

2024-01-25

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2024-00029

KFKS 2013-00543

Normalt planförfarande

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Verksamhetsområde Orminge trafikplats, del av fastigheterna Lännersta 10:1 och Tollare 1:3, i Boo, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Verksamhetsområde Orminge trafikplats.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra ett nytt attraktivt verksamhetsområde för nyetablering eller omlokalisering av verksamheter inom kommunen. Planområdet omfattar kommunägd naturmark. Detaljplanen möjliggör cirka 14 000 kvadratmeter verksamhetsyta för småindustri, handel med skrymmande varor och fordonservice. Allmänna anläggningar i form av en cirkulationsplats utanför planområdet, en lokalgata samt gång- och cykelväg behöver byggas ut för att försörja verksamhetsområdet. En ny dagvattendamm behöver även anläggas utanför planområdet. Cirka en tredjedel av naturmarken inom planområdet bevaras som allmän platsmark.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Detaljplanen bidrar även till uppfyllande av Nackas arbetsplatsmål. Genom att möjliggöra för en flytt av befintliga verksamheter i närområdet kan en stadsutveckling i Orminge centrum ske i enlighet med antaget detaljplaneprogram från 2015.

Detaljplanen medför samtidigt negativa konsekvenser för naturmiljön, och möjligheter till bostadsnära rekreation och lek försvagas i området.

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

Under granskningen inkom 17 yttranden, varav 3 yttranden inte har någon erinran mot planförslaget. Inkomna synpunkter rörde framför allt tydliggöranden kring dagvattenhanteringen samt negativa konsekvenser för naturmiljön och närboende. Efter granskningen har mindre justeringar och förtydliganden gjorts i planhandlingarna. Inkomna synpunkter under samrådet rörde främst dagvattenhanteringen, konsekvenser för naturmiljön, samt risker och störningar kopplat till bland annat buller och etableringen av en drivmedelstation. Efter samrådet bearbetades planförslaget avseende höjdsättningen inom planområdet för att minska behovet av sprängning.

Ärendet

Detaljplaneförslaget för Verksamhetsområde Orminge trafikplats, del av fastigheterna Lännersta 10:1 och Tollare 1:3, i Boo, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Verksamhetsområde Orminge trafikplats. Planområdet omfattar cirka 3 hektar kommunägd naturmark i direkt anslutning till Värmdöleden och Ormingeleden.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Verksamhetsområde Orminge trafikplats den 17 december 2013, § 258. I start-PM anges bland annat följande mål för stadsbyggnadsprojektet:

- Skapa ytor för verksamheter om cirka 15 000 kvadratmeter
- Skapa en lösning för området som fungerar i förhållande till angränsande bostadsbebyggelse och till platsens entréfunktion till Orminge från Värmdöleden
- Ansluta projektområdet till befintligt trafik-, vatten- och avloppssystem

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.

Detaljplanen innebär att drygt två tredjedelar av den befintliga naturmarken inom planområdet tas i anspråk. Totalt möjliggör planförslaget cirka 14 000 kvadratmeter verksamhetsyta för småindustri, handel med skrymmande varor och fordonservice. För att försörja det nya verksamhetsområdet krävs utbyggnad av allmänna anläggningar och allmännyttiga ledningar. Området ansluts från Ormingeleden via en ny cirkulationsplats utanför planområdet och en kommunal lokalgata som slutar i en vändplats. Ett bullerplank kommer att uppföras längs den nya lokalgatan för att skydda angränsande bostäder mot trafikbuller. Lokalgatan kan genom en eventuell framtida planläggning förlängas söderut mot befintliga angränsande verksamheter öster om planområdet. En ny gång- och cykelförbindelse mellan lokalgatan och angränsande bostadsområde gör det möjligt att nå verksamhetsområdet med kollektivtrafik, cykel och till fots.

