

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2021-11-02

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2013/543-214

Normalt planförfarande

Information inför samråd

Detaljplan för Verksamhetsområde Orminge trafikplats i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

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

Planförslaget innebär att en stor del av befintlig naturmark tas i anspråk för ett nytt verksamhetsområde. Planförslaget medger markanvändning för småindustri, handel med skrymmande varor och fordonsservice. Totalt möjliggörs för 3–4 verksamheter, och upp till 250 arbetsplatser bedöms kunna tillskapas inom området beroende på verksamheternas art. Infrastruktur i form av en cirkulationsplats, lokalgata, gång- och cykelväg samt allmännyttiga ledningar behöver byggas ut för att försörja verksamhetsområdet. Cirka en tredjedel av naturmarken bevaras och kan fungera som ett avskärmande skydd mellan det nya verksamhetsområdet och angränsande bostadsbebyggelse. Ett bullerplank kommer även att uppföras längs den nya väganlutningen för att säkerställa en god ljudmiljö.

Planförslaget bidrar till kommunens uppsatta mål om 15 000 nya arbetsplatser till år 2030, samt möjliggör en utveckling av Orminge centrum enligt framtaget detaljplaneprogram. Genom att möjliggöra för omlokalisering av verksamheter kan fler bostäder bli möjliga på andra platser.

Planförslaget innebär negativa konsekvenser för naturmiljön, med försämrade möjligheter till rekreation och lek i delar av området. Ett omfattande behov av sprängning av berg kommer även att innebära störningar för närboende under byggskedet.

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

Stadsbyggnadsprojektet finansieras genom markförsäljning av kommunägd mark. En markanvisning kommer att genomföras parallellt med detaljplaneprocessen.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under november 2021 – januari 2022

Ärendet

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

Planområdet är beläget vid trafikplats Orminge i Boo, strax söder om Orminge centrum, och angränsar i söder till Värmdöleden (väg 222) och i väster till Ormingeleden. I öster och nordost angränsar planområdet mot bostadsbebyggelse, och i sydost mot befintligt verksamhetsområde vid Telegramvägen. Planområdet omfattar cirka 3 hektar och del av fastigheterna Lännersta 10:1 och Tollare 1:3 som ägs av kommunen. En markanvisning planeras att genomföras parallellt med detaljplaneprocessen.

Planområdet som utgörs av obebyggd naturmark är utsatt för buller från trafiklederna. Terrängen är kuperad och naturmiljön består till största del av gammal hållmarksbarrskog som inhyser en stor mängd naturvärdesträd med naturvårdsarter knutna till sig. Området fungerar idag som buffertzonen mellan angränsande bostäder och trafiklederna samt som bostadsnära natur. Området är även del av en svag länk i den gröna infrastrukturen.

Planförslaget innebär att drygt två tredjedelar av den befintliga naturmarken tas i anspråk. Cirka en tredjedel av naturmarken bevaras och kan fortsatt nyttjas för bostadsnära rekreation och lek. Den bevarade naturmarken kommer även att fungera som ett avskärmande skydd mellan det nya verksamhetsområdet och angränsande bostadsbebyggelse, och ha en funktion som ekologiskt spridningssamband mellan södra och norra Boo.

För att försörja det nya verksamhetsområdet behövs utbyggnad av allmänna anläggningar och allmännyttiga ledningar. Området nås via en ny väganslutning från Ormingeleden, där en ny cirkulationsplats och lokalgata byggs ut. Lokalgatan föreslås inrymma en gång- och cykelbana. En

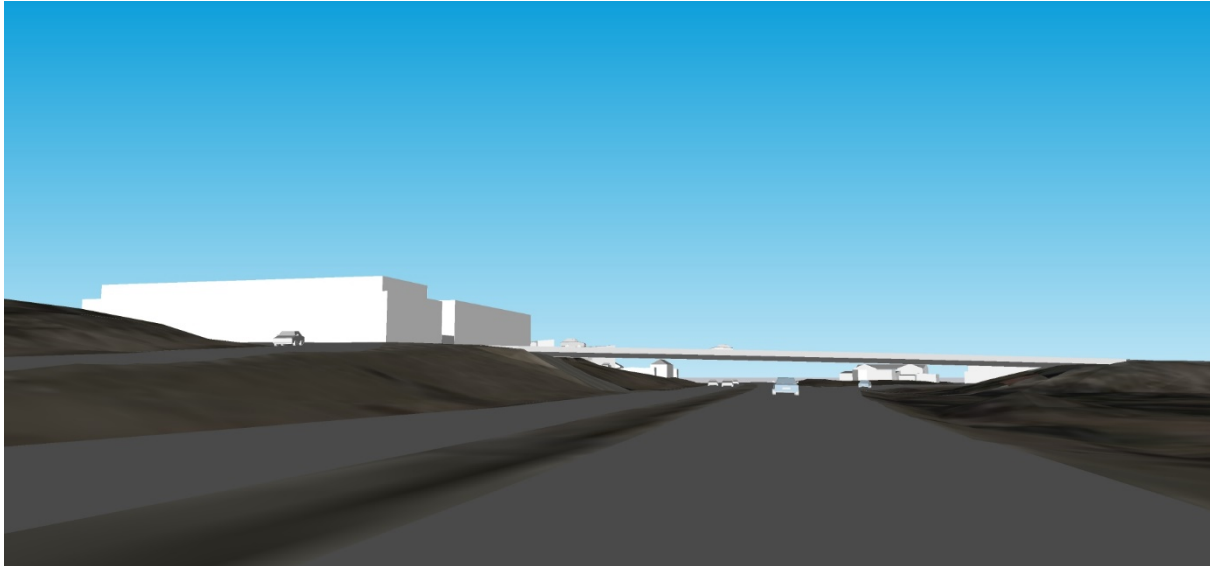
ny gång- och cykelförbindelse föreslås även vid den nya väkanslutningen mellan angränsande bostadsområde och det nya verksamhetsområdet. För att skydda angränsande bostäder mot trafikbuller kommer ett bullerplank att uppföras längs den nya väkanslutningen.

