

2021-12-29
TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr: KFKS 2016/97-214

Detaljplan för Ryssbergen

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen i tjänsteskrivelsen daterad den 29 december 2021 till protokollet.

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan för Ryssbergen har utarbetats och ska beredas inför antagande i kommunfullmäktige. Planområdet omfattar 5,6 hektar och är beläget i den västra delen av Centrala Nacka. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för 400-600 bostäder, 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 mot Birkavägen söder om Värmdöleden. Detaljplanen medger även olika typer av verksamheter såsom bilförsäljning, kontor, idrottsändamål med mera. I östra delen av verksamhetstomten möjliggörs för drivmedelsförsäljning.

Vid fullt utbyggd allmän plats beräknas driftskostnaden för kommunen öka med 0,4 miljoner kronor per år och kapitaltjänstkostnaden är 5 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/m². Preliminär plankostnad för tillkommande verksamheter är 232 kr/m².

Tillstyrkan av planförslaget för Ryssbergen kommer att behandlas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 januari 2022, därefter av kommunstyrelsen den 7 februari inför beslut om antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige den 21 februari. Parallellt med beslut om att anta detaljplanen föreslås även genomförandebeslut och beslut om avtal för att överföra mark vid bildande av naturreservat för Ryssbergen. Förslag om inrättande av Ryssbergens naturreservat behandlas för tillstyrkan av natur-

och trafiknämnden för att sedan gå vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut.

Ärendet

Ett förslag till detaljplan för Ryssbergen har utarbetats och ska beredas inför antagande i kommunfullmäktige. Planområdet omfattar 5,6 hektar och är beläget i den västra delen av Centrala Nacka. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för 400-600 bostäder, 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 mot Birkavägen söder om Värmdöleden. Detaljplanen medger även olika typer av verksamheter såsom bilförsäljning, kontor, idrottsändamål med mera. I östra delen av verksamhetstomten möjliggörs för drivmedelsförsäljning.

Vid fullt utbyggd allmän plats beräknas driftskostnaden för kommunen öka med 0,4 miljoner kronor per år och kapitaltjänstkostnaden är 5 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/m². Preliminär plankostnad för tillkommande verksamheter är 232 kr/m².

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. Enheten för strategisk stadsutveckling bedömer därmed att detaljplanen bör kunna antas.

Ärendets beredning

Ett ärende om tillstyrkan av planförslaget för Ryssbergen kommer att behandlas på miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 26 januari 2022. Därefter kommer ärendet behandlas i kommunstyrelsen den 7 februari 2022 och slutligen tas upp i kommunfullmäktige den 21 februari 2022 om antagande av detaljplanen.

Parallellt med beslut om att anta 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. Dessutom bereds ett ärende med förslag om inrättande av Ryssbergens naturreservat, norr och väster om föreslaget planområde, som kommer att behandlas för tillstyrkan på natur- och trafiknämndens

sammanträde den 25 januari 2022 för att sedan beredas vidare av kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige för beslut. Ett villkor för att reservatsbildningen ska vinna laga kraft är att detaljplanen vinner laga kraft.

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 istället kan byggas.

Nacka kommun står för ökade framtida drift- och underhållskostnader för gata och naturmark samt kapitaltjänstkostnader för den allmänna platsen. Exploatören bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar i planområdet. Ersättning till exploatören för markreglering av allmän plats utgår ej. Utöver detta erlägger exploatören ersättning för utbyggnad av yttre allmänna anläggningar inom Centrala Nacka, hänförliga till planområdet. Vidare ska exploatören medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan enligt politiskt antagna principer i beslut i kommunstyrelsen maj 2014. 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. 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 0,4 miljoner kronor per år och kapitaltjänstkostnaden är 5 miljoner kronor (år 1).

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 plankostnadsavtal. En stor mängd utredningar har behövt 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/m². Preliminär plankostnad per kvadratmeter för tillkommande verksamheter är 232 kr/m².

