

2021-04-28

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2016/775  
KFKS 2016/756 (planenheten)

Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Knutpunkten

*Antagande*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.  
Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen för Knutpunkten.

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Knutpunkten har tillstyrkts av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande miljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots. Detaljplanen Knutpunkten har utformats i enlighet med planprogrammet för Orminge centrum och uppfyller bostadsmålet för området samt bidrar till att uppfylla behovet av gruppboheter. Genomförandet av planen bidrar positivt till den övergripande transportinfrastrukturen genom kapacitetsökningen i bussterminalen, ökad framkomlighet och tillskapandet av ett garage för infartsparkering.

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 Knutpunkten i Orminge.

### Ärendet

Planförslaget för Knutpunkten tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 23 september 2020, § 213 och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Planförslaget utgår från detaljplaneprogrammet för Orminge centrum med mål om ett levande, tryggt och attraktivt centrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Förslaget till detaljplan möjliggör att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för centrumverksamheter, infartsparkering samt utvecklade gaturum och bussterminal. Planförslaget medger totalt cirka 450 bostäder, cirka 6000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) centrumverksamheter, cirka 400 infartsparkeringar och en gruppbohet med sex platser.



Detaljplanen möjliggör två tydliga kvarter öster om Kanholmsvägen i 4–8 våningsplan, samt ett kvarter väster om Kanholmsvägen utförd med 4–9 våningsplan och en höghusdel med 20 våningsplan. Längs de förtätade huvudstråken Kanholmsvägen, Edövägen och Utövägen reserveras ytor för lokaler i bebyggelsens bottenplan.

Planförslaget innebär en utvecklad bytespunkt för bussresenärer genom att den befintliga bussterminalen längs Kanholmsvägen ges en utformning som möjliggör utökad kapacitet. Gator planeras och gestaltas för att bidra till en levande, trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklisterna. Gatunätet utformas även för att skapa god framkomlighet.

Granskning av planförslaget genomfördes från och med den 24 oktober till och med den 21 november 2018. Efter granskningen har utredningar fördjupats samt mindre justeringar gjorts i planhandlingarna.

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

Förslaget till detaljplan överensstämmer med översiktsplanen och det av kommunstyrelsen antagna planprogrammet för Orminge centrum. Planförslaget medger totalt cirka 450 bostäder, varav cirka 250 på kommunal mark, vilket innebär att planen uppfyller bostads målet om cirka 400 bostäder, som angavs i start-PM.

De cirka 100 bostäderna i kvarteret Utövägen förväntas markanvisas med fri upplåtelseform under 2021. En markanvisning för parkeringshus, handel och bostäder med fri upplåtelseform genomfördes 2016. För närvarande planeras bostäderna för att uppföras i form av cirka 160 hyresrätter och upplåtas med tomträtt. Projektet bidrar i sin helhet därför till målet om blandade upplåtelseformer.

Totalt innehåller förslaget till detaljplan cirka 6000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) centrumverksamheter i bottenvåningar vilket vid genomförande förväntas generera cirka 120 arbetsplatser. I det befintliga Hantverkshuset finns idag verksamhetsyta men då byggnaden kommer att rivras för att ge plats för de nya byggnaderna så förväntas inte planen bidra med fler arbetsplatser än i dagsläget.

Enligt planprogrammet skulle en mini-ÅVC (återvinningscentral) ingå i denna detaljplan. Frågan har utretts men mini-ÅVCn utgick efter samrådet då Nacka vatten och avfall AB beslutat att inte gå vidare med denna lösning för avfallshanteringen generellt i kommunen. Detaljplanen möjliggör dock fortfarande för återvinningsstationer på lokalgatan längs med Mensättravägen.

### **Välfärdsfastigheter**

Planförslaget innehåller en grupp bostad med sex platser. Behovet av förskolor som föreslagna bostäder medför möjliggörs inom övriga detaljplanarbeten inom Orminge, bland annat Ormingehus. Behovet av skolplatser avses tillgodoseas i Orminge skola. Särskilt boende för äldre kommer att inrymmas inom planen Sarvträsk.



## Övergripande transportinfrastruktur

I planprogrammet beskrivs två alternativa utformningar av den planerade bussterminalen: en inbyggd bussterminal i kvarteret söder om Hantverkshuset eller en öppen bussterminal längs med Kanholmsvägen. Efter planprogrammets antagande har en trafikutredning studerat de två lösningarna och alternativet med en öppen busslösning i gata ansågs fördelaktig och är utgångspunkten för detaljplanen. Planen bedöms bidra positivt till den övergripande transportinfrastrukturen genom kapacitetsökningen i bussterminalen.

Stockholms läns landsting (numera Region Stockholm) har tillsammans med Nacka kommun tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge centrum. Denna sträckning var ursprungligen med i Sverigeförhandlingen, men drogs ur förhandlingen. Enligt Trafikförvaltningens stamnätsplan kan stomlinje M i framtiden trafikera Orminge. Stomlinje M planeras som en koppling för ostsektorn till söderort. Planförslaget anses inte omöjliggöra tunnelbana eller stomlinje M.

Planförslaget innehåller ett parkeringshus med cirka 400 parkeringsplatser. Parkeringshuset ska lösa parkeringen för stora delar av Orminge centrum och kommer även innehålla platser för infartsparkering. Parkeringshuset är en viktig pusselbit i Orminge centrums utveckling och det är därför av högsta prioritet att det genomförs i tid och samordnas med de tillfälliga infartsparkeringar som byggs i närområdet.

Det nya cykelstråket från Myrsjöskolan längs med Mensättravägen kommer vika in mot centrum via Edövägen, fortsätta via Kanholmsvägen och koppla an till det regionala cykelstråket på Värmdövägen. Cykelparkering kommer att inrymmas längs med Kanholmsvägen i närhet till bussterminalen och i förhållande till dagsläget kommer en betydande förbättring ske i antal och standard på cykelparkeringarna.

## Tidplan och genomförande

I förhållande till tidplanen i startpromemorian kommer förslaget till detaljplan antas med cirka två och ett halvt års försening. Orsakerna till detta är bland annat att buller behövde mätas in från den närliggande panncentralen som enbart är i bruk vintertid och därtill stod trasig under en period, samt att en av byggherrarna begärde mer tid på grund av marknadsläget, vilket försenade färdigställandet av exploateringsavtalen.

## Ekonomiska konsekvenser

Enligt startpromemorian ska projektet som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter. Detaljplanen ingår i genomförandet av planprogram för Orminge centrum och de allmänna anläggningarna byggs ut gemensamt för hela Orminge centrum i ett separat samordningsprojekt för ändamålet. En total entreprenadkostnad för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Orminge centrum bedöms till cirka 300 - 350 miljoner kronor. Utöver detta tillkommer byggherrekostnad om cirka 70 - 80 miljoner kronor. Denna kostnad finansieras delvis av Trafikverkets medfinansiering av stadsmiljöavtal motsvarande cirka 27 miljoner kronor, delvis av den exploateringsersättning som exploatörerna inom Orminge centrum ska erlægga och delvis av intäkter för markförsäljning och markupplåtelse av kommunal mark. Totalt sett för stadsbyggnadsprojekten inom planprogrammet kommer inkomsterna om cirka 500 - 550



miljoner kronor att täcka utgifterna för allmänna anläggningar, detaljplaner och övriga utgifter inom projektet. Detaljplanen för Knutpunkten bidrar med cirka 70 miljoner kronor netto.

Nacka kommun ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna anläggningar, men kostnader för projektering och utbyggnad av dessa allmänna anläggningar bekostas av de fastighetsägare som har nytta av åtgärderna, i enlighet med plan- och bygglagen. Inom Orminge centrum har Nacka kommun ett stort fastighetsbestånd och ska därför bekosta delar av dessa exploateringskostnader i egenskap av fastighetsägare. Kostnaderna som övriga fastighetsägare ska stå för regleras i exploateringsavtal genom exploateringsersättning. Exploatörerna bekostar all exploatering inom kvartersmark såsom projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter med mera.

Planförslaget innebär ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande allmänna anläggningar. Driftkostnaderna för hela Orminge centrum bedöms preliminärt att öka med cirka 2,5 - 3 miljoner kronor per år för tillkommande anläggningar när samtliga etapper är utbyggda. Utöver driftkostnader bedöms avskrivningar uppgå till cirka 10 - 12 miljoner kronor per år. Projektet är i ett tidigt skede och kapitalkostnaderna beräknas därför med schablon. Utförandet av allmänna anläggningar följer Nacka kommuns tekniska handbok med beaktande av drift och underhåll.

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

### **Konsekvenser för barn**

Planområdet innehåller idag inga särskilda ytor för lek och vistelse. Planförslaget föreslår lekytor på bostadsgårdar och på takterrass på kvarter "Parkeringshuset". Cirka 100 meter öster om planområdet ligger närmaste kommunala lekplats och bollplan. Västerut finns Centrala parken med stora ytor och ett brett utbud av aktiviteter, vilka nås bilfritt genom det centrala gångstråket. I och med genomförandet av förslaget till detaljplan tas ytor som används för biltrafik i anspråk och mer plats ges för gång-, cykel- och kollektivtrafikresenärer, vilket gynnar barn och ungas möjlighet att förflytta sig självständigt.

### **Handlingar i ärendet**

- Bilaga 1 Protokoll MSN
- Bilaga 2 Tjänsteskrivelse MSN
- Bilaga 3 Granskningsutlåtande
- Bilaga 4 Plankarta
- Bilaga 5 Planbeskrivning

Frida Foley  
Tillförordnad enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö  
Stadsutvecklingsstrateg  
Enheten för strategisk stadsutveckling