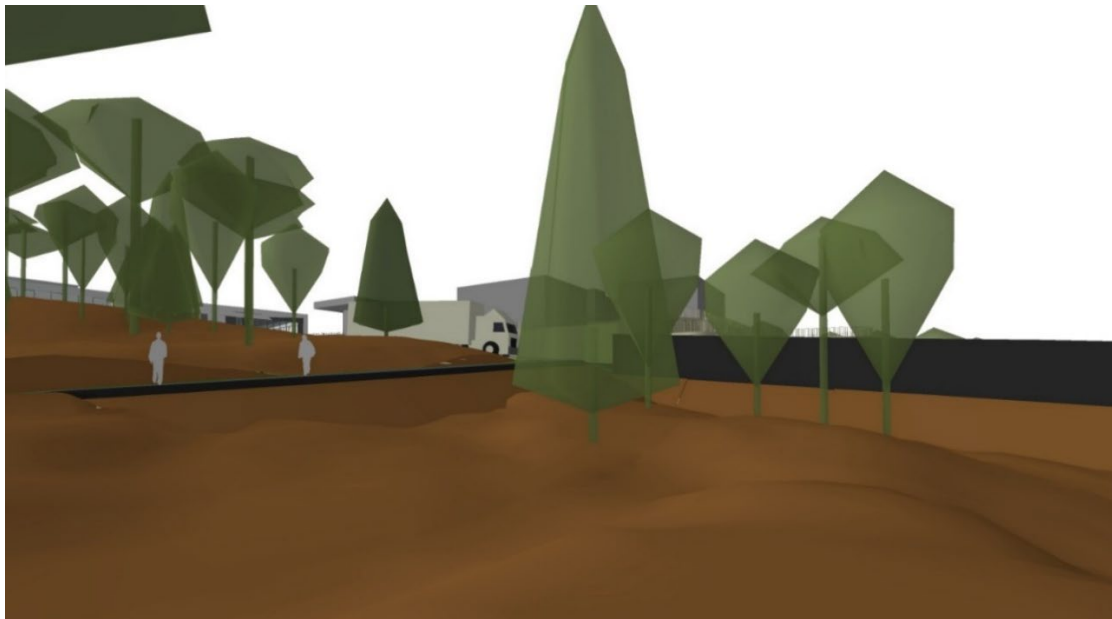
Figur 16. Sektion A i figur 15 som visar synligt ljus från tunga fordon och gatubelysning. Illustration: Uppsala Teknikprojektering



Figur 17. Sektion B i figur 15 som visar synligt ljus från tunga fordon. Illustration: Uppsala Teknikprojektering

Planförslaget kommer att innebära en förändrad närmiljö för boende i fastigheter som angränsar till planområdet, med en ökad närhet till trafikerad väg och verksamhetsbebyggelse, se figur 18. Den verksamhetsbebyggelse som bedöms ha störst visuell påverkan avseende byggnadsvolymer

är lokaliserad i södra delen av planområdet mot trafiklederna. I den norra delen, där planförslaget möjliggör för en drivmedelsstation, är avståndet från möjlig byggnad/lossningsplats till närmaste angränsande bostadshus cirka 55 meter, och cirka 30 meter till bostadens fastighetsgräns. Närmaste avstånd från den nya gång- och cykelvägen är cirka 10 meter till fastighetsgräns.



Figur 18. Volymstudie som visar utblick från angränsande bostadsfastighet (se punkt E i figur 15) mot möjlig bebyggelse samt den nya lokalgatan med anslutande gång- och cykelväg. Detaljplanens styr inte bebyggelsens exakta placering. Bild: XYZDP

De förändrade utblickarna och insynen som planförslaget kan medföra bedöms sammantaget inte innebära betydande olägenheter för angränsande bostäder. Insyn och visuell påverkan från verksamhetsområdet kan minimeras genom att vid behov plantera träd och/eller större buskar inom allmän platsmark längs tillkommande väglänter mot den nya lokalgatan samt anslutande gång- och cykelväg. Exakt placering, storlek och val av växter behöver studeras efter utbyggnaden inom planområdet.

Skuggning

Framtagna solstudier (XYZDP, 2024-01-12) visar att planförslaget kan ha en viss skuggpåverkan, under sen eftermiddag vår/höst samt kväll sommartid, för direkt angränsande bostadsfastigheter nordöst om den föreslagna lokalgatan och gång- och cykelvägen, se figur 19. Solstudien redovisar befintliga förhållanden med vegetation inom allmän plats (vegetation inom enskilda fastigheter redovisas inte). Med hänsyn till att befintlig vegetation på platsen idag skuggar fastigheterna bedöms skuggpåverkan bli marginell. Skuggningen kommer snarare att minskas genom att befintliga träd vid den nya väganslutningen kommer att tas bort.

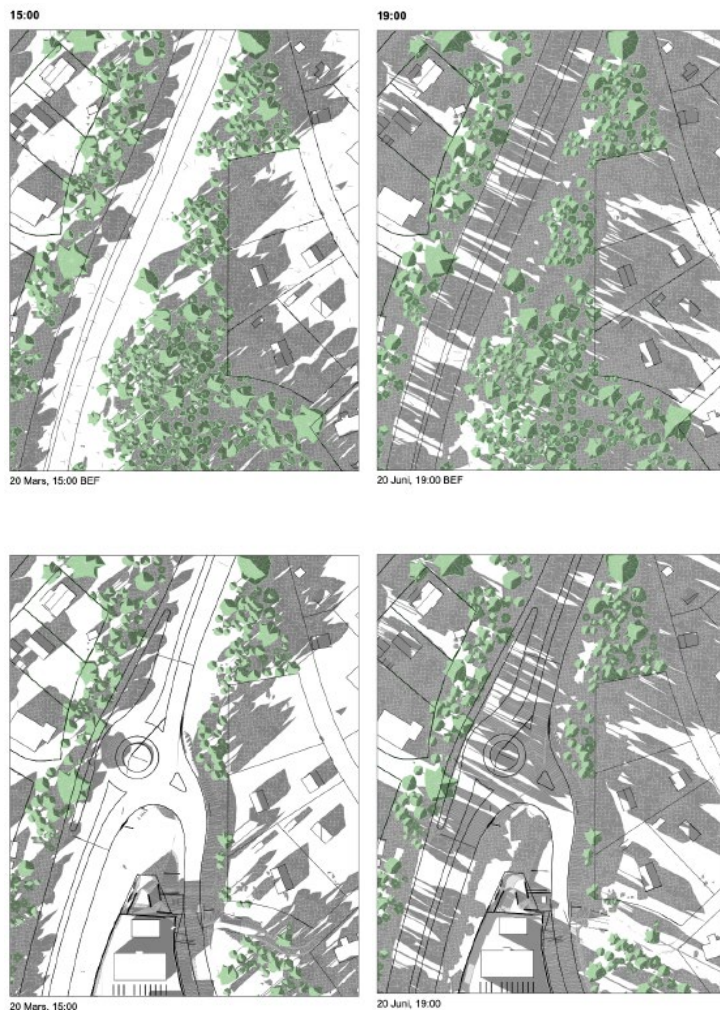


Fig 19. Solstudie som visar skuggpåverkan vår- och höstdagjämning 20 mars/22 september kl. 15 till vänster, samt sommarsolståndet 20 juni, kl. 19 (kl. 20 med tidsomställning för sommartid) till höger. Bild: XYZDP

Markens beskaffenhet

Geoteknik

Baserat på de geotekniska undersökningar som genomförts i området (Bjerking, 2023-09-08, 2023-10-24) föreligger ingen risk för ras eller skred inom området. 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 vars beskaffenhet lämpar sig för bebyggelse. Grundläggning kommer huvudsakligen att utföras på fastmark av berg och morän. Ingen geoteknisk förstärkning bedöms vara nödvändig. Grundvattenbildningen i området bedöms som liten då det till största delen består av berg.