Detaljplanen reglerar bebyggelsens omfattning genom egenskapsbestämmelse om högsta byggnadsarea (byggnadens fotavtryck) samt högsta nockhöjd över angivet nollplan. Detaljplanen medger att cirka 40 % av kvartersmarken kan bebyggas, med tillåtna byggnadshöjder som motsvarande mellan 1–4 våningar ovan mark. Med hänsyn till landskapet och angränsande bostäder är tillåtna byggnadshöjder lägre i den norra delen av planområdet, där planförslaget möjliggör för en drivmedelsstation, och högre i den södra delen av planområdet mot trafiklederna. Högsta tillåtna höjd motsvarar ungefär befintlig trädtoppslinje.

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. Nya nivåskillnader behöver tas upp med stödmurar och terrasseringar, främst i planområdets norra-, västra- och södra del. Med hänsyn till det exponerade läget, och att platsen utgör en entré till Orminge, behöver stödmurar utformas omsorgsfullt och harmonisera med det omgivande landskapet. Planförslaget reglerar detta genom en utformningsbestämmelse om att stödmurar ska utföras i stenmaterial genom så kallade gabioner. För att detaljplanen ska vara flexibel och passa olika verksamhetsutövare över tid reglerar detaljplanen inte bebyggelsens gestaltning. Att tillkommande bebyggelse får en ändamålsenligt och omsorgsfull gestaltning bevakas i bygglovsskedet.

Cirka en tredjedel av naturmarken inom planområdet bevaras som allmän platsmark intill angränsande bostäder. Den bevarade naturmarken bedöms kunna bibehålla en del av de naturvärden och funktioner som naturmarken inom planområdet hyser.

Växtbäddar föreslås som huvudsakliga dagvattenåtgärder inom både kvartersmark och allmän platsmark. För att fördröja flöden ned till befintliga nivåer vid dimensionerande regn behöver även underjordiska fördröjningsmagasin anläggas inom kvartersmark. Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms påverkan på föroreningsituationen i vattnen nedströms bli marginell. Då slutrecipientens status inte får försämrats behövs ändå kompensationsåtgärder för rening utanför planområdet för att miljö kvalitetsnormerna för Skurusundet ska kunna följas. I samband med detaljplanens genomförande kommer en ny dagvattendamm anläggas på kommunägd mark i Björknäs.



Övergripande illustrationsplan för planområdet som visar den nya vägenslutningen från Ormingeleden och möjlig utformning av ny bebyggelse och kvartersmark. Plangräns i röd linje. Bild: XYZDP



Visionsbild som visar möjlig utformning av tillkommande bebyggelse samt föreslagen terrassering med stödmurar. Vy från Ormingeleden mot norr. Bild: Cyclomedia/XYZDP Scandinavia

Detaljplanens genomförande innebär negativa konsekvenser för naturmiljön genom att drygt 2 hektar naturmark med höga naturvärden tas i anspråk. Bortsprängning av berg och förändrade marknivåer med tillkommande bebyggelse innebär även en påtaglig förändring av landskapsbilden. Boende i direkt angränsande fastigheter öster om planområdet kommer att påverkas 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 från verksamhetsområdet och tillkommande infrastruktur.

Kommunstyrelsen beslutade den 24 oktober 2022 att tilldela marken för kommande verksamhetsetableringar till Tranviks Udde Fastigheter AB genom en direktanvisning. I markanvisningen ingår bland annat att varumärket Porsche och en drivmedelsstation ska etableras på platsen.

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

Detaljplanen var ute på granskning under oktober-december 2023. Under granskningen inkom 17 yttranden, varav 3 yttranden inte har någon erinran mot planförslaget. De synpunkter som framfördes rörde framför allt tydliggöranden kring dagvattenåtgärder och påverkan vid skyfall, samt att detaljplanen innebär stora negativa konsekvenser för naturmiljön och närboende. Efter granskningen har mindre justeringar och förtydliganden gjorts i planhandlingarna.

