

2022-05-24

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2021/97

Planenhetens diarienummer

KFKS 2018/243

Detaljplan Volten

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen Volten.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för Volten är tillstyrkt av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och en förskola längs med Ormingeringen, som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att röra sig med cykel och till fots längs Ormingeringen. Detaljplanen har utformats i enlighet med översiktsplanen.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Volten.

Ärendet

I samband med markförläggning av en tidigare luftburen kraftledning som har löpt i utkanten av Orminge frigörs mark som kommunen bedömer lämpar sig för bostadsbebyggelse och förskola.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog därför startpromemorian (Start-PM) den 23 mars 2018 för stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket, som i sig bestod av

tre detaljplaner varav Volten var en. De övriga var Pylonen och Amperen där detaljplanearbete också pågår.

I Start-PM formulerades mål för de tre planerna om att skapa byggrätter för cirka 250 bostäder och cirka 160 förskoleplatser. Kopplingen till det kommande naturreservatet Skarpnäs och naturmark skulle tydliggöras och tillgängliggöras så att både nya och befintliga boende i Orminge ska kunna ta del av naturen som finns kring Orminge. Målet var också att intäkterna från markförsäljning skulle överstiga kostnaderna för Nacka kommuns medfinansiering av markförläggning av kraftledningsstråken.

För Volten har en detaljplan tagits fram som möjliggör utbyggnad av cirka 44 radhus, en förskola för cirka 200 barn samt en allmän gång- och cykelväg längs Ormingeringen. Bebyggelsen planeras bli två våningar hög med en tredje suterrängvåning där terrängen tillåter. Längs planområdets norra gräns sparas en remsa naturmark som buffertzona mellan kvartersmark och det planerade naturreservatet Skarpnäs.

Planförslaget för Volten tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 18 maj 2022, § 86 och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Förslaget till detaljplan överensstämmer med översiktsplanen som anger medeltät stadsbebyggelse. Området omfattas inte av planprogrammet för Orminge centrum. Planförslaget medger cirka 44 radhus och överstiger tillsammans med de andra två detaljplanerna i stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket det totala bostads målet i Start-PM med cirka 25 procent. Projektet bidrar till variation i typen av nya bostäder som byggs i Orminge där nybyggnationen domineras av flerbostadshus.

Genomförandet av planen bidrar också till att uppfylla Nacka kommuns arbetsplatsmål då förskolan bidrar med cirka 40 arbetsplatser.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms orsaka negativa konsekvenser för ett befintligt spridningssamband för gamla tall- och ädellövsmiljöer som löper genom området. Det har dock bedömts att efterfrågan på bostäder i kollektivtrafikhärläge i detta fall väger tyngre än värdet av att bevara naturmarken i sin helhet.

Välfärdsfastigheter

Planförslaget möjliggör en förskola på cirka 200 platser som ska täcka behovet från de tillkommande bostäderna i stadsbyggnadsprojektet. Behovet av skolplatser som planen tillskapar förväntas täckas av närliggande befintliga skolor.

Övergripande transportinfrastruktur

Området som innefattas i planen består idag delvis utav en tillfällig infartsparkering. Denna byggdes för att kompensera infartsparkering som försvinner i och med byggnation kring Orminge centrum, innan det nya parkeringsgaraget har byggts.

Under samrådet yttrade sig kommunstyrelsen positivt till fler bostäder och en förskola i ett attraktivt kollektivtrafikhärläge. Samtidigt som projektet möjliggjorde att kraftledningen kan grävas ner. Kommunstyrelsen påpekade i samrådet också vikten av att hålla tidplanen för förskolan och parkeringshuset i projektet Knutpunkten i Orminge centrum.

Detaljplanen för Knutpunkten med parkeringshus för infartsparkering har antagits och byggnation förväntas påbörjas i år. En brist på infartsparkering kan uppstå innan parkeringshuset står klart, men behovet av infartsparkering kan även ha minskat till följd av ändrade resmönster kopplat till pandemin. Förskoleplaneringen ligger i takt då detaljplanerna Pylonen och Amperen ännu inte är antagna. Gatorna i både Volten och Amperen kommer planläggas som kvartersmark vilket medför enskilt huvudmannaskap och alltså ingen förändring för Volten. Sammantaget bedömer enheten för strategisk stadsutveckling att planförslaget för Volten uppfyller de mål som fastslagits i Start-PM.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts i sin helhet. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Volten.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen om cirka 50 miljoner kronor. Intäkterna från markförsäljningen i de tre detaljplanerna som stadsbyggnadsprojektet omfattar beräknas i dagsläget täcka kostnaderna för medfinansiering av markförläggningen av kraftledningen om cirka 136 miljoner kronor.

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och naturmark som framgår av plankartans bestämmelser. Investeringskostnaderna för allmänna anläggningar i form av en ny gång- och cykelväg längs Ormingeringen uppgår till cirka 3 700 000 kronor med en årlig driftkostnad om cirka 30 000 kr. Inom planområdet finns en potentiell föroreningskälla i form av tidigare deponi. Kommunen ska stå för kostnaderna för marksanering vilka uppskattats till cirka 10 miljoner kronor.

Detaljplanens framtagande, inför tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden, beräknas uppgå till en kostnad av cirka 3 735 000 kronor.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget innebära positiva konsekvenser för barn med anledning av uppförandet av en ny förskola och anläggande av en gång- och cykelväg. Befintlig naturmark och område för kraftledningsstråk bedöms inte hysa några större rekreativa värden, men planförslaget får en viss negativ påverkan på barn och ungdomars tillgång till naturmark utanför redan bebyggda områden i Orminge.

Detaljplanen föreslår att en lekyta ska anläggas i områdets mitt. Detta innebär att barn kan få en trygg tillgång till lekplats nära hemmet, vilket är särskilt värdefullt för yngre barn. Den planerade förskolegården i bostadsnära läge kan också den bli en miljö som, utanför förskolans öppettider, potentiellt skulle kunna nyttjas av barn i olika åldrar. Detta innebär positiva konsekvenser i form av utökade möjligheter till lek.

Bilagor

- 1 Protokollsutdrag MSN
- 2 Tjänsteskrivelse antagande MSN
- 3 Granskningsutlåtande
- 4 Plankarta
- 5 Planbeskrivning
- 6 Gestaltningsprogram

Charlotte Persson
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö
Stadsutvecklingsstrateg
Enheten för strategisk stadsutveckling