Vid sprängning och fyllning inom området ska erforderliga hållfasthetsberäkningar göras för att säkerställa framtida stabilitet för markanvändningen vilket bevakas i bygglovsskedet.

Sulfidberg

En utredning av sulfidberg (Geosigma, 2021-11-29) samt kompletterande miljöteknisk bergundersökning (Trapezia, 2022-12-08) visar på att bergmaterialet inom planområdet bedöms vara syraproducerande. Uppemot 25 000 kubikmeter berg beräknas behöva sprängas bort under utbyggnaden. Ambitionen är att bergmassorna från schaktarbeten kan användas som utfyllnad på platsen i så stor utsträckning som möjligt. Hanteringen av eventuellt sulfidförande bergmaterial behöver fastställas inför schaktningsarbeten och byggnation, läs vidare under avsnittet *Så genomförs planen* och rubriken *Särskild hänsyn under byggnadstiden*.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten

Området ingår idag inte i verksamhetsområde för dagvatten och det finns inga utbyggda dagvattenledningar inom planområdet.

En dagvatten- och skyfallsutredning (PE Teknik & Arkitektur, 2024-01-12) har tagits fram som underlag till detaljplanen. Planområdet består i dagsläget av kuperad naturmark och avvattningen sker ytligt uppdelat i tre avrinningsområden. Det ena området avrinner mot norr, via trummor och diken till en dagvattendamm (Kocktorpsdammen) innan det når Kocktorpssjön.

Kocktorpssjön mottar stora mängder dagvatten från exploaterade ytor. Sjön klassas som ett ”övrigt vatten” och har således inga uppställda mål för miljö kvalitetsnormer (MKN), men av Nacka kommuns egna provtagningar av sjön framgår att den har god status när det gäller näringsämnen. De djupare delarna kan dock drabbas av syrebrist. Sjöns siktdjup är måttligt och dess buffringsförmåga mot förurning är god. Vattnet rinner sedan vidare via Kvarndammen till vattenförekomsten Skurusundet som har uppställda mål för MKN. Vattnet från planområdets södra avrinningsområde avleds söderut mot Trafikverkets dike längs Värmdöleden (väg 222) och vidare mot Skurusundet. Även vattnet från det östra avrinningsområdet rinner till Skurusundet.

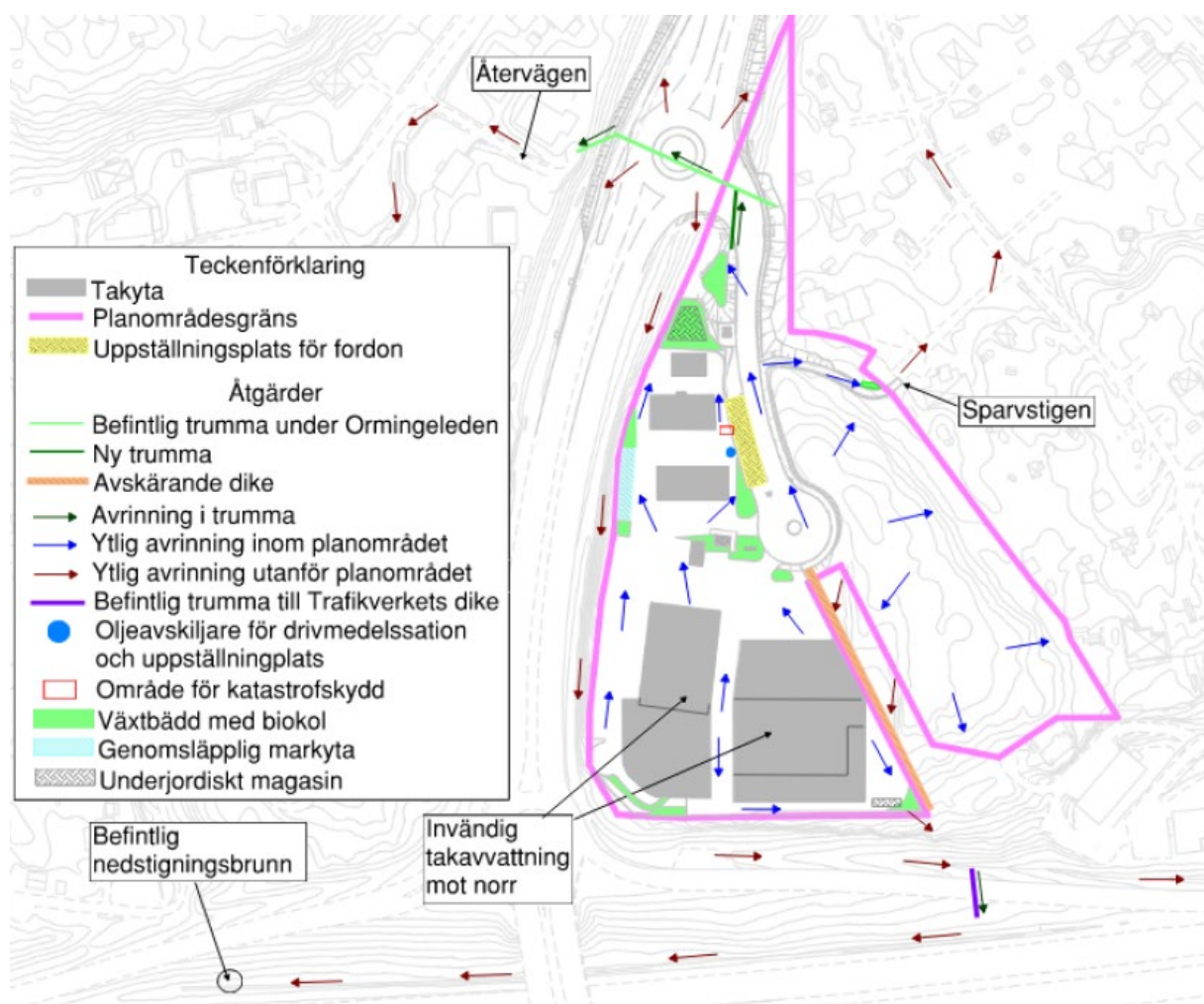
Vattenförekomsten Skurusundet bedöms ha måttlig ekologisk status där utslagsgivande miljökonsekvenstyper är övergödning, miljögifter, morfologiska förändringar och kontinuitet samt flödesförändringar. Recipienten bedöms ha ej god kemisk status på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kadmium (Cd), bly (Pb), antracen, tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten. Enligt Havs- och vattenmyndigheten bedöms gränsvärdena för kvicksilver och difenyletrar överskridas i alla Sveriges vattenförekomster. Därmed är MKN för dessa föroreningar mindre stränga i samtliga recipienter. MKN för Skurusundet är god ekologisk status år 2039 och god kemisk ytvattenstatus. Statusen behöver alltså förbättras.

Dagvattnet ska hanteras för att uppfylla Nacka kommuns dagvattenstrategi och riktlinjer, med målet att inte försvåra möjligheterna att uppnå de rådande MKN för slutrecipienten. Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten fördröjas och renas på kvartersmark genom så kallat lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dagvattenanläggningar inom kvartersmark ska

dimensioneras för att kunna fördröja och rena ett regndjup på minst 10 millimeter. Dagvattenflöden för planerad situation beräknas för 20-årsregn med en klimatfaktor på 1,25.

Planförslaget innebär förändrade marknivåer och stora delar av den befintliga naturmarken inom planområdet kommer att ersättas med hårdgjorda ytor. Flöden ut från området kommer öka efter exploatering, jämfört med befintlig situation. Totalt kommer flödet öka med cirka 467 l/s om ingen fördröjning sker inom planområdet. Föreslagen markanvändningen medför även att föroreningshalter och föreningsmängder kommer att öka kraftigt i jämförelse med nuläget.

Växtbäddar, diken och fördröjningsmagasin föreslås som huvudsakliga åtgärder för omhändertagande av dagvatten inom planområdet. I figur 20 nedan redogörs översiktligt för den föreslagna dagvattenhanteringen. Avledning mot norr sker via en ny trumma som kopplas på befintlig trumma under Ormingeleden. Avledning söderut sker fortsatt via Trafikverkets dike och befintlig trumma längs Värmdöleden. Avledning österut sker via den nya gång- och cykelvägen mot befintligt dike längs Sparvstigen.



Figur 20: Föreslagna dagvattenåtgärder och avledning av dagvatten. Bild: PE Teknik & Arkitektur

Ämne	Befintlig situation (ug/l)	Planerad situation utan åtgärder (ug/l)	Planerad situation med åtgärder (ug/l)	Befintlig situation (kg/år)	Planerad situation utan åtgärder (kg/år)	Planerad situation med åtgärder (kg/år)	Kvarvarande reningsbehov (kg)
Fosfor (P)	16	87	52	0,059	0,94	0,36	0,30
Kväve (N)	330	1500	830	1,2	16	6,0	4,8
Bly (Pb)	3,0	7,3	2,1	0,011	0,078	0,022	0,011
Koppar (Cu)	6,1	20	10,5	0,023	0,22	0,10	0,077
Zink (Zn)	17	69	19	0,063	0,73	0,18	0,12
Kadmium (Cd)	0,10	0,44	0,088	0,00039	0,0047	0,00087	0,00048
Krom (Cr)	2,6	9,6	5,1	0,0095	0,10	0,055	0,0455
Nickel (Ni)	3,2	6,5	1,6	0,012	0,070	0,016	0,004
Kviksilver (Hg)	0,0068	0,044	0,033	0,000024	0,00046	0,00033	0,00031
Suspenderad substans (SS)	20 000	49 000	14 800	73	530	180	107
Benso(a)pyren (BaP)	0,0052	0,047	0,0095	0,000019	0,00051	0,00010	0,000081
Lägre eller lika som innan							
Högre än innan							

Figur 21. Föroreningar för befintlig respektive planerad situation, med och utan rening. Bild: PE Teknik & Arkitektur

Kvartersmark

Kvartersmarken avses inte ingå i verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att flödena ut från planområdet inte får öka. Trafikverkets dikesanläggning längs Värmdöleden söder om planområdet får inte heller påverkas negativt efter planens genomförande. Dagvattnet från kvartersmark föreslås ledas mot ytliga växtbäddar som kan rena och fördröja minst 10 mm dagvatten, se figur 20. Om sulfidhaltigt berg finns inom kvartersmarken ska växtbäddarna utföras med tät botten för att inte vattnet ska infiltrera i marken. Växtbäddarna föreslås förses med biokol för att förbättra reningen. Dagvatten från den planerade drivmedelsstationen och uppställningsplatsen för tankfordon längs den kommunala lokalgatan avleds via en oljeavskiljare. Dagvattensystemet ska även anläggas med katastrofskydd för att det ska vara möjligt att stänga av och samla upp föroreningar vid olycka.

Dagvattenutredningen visar att den totala avrinningsarean mot söder kommer att minska efter utbyggnaden, genom att den största delen av dagvattnet inom kvartersmarken planeras att avledas mot norr. För att inte flöden från kvartersmarken ska öka vid dimensionerande regn behöver totalt 374 kubikmeter dagvatten fördröjas inom kvartersmark. Viss fördröjning kan ske i

föreslagna växtbäddar, men för att fördröja flöden ned till befintliga nivåer behöver underjordiska fördröjningsmagasin anordnas i den norra och södra delen av planområdet, se figur 20.

Planförslaget möjliggör för att föreslagna dagvattenanläggningar kan anordnas inom kvartersmarken genom att reglera ytor som inte får bebyggas (prickmark) samt bebyggelsens omfattning. Planförslaget reglerar att dagvattenanläggningar inom kvartersmark ska dimensioneras för att kunna fördröja och rena ett regndjup på minst 10 millimeter, samt att dagvatten huvudsakligen ska avledas mot norr. Att rening och fördröjning av dagvatten sker inom kvartersmark kommer även att regleras i marginomförandeavtalet.

Kvartersmark ska utformas med växtbäddar eller motsvarande som klarar fördröjning av de första 10 millimeter regn från hårdgjorda ytor. Dagvatten ska huvudsakligen avledas mot norr., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Allmän plats

Lokalgatan ingår inom verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att dagvatten kan avledas till befintlig trumma under Ormingeleden efter rening och fördröjning enligt åtgärdsnivån. Totalt behöver 21 kubikmeter dagvatten omhändertas för den kommunala lokalgatan. Flödet kommer efter utbyggnaden öka med 50 l/s jämfört med nuläget. Höjdsättningen av lokalgatan säkerställer att dagvatten i huvudsak avleds ytligt mot norr där växtbädd föreslås anordnas för rening och fördröjning av dagvatten. Övrigt dagvatten som genereras på gatan föreslås avledas till dagvattenbrunnar placerade efter kantsten längsmed körbanan, och via ledning till växtbädden i norr. Det aktuella området regleras med egenskapsbestämmelse om att marken är avsedd för dagvattenhantering inom allmän plats NATUR. Planförslaget reglerar höjdsättningen för lokalgatan genom planbestämmelse om markens höjd över angivet nollplan.

+0.0

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

dagvatten

Marken är avsedd för dagvattenhantering, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

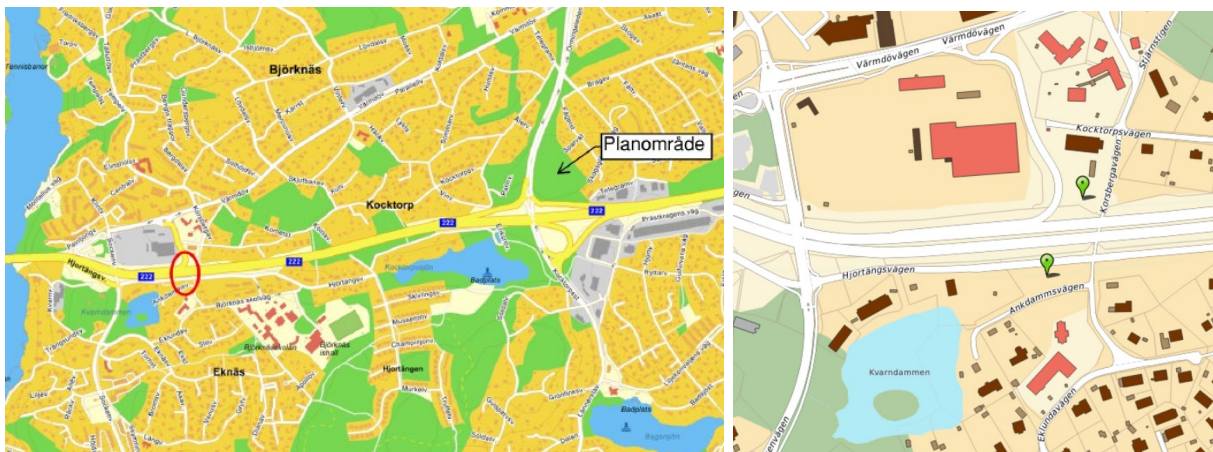
Dagvatten från den nya gång- och cykelvägen föreslås renas och fördröjas i en mindre växtbädd inom naturmarken intill Sparvstigen i planområdets östra del. Totalt behöver 4 kubikmeter dagvatten omhändertas. Flödet kommer efter utbyggnaden öka med 7 l/s jämfört med nuläget. En alternativ lösning kan vara att anpassa den befintliga dikesanvisningen nedanför den planerade gång- och cykelvägen för att uppnå rening och fördröjning enligt åtgärdsnivån.

Avrinning från den bevarade naturmarken inom planområdet föreslås fortsatt avledas likt befintlig situation. I den sydöstra delen av planområdet behöver ett avskärande dike anordnas längs med kvartersmarken för avledning av dagvatten från naturmarken söderut, så att dagvattnet inte rinner in på kvartersmark efter utbyggnaden.

Kompensationsåtgärder

Trots reningsåtgärder inom planområdet ökar mängderna föroreningar i dagvattnet, se figur 21. De ökade föroreningsnivåerna beror främst på att förhållandevis stora ytor naturmark ersätts med hårdgjorda ytor och verksamheter som orsakar föroreningar. Efter rening av dagvatten inom planområdet bedöms påverkan på föroreningssituationen i vattnen nedströms bli marginell. Då en vattenförekomst (i detta fall Skurusundet) status inte får försämrats behövs ändå kompensationsåtgärder för rening utanför planområdet för att miljö kvalitetsnormerna (MKN) i Skurusundet ska kunna följas. Kompensationsåtgärderna behöver anläggas på mark som kommunen har rådighet över inom Skurusundets avrinningsområde.

I ett åtgärdsprogram för Skurusundets tillrinningsområde (WRS 2020-08-28) har möjliga dagvattenåtgärder utretts som kan förbättra vattenkvaliteten. Skurusundet är till stor del påverkad av övergödning, vilket är en anledning till att minskad tillförsel av fosfor är en viktig parameter för att klara recipientens MKN. Som kompensationsåtgärd för rening av återstående föroreningsmängder från planområdet kommer en ny dagvattendamm att anläggas vid Ankdammsvägen/Stjärnstigen längs Värmdöleden i Björknäs, se figur 22. Dammen finns med som förslag i åtgärdsprogrammet och beräknas kunna rena cirka 5 kg/år. Dammen ska byggas ut med en kapacitet som klarar rening av de extra mängder som framgår i figur 21, för att inte föroreningsbelastningen ska öka till recipienten efter planens genomförande. Reningsbehovet för fosfor från planområdet är cirka 0,3 kg/år. Dagvattendammen kan även nyttjas som kompensationsåtgärd för andra stadsbyggnadsprojekt inom Skurusundets avrinningsområde.



Figur 22. Rödmarkerat område (till vänster) visar lokalisering av en ny dagvattendamm vid Ankdammsvägen/Stjärnstigen i förhållande till planområdet. Karta till höger visar föreslagna placeringar (grön pil) av dagvattendammen på vardera sida Värmdöleden enligt åtgärdsprogrammet för Skurusundet.

Föreslagna dagvattenåtgärder inom och utanför planområdet innebär att föroreningarna till Skurusundet kommer att minska efter detaljplanens genomförande. Kommunen bedömer därför att miljö kvalitetsnormer för vattenförekomsten kan följas, såväl för den övergripande ekologiska och kemiska statusen, som för de olika aktuella kvalitetsfaktorerna.

Skyfall

Planområdet ligger på en höjd och får inget tillrinnande dagvatten. Vid kraftigare regn än dimensionerande 20-årsregn behöver vatten avledas på ett säkert sätt utan att orsaka skada på byggnader eller infrastruktur. Från de nordöstliga delarna av planområdet sker idag den sekundära avrinningen vid skyfall mot Skurusundet, och från de sydvästliga mot Baggensfjärden, se figur 23 och 24. Det finns idag ett par mindre instängda områden inom planområdet där vatten kan bli stående vid kraftiga regn. Dessa ytor kommer inte finnas kvar efter detaljplanens genomförande.



Figur 23. Kartan visar sekundär avrinning från den nordöstra delen av planområdet. Bild: Scalgo Live



Figur 24. Kartan visar sekundär avrinning från den sydvästra delen av planområdet. Bild: Scalgo Live

I framtiden dagvattenutredningen (PE Teknik & Arkitektur, 2024-01-12) har analys av avrinningsvägar och flöden vid skyfall efter planerad utbyggnad gjorts med hjälp av verktyget Scalgo Live. Beräkningar har gjorts för ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Detaljplanen innebär att marknivåerna kommer att förändras inom planområdet. Efter fördröjning i föreslagna växtbäddar och underjordiska magasin kommer vattnet rinna via sekundära avrinningsvägar ut från planområdet mot Skurusundet och Baggensfjärden.

Resultatet från skyfallsberäkningarna visar att den sekundära avrinningen mot Skurusundet kommer att minska efter utbyggnaden. Strax norr om planområdet finns det idag en mindre

lågpunkt vid korsningen Telegramvägen/Bragevägen där vatten kan bli stående vid skyfall. Efter detaljplanens genomförande kommer översvämningsrisken att minska inom det aktuella området, och för angränsande fastigheter nordost om planområdet.