Inkomna synpunkter under samrådet rörde främst dagvattenhantering, konsekvenser för naturmiljön, samt risker och störningar kopplat till bland annat buller, luftkvalitet och

etableringen av en drivmedelstation. Efter samrådet uppdaterades flertalet utredningar och planförslaget bearbetades avseende höjdsättningen inom planområdet för att minska behovet av sprängning (från uppskattningsvis 100 000 kubikmeter bergschakt till 25 000 kubikmeter).

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Stadsbyggnadsprojektet utgår från målområdet i Nacka kommuns översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka” från 2018 om att stärka det lokala näringslivet och bidra till fler arbetsplatser i kommunen. Planområdet är bullerutsatt och gränsar till ett område som är utpekad som lämpligt för verksamhetsutveckling i gällande översiktsplan. Närheten till Värmdöleden och Ormingeleden innebär även goda kommunikationsmöjligheter, vilket har bidragit till att området bedömts vara lämpligt för mer skrymmande verksamheter. Detaljplanen bidrar även till stadsbyggnadsstrategin i översiktsplanen om utveckling av Nackas lokala centra och dess omgivningar. En stadsutveckling i Orminge centrum med nya bostäder, utökad handel och utvecklad stadsmiljö, enligt antaget planprogram från 2015, förutsätter att vissa befintliga verksamheter omlokaliseras. En drivmedelsstation är en av dessa verksamheter.

I översiktsplanen redovisas ett svagt samband i grönstrukturen inom området i nord-sydlig riktning som behöver beaktas i planeringen. Detaljplanens genomförande kommer att medföra negativa konsekvenser för naturmiljön genom att en stor del av den befintliga naturmarken tas i anspråk, och det lokala spridningssambandet för barrskogslevande arter försvagas lokalt. Möjligheterna till rekreation och lek inom området kommer även försvagas.

Detaljplanen är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplanen innehåller inga bostäder och förväntas inte bidra till kommunens bostadsmål. Detaljplanen bidrar till uppfyllande av Nackas arbetsplatsmål. Fullt utbyggt beräknas planområdet inrymma cirka 150 arbetsplatser inom verksamheter, utifrån planerad etablering med bilhandel och en drivmedelsstation.

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. Belysning inom såväl allmän plats som kvartersmark är även en viktig trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärd, vilket behöver bevakas under genomförandet och det framtida underhållet.

Tidplan

Antagande i kommunfullmäktige	mars 2024
Laga kraft tidigast*	april 2024

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

I start-PM från 2013 angavs en preliminär tidplan för antagande kvartal 4 2016. Avvikelse från tidplanen beror huvudsakligen på att tidigare intressenter har hoppat av under detaljplaneprocessen, och att omtag gjorts i planarbetet vilket resulterat i omfattande utredningsarbete. Efter samråd av detaljplanen har delprojektet även inväntat genomförande av markanvisning innan planen ställdes ut för granskning.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet finansieras till stor del av markförsäljning av kommunägd mark inom det nya verksamhetsområdet. Stadsbyggnadsprojektet bedöms i sin helhet generera ett positivt netto till kommunen om cirka 1 miljoner kronor. Projektet möjliggör för andra planerade stadsbyggnadsprojekt enligt antaget detaljplaneprogram för Orminge centrum, och framtida markförsäljningsinkomster för kommunen om cirka 200 miljoner kronor.

Den framtida fastighetsägaren kommer att stå för utbyggnadskostnader för lokalgatan, och erlägger exploateringsersättning för de anläggningar som kommunen ansvarar för att bygga ut. Framtida drift- och underhållskostnader för allmänna anläggningar kommer att belasta kommunen.

