

2025-03-27

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-00356

Samrådsyttrande över detaljplan för Agaten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 27 mars 2025.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplan för Agaten på remiss under samrådstiden. Planområdet ligger i Orminge och avgränsas av Ormingeringen i väster och Skarpövägen i norr. Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet i ett kollektivtrafikhärläge som kan bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö. Detaljplanens mål är att skapa cirka 200-250 bostäder i bebyggelse som består av sju punkthus i 6 våningar. Det ekologiska spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas negativt. Påverkan bedöms dock bli liten, samt att konnektiviteten i spridningssambandet bibehålls. Planförslaget bedöms vara i linje med kommunens översiktsplan och förslag till ny översiktsplan 2050, samt följa intentionerna i start-PM och beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen i och med att kommunal mark säljs för bostadsändamål samt att inga nya kommunala allmänna anläggningar planeras att byggas ut.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplan för Agaten, i Boo, på remiss under samrådstiden, den 25 februari 2025 till och med 8 april 2025. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för. Kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. I yttrandet behandlas vissa av dessa frågor. Detaljplanens redovisning av till exempel gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning behandlas däremot inte i yttrandet.

Planförslagets syfte och omfattning

Planområdet ligger i Orminge och avgränsas av Ormingeringen i väster och Skarpövägen i norr. Planområdet är cirka 5 hektar stort och utgörs av de privatägda fastigheterna Orminge 37:1 och 37:2 (som båda ägs av Bostadsrättsföreningen Agaten) samt en del av fastigheten Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun. Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet i ett kollektivtrafikhärläge som kan bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö. Syftet är även att skydda den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet. Detaljplanens mål är att skapa cirka 200-250 bostäder, öka tryggheten i området genom att bebygga parkeringsytor och skapa gårdar för socialt umgänge. Vidare är målet att bibehålla så stora områden som möjligt med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband.

Den tillkommande bebyggelsen inom planområdet består av sju punkthus i 6 våningar. Den nya bebyggelsen utgår från den befintliga bebyggelsestrukturen avseende volym, skala och placering i landskapet, samt ska komplettera befintligt bebyggelseområde och verka som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet. Marken som är föreslagen för ny bebyggelse är i dagsläget anlagd med en befintlig parkering och två ytor för infartsparkering. Parkeringen utgörs av privat mark, området för infartsparkeringarna utgörs av kommunal mark.

Det ekologiska spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas negativt av ett genomförande av planen. Påverkan bedöms dock bli liten genom de åtgärder som redovisas i detaljplanen och bedömningen är att konnektiviteten i spridningssambandet bibehålls. Den största delen av naturmarken sparas och en stor del av bebyggelsen föreslås placeras på befintliga boende- och infartsparkeringar. I och med närheten till Myrsjön i norr kommer strandskydd vid planläggning att inträda inom delar av den kommunala marken. Delar av strandskyddet föreslås upphävas. Den befintliga bebyggelsen söder och öster om den nya får delvis skymd sikt mot Skarpnäs naturreservat och Myrsjön. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Tidigare beslut

Ett inriktningsbeslut med tillhörande start-PM, principöverenskommelse och markanvisningsavtal för stadsbyggnadsprojektet Agaten fattades av kommunstyrelsen i juni 2023. Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte enligt start-PM är att möjliggöra flerbostadshus i ett kollektivtrafikhärläge och bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö. Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 300 bostäder varav 100 bostäder på kommunens mark, öka tryggheten i området genom att bebygga parkeringsytor och genomföra projektet med ekonomi i balans. Syftet med att ta med befintliga flerbostadshus i södra delen är att värna de kulturhistoriskt värden som

finns i bebyggelse och landskap. Den nya bebyggelsen ska utgå från den befintliga bebyggelsestrukturen avseende volym, skala och placering i landskapet. Projektet syftar även till att värna gröna miljöer, naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden informerades om ett samrådsförslag den 18 september 2024, § 182. Nämnden beslutade dock att återremittera ärendet med motiveringen att förslaget behövde bearbetas och tydliggöras, vilket nu skett. För att kunna åstadkomma goda lösningar för parkering, generösare gårdsmiljöer och olika miljöfrågor har exploateringsgraden i nu aktuellt planförslag minskats och bebyggelsen dragits tillbaka något vid gräns mot naturmark, branter och Skarpövägen. Antalet punkthus har minskats från nio till sju, fem punkthus inom privat mark och två punkthus inom kommunal mark.

