

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

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

*Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar förslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till tjänsteskrivelse daterad den 13 augusti 2018.

Beslutet fattas i enlighet med punkten 66 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Den föreslagna detaljplanen för del av Ryssbergen syftar till att möjliggöra 400-550 bostäder, verksamheter, förskola för cirka 80 barn och LSS-boende. Förslaget till detaljplan överensstämmer med översiktsplanen, strukturplanen för Nacka stad och planprogrammet för centrala Nacka.

I direkt anslutning till planområdet pågår arbete med att bilda naturreservat. Innan detaljplanen kan antas ska ett avtal med fastighetsägarna skrivas om bildandet av naturreservatet. För detaljplanens genomförande krävs även samordning med intilliggande projekt, särskilt för att säkra en väl fungerande infrastruktur. Det kan konstateras att i jämförelse med startpromemorian har antalet bostäder ökat medan antalet förskoleplatser inte har det. Det finns därför ett behov av en översyn av det totala behovet av förskoleplatser utifrån de rådande planeringsförutsättningarna samt att det säkerställs att behovet av platser kommer att tillgodoses. Det behövs en utförligare redovisning av projektets ekonomi, inklusive framtida drift- och underhållskostnader. Kommunstyrelsen föreslås tillstyrka detaljplanens samrådsförslag.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Ryssbergen på remiss under samrådstiden. I tjänsteskrivelsen och förslaget till yttrande behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktliga planer och strategiska dokument,

bostadsförsörjning och arbetsplatser, välfärdsfastigheter, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av till exempel byggnaders gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder, verksamheter, förskola och LSS-boende i planområdet i enlighet med planprogrammet för centrala Nacka. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att ta sig ut i det planerade naturreservatet, och en ny gatustruktur skapar möjligheter för gående, cyklister, bilister och kollektivtrafik att röra sig mellan stadsdelarna norr och söder om Värmdöleden. Planen möjliggör för cirka 400-550 bostäder i hus om 5-16 våningar och en förskola med cirka 80 platser (fyra avdelningar).

I delegationsbeslut av den 11 februari 2016 antogs startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Startpromemorian anger följande mål med projektet:

- Byggrätt för cirka 400 bostäder (cirka 40 000 kvadratmeter BTA), en förskola och cirka 8 000 – 12 000 kvadratmeter verksamheter. Området för verksamheter ska möjliggöra en etablering av den bilverksamhet som idag finns söder om Jarlaberg.
- Anslutning av ny vägförbindelse mellan centrala Nacka, Ryssbergen och Trafikplats Kvarnholmen innefattande utformning av trafikplatsen med dess anslutningar till väg 222 och Griffelvägen.
- Anslutning med ny lokalgata i befintlig vägport under Värmdöleden till Birkavägen.
- Upprätta exploateringsavtal med målsättningen att exploateringen bär projektets alla kostnader
- Detaljplan antagen 2018.

Med undantag av tidplanen, kan konstateras att planförslaget ger goda förutsättningar för att uppnå målen i startpromemorian.

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

I den nyligen reviderade och antagna översiktsplanen för Nacka kommun har det område som motsvarar planförslaget 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, rekreativvärden och förutsättningar avseende trafikbuller. Ytterligare justeringar av planområdet har gjorts för att anpassa planen till trafiklösningen kring trafikplats Kvarnholmen.

Planen medger två LSS-boenden, med en grupp- och en servicebostad, i enlighet med det behov som identifierats i den övergripande planeringen för Nacka kommun. Enligt den



planeringen finns behov av LSS-boenden inom detaljplan Ryssbergen, varav 6 lägenheter i gruppbostad och 12 lägenheter i servicebostad.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget överensstämma med översiktsplanen, strukturplanen för Nacka stad och det av kommunstyrelsen antagna programmet för centrala Nacka.

## **Naturreservatsbildning**

Det pågår arbete för att bilda naturreservat i direkt anslutning till planområdet. Kommunstyrelsen vill framhålla vikten av samordning mellan utvecklingen av naturreservatet och detaljplanen för Ryssbergen för att skapa en ändamålsenlig markanvändning och att de två områdena blir en helhet för medborgarna. Parkmarken i detaljplanen som angränsar till naturreservatet ska användas för att knyta ihop de två områdena. Innan detaljplanen kan antas ska ett avtal med fastighetsägarna tecknas om bildandet av naturreservatet.

## **Andra projekt som berör planförslaget**

### **Birkaområdet**

I planområdets västra kant kommer den nya huvudgatan att förlängas ned till Birkavägen genom den befintliga vägporten under Värmdöleden. Utbyggnaden av Birkavägen hanteras i stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet. Eftersom föreliggande planförslag är beroende av en utbyggd Birkaväg, måste den vägen vara färdigutbyggd innan byggstart kan ske i Ryssbergen. Samordning av projekten behöver således ske inte bara i detaljplaneskedet utan även under genomförandet.

### **Östra Vikdalen**

Planarbete pågår för området Östra Vikdalen, öster om planförslaget. Vägen österut från planområdet kommer att anslutas till vägar som planläggs inom detta projekt. Av startpromemorian för Östra Vikdalen framgår att ett av målen med det projektet är en gång- och cykelbro över Värmdöleden. Gång- och cykelbron ersätter dagens gång- och cykelkoppling under Värmdöleden vid Kvarnholmens trafikplats. Det är följaktligen viktigt att även här samordna projekten så att planförslagets trafikförsörjning säkras till byggstart.

### **Utbyggnaden av Kvarnholmens trafikplats**

En åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för samordnad trafikplanering i centrala Nacka färdigställdes under 2016 i samarbete mellan Nacka kommun, Trafikverket och SLL Trafikförvaltningen. Resultatet av ÅVS:en innebär att Kvarnholmens trafikplats och Skvaltans trafikplats byggs om till fullständiga trafikplatser, samt att Nacka trafikplats försvinner. Utöver detta föreslås ett utvecklat gång- och cykelvägnät och ett huvudgatunät. Den första etappen av trafikplats Kvarnholmen byggs ut år 2018-2019. Planområdet i detaljplaneförslaget kommer att ansluta till den nya trafikplatsen. Det är viktigt att samordningen med trafikplats Kvarnholmen fortsätter även i genomförandeskedet.

## Välfärdsfastigheter

En behovsbedömning för att täcka efterfrågan på välfärdsfastigheter är gjord inom arbetet med strukturplanen för Nacka stad och detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Sedan programmet antogs har vissa planeringsförutsättningar förändrats och detaljplaneförslaget för Ryssbergen innehåller betydligt fler bostäder än i startpromemorian medan förskolans kapacitet inte utökats. I det föreslagna yttrandet framgår därför att kommunstyrelsen efterfrågar en översyn av det totala behovet av förskoleplatser utifrån de rådande planeringsförutsättningarna samt att det säkerställs att behovet av platser kommer att tillgodoses.

## Tidplan och genomförande

I startpromemorian angavs en tidplan med antagen detaljplan under kvartal 4 2017. Planarbetet är således försenat i förhållande till den tidplanen. Enligt den tidplan som anges i planförslaget anges antagandet till 3:e kvartalet 2019.

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.

Samordningen av planering och genomförande av projektet i centrala Nacka är omfattande, och att de olika projekten håller sina tidplaner är av stor betydelse. Det är därför viktigt att den nu reviderade tidplanen kan hållas och att detaljplanen antas enligt nu gällande tidplan.

## Ekonomiska konsekvenser

Enligt planbeskrivningen ska exploatören bygga ut och bekosta allmänna anläggningar i planområdet varpå de lämnas över till kommunen. Exploateringen innebär ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningar som tillskapas inom projektet. För att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi är det viktigt att anläggningarna byggs med hög kvalitet.

Planbeskrivningen innehåller dock ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet eller vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Det behövs en redovisning av projektets ekonomi där olika ekonomiska avvägningar framgår. Denna skulle kunna ske i form av en separat redovisning.



## Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär att delar av Ryssbergen som används för barns lek och rekreation tas i anspråk för bebyggelse. Dock har planförslaget utformats för att göra det enklare att ta sig ut i skogen vilket är en positiv konsekvens för barn i såväl planområdet som omkringliggande områden. På Järlahöjden, sydost om planområdet, planeras kommunens stora skol- och idrottscentrum. Den geografiska närheten till detta område är en positiv konsekvens för barnen, men planförslaget redovisar inte hur barn och unga kan ta sig till detta område.

## Bilagor

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Inbjudan till samråd
Bilaga 3	Planbeskrivning
Bilaga 4	Plankarta

Andreas Totschnig  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Frida Foley  
Översiktsplanerare  
Enheten för strategisk stadsutveckling