Den totala kostnaden för detaljplanearbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen uppgår till cirka 8,8 miljoner kronor. Detaljplanearbetet bekostas till viss del av den framtida fastighetsägaren och tidigare intressent enligt planavtal. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Konsekvenser för barn

Naturmarken som tas i anspråk närmast trafiklederna bedöms inte hysa höga rekreativa värden då området är bullerutsatt, och därmed inte inbjuder till permanent vistelse. Planförslaget säkerställer bevarande av naturmark (cirka 8500 kvadratmeter) intill angränsande bostadsområde, som fortsatt kan nyttjas för bostadsnära rekreation och lek. Möjligheterna till rekreation och lek inom området kommer dock försvagas genom att en stor del av den bostadsnära naturmarken inom planområdet tas i anspråk.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse den 25 januari 2024
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

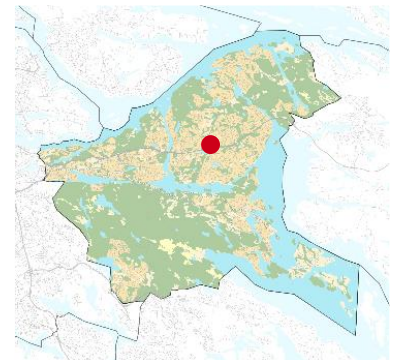
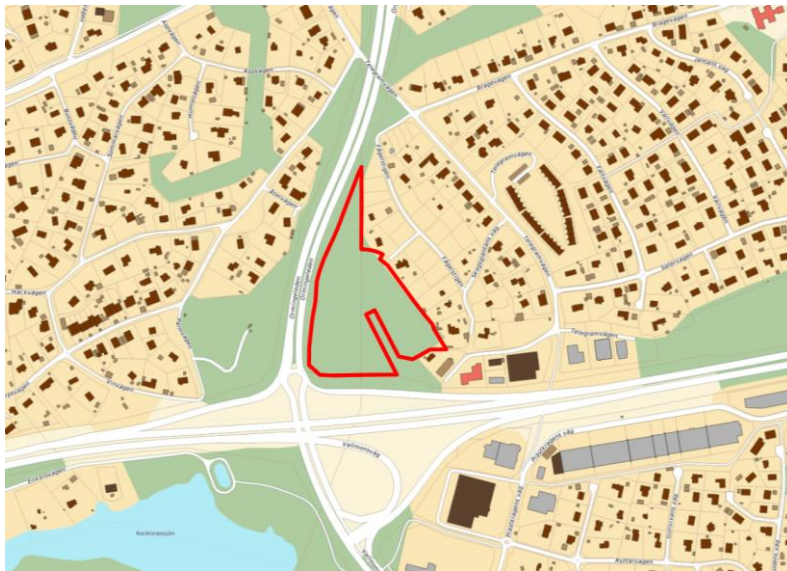
Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Magnus Bohman
Planarkitekt
Planenheten

Ärendeöversikt för delprojekt detaljplan, Verksamhetsområde Orminge trafikplats

	Beslut	Datum	Nämnd/delegat	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2013-12-17	KSSU	
✓	Detaljplan, samråd	2021-12-13	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Markanvisning, förutsättningar	2022-10-24	KS	Direktanvisning
✓	Detaljplaneavtal	2022-12-01	Gruppchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan yttrande samråd	2022-02-15	KS	
✓	Detaljplan, granskning	2023-10-18	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2024-02-14	MSN	
✓	Detaljplan, antagande	2024-03-18	KF	
✓	Detaljplan, laga kraft			
✓	Slutredovisning, projektavslut		KS	



Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader, exkl. kommunikatör	Totalt: 7 450 000 kr Exploateringsenheten: 2 000 000 kr (projektledning, exploateringsresurs, projektstöd) Planenheten: 4 450 000 kr (detaljplanering, plan-, trafik- o landskapsresurs, administration) Övriga enheter: 1 000 000 kr (miljö-, bygglov-, lantmäteri-, anläggning-, VA-resurs m.fl.)
Kommunikation, personalkostnad för kommunikatör	50 000 kr
Utredningar och underlag	Totalt: 1 260 000 kr Förstudie: 500 000 kr Riskutredning: 150 000 kr Naturvärdesinventering: 100 000 kr Fågelinventering: 30 000 kr Artskyddsutredning: 50 000 kr Dagvattenutredning: 200 000 kr Sulfidutredning: 230 000 kr
Grundkarta och fastighetsförteckning	40 000 kr
Preliminär plankostnad fram till antagande	8 800 000 kr