

2021-02-01

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2021/122
Planenhetens diarienummer
2018/245

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan Amperen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo

Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar förslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 1 februari 2021.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har fått förslag till detaljplan för Amperen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo, på remiss under samrådtiden den 19 januari 2021 till och med den 23 februari 2021. Amperen är en del av stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket. Detaljplanen omfattar kommunägd mark som frigörs för exploatering i samband med markförläggning av en befintlig luftburen kraftledning.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder längs med Ormingeringen som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att ta sig ut i det planerade naturreservatet Skarpnäs. Planförslaget medger att området utvecklas med cirka 70 nya bostäder i form av parhus, kedjehus och radhus i två våningar.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Detaljplanen bidrar till att uppfylla Nacka kommuns bostadsmål.

I yttrandet påpekar kommunstyrelsen att projektet ska se över frågan kring huvudmannaskapet för gatorna och även samordna frågan med projektet Volten.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås anta förslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 1 februari 2021.



Ärendet

Kommunstyrelsen har fått förslag till detaljplan för Amperen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo, på remiss under samrådtiden 19 januari 2021 till och med den 23 februari 2021. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av till exempel gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Planområdet är beläget på kommunägd mark väster om Orminge centrum och frigörs för exploatering med bostäder i samband med markförläggning av en befintlig luftburen kraftledning som i dag korsar området. Kommunfullmäktige beslutade 19 april 2010 (§ 72) att medfinansiera förnyelsen av kraftledningsnätet i Nacka. Den 16 oktober 2017 beslutade kommunfullmäktige (§ 231) att ingå det planerade ram- och genomförandeavtalet. Den nya markförlagda ledningen är färdigbyggd men rivningen av den befintliga luftburna ledningen pågår och förväntas slutföras under 2021.

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder i form av cirka 70 bostadsenheter i högst två våningar. Föreslagen bebyggelsestruktur utgår från befintlig bebyggelse i närområdet och består av parhus, kedjehus, radhus och radhus med takterrass. Gator inom detaljplaneområdet planeras bli gångfartsområden och ska gestaltas för att bidra till en trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister. Entrén ut mot naturområdet väster om planområdet förändras genom att befintlig gångväg Äppelröstigen ersätts av gator genom det nya bostadsområdet. Detaljplanen innehåller även en dagvattendamm i dess södra del som syftar till att omhänderta förorenat vatten från detaljplanen och omkringliggande områden.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket den 10 april 2018, § 55. Utöver Amperen ingår även detaljplanerna Volten och Pylonen i stadsbyggnadsprojektet. I start-PM anges målen för stadsbyggnadsprojektet som helhet: att skapa bygggrätter för cirka 250 bostäder och cirka 160 förskoleplatser. Dessutom ska intäkter från markförsäljningen vara högre än Nacka kommuns kostnader för att medfinansiera markförläggningen av den luftburna kraftledningen, totalt cirka 136 miljoner kronor.

Sammantaget bedömer enheten för strategisk stadsutveckling att planförslaget för Amperen uppfyller de mål som fastslagits i Start-PM.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

En av strategierna i Nacka kommuns översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" från 2018 är att Nackas lokala centra och dess omgivningar ska utvecklas. Detaljplaneområdet för Amperen ligger i närheten av Orminge centrum och planområdet pekas ut som lämpligt för medeltät stadsbebyggelse. Enhetens bedömning är därför att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.



Planförslaget bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål om att 20 000 bostäder ska tillkomma i kommunen till 2030. Totalt innehåller de tre detaljplanerna i stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket cirka 315 bostäder. Projektet Amperen förväntas inte bidra till kommunens arbetsplatsmål.

Välfärdsfastigheter

Detaljplanen innehåller inga välfärdsfastigheter. Det förskolebehov som planen genererar förväntas tillgodoses i detaljplanen Volten och skolbehov i redan befintliga skolor.

Tidplan, genomförande och fastighetsfrågor

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget är kommunfullmäktiges antagande beräknat till första kvartalet 2022. Enligt start-PM skulle detaljplanen vara antagen under 2021, alternativt 2022 om den överklagas. Detta innebär att planen är något försenad men detta beräknas inte få några konsekvenser för andra projekt.

Enligt samrådsförslaget är gatorna inom området planlagda som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden därför ansvara för all utbyggnad och skötsel av gatu-, natur- och parkmark som framgår av plankartans bestämmelser. Huvudmannaskapet bör utredas vidare under planprocessen och samordnas med den närliggande detaljplanen Volten, som i samrådsförslaget föreslås få enskilt huvudmannaskap. Den gång- och cykelbana som idag går genom detaljplaneområdet och som i framtiden kommer ersättas av en lokalgata är en viktig länk till Skarpnäs framtida naturreservat. Denna koppling säkerställs i samrådsförslaget genom det kommunala huvudmannaskapet och måste även göras det framgent.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen. För stadsbyggnadsprojektet kommer intäkter uppkomma i samband med Nacka kommuns försäljning av delar av fastigheten Orminge 60:1 utifrån markanvisningen. I den intäkt stadsbyggnadsprojektet får in via markanvisningen så ingår exploatörernas andel av kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader. Intäkterna från markförsäljningen ska också delvis finansiera markförläggningen av de luftburna högspänningsledningarna enligt genomförandeavtal tecknat för detta.

Exploatören ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten och anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter i samråd med kommunen. Kostnaden för bygg och anläggning inom allmän platsmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten står kommunen för.



Framtida drift och snöröjning har tagits hänsyn till under planeringsfasen och det finns möjlighet att lägga snö inom grönytor eller på annan friyta inom området som inte innebär försämrad tillgänglighet för fotgängare och cyklister. Framtida driftskostnader kommer att tas fram efter samrådet.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte innebära några större konsekvenser för barn. Befintlig naturmark och planområdet bedöms inte hysa några större rekreativa värden, men planförslaget riskerar få en viss negativ påverkan på barn och ungdomars tillgång till naturmark utanför redan bebyggda områden i Orminge.

Inom detaljplaneförslaget anläggs en gemensam lekyta. Detta innebär att även yngre barn kan få en trygg tillgång till lekplatser. I planområdets närhet finns både befintliga och planerade förskolor, en grundskola och idrottsanläggningar.

Handlingar i ärendet

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Inbjudan till samråd
Bilaga 3	Planbeskrivning
Bilaga 4	Plankarta

Frida Foley
Tillförordnad enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö
Stadsutvecklingsstrateg
Enheten för strategisk stadsutveckling