Planförslaget möjliggör för cirka 14 000 kvadratmeter kvartersmark, där markanvändning för småindustri, handel med skrymmande varor och fordonsservice (drivmedelsstation) medges. Handel med skrymmande varor är i huvudsak försäljning av sällanköpsvaror med stort ytkrav per såld enhet, och som inte kan fraktas på cykel eller med kollektivtrafik, exempelvis byggvaror, bilar, båtar och möbler. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen vilket regleras genom planbestämmelse om högsta tillåtna bullerriktvärden. Totalt kan 3–4 verksamheter (varav en drivmedelsstation) tillkomma inom området. Bedömningen är att upp till 250 arbetsplatser kan tillskapas beroende på vilka sorters verksamheter som etablerar sig på platsen.

Planförslaget reglerar bebyggelsens omfattning genom egenskapsbestämmelser om högsta byggnadsarea (byggnadens fotavtryck) samt högsta nock- och byggnadshöjd över angivet nollplan. Höjderna har anpassats till landskapet och angränsande bostadsbebyggelse. Planförslaget medger att cirka 40% av den totala kvartersmarken får bebyggas, med en höjd som motsvarar 1–4 våningar beroende på verksamheternas behov och slutliga marknivåer. Marknivåerna inom verksamhetsområdet föreslås variera, med en lägre nivå mot trafiklederna. På så sätt kan byggnadernas skala uppfattas som lägre från norr och öst, och mer storskalig från Värmdöleden och Ormingeleden.



Bilden visar en volymstudie över möjlig utformning av verksamhetsområdet enligt planförslaget. Vy mot norr.



Bilden visar en volymstudie över möjlig bebyggelse enligt planförslaget. Vy mot öst från Värmdöleden.

I det fortsatta planarbetet kommer bebyggelsen utformning studeras vidare för att hitta en skala och gestaltning som kan förhållas sig både till det storskaliga landskapet samt skapa en tilltalande miljö och välkomnande entré till Orminge.

Planförslaget bidrar till Nacka kommuns uppsatta mål om att tillskapa ytterligare 15 000 arbetsplatser till år 2030. Detaljplanen möjliggör även för omlokalisering av befintliga verksamheter i närområdet (drivmedelsstation är en av dessa verksamheter), vilket skapar förutsättningar för en utveckling av Orminge centrum med fler bostäder enligt framtaget detaljplaneprogram från 2015. Genom att möjliggöra ett verksamhetsområde i ett bullerutsatt läge kan markens potential tillvaratas samtidigt som nya bostäder kan bli möjliga på andra platser i kommunen.

Planförslaget innebär negativa konsekvenser för naturmiljön. Drygt två tredjedelar av den befintliga naturmarken tas i anspråk och befintliga marknivåer förändras, vilket även innebär en påtaglig förändring av landskapsbilden. Bullersituation bedöms inte påverkas negativt för närliggande bostäder efter detaljplanens genomförande. Då marken till stor del består av berg kommer behovet av sprängning bli omfattande, vilket kommer innebära störningar för närboende under byggskedet.

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

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

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.

Tidplan

Samråd	november – januari 2021/2022
Granskning	kvartal 3 2022
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 1 2023
Laga kraft tidigast*	kvartal 2 2023

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

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

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär att delar av bostadsnära naturmark tas i anspråk, och inga nya rekreationsytor tillskapas i detaljplanen. Även om området idag är utsatt för trafikbuller och risker bedöms möjligheterna till rekreation och lek försvagas inom planområdet.

Planenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

Magnus Bohman
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Verksamhetsområde Orminge trafikplats, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2013-11-13	MSN	
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2013-12-17	KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2021-11-17	MSN	Information om samråd
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	
<input type="checkbox"/>	Projektet avslutas			