Planförslaget bedöms följa intentionerna i start-PM och beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Planområdet ligger inom område som i gällande översiktsplan (2018) anges som medeltät stadsbebyggelse, Bm4 Orminge, vilket är områden som har alla funktioner som är typiska för en blandad stad. Enligt översiktsplanen ska de lokala centrumen och deras omgivning utvecklas. Fler bostäder runt de lokala centrumen ger förutsättningar för ett levande centrum med många olika verksamheter. Detaljplanen bygger vidare på denna stadsbyggnadsstrategi. Översiktsplanen anger även att förtätning är lämplig i bland annat det kraftledningsstråk där ledningarna ska markförläggas och på vissa större parkeringar. Planförslaget bedöms vara i linje med kommunens översiktsplan och förslag till ny översiktsplan 2050.

Välfärdsfastigheter

Planförslaget genererar ett behov av flera förskoleplatser. Det planeras inte för någon förskola inom detaljplanen. Behovet behöver täckas av befintliga förskolor eller inom den nya förskola som planeras i detaljplanen för Volten.

Transportinfrastruktur

Befintlig boendeparkeringen har enligt bostadsrättsföreningen i dagsläget inte full beläggning. Infartsparkeringen vid Skarpövägen har inte heller full beläggning och är endast provisorisk. Då den nya infartsparkeringen i Orminge centrum är under byggnation nu kommer den att vara klar innan byggnationen på Agaten påbörjas. Under byggtiden är planen att boendeparkeringen ska flyttas från den övre parkeringsytan av det nya garagedäcket, ner till infartsparkeringarna vid Skarpövägen. När garagedäcket är klart kommer boendeparkeringarna flytta in i garagedäcket och byggnationen av husen vid

Skarpövägen att påbörjas. Biltrafiken kommer att få en viss ökning, men den huvudsakliga trafiken kommer att gå på Ormingeringen och Skarpövägen och störningen för de boende i området bedöms inte öka.

Tidplan

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske under första kvartalet 2026, kommunfullmäktiges antagande är beräknat till tredje kvartalet 2026. Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser

Den mark som avses utvecklas är till största del i privat ägo och en mindre del ägs av kommunen. Exploatören ska bekosta detaljplanens framtagande och dess genomförande. Kostnaden för planarbetet beräknas till cirka 5,3 miljoner kronor. Den kommunala marken ska säljas och på så sätt generera intäkter till kommunen. Detaljplanen förväntas generera en markintäkt på cirka 45 miljoner kronor.

Investerings- och driftkostnader för allmänna anläggningar kommer inte att öka, då inga nya allmänna anläggningar kommer att byggas. Driftskostnader finns fortsatt för befintliga allmänna anläggningar.

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto på cirka 40 miljoner kronor till kommunen i och med att kommunal mark säljs för bostadsändamål samt att inga nya kommunala allmänna anläggningar planeras att byggas ut.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte innebära några större negativa konsekvenser för barn. Befintliga parkeringar och infartsparkeringar hyser inga rekreativa värden. En positiv konsekvens för barn är att detaljplaneförslaget skapar gröna gårdar med möjlighet till lekytor. Detta innebär att barn kan få en trygg tillgång till lekplatser, vilket bedöms utgöra en förbättring från nuläget, särskilt för yngre barn. I planområdets närhet finns både befintliga och planerade förskolor, en grundskola och idrottsanläggningar.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 27 mars 2025
Bilaga 1 Förslag till yttrande
Bilaga 2 Plankarta
Bilaga 3 Planbeskrivning

Ann-Christin Rudström

Enhetschef

Enhet för strategisk stadsutveckling

Roger Björk

Strateg Stadsutveckling

Enheten för strategisk stadsutveckling