Flöden för den sekundära avrinningen söderut och vidare österut mot Baggensfjärden kommer dock att öka med cirka 357 l/s efter utbyggnaden. Längs den sekundära avrinningsvägen mot Baggensfjärden finns idag tre större lågpunkter som riskerar att översvämmas vid kraftiga skyfall. Strax öster om planområdet finns ett befintligt instängt område längs Värmdöleden (väg 222), som kan översvämmas till max 42 centimeter innan vattnet sedan rinner vidare, se figur 25. Denna risk finns dock även om flödet från planområdet inte skulle öka, då planområdet endast utgör cirka 3,9 % av det totala avrinningsområdet till det instängda området, vilket bedöms utgöra en försumbar påverkan. Till övriga större lågpunkter nedströms utgör planområdet som högst cirka 1 % av det totala avrinningsområdet.



Figur 25. Kartan visar lågpunkt på Värmdöleden (markerad med kartnål) och lågpunktens tillrinningsområde i grönt. Bild: Scalgo Live

Sammantaget bedöms inte de ökade skyfallsflödena från planområdet ha en betydande påverkan på översvämningsrisker nedströms eller påverka Trafikverkets anläggning negativt. Höjdsättning av kvartersmark och allmänna anläggningar ska utföras så att dagvatten vid skyfall kan avledas utan att skada kringliggande fastigheter eller andra samhällsviktiga funktioner.

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 detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	kvartal 1 2022
Granskning	kvartal 4 2023
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 1 2024
Laga kraft tidigast*	kvartal 2 2024

**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 2024 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 5 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

Nacka kommun ansvarar för utbyggnad av den cirkulationsplats på Ormingeleden utanför planområdet som kommer att ansluta verksamhetsområdet till det allmänna vägnätet samt den nya gång- och cykelvägen inom planområdet. Exploatören ansvarar för utbyggnad av lokalgatan som försörjer verksamhetsområdet.

Ombyggnationen av allmän väg med en ny cirkulationsplats görs av Nacka kommun i egenskap av väghållare för Ormingeleden med stöd i väglagen (10 §), läs vidare under rubriken *Kostnader för anläggande samt drift och underhåll av statliga vägar*.

Nacka kommun ansvarar för att samordning sker mellan byggnation av lokalgatan, gång- och cykelvägen och anslutningen till Ormingeleden.

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. Dagvatten från lokalgatan ingår i verksamhetsområde för dagvattenledningar, och kan ledas vidare till det befintliga dagvattennätet efter fördröjning och rening inom planområdet.

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 växtbäddar, dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar. För att säkerställa att nödvändig rening och fördröjning av dagvatten sker inom kvartersmark kommer detta att regleras i markgenomförandeavtal med respektive fastighetsägare.

För att säkerställa att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas kommer en ny dagvattendamm att anläggas utanför planområdet på kommunägd mark inom Skurusundets avrinningsområde. Kommunen ansvarar för att kompensationsåtgärder blir genomförda och finansierade, samt ansvarar för framtida drift och underhåll.

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 nuvarande och eventuella framtida fastighetsägare inom 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. Avtalet reglerar de olika kostnadsposter som uppstår i och med att marken planeras och förbereds till byggbar standard.

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, bulleråtgärder, placering av samt antal parkeringsplatser, dagvattenåtgärder och kompensationsåtgärder för dagvatten, upplåtelse av mark eller område för nätstation samt gestaltning av bebyggelse och utemiljö. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Bevakningsavtal

Inför genomförandet behöver ett bevakningsavtal tas fram med Trafikverket.

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 lantmäterimyndigheten.

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 inom planområdet. Planförslaget förutsätter även att en cirkulationsplats byggs ut på Ormingeleden utanför planområdet.

Standard på allmänna anläggningar ska följa teknisk handbok. En förprojektering för allmänna anläggningar har tagits fram som underlag till detaljplanen (MVG/XYZDP, 2023-10-31).

Detaljprojektering kommer att påbörjas efter antagandet av detaljplanen. Den nya cirkulationsplatsen och lokalgatan ska utformas och dimensioneras utifrån beräknade framtida trafikflöden och fordonstyper. Säkerhetsstängsel kan behöva anordnas vid bergsslänter som tillkommer efter utbyggnaden.

Vid detaljprojektering och utbyggnaden av cirkulationsplatsen utanför planområdet bevakas att nödvändiga skyddsåtgärder för bland annat trafik- och ljusbuller vidtas vid eventuella justeringar i befintlig bullervall. Risk för vibrationer behöver även tas i beaktande i detaljprojekteringen av den nya lokalgatan och cirkulationsplatsen.

Vatten och spillvatten

Befintliga spillvattenledningar finns dragna under Ormingeleden från Återvägen. Dessa ska dock avvecklas på sikt efter utbyggnaden vid angränsande bostadsområde runt Fågelstigen.

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet från befintliga ledningar vid Telegramvägen som leds in i området söder ifrån. För att nå den nya kvartersmarken kommer ledningsrätt sökas för den nya dragningen av ledningarna. Ledningsrätten kommer ligga utanför planområdet, läs vidare under rubriken *Ledningsrätter*.

Dagvatten

Anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten inom allmän plats kommer att byggas ut i samband med att allmän platsmark anläggs. Möjlig anslutningspunkt till det befintliga dagvattennätet är i norra delen av planområdet under Ormingeleden mot Åkervägen.

Inom kvartersmark behöver anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten samt nya dagvattenledningar byggas ut enligt framtagna dagvattenutredning och reglering i plankartan. Utöver växtbäddar behöver underjordiska dagvattenmagasin anläggas inom kvartersmark för att säkra fördröjning av dagvatten ned till befintliga flöden. Skulle fastighetsbildning ske där kvartersmarken delas in i flera fastigheter ska en gemensamhetsanläggning bildas för de

gemensamma dagvattenanläggningar som krävs för rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark.

Som kompensationsåtgärd för rening av återstående föroreningsmängder från planområdet kommer en ny dagvattendamm att vid Ankdammsvägen/Stjärnstigen längs Värmdöleden i Björknäs i samband med detaljplanens genomförande. Dammen ska byggas ut med en kapacitet som klarar rening av de extra mängder som krävs för att inte föroreningsbelastningen ska öka till recipienten efter planens genomförande. Dagvattendammen planeras även nyttjas som kompensationsåtgärd för andra stadsbyggnadsprojekt inom Skurusundets avrinningsområde.

Vinterväghållning

Vinterväghållning på allmän plats kommer ske av huvudmannen för lokalgatan samt gång- och cykelvägen, i detta fall Nacka kommun. Möjlighet till att lägga upp snö längs med lokalgatan och gång- och cykelvägen mot angränsande naturmark ger goda förutsättningar för att snömassor kan hanteras lokalt.

Respektive fastighetsägare ansvarar för vinterväghållning inom kvartersmark.

El, tele och fiber

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

Två transformatorstationer behöver anordnas för att försörja tillkommande verksamheter. Den ena transformatorstationen är platsbestämt och den andra kommer lokaliseras inom kvartersmark utifrån tillkommande verksamheters behov. Åtkomst till stationen ordnas genom ett avtalsservitut mellan fastighetsägaren och Boo Energi.

Värme

Värme löses individuellt för varje verksamhet inom området. Exploatören planerar att installera bergvärme till byggnaderna. Ansökan om att borra bergvärme görs till kommunens miljöenhet och Exploatören ansvarar för att ansöka och bekosta detta.

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för att avfall tas omhand på rätt sätt och att tillräckliga utrymmen finns för avfallshanteringen enligt teknisk handbok för avfall. 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, både gällande

rest- och matavfall och övriga avfallsslag som kan uppkomma. Nacka vatten och avfall AB ansvarar för insamling av rest- och matavfall.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Planområdet består till stor del av berg och förhållandevis stora mängder berg, uppskattningsvis 25 000 kubikmeter, behöver sprängas bort. Stor vikt behöver läggas vid att minimera störningar för närboende samt till de befintliga trafikledernas funktion under byggnadstiden. Transporterna ska ske via en provisorisk tillfartsväg till området som uppförs i anslutning till Ormingeleden.

Hantering av träd och natur under utbyggnaden ska ske enligt Nacka kommuns tekniska handbok.

Sulfider

Det finns en stor risk att berget inom området innehåller sulfider enligt de provtagningar som gjorts (Geosigma, 2021-11-29 och Trapezia, 2022-12-08). En schaktplan för sprängning kommer användas vid framtida sprängarbeten med uppföljande provtagningar som undersöker hur den fortsatta hanteringen av bergmassorna ska genomföras. Innan markarbetena påbörjas går det inte på förhand att avgöra hur omfattande sulfidförekomsterna är och hur mycket material som kan behöva köras till deponi för vidare hantering.

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 markgenomförandeavtalet och marköverlåtelseavtalet. 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 kvartersmark enligt detaljplan och exploatören bekostar avstyckning och eventuella rättigheter i form av exempelvis servitut.

Detaljplanen möjliggör att kvartersmark inom E-område för elnätstation kan styckas av från fastigheten Tollare 1:3 om det bedöms vara lämpligt. Marken kan även upplåtas.

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 lantmäterimyndigheten efter ansökan från kommunen när detaljplanen vunnit laga kraft, se vidare Bilaga 1 Fastighetskonsekvensbeskrivning.

För att möjliggöra för en elnätstation med tillhörande ledningar inom kvartersmark behöver ett avtalsservitut tecknas mellan den framtida fastighetsägaren och Boo Energi.

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.

Eventuellt inrättande av gemensamhetsanläggningar för enskilda fastigheter inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren för. Om flera fastigheter bildas inom kvartersmarken ska en gemensamhetsanläggning bildas för de anläggningar som gemensamt hanterar fördröjning av dagvattnet från området. Ansökan om förrättning ska utföras och bekostas av fastighetsägaren.

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.

För att bygga ut ledningsnätet för VA kommer en ny anslutningspunkt till området skapas söder ifrån där Nacka vatten och avfall AB har befintliga ledningar som kan byggas på. För att möjliggöra för denna anslutning behöver Nacka vatten och avfall AB en ledningsrätt som sträcker sig över tre fastigheter, Lännersta 10:1, Lännersta 11:76 samt 1:792 som ligger utanför planområdet. Marken där ledningsrätten är planerad är delvis planlagd och delvis planlös. Fastigheten Lännersta 11:76 är planlagd med u-område i befintlig detaljplan och för planerad placering av ledningsrätten på Lännersta 1:792 samt 10:1 saknas detaljplan. Nacka vatten och avfall AB ansvarar för att ansökan om ledningsrätten söks hos lantmäterimyndigheten och kostnadsansvaret regleras i ett utbyggnadsavtal mellan exploatören och Nacka vatten och avfall AB. I det fall det under genomförandet visar sig att bildande av ledningsrätt inte är möjligt ska annan avtalsrättighet upprättas.

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 byggrätter 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 bekostar utbyggnaden av cirkulationsplatsen på Ormingeleden utanför planområdet samt den gång- och cykelväg som planeras i anslutning till Sparvstigen. Exploatören ansvarar för kostanden för utbyggnad av den nya lokalgatan inom planområdet. Exploateringsersättning för kommunens kostnader betalas av exploatören.

Kommunen ansvarar för framtida drift- och underhållskostnader inom allmän platsmark.

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 och för kompensationsåtgärd utanför planområdet. 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 väganslutning behöver anordnas för detaljplanens genomförande. Kommunen är väghållare för vägen 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 regleras i planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, 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**Naturvärden**

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 bedöms sammantaget medföra negativa konsekvenser för naturmiljön genom att drygt 2 hektar naturmark med höga naturvärden, som utgör en livsmiljö för flertalet rödlistade arter, tas i anspråk. Planförslaget innebär även en negativ påverkan genom att de ekosystemtjänster som skogsmarken bidrar med försvinner, och det ekologiska spridningssambandet för barrskogslevande arter försvagas lokalt. Naturvärden kopplade till den gamla skogen kan inte ersättas. Planförslaget motverkar därmed kommunens lokala miljömål.

Planförslaget säkerställer bevarandet av cirka en tredjedel (drygt 1 hektar) av den befintliga skogsmarken inom planområdet vilket mildrar konsekvenserna något. Den bevarande naturmarken bedöms kunna bibehålla en del av de ekologiska och landskapsekologiska funktioner som naturmarken inom planområdet hyser.

Landskapsbild

Det kuperade landskapet inom planområdet är karaktäristisk för Nacka. Planförslaget innebär en stor påverkan på landskapsbilden och den historiska avläsbarheten, genom att delar av den kuperade naturmarken ersätts med anlagda ytor och storskalig bebyggelse. Entrén till Orminge kommer delvis att förändras från karaktäristisk natur till tydlig anlagd karaktär, med en bebyggelse som visuellt kommer att dominera från trafiklederna.

Klimatpåverkan

Nacka kommun har 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 inom ramen för aktuell detaljplan bedöms dock inte vara goda. Detaljplanens genomförande innebär sprängning av en stor mängd berg, med

efterföljande masshantering samt materialåtgång vid byggskedet, vilket innebär ökade utsläpp av växthusgaser. Vidare faller även en stor mängd träd som binder koldioxid vilket leder till minskad mängd biomassa.

Detaljplanens klimatpåverkan under byggskedet kan begränsas genom att losshållet bergschakt planeras att krossas på plats och nyttjas som fyllnadsmassor i så stor utsträckning som möjligt, vilket bidrar till minskade transporter. Detaljplanens klimatpåverkan kan även begränsas genom energieffektivisering av tillkommande bebyggelse och en hållbar energiförsörjning.

Den föreslagna markanvändning som planförslaget medger bedöms även leda till ökat antal transporter. De flesta transporter till och från verksamhetsområdet bedöms ske med bil med hänsyn till den föreslagna markanvändningen. Närmaste busshållplats och utpekade cykelstråk ligger även förhållandevis långt bort. Ökningen av transporter beror dock till stor del på vilka verksamheter som etablerar sig på platsen. Om enbart befintliga verksamheter inom närområdet omlokaliseras till planområdet kan klimatpåverkan bli marginell i jämförelse med nuläget. Att möjliggöra för arbetsplatser och handel i bostadsnära lägen skapar även förutsättningar för att det totala resbehovet för kommunens invånare minskar, vilket i sin tur kan leda till mer begränsade utsläpp av växthusgaser och luftföroreningar.

Vad gäller lokalklimat kommer planförslaget innebära en väsentlig ökning av ytemperaturerna sommartid i jämförelse med nuläget, huvudsakligen inom de ytor där naturmark ersätts med hårdgjorda ytor. Den naturmark som bevaras bedöms kunna mildra konsekvenserna för angränsande bostadsområde.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Inga MKN bedöms överskridas efter detaljplanens genomförande. Då luftföroreningshalterna inte kan förväntas bli lägre till följd av planens genomförande motverkas dock Nackas lokala miljömål för utomhusluft. För att klara MKN för vatten kommer kompensationsåtgärder att genomföras så att inte föroreningsbelastningen från planområdets dagvatten ska öka i recipienten Skurusundet.

Störningar och risker

Detaljplanen säkerställer bullerskyddsåtgärder så att nationella riktvärden för buller inte överskrids för angränsande bostäder efter genomförandet av detaljplanen. En god inomhusmiljö bedöms därmed kunna uppnås.

Genom att riskreducerande åtgärder säkerställs i detaljplanen bedöms föreslagen markanvändning inte vara olämplig avseende risker kopplade till farligt gods och etablering av en drivmedelsstation.

Planförslaget bedöms inte medföra en ökad översvämningrisk inom planområdet eller för nedströms liggande områden utanför planområdet.

Planförslaget kommer att medföra konsekvenser för boende i direkt angränsande fastigheter genom en förändrad närmiljö, med ökad närhet till trafikerad väg, förändrade utblickar och ökad insyn. Konsekvenserna av detaljplanens genomförande bedöms inte utgöra betydande olägenheter enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (PBL), avseende störningar och visuell påverkan.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. I enlighet med kommunens strategi Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka har ambitioner inom strategins sex strategiska inriktningar formulerats. Nedan redovisas åtgärder som är aktuella att vidtas i projektet för att uppnå respektive ambition.

- **Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden**

Naturmark bevaras intill angränsande bostadsområde vilket skapar förutsättningar för att spridningssamband samt lokala natur- och rekreationsvärden till viss del kan bibehållas. Tillkommande väglänkar inom allmän platsmark föreslås förses med naturlig plantering som kan bidra med ekosystemtjänster. Tillgängligheten till kvarvarande naturmark förbättras något genom den nya gång- och cykelvägen.

- **Hållbart resande och mobilitet**

Den nya gång- och cykelförbindelsen inom allmän plats gör det möjligt för arbetande och besökare att ta sig till och från det nya verksamhetsområdet med kollektivtrafik, cykel och till fots.

Inom kvartersmark ska laddstationer för elbilar anordnas, både publika och för personal och kunder till verksamheterna. Verksamhetsområdet ska utformas så att arbetande och besökare på ett tillgängligt och säkert sätt kan ta sig till och från verksamheterna till fots eller med cykel. Parkeringsplatser för cyklar (minst 50 stycken) ska även anordnas inom kvartersmark.

- **Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande**

Planområdet utformas och höjdsätts så att mängden bergschakt kan begränsas, vilket minskar utsläpp från transporter och störningar för omgivningen. Losshållet bergschakt planeras även att krossas på plats och nyttjas som fyllnadsmassor i så stor utsträckning som möjligt, vilket kan bidra till minskade transporter under byggskedet.

Ambitionen inom stadsbyggnadsprojektet är att utveckla ett attraktivt område baserat på en arkitektur och materialval som är anpassat till sin omgivning. Kvartersmark ska i den omfattning det är möjligt utformas med grönytor och växtlighet som kan bidra till ekosystemtjänster och trivsamma vistelsezoner. Stödmurar ska huvudsakligen utformas med växtb eklädda gabioner eller motsvarande.

Huvuddelen av bebyggelsen inom verksamhetsområdet planeras att miljöcertifieras. Uppvärmning av den nya bebyggelsen planeras ske genom bergvärme. Detaljplanen

möjliggör även för installation av solceller på bebyggelsen inom verksamhetsområdet.

- **Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen**

Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats. Kvartersmark och allmän plats ska huvudsakligen utformas med öppna gröna dagvattenlösningar, såsom växtbäddar, som kan bidra till biologisk mångfald och skapa en trivsamt utemiljö.

- **Hållbar avfallshantering och återbruk**

Kvartersmarken ska utformas så att den möjliggör en modern och miljövänlig avfallshantering uppdelat på olika fraktioner utöver hushålls- och matavfall. Under detaljplanens genomförande ska en hållbar sortering av byggavfall eftersträvas. Användning av återbrukat material vid byggnation ska även uppmuntras.

- **Anpassning framtida klimat**

Kvartersmark och allmän platsmark höjdsätts så att fastigheter och andra samhällsviktiga funktioner inte översvämmas vid ett skyfall, vilket innebär minst ett 100-årsregn med klimatfaktor.

Den naturmark som bevaras inom planområdet kan mildra de värmeö-effekter som planförslaget medför. För att mildra konsekvenserna av planens genomförande föreslås även nya grönytor tillföras inom verksamhetsområdet som kan bidra till ett varierat mikroklimat och temperaturutjämning. Ambitionen är att kvartersmarken utformas med ytliga regnbäddar med inslag av träd/buselage.

Sociala konsekvenser

Rekreation och lek

Planförslaget säkerställer tillgången till bostadsnära natur genom att bevara en del av den befintliga naturmiljön intill angränsande bostadsområde som allmän platsmark. Möjligheterna till rekreation och lek inom området bedöms dock sammantaget försvagas genom att en stor del av naturmarken tas i anspråk.

Tillgänglighet

Den nya gång- och cykelförbindelsen mellan verksamhetsområdet och det intilliggande bostadsområdet, samt gång- och cykelbanan längs med lokalgatan, ökar tillgängligheten till området. Med hänsyn till terrängen på platsen kommer gång- och cykelvägen att ha en maximal längslutning på 7 % vilket innebär att en god tillgänglighet inte kan uppnås fullt ut för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Trygghet

Upplevelsen av trygghet påverkas till stor del av vilka verksamheter som kommer att etablera sig på platsen och vilka tider dessa är öppna. En variation av dags- och kvällsöppna verksamheter är positivt ur trygghetssynpunkt. Belysning inom såväl allmän plats som kvartersmark är även en viktig trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärd, vilket behöver bevakas under genomförandet och det framtida underhållet.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet finansieras till stor del av markförsäljning av kommunägd mark inom planområdet. Den framtida fastighetsägaren kommer att stå för utbyggnadskostnader för allmänna anläggningar inom planområdet. Framtida drift- och underhållskostnader för allmänna anläggningar kommer att belasta kommunen.

Samhällsekoniskt innebär planförslaget att ekonomiska värden skapas. Detaljplanen möjliggör för nya företagsetableringar och utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet. Fler arbetsplatser kan därmed tillskapas inom kommunen. Projektet möjliggör även för en flytt av befintlig drivmedelstation vid Orminge Centrum, vilket möjliggör planerad stadsutveckling enligt antaget detaljplaneprogram för Orminge centrum, och framtida markförsäljningsinkomster för kommunen.

Avvägning mellan motstående intressen

Att skapa plats för fler verksamheter och arbetsplatser är en prioriterad fråga för kommunen och ett målområde i översiktsplanen, 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. Närheten till trafiklederna innebär samtidigt goda kommunikationsmöjligheter vilket har bidragit till att området bedömts vara lämpligt för mer skrymmande verksamheter.

Ett annat viktigt målområde i översiktsplanen är att utveckla kommunens lokala centrum. Pågående stadsomvandling i Orminge centrum med fler bostäder, mer service och en mer utvecklad stadsmiljö ger konsekvenser på närområdet. Det finns bland annat behov av ny mark för omlokalisering av verksamheter och drivmedelsstation. Att hitta lämplig mark för verksamheter är generellt svårt. Ur ett helhetsperspektiv är det fördelaktigt om redan befintliga verksamhetsområden utvecklas eller att mark som redan är utsatt för störningar tas i anspråk. Planområdet gränsar till ett område som är utpekad som lämpligt för verksamhetsutveckling i gällande översiktsplan. Detaljplanen innebär att ett område som redan i viss utsträckning är utsatt för störningar tas i anspråk, och att ett sammanhängande område för verksamheter kan möjliggöras på sikt vilket bedöms gynnsamt ur ett helhetsperspektiv.

Detaljplanen bedöms samtidigt medföra negativa konsekvenser för naturmiljön genom att naturmark med höga naturvärden tas i anspråk. Naturmarken inom planområdet fungerar även

som bostadsnära natur för rekreation och lek, även fast området närmast trafiklederna är bullerutsatt. I detaljplanen har så mycket värdefull naturmark som möjligt bevarats och säkerställts som allmän platsmark NATUR intill angränsande bostadsområde, samtidigt som en ändamålsenlig verksamhetsyta kan tillskapas. Även om naturmarken påtagligt minskar i omfattning bedöms lokala natur- och rekreationsvärden till viss del kunna bibehållas efter detaljplanens genomförande.

I avvägningen mellan intresset att bevara naturmarken inom planområdet orörd, och intresset av att möjliggöra ytor för verksamheter och utveckling av lokalt centrum, bedömer kommunen att det senare väger tyngre.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

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

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Magnus Bohman
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2024-03-18, § 51
Laga kraft 2025-05-12.

Annica Schneider
Projektkoordinator

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga 1 till planbeskrivning för detaljplan för Verksamhetsområde Orminge trafikplats, del av fastigheterna Lännersta 10:1 och Tollare 1:3, i Boo, Nacka kommun.

Tabellen nedan redovisar de fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för respektive fastighet och marksamfällighet inom och utanför planområdet.

Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Tollare 1:23–30, Tollare 1:32–41, Tollare 1:45–55, Tollare 1:57–66, Tollare 1:284, Tollare 1:478		Officialservitut 01-BOO-429.1 med ändamål utrymme väg används inte och är inte aktuella att användas på grund av att avstyckningsplanen A 65 (akt: 0182K-5964) är avregistrerad. Servituten kommer att upphävas under planarbetet genom en lantmäteriförrättning.	Lantmäteriförrättningen bekostas av Nacka kommunen. Eventuell ersättning för upphävande av officialservituten beslutas i lantmäteriförrättningen.			

Bilaga I till planbeskrivning för detaljplan för Verksamhetsområde Orminge trafikplats
GRANSKNINGSHANDLING

Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Tollare 1:68–73, Tollare 1:80–98, Tollare 1:459, Tollare 1:490		Officialservitut 01- BOO-464.1 med ändamål utrymme väg används inte och är inte aktuella att användas på grund av att avstyckningsplanen A 65 (akt: 0182K- 5964) är avregistrerad. Servituten kommer att upphävas under planarbetet genom en lantmäteriförrättning.	Lantmäteriförrätt ningen bekostas av Nacka kommun. Eventuell ersättning för upphävande av officialservitut beslutas i lantmäteriförrätt ningen.			

Bilaga I till planbeskrivning för detaljplan för Verksamhetsområde Orminge trafikplats
GRANSKNINGSHANDLING

Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Tollare 1:100, Tollare 1:112, Tollare 1:119–139, Tollare 1:497		Officialservitut BOO-503.1 med ändamål utrymme väg används inte och är inte aktuella att användas på grund av att avstyckningsplanen A 65 (akt: 0182K-5964) är avregistrerad. Servituten kommer att upphävas under planarbetet genom en lantmäteriförrättning.	Lantmäteriförrättningen bekostas av Nacka kommun. Eventuell ersättning för upphävande av officialservitut beslutas i lantmäteriförrättningen.			
Tollare 1:112					Eventuell bergschakt på fastigheten mot Ormingeleden. Se karta på sida 6.	

Bilaga I till planbeskrivning för detaljplan för Verksamhetsområde Orminge trafikplats
GRANSKNINGSHANDLING

Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Lännersta 1:792	Cirka 60 kvm behöver upplåtas med ledningsrätt för VA-ledningar	Föremål för framtida ledningsrätt för ny anslutning för VA- ledningar Se karta sida 6	Förrättningskost nader uppstår. Ersättning för utrymmet beslutas i förrättningen om överenskommels e inte träffas innan.		Överenskommelse om ledningsrätt underlättar förrättningen men är ej nödvändig.	

Bilaga I till planbeskrivning för detaljplan för Verksamhetsområde Orminge trafikplats
GRANSKNINGSHANDLING

Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhet sanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Tollare 1:3	Erhåller kvartersmark från Lännersta 10:1 och avstår allmän platsmark till Tollare 1:3 genom fastighetsreglering. Kvartersmark avstyckas sedan till lämpliga fastigheter.		Lantmäteriförrättningen bekostas av Nacka kommun.			Byggrätter för verksamhetsändamål och teknisk anläggning. Planläggning av allmän plats (naturmark och väg).
Lännersta 10:1	Erhåller allmän platsmark från Tollare 1:3 och avstår kvartersmark till Tollare 1:3 genom fastighetsreglering.	Föremål för framtida ledningsrätt för ny anslutning för VA-ledningar. Se karta sida 6	Lantmäteriförrättningen bekostas av Nacka kommun.			Byggrätter för verksamhetsändamål. Planläggning av allmän plats (naturmark och väg).

GRANSKNINGSHANDLING



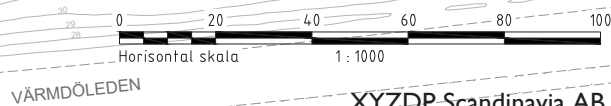
behöver bildas.

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	E-POST	SMS	WEBB	ORG.NUMMER
Nacka kommun, 131 81 Nacka	Stadshuset, Granitvägen 15	08-718 80 00	info@nacka.se	716 80	www.nacka.se	212000-0167



Bilaga 2. Illustrationsplan

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



XYZDP Scandinavia AB