

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr 2018/243

Dnr 2018/244

Dnr 2018/245

Dnr 2018/246

Dnr 2018/247

Dnr 2018/248

Standardförfarande

Kommunstyrelsen

Kraftledningsstråket, stadsbyggnadsprojekt med tre detaljplaner för bostäder och förskolor, Orminge

Startpromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta startpromemoria för Kraftledningsstråket, Orminge.

Sammanfattning

Nacka kommun har ingått ram- och genomförandeavtal med nätägarna i Stockholms Ström samt medfinansieringsavtal med Boo Energi avseende markförläggning av luftburna kraftledningar. Denna åtgärd innebär att kommunal mark frigörs för byggnation i attraktiva lägen i Orminge. Startpromemoria för Kraftledningsstråket innehåller tre kommande detaljplaner för bostäder och förskolor som möjliggörs genom markförläggningen av kraftledningarna.

Projektets övergripande syfte är att bidra med bebyggelse utmed Ormingeringen och Skarpövägen, som en önskvärd utveckling i strävan mot ett utvidgat men samtidigt mer sammanhållet Orminge. Detaljplanerna Volten, Pylonen och Amperen föreslås möjliggöra för tre väl integrerade bostadsområden som är lätta att nå med buss, bil, cykel och till fots. Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 250 bostäder och cirka 160 förskoleplatser. Projektet omfattar tre detaljplaneområden på cirka 7,5 hektar längs Skarpövägen och Ormingeringen.

Projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

Ärendet

Syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra bebyggelse utmed Ormingeringen och Skarpövägen, som en önskvärd utveckling i strävan mot ett utvidgat och mer sammanhållet Orminge. Detaljplanerna föreslås möjliggöra för tre väl integrerade bostadsområden som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. I två av detaljplanerna föreslås även tillskapande av förskoleplatser.

Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 250 bostäder och cirka 160 förskoleplatser. Projektet omfattar tre detaljplaneområden på cirka 7,5 hektar längs Skarpövägen och Ormingeringen, norr och väster om Orminge Centrum som är kommundelscentrum i Boo. Projektområdet omfattar fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 som ägs av Nacka kommun.

Intäkterna från markförsäljning ska överstiga kostnader för Nacka kommuns medfinansiering av markförläggning av kraftledningsstråken.

Bakgrund

Nacka kommun har ingått ram- och genomförandeavtal med nätägarna i Stockholms Ström (Affärsverket Svenska Kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB och Ellevio AB) samt medfinansieringsavtal med Boo Energi avseende markförläggning av luftburna kraftledningar. Syftet är att frigöra mark för rekreation och bostadsbyggande samt att uppnå miljö- och hälsovinster, samtidigt som kapaciteten i Vattenfalls elnät ökas. Avtalet innebar att Nacka kommun ska medfinansiera markförläggningen med totalt cirka 136 miljoner kronor.

Försäljningsintäkterna från den mark som friläggs och nu blir föremål för planläggning ska finansiera Nacka kommuns kostnader för medfinansiering av markförläggning av ledningarna. Ytterligare byggbar mark som bedöms kunna inrymma cirka 4 villatomter i Norra Skuru friläggs också, men innefattas ej i detta projekt. Beslut om positivt planbesked för närliggande fastigheterna Orminge 37:1 och Orminge 37:2 för bostäder finns, men ingår inte i detta projekt.

Utvecklingen av Orminge centrum medför att befintliga infartsparkeringar i Orminge centrum kommer att bebyggas. Tills nya permanenta infartsparkeringsplatser är klara anläggs tillfälliga parkeringsplatser för infartsparkering, bland annat inom planområde Volten och planområde Pylonen. Detta innebär att viss naturmark inom planområdena kommer tas i anspråk och att en befintlig hundrastgård som är belägen inom detaljplaneområde Pylonen kommer att flyttas.

Inom projektet planeras 160 förskoleplatser för att både täcka behovet från tillkommande bebyggelse inom projektet samt behovet från tillkommande bostadsbebyggelse i Orminge



centrum som inte kunnat lösas inom centrumområdet, motsvarande cirka 120 förskoleplatser.

Tre detaljplaner

I projektet ingår tre detaljplaner inom vilka möjlighet till bostadsbebyggelse och tillskapandet av förskoleplatser studeras. Bebyggelsens placering, gestaltning, angöring och volym kommer att studeras och utvecklas under projektets gång för att skapa en god boendemiljö för både befintliga och nya medborgare. Lämpliga planbestämmelser med hänsyn till utredningar, platsens förutsättningar, och den föreslagna bebyggelsens förutsättningar, kommer studeras vidare under planskedet.

Detaljplan Volten

I arbetet med detaljplanen för Volten föreslås utredas möjlighet till bostäder och förskola. Bostäderna föreslås som flerbostadshuskvarter i huvudsak mellan 6 - 8 våningar som samspelar med kringliggande bebyggelse.

