

2022-01-27

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2016/97-214

## **Detaljplan för del av Ryssbergen, del av Sicklaön 13:3 och del av 134:21, på västra Sicklaön**

### **Antagande**

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen för del av Ryssbergen, del av Sicklaön 13:3 och del av 134:21, på västra Sicklaön

#### **Sammanfattning**

Ett förslag till detaljplan för del av Ryssbergen har tillstyrkts av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslå anta detaljplanen

Planområdet omfattar 5,6 hektar och är beläget i den västra delen av Centrala Nacka. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för 400-600 bostäder i sex till tio våningar, en större verksamhetsbyggnad och en förskola om fyra avdelningar inom mark som idag utgörs av skogsmark. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en ny gatustruktur, som skapar möjligheter för en genomgående gata. Vid fullt utbyggd allmän plats beräknas driftskostnaden för kommunen öka med 0,55 miljoner kronor i driftkostnad per år och kapitaltjänstkostnaden är 2,3 miljoner kronor (år 1). Planarbetet bekostas av exploatören. Exploatören ska vidare ersätta Nacka kommun för de faktiska kostnader kommunen får i samband med projektets genomförande vilket innefattar kontroll, besiktning och interna administrationskostnader. Preliminär plankostnad för tillkommande bostäder och lokaler i bottenvåning är 278 kr/m<sup>2</sup>. Preliminär plankostnad för tillkommande verksamheter är 232 kr/m<sup>2</sup>.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplan för Nacka kommun och detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. En rimlig avvägning har gjorts mellan bostadsbebyggelse och naturvärden då en stor del av resterande Ryssbergen avsätts som naturreservat och förslaget utnyttjar marken effektivt och många bostäder och verksamheter inryms. Sammantaget bedöms att en rimlig avvägning gjorts mellan

enskilda och allmänna intressen samt mellan motstående allmänna intressen.  
Planförslaget bedöms därmed kunna antas.

## Ärendet

### Planförslaget

Planområdet omfattar 5,6 hektar och är beläget i den västra delen av Centrala Nacka. Planområdet gränsar västerut och norrut mot naturområden som planeras bli naturreservat, österut mot trafikplats Kvarnholmen och söderut mot Värmdöleden, väg 222. Planområdet utgörs av del av fastigheten Sicklaön 13:3 och del av fastigheten Sicklaön 134:21. Fastigheten Sicklaön 13:3 är privatägd och ägs av Nackamark Exploatering KB, ett bolag som ägs av HSB och Skanska. Trafikverket äger fastigheten Sicklaön 134:21 där Värmdöleden går.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för 400-600 bostäder i sex till tio våningar, en större verksamhetsbyggnad och en förskola om fyra avdelningar inom mark som idag utgörs av skogsmark. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en ny gatustruktur, som skapar möjligheter för en genomgående gata. Verksamhetsbyggnaden kan inrymma exempelvis bilförsäljning, kontor och idrottsändamål. Verksamhetsbyggnadens utformning ska säkerställa lämpliga buller- och risknivåer för bakomliggande bostäder. I östra delen av verksamhetstomten möjliggörs drivmedelsförsäljning. Detaljplanen möjliggör även en genomgående gata mot Birkavägen söder om Värmdöleden. Kring bostadshusen anläggs lokalgator för angöring och gångvägar som ger allmänheten möjlighet att ta sig ut i skogen på flera platser. Mellan bostadshusen och det föreslagna naturreservatet planläggs en 10 meter bred buffertzona.

### Tidigare beslut och slutsatser av planprocessen

Den 11 februari 2016 antogs startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet på delegation. Samråd genomfördes mellan juni och augusti 2018. Drygt 100 yttranden inkom från myndigheter, föreningar, privatpersoner och övriga. De främsta synpunkterna från privatpersoner och föreningar rörde planens påverkan på natur- och rekreationsvärden. Länsstyrelsen ansåg att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Till detaljplanens granskningsskede togs en miljökonsekvensbeskrivning fram. Ytterligare naturinventeringar och analyser utfördes vilket innebar en förskjuten tidplan mellan samråd och granskning.

Beslut om granskning av planförslaget med miljökonsekvensbeskrivning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2020. Granskningstiden pågick mellan den 15 januari och 1 mars 2021. Parallellt genomfördes samråd för bildande av naturreservat för angränsande del av naturområdet Ryssbergen. Cirka 250 privatpersoner yttrade sig under granskningen och merparten ansåg att Ryssbergen borde bevaras som

det är och att planarbetet borde avbrytas. De ansåg att byggnader över huvud taget inte skulle uppföras. En stor andel av privatpersonerna ansåg att hela området borde bli naturreservat med hänvisning till höga natur- och rekreationsvärden.

Länsstyrelsen ansåg inte att planförslaget uppfyllde krav rörande miljö kvalitetsnormer för vatten, säkerhet och risk för olyckor med hänsyn till transporter med farligt gods, drivmedelsförsäljning och översvämning samt planens lämplighet avseende riksintresse för kommunikationer, väg 222. Trafikverket önskade att kommunen skulle visa hur anläggningar och markarbeten inom kvartersmark närmast ramp och i vägporten ska konstrueras och underhållas. De hade även synpunkter på dagvatten, skyfall, buller och luftkvalitet. Naturskyddsföreningen ansåg att planarbetet borde avbrytas och att naturreservat inte är en kompensation för detaljplanen. Vidare ansåg de att miljökonsekvensbeskrivningen borde underkännas och att planen innebär oåterkalleliga förluster av ovärderliga naturvärden, stor negativ påverkan på rekreationsvärden, landskapsbild och riksintresset Kust och skärgård. Vidare att planen innebär en förlust av ekosystemtjänster och att den strider mot miljö kvalitetsnormerna för luft samt flera nationella och kommunala miljömål.

Efter granskningen har bland annat ytterligare utredningar kring hydrogeologi och grundvatten utförts, medan andra utredningar har uppdaterats. Justeringar har gjorts för att hantera risk kring drivmedelshantering och åtgärder för skyfall har säkerställts. I exploateringsavtalet regleras flera kommande åtgärder för att kompensera minskade naturvärden. Även planbeskrivningen har kompletterats. Kompensationsåtgärder för dagvatten säkerställs genom avtal och beslut innan planen antas.

Granskningsförslaget bedöms i miljökonsekvensbeskrivningen, MKB, sammantaget innebära stora negativa konsekvenser för naturmiljön. Påverkan på skyddade arter enligt artskyddsförordningen bedöms inte vara så stor att bevarandestatus påverkas. Ingen påtaglig skada bedöms uppstå på riksintresset för Stockholms farled och inlopp. Planförslaget bedöms inte ge någon påverkan på riksintresset för kommunikationer om skyddsåtgärder vidtas vid genomförandet.

Parallellt med beredningen av antagande av detaljplanen bereds ärenden med förslag till genomförandebeslut med utbyggnadspromemoria och exploateringsavtal och förslag till beslut om att godkänna avtal om överföring av mark vid bildande av naturreservat för Ryssbergen till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Ett ärende med förslag om inrättande av Ryssbergens naturreservat, norr och väster om föreslaget planområde, tillstyrktes i natur- och trafiknämnden den 25 januari 2022, § 3. Naturreservatsbildningen ska parallellt beredas av kommunstyrelsen och därefter i kommunfullmäktige för beslut. Ett villkor för att reservatsbildningen ska vinna laga kraft är att detaljplanen vinner laga kraft.

Planförslaget tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 januari, § 5 och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

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

I Nackas översiktsplan har det aktuella planområdet utpekats för tät stadsbebyggelse. För det skogsområde som planförslaget gränsar till anges att ”större delen av området planeras bli naturreservat men exakt avgränsning är inte helt klarlagd”. Planområdet ingår i det av kommunstyrelsen antagna planprogrammet för centrala Nacka. Sedan programmet antogs har gränsen mellan den planerade bebyggelsen i Ryssbergen och det framtida naturreservatet i Ryssbergen justerats, med utgångspunkt i bland annat landskapsbild, rekreationsvärden och förutsättningar avseende trafikbuller. Ytterligare justeringar av planområdet har gjorts för att anpassa planen till trafiklösningen kring trafikplats Kvarnholmen. I översiktsplanen och den utvecklade strukturplanen för Nacka stad anges en huvudsaklig bebyggelsehöjd på 5–6 våningar, men att högre hus kan vara lämpliga på flera platser. Förslaget till detaljplan möjliggör mellan 6 och 10 våningar. Sammantaget bedöms planförslaget vara i enlighet med översiktsplanen och överensstämma med planprogrammets intentioner.

### **Välfärdsfastigheter**

Planförslaget innehåller en förskola i bottenvåningen på ett av bostadskvarteren. Förskolan inrymmer cirka 80 barn motsvarande fyra avdelningar och förskolegården är 800 kvadratmeter exklusive förrådsbyggnader och cykelparkering med mera. Mot norr finns möjlighet att skapa en direkt entré från förskolegården ut till den omgivande skogen i det blivande naturreservatet. Möjligheten att nyttja förskolegården för lek under kvällstid och helger beror på framtida anordnare av förskoleverksamheten.

### **Angränsande infrastruktur**

Planområdets huvudgata kommer kunna förlängas till Birkavägen genom befintlig vägport under Värmdöleden. Utbyggnaden av Birkavägen hanteras i stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet. För att åstadkomma en förlängning av Birkavägen behöver Nacka kommun teckna ett avtal med Trafikverket som syftar till att klargöra vilka åtgärder som planeras i vägporten samt hur åtgärderna ska genomföras. Vid en framtida utbyggnad av trafikplats Kvarnholmen planeras cirkulationsplatsen utökas från ett till två körfält. En tidig förstudie utgör underlag för aktuell detaljplans höjdsättning. I ett första skede, innan cirkulationen eventuellt byggs ut till två körfält, ansluter Ryssbergens huvudgata till befintlig situation.

### **Tidplan och genomförande**

I startpromemorian angavs en tidplan med antagen detaljplan under kvartal fyra 2017. Planarbetet är således försenat med drygt fyra år i förhållande till den tidplanen. Sedan startpromemorian antogs har planarbetet behövt kompletteras med flera utredningar

vilka inte förutsågs i det tidiga skedet. Först under 2017 kunde gränsen mellan planförslaget och kommande naturreservat fastslås, och eftersom gränsen delvis justerades behövde omDispositionering av planområdet göras vilket i sin tur innebar ombearbetning av vissa utredningar. Det tog även lång tid att utreda vem som skulle ansvara för att bygga ut de allmänna anläggningarna. Först sedan detta klargjorts, i november 2017, kunde projektering av förstudien påbörjas.

### **Samlad bedömning**

Enheten för strategisk stadsutveckling bedömer att en rimlig avvägning har gjorts mellan bostadsbebyggelse och naturvärden då en stor del av resterande Ryssbergen avsätts som naturreservat och förslaget utnyttjar marken effektivt och många bostäder och verksamheter inryms. Sammantaget bedöms att en rimlig avvägning gjorts mellan enskilda och allmänna intressen samt mellan motstående allmänna intressen. Enheten för strategisk stadsutveckling bedömer därmed att detaljplanen bör kunna antas.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Samhällsekonomiskt innebär planförslaget att ekonomiska värden skapas i planområdet i form av nya bostäder och arbetsplatser samt förskola. Detta får vägas mot de negativa konsekvenser som följer av att naturmark tas i anspråk vilket innebär att ekosystemtjänster samt delar av ett rekreationsområde går förlorade. Detaljplanen möjliggör för nya centralt belägna verksamhetslokaler för evakuering av befintliga verksamheter inom Nacka stad. Detta innebär att mark frigörs inom andra delar av västra Sicklaön, där bland annat bostäder i stället kan byggas.

Utbyggnaden av allmän plats utförs i privat regi och bekostas ej av kommunen, därför redovisas inte utbyggnadskostnaden. Vid fullt utbyggd allmän plats beräknas driftskostnaden för kommunen öka med 0,55 miljoner kronor per år och kapitaltjänstkostnaden är 2,3 miljoner kronor (år 1). Planarbetet bekostas av exploitören. Exploatören ska vidare ersätta Nacka kommun för de faktiska kostnader kommunen får i samband med projektets genomförande vilket innefattar kontroll, besiktning och interna administrationskostnader. Kostnadsansvar för planens genomförande regleras i detalj i exploateringsavtal. Ersättning till exploitören för markreglering av allmän plats utgår ej.

Utöver detta erlägger exploitören ersättning för utbyggnad av yttre allmänna anläggningar inom Centrala Nacka, hänförliga till planområdet. Vidare ska exploitören medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan enligt politiskt antagna principer enligt beslut i kommunstyrelsen maj 2014 respektive januari 2015. Exploatören ska vidare ersätta Nacka kommun för de faktiska kostnader kommunen får i samband med projektets genomförande vilket innefattar kontroll, besiktning och interna administrationskostnader. Kostnadsansvar för planens genomförande regleras i detalj i exploateringsavtalet.

Planarbetet inklusive kommunens utredningar, underlag, programarbete och samordning har kostat drygt 11 miljoner kronor fram till tillstyrkan av detaljplanen. Kostnaderna fördelas mellan fastighetsägaren som har nytta av detaljplanen samt kommunen, i enlighet med tecknat detaljplaneavtal. En stor mängd utredningar har behövts tas fram för detaljplanen, främst inventeringar och bedömningar av naturvärden. Merparten av utredningarna har beställts och bekostats direkt av exploatören. Detaljplanen är ett komplext projekt med många beroenden till omkringliggande stadsbyggnadsprojekt. Omarbetningar har gjorts efter samråd och granskning. Preliminär plankostnad per kvadratmeter för tillkommande bostäder och lokaler i bottenvåning (inklusive förskola) är 278 kr/m<sup>2</sup>. Preliminär plankostnad per kvadratmeter för tillkommande verksamheter är 232 kr/m<sup>2</sup>.

### **Konsekvenser för barn**

Skogsmarken inom planområdet används idag både av förskolor och skolor för naturpedagogiska utflykter, naturlek och gymnastiklektioner. Områdets mest lättillgängliga skogsmarksdelar bebyggs i och med detaljplanen, vilket bedöms vara negativt för barn. Det finns inga inplanerade lektytor av mer anlagt slag undantaget en förskolegård på en av bostadsgårdarna. Närmast anlagda allmänna lekyta ligger i Birkaområdet på cirka 450 meters avstånd. För att uppfylla Boverkets riktlinje om bostadsnära lek borde det finnas lek inom 300 meters gångavstånd. Lek i angränsande naturmark fyller en del av behovet men inte det behov som en lekplats även fyller som mötesplats för barn. Planförslaget innebär sammanfattningsvis flera negativa konsekvenser för barn. Det är dock relativt nära till sportfaciliteter på Järlahöjden - cirka 700 meters promenadväg, vilket är positivt.

### **Bilagor**

Bilaga 1 Tjänsteskrivelse och protokollsutdrag, tillstyrkan, miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2022-01-26

Bilaga 2 Tjänsteskrivelse och protokollsutdrag, informationsärende, kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2022-01-18

Bilaga 3 Plankarta

Bilaga 4 Planbeskrivning

Bilaga 5 Miljökonsekvensbeskrivning

Bilaga 6 Samrådsredogörelse

Bilaga 7 Granskningsutlåtande

Bilaga 8 Gestaltningsprogram kvartersmark

Bilaga 9 Gestaltningsprogram allmän platsmark

Bilaga 10 Illustrationsplan



Charlotte Persson  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson  
Översiktsplanerare  
Enheten för strategisk stadsutveckling