

2019-02-25

TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr KFKS 2019/43

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Detaljplan Fågelstigen

*Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar förslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt bilaga till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 25 februari 2019.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 68.

### Sammanfattning

Förslaget till detaljplan för Fågelstigen i Boo syftar till att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp och ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för vägar, natur-, och parkmark inom området. Detaljplanen som omfattar cirka 30 bostadsfastigheter möjliggör även permanent boende samt en möjlig förtätning med cirka 20 nya bostäder i form av villor eller radhus. Planförslaget har utformats i enlighet med kommunens mål för stadsutvecklingen samt de översiktliga planerna.

I yttrandet föreslås att kommunstyrelsen tillstyrker förslaget. Vidare framgår att kommunstyrelsen förutsätter att genomförandet blir kostnadseffektivt och att kostnaderna regelbundet följs upp, speciellt då projektet förväntas gå med ett underskott om cirka 7 miljoner kronor.

### Ärendet

Planområdet är beläget i Boo, strax söder om Orminge centrum och planen syftar till att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, ta hand om dagvatten samt rusta upp vägar i området för att möjliggöra för permanent boende. Vägarna i området kommer att förbättras med utgångspunkt i Nacka kommuns riktlinjer för gatustandard.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet den 5 november 2013, § 214. Med anledning av att nya bestämmelser om riktvärden för trafikbuller har trätt ikraft, samt kommunens nya riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning, antog kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott en ny startpromemoria den 7 augusti 2018, § 136.

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Fågelstigen på remiss under samrådstitiden, den 20 februari till och med den 5 april 2019.



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 i för ärendet relevanta delar. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av exempelvis byggnaders gestaltning, miljöfrågor och tekniska försörjning.

Planförslagets övergripande syfte stämmer väl överens med målen i översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi "Utveckla Nackas lokala centrum och deras omgivning". Detaljplanen omfattar bestämmelser vad gäller skydd av värdefull vegetation samt omhändertagande av dagvatten inom bostadsfastigheter och på allmän platsmark vilket överensstämmer med stadsbyggnadsstrategin "Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen".

Planförslaget bidrar till en förtätning av området med cirka 20 bostäder men innehåller inga tillkommande arbetsplatser eller välfärdsfastigheter. Planförslaget möjliggör ett kommunalt övertagande av huvudmannskapet för gator/vägar och övrig allmän platsmark i planområdet, vilket bedöms vara positivt för den övergripande transportinfrastrukturen.

Enheten för strategisk stadsutveckling föreslår att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tillstyrker förslaget till detaljplan då planen täcker in de särskilda områden kommunstyrelsen ansvarar för. I yttrandet framgår också att kommunstyrelsen förutsätter att genomförandet blir kostnadseffektivt och att kostnaderna regelbundet följs upp, speciellt då projektet förväntas gå med ett underskott om cirka 7 miljoner kronor.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Utbyggnaden av allmänna vägar finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna i området enligt kommunens riktlinjer (kommunstyrelsen den 4 april 2016, § 128). En gatukostnadsutredning bedrivs parallellt med arbetet med detaljplanen. Utbyggnad av VA-ledningar ska ske så att alla bostadsfastigheter kan ansluta och finansieras med anläggningsavgifter.

Planläggningskostnaderna beräknas uppgå till totalt 2,5 miljoner kronor men förväntas inte att täckas av inkommande planavgifter. Planprocessen har dragit ut på tiden vilket orsakat ökade kostnader.

Kostnaden för utbyggnaden av gatorna i området beräknas till totalt 9,5 miljoner kronor, vilket kommer bekostas av fastighetsägarna.

Beräknad kostnad för vatten och avlopp är 9,5 miljoner kronor varav 4,5 miljoner täcks av VA-taxan. Underskottet drabbar Nacka vatten och avfall AB. Hittills i projektