

2022-01-27

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2021/1336

## **Detaljplan för verksamhetsområde Orminge trafikplats Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 27 januari 2022.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för verksamhetsområde Orminge trafikplats på remiss under samrådstiden 22 december 2021 till och med 2 februari 2022.

Den föreslagna detaljplanen för verksamhetsområde Orminge trafikplats syftar till att möjliggöra ett attraktivt verksamhetsområde för nyetablering eller omlokalisering av verksamheter inom kommunen. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en anslutning till det allmänna vägnätet. Verksamhetsområdet ska utformas med stor hänsyn tagen till angränsande bostadsbebyggelse samt beaktande av naturvärden och platsens entréfunktion till Orminge. Utifrån kommunens nyckeltal beräknas upp till 280 arbetsplatser kunna tillskapas beroende på vilka typer av verksamheter som etablerar sig på platsen.

Detaljplanen ger förutsättningar att uppfylla de uppsatta projektmålen i startpromemorian. Förslaget redovisar också hur det förhåller sig till riktlinjer för hållbart byggande. Projektet bedömdes redan i start-PM vara förenligt med översiktsplanen men grönsamband och tunnelbanekorridor skulle särskilt bevakas.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås tillstyrka detaljplanens samrådsförslag.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för verksamhetsområde Orminge trafikplats på remiss under samrådstiden 22 december 2021 till och med 2 februari 2022. I

tjänsteskrivelsen och förslaget till yttrande behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktliga planer och strategiska dokument, bostadsförsörjning och arbetsplatser, välfärdsfastigheter, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av till exempel byggnaders gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett attraktivt verksamhetsområde för nyetablering eller omlokalisering av verksamheter inom kommunen. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en anslutning till det allmänna vägnätet. 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 inom del av fastigheterna Lännersta 10:1 och Tollare 1:3 – vilka ägs av kommunen.

Planförslaget möjliggör för cirka 3–4 verksamheter av typen småindustri, handel med skrymmande varor och fordonsservice, vilket inbegriper en drivmedelsstation. Den totala möjliga bruttoarean inom kvartersmark beräknas till 16 500 kvadratmeter. Utifrån kommunens nyckeltal beräknas upp till 280 arbetsplatser kunna tillskapas beroende på vilka typer av verksamheter som etablerar sig här. En ny väganlutning föreslås från Ormingeleden via en cirkulationsplats där en allmän lokalgata ansluter som försörjer verksamhetsområdet. För att skydda angränsande bostäder mot trafikbuller kommer ett bullerplank att uppföras längs den nya lokalgatan. En ny gång- och cykelförbindelse mellan det nya verksamhetsområdet och angränsande bostadsområde Fågelstigen gör det möjligt att nyttja kollektivtrafiken. Verksamhetsområdet ska utformas med stor hänsyn tagen till angränsande bostadsbebyggelse samt beaktande av naturvärden och platsens entréfunktion till Orminge. Området är inte planlagt.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 17 december 2013, §258. Startpromemorian anger följande mål med projektet:

- Upprätta en tidig exploateringskalkyl för projektet.
- Upprätta en detaljplan för verksamhetsområde.
- Ansluta projektområdet till befintligt trafik-, vatten- och avloppssystem.
- Skapa ytor för verksamheter om cirka 15 000 kvm.
- Skapa en lösning för området som fungerar i förhållande till angränsande bostadsbyggelse och till platsens entréfunktion till Orminge från Värmdöleden.

Utöver projektmålen ovan redovisades även vilka målområden i riktlinjer för hållbart byggande som stadsbyggnadsprojektet skulle prioriteras:

- Skapa ytor för verksamheter

- Hållbart resande
- Effektiv mark- och resursanvändning samt
- God ljudnivå

Enligt startpromemorian skulle detaljplanen vunnit laga kraft under 2016.

Med undantag av tidplanen, kan konstateras att planförslaget ger goda förutsättningar för att uppnå projektmålen i startpromemorian. Stadsbyggnadsprojektet blir ett viktigt bidrag i kommunens arbete med att öka antalet arbetsplatser i Nacka. Ett par av hållbarhetsmålen är mer utmanande, framförallt det som gäller hållbart resande. Att det är 700 meter till närmaste busshållplats är inte optimalt men samtidigt byggs en gång- och cykelvägskoppling till området vilket är positivt.

### **Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument**

I Nacka kommuns översiktsplan har det område som motsvarar planförslaget delvis pekats ut som medeltät stadsbebyggelse (Bm2) samt arbetsplatsområden och tekniska anläggningar (A2). Medeltät stadsbebyggelse innebär alla funktioner som är typiska för en blandad stad, såsom bostäder, handel, kontor och verksamheter som inte innebär betydande störning – en beskrivning som inte helt överensstämmer med planförslagets markanvändning. Område A2 är ett befintligt verksamhetsområde i översiktsplanen – vilket är en beskrivning som stämmer bättre med markanvändningen i planförslaget.

Projektet bedömdes redan i start-PM vara förenligt med översiktsplanen men grönsamband och tunnelbanekorridor skulle särskilt bevakas. Planförslaget har redovisat hur det förhåller sig till det svaga gröna sambandet i nord-sydlig riktning inom planområdet. Den sammanhängande barrskogen fungerar tillsammans med omgivande landskap som ekologisk spridningslänk för arter knutna till gammal barrskog. Naturmiljön tillhandhåller även viktiga ekosystemtjänster (såsom dagvattenrening, klimatutjämning, pollinering och förbättring av luftmiljön) samt fungerar som bostadsnära natur. Planförslaget bedöms sammantaget medföra negativa konsekvenser för naturmiljön genom att en stor andel (drygt 2 hektar) naturmark med höga naturvärden som utgör en livsmiljö för flertalet arter tas i anspråk. En tredjedel av naturmarken inom planområdet föreslås bevaras som allmän platsmark, markanvändning Natur. Det ekologiska spridningssambandet för barrskogslevande arter försvagas även lokalt. När det gäller tunnelbanekorridoren finns den inte redovisad i planförslaget men den ligger på andra sidan Ormingeleden och påverkas därför inte av förslaget.

Planförslaget stämmer väl överens med ambitionerna i kommunens näringslivsstrategi. Detaljplanen ökar kommunens planberedskap och ger möjlighet både för det lokala näringslivet att växa och utvecklas och att nya arbetsplatser kan tillkomma.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget ge övervägande positiva effekter framförallt eftersom det skapar möjligheter för det lokala näringslivet att växa med fler arbetsplatser.

### **Transportinfrastruktur**

I planbeskrivningen framgår att höjdsättningen och vägdragningen möjliggör en framtida förlängning österut. Trafiken till angränsande verksamheter skulle då kunna ledas från Ormingeleden och den nya väganslutningen i stället för Telegramvägen.

Förutsättningarna för detta har dock inte utretts inom ramen för aktuell detaljplan.

Enheten för strategisk stadsutveckling gör bedömningen att detta skulle vara en stor fördel för de boende på Telegramvägen och tycker därför att det är viktigt att möjligheten till förlängning österut kvarstår.

### **Andra projekt som berör planförslaget**

#### **Orminge centrum**

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs 2015 och en rad detaljplaneprojekt för utvecklingen av Orminge centrum pågår. Det aktuella planområdet ingår inte i programområdet men skapar möjligheter för fler bostäder då befintliga verksamheter kan omlokaliseras hit, till exempel en drivmedelsstation.

#### **Behov av ytor för masshantering**

Vid all byggnation skapas och används stora mängder massor (sten, grus, jord mm) som behöver tas om hand, sorteras och återanvändas eller deponeras. Under ett antal år har Nacka kommun undersökt hur detta kan göras lokalt för att ge både miljömässiga och ekonomiska vinster. Orminge trafikplats har varit en av flera tänkbara platser som utretts översiktligt. När marken anvisas blir det upp till vinnaren att avgöra om ytterligare massor än de som generas av projektet kan hanteras på platsen.

### **Tidplan och genomförande**

I startpromemorian angavs en tidplan med antagen detaljplan under 2016. Planarbetet är således försenat i förhållande till den tidplanen. Anledningarna är flera men det har under arbetets gång varit utmanande att få ekonomi i projektet vilket lett till omtag, nya förutsättningar och reviderade utredningar. Den tidplan som redovisas i planförslaget anger antagande till kvartal två 2023 förutsatt att detaljplanen inte överklagas. Att planen försenats är självklart olyckligt då behovet av ytterligare ytor för verksamheter är stort. Det är viktigt att detaljplanens reviderade tidplan kan hållas avseende planerat antagande.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planförslagets genomförande innebär betydande investeringar i allmän infrastruktur där kommunen kommer att vara huvudman. Stora mängder berg kommer också att behöva sprängas och schaktas. För att genomföra utbyggnaden på ett ekonomiskt och rationellt

sätt är förslaget att marken anvisas så att utbyggnad av allmänna anläggningar blir en del av priset. Stadsbyggnadsprojektet finansieras till stor del av markförsäljning.

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare. Framtida drifts- och underhållskostnader för allmän plats belastar kommunen.

### **Konsekvenser för barn**

Planförslaget redovisar inga särskilda konsekvenser för barn. Området används idag, även om det är utsatt för trafikbuller, för rekreation och spontan lek av de som bor i närheten. Genom att bevara en större sammanhängande del av naturmarken mellan bostadsområdet och det nya verksamhetsområdet kommer området även fortsättningsvis att kunna nyttjas av de närboende.

### **Bilagor**

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Planbeskrivning
Bilaga 3	Plankarta

Charlotte Persson  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson  
Översiktsplanerare  
Enheten för strategisk stadsutveckling