Ett säkerhetsavstånd mellan markförlagd högspänningsledning och ny bebyggelse behöver beaktas vid planläggningen.

Detaljplan Pylonen

I arbetet med detaljplanen för Pylonen föreslås utredas möjlighet till flerbostadshuskvarter med i huvudsak mellan 6 - 8 våningar som samspelar med kringliggande bebyggelse.

Ett riskavstånd mellan sekundärled för farligt gods och tillkommande bebyggelse behöver beaktas vid planläggningen. I samband med planläggning kommer strandskydd att återinföras och omfatta stora delar av planområdet. Särskilda skäl för att åter upphäva strandskydd behöver därför klargöras inom planprocessen.

Detaljplan Amperen

I arbetet med detaljplanen för Amperen föreslås utredas möjlighet till radhus samt en friliggande förskola som samspelar med kringliggande bostadsområden. En trafiksäker angöringsgata till kvarteren behöver studeras närmare inom detaljplanen.

Ett säkerhetsavstånd mellan markförlagd högspänningsledning och ny bebyggelse behöver beaktas vid planläggningen.

Markanvisningar

Tre separata markanvisningar planeras. Markanvisningarna ska ske genom öppna anbudsförfarande. Ett mål med markanvisningarna är att möjliggöra markförsäljningsintäkter som överstiger kostnaderna för Nacka kommuns medfinansiering till markförläggningen av kraftledningen.

Markanvisning föreslås göras med fri upplåtelseform för att minimera ekonomisk risk för Nacka kommun och för att undvika större tidsglapp mellan utbetald medfinansiering och

inbetald markförsäljningsintäkt. Detta bedöms lämpligt ur ett större perspektiv då cirka 50 procent av planerad bebyggelse på kommunal mark i Orminge centrum utgörs av hyresrätter.

Risker

Identifierade risker inom projekten är följande:

- Risk för att särskilda skäl saknas för att upphäva strandskydd på nytt inom detaljplaneområde Pylonen.
- Överklagande av koncession för markförläggning av Vattenfalls kraftledning utgör en osäkerhet i tidsplaneringen.
- Risk för minskad yta för bebyggelse på grund av risk- och säkerhetsavstånd till markförlagd högsämningsledning samt sekundärled för farligt gods.
- Samordning i tid av de ekonomiska intäkterna och utgifterna kopplade till avtal med byggherre och ledningsägare
- Avveckling och ersättning av tillfälliga infartsparkeringar om inte parkeringsgarage är klart i Orminge centrum.

Ekonomiska konsekvenser

För stadsbyggnadsprojektet kommer intäkter uppkomma i samband med Nacka kommuns försäljning av delar av fastigheten Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 utifrån de tre markanvisningarna. I den intäkt stadsbyggnadsprojektet får in via markanvisningarna så ingår exploatörernas andel av kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader.

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.

Intäkterna från markförsäljningen ska täcka kostnaderna för medfinansiering av markförläggning av Vattenfalls och Boo Energis kraftledningar om cirka 136 miljoner kronor samt täcka kostnaderna för projektlednings-, plan- och exploateringskostnader.

Projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

Konsekvenser för barn

Projektet innebär att behovet av förskoleplatser i Orminge centrum kan tillgodoses samtidigt med de kommande behoven av förskoleplatser för detaljplanerna som föreslås inom detta projekt. Tillgång till förskolor, omsorgsfullt utformade i närhet till bostäder, gynnar barns utveckling.

Detaljplanerna innebär att viss naturmark kommer att tas i anspråk, men kommunen bedömer inte att barns lek kommer påverkas i större utsträckning. De nya bostadsområdena kommer ligga i nära anslutning till Skarpnäs naturreservat med plats för värdefull rekreation



och lek. I planarbetet kommer det eftersträvas att skapa trygga bostadsgårdar med möjligheter till lek och vistelse.

Projektet bedöms sammantaget innebära positiva konsekvenser för barn.

Tidplan

Tidplan vid ett eventuellt överklagande av detaljplanen är angiven inom parentes.

Markanvisning Volten	2018	
Detaljplanering Volten/(ev. överklagande)	2018-2021	(2018-2022)
Markanvisning Pylonen	2018	
Detaljplanering Pylonen /(ev. överklagande)	2018-2021	(2018-2022)
Markanvisning Amperen	2018	
Detaljplanering Amperen/(ev. överklagande)	2018-2021	(2018-2022)
Projektering/(ev. överklagande)	2020-2022	(2021-2023)
Utbyggnad allmänna anläggningar/(ev. överklagande)	2021-2023	(2022-2024)

Bilagor

Bilaga 1: Startpromemoria för Kraftledningsstråket

Ulf Crichton
Exploateringschef Nacka

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Amanda Sterner Nordin
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Saba Carelli
Planarkitekt

Översikt Kraftledningsstråket, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	
✓	Ramavtal		KS/KF	Beroende på innehåll kan beslut krävas i KF
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	