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 planen, vilket bedöms vara negativt för barn. Det finns inga inplanerade lektytor av mer anlagt slag. Förskolegården på en av bostadsgårdarna kommer ha lektytor som troligtvis bara kommer kunna användas av de boende på den gården efter förskolans stängning. Närmast anlagda allmänna lektytan ligger i Birkaområdet på cirka 450 meters avstånd. För att uppfylla kravet för 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 – inom cirka 600-800 meters promenadväg.

Charlotte Persson
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling

18 januari 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 4

KFKS 2016/97-214

Detaljplan för Ryssbergen

Informationsärende

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen i tjänsteskrivelsen daterad den 29 december 2021 till protokollet.

Ärendet

Ett förslag till detaljplan för Ryssbergen har utarbetats och ska beredas inför antagande i kommunfullmäktige. Planområdet omfattar 5,6 hektar och är beläget i den västra delen av Centrala Nacka. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för 400-600 bostäder, 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 mot Birkavägen söder om Värmdöleden. Detaljplanen medger även olika typer av verksamheter såsom bilförsäljning, kontor, idrottsändamål med mera. I östra delen av verksamhetstomten möjliggörs för drivmedelsförsäljning.

Vid fullt utbyggd allmän plats beräknas driftskostnaden för kommunen öka med 0,4 miljoner kronor per år och kapitaltjänstkostnaden är 5 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/m². Preliminär plankostnad för tillkommande verksamheter är 232 kr/m².

Tillstyrkan av planförslaget för Ryssbergen kommer att behandlas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 januari 2022, därefter av kommunstyrelsen den 7 februari inför beslut om antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige den 21 februari. Parallellt med beslut om att anta detaljplanen föreslås även genomförandebeslut och beslut om avtal för att överföra mark vid bildande av naturreservat för Ryssbergen. Förslag om inrättande av Ryssbergens naturreservat behandlas för tillstyrkan av natur- och trafiknämnden för att sedan gå vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för strategisk stadsutveckling daterad den 29 december 2021

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

18 januari 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från enheten för strategisk stadsutveckling – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckningar**Johan Krogh lät anteckna följande till protokollet för Centerpartiet.**

”Det är glädjande att vi nu närmar som slutet på den långa process som nu leder fram till att Ryssbergen blir naturreservat. Det ser vi som en stor framgång och vi anser också att kompromissen mellan bevarande och ny bebyggelse är acceptabel. Det är förvisso beklagligt att den nya markägaren som nyligen köpt den bit mark som ligger mot Svindersviken motsätter sig bildandet av reservatet på sin mark, men kommunen kommer ändå att gå vidare med reservatsbildningen. Antingen förvärvar kommunen den marken eller så kommer kommunen åberopa inträngsersättning vilket markägaren inte kan motsätta sig.

Under överläggningen i KSSU, framförde NL att det kanske inte blir ett reservat på den mark som nyligen bytt ägare. Men det är fel. Kommunens och alliansens tydliga vilja är att den marken också ska ingå i reservatet. Nu hoppas vi att inga falska rykten ska spridas kring vad som är majoritetens vilja.”

Henrik Unosson lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.

”Det är beklagligt att Nackas barn återigen hamnar på efterkälken. Ytterligare en detaljplan presenteras nu där barn förväntas röra sig vad som för korta ben är långa sträckor, för att kunna ta sig till lekplatserna som är till för dem. Den nytillkomna lekytan på förskolegården antas dessutom enbart kunna användas av boende på just den gården när förskolan är stängd. Antingen så antar majoriteten att kommunens barn inte vill leka ute, att föräldrar ska ta bilen till lekplatserna eller så anses inte barnens rätt till lek vara tillräckligt viktig för att prioriteras i de nya områdena. När Nacka bygger stad måste vi också bygga för lek och fritid, såväl i Ryssbergen som i resterande delar av kommunen.”

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Nackalistan har som parti sedan före valet 2018 tagit ställning för att vi inte vill bebygga Ryssbergen på det sätt som nu planeras. Varför? Skälen är många och framgår tydligt i de dokument som följer med olika aspekter av de ärenden som handlar om denna exploatering. Mot den bakgrunden kan vi heller inte framöver gå med på bildande av ett naturreservat i Ryssbergen vars omfång i dagsläget ännu inte är klart eller färdigförhandlat. Att de flesta seriösa instanser, organisationer samt en mängd berörda naturintresserade Nackabor och Nackas tjänstepersoner också av miljöskäl är kritiska till planen gör vårt ställningstagande ännu tydligare. Självklart vill Nackalistan ha ett naturreservat men då utan den planerade bebyggelsen. Vi vill att naturreservatet ska omfatta hela den nuvarande skogen och att kommunen löser frågan genom avtal med berörda markägare. Den plan som nu framgår i ärende om mark för naturreservat är betydligt mindre än vad vi hade

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

18 januari 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

trott. Det är förstås bättre med ett litet naturreservat än inget alls. Skulle vi gå med på det som en andrahandslösning så godkänner vi därmed också byggnationen vilket vi inte kan eftersom vi konsekvent har motsatt oss den. Vi motsätter oss detaljplanen för Ryssbergen, som förutom alla tunga kritiska miljöskäl också har brister vad gäller lekplats för barn (ännu en plan med denna brist av många i centrala Nacka). Det stora verksamhetshuset måste byggas före bostadshusen kan stå färdiga för att kunna klara bullerskyddsnormer. Nackalistans förhoppning har varit att med den inbromsade exploateringsstakten så skulle planen för Ryssbergen av bl a miljöskäl avvaktas med och helst inte genomföras alls.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.

”Miljöpartiet är helt emot den planerade exploateringen av den värdefulla naturen i Ryssbergen. Utöver de ovärderliga naturvärden som försvinner så bebyggs största delen av den skog som idag används flitigt av både förskolor och skolor för naturpedagogiska utflykter, naturlek och gymnastiklektioner. Trots att detaljplanen möjliggör 600 bostäder, så saknar den också tvärsen mot kommunens egna riktlinjer en lekplats för barn. Miljöpartiet vill istället för att bygga i Ryssbergen förlägga Värmdöleden i en tunnel genom centrala Nacka. Om hälften av den bebyggelsebara yta som tillskapas ovanpå gamla Värmdöleden används till bostäder, räcker exploateringsvinsterna till för att avsätta den andra hälften av till idrott, lek och rekreation. På så vis får vi utan kostnad ett tystare och grönare Nacka, bevarar Ryssbergens värdefulla natur samtidigt som vi skapar nya centrala utrymmen för både idrott, bostäder och verksamheter. Miljöpartiet vill att detaljplanen för Ryssbergen skrotas, och att det tas fram en idéstudie för en självfinansierad tunnelloösning.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet.

”Ryssbergen är ett omistligt naturområde nära inpå bebyggelsen i västra Nacka. Området har stort rekreativvärde främst för de kringboende men särskilt ett stort värde för naturvärden. Det är unikt att ha en urskog så nära inpå storstaden och tät bostadsbebyggelse. Miljökonsekvensbeskrivningen till detaljplanen visar klart de stora negativa konsekvenserna av den tilltänkta utbyggnaden. Detta är också något som Nackas miljöorganisationer framfört. Värt att notera är också att det planeras för drivmedelsförsäljning i planområdet vilket får mig att undra över vilket samhälle som Nacka kommun planerar för till 2030 och framåt. Behovet av nya stationer för drivmedelsförsäljning kommer då vara borta och det kommer vara laddinfrastruktur för elfordon som kommer efterfrågas. Bensinmackar kommer därefter besökas på Tekniska museet.

Vänsterpartiet har varit emot att exploatera Ryssbergen ända sedan frågan kom upp för många år sedan. Vi menar att det är oanständigt mot kommande generationer att ens komma på tanken att sabotera detta urskogsområde.

Det villkoras i ärendet att detaljplanen måste vinna lagakraft för att det lilla naturreservatet på resterande mark ska kunna bilda ett naturreservat. Det är inte rimligt att villkora beslut på det sättet, Vänsterpartiet ser att det bästa är att hela området är Naturreservat eller orört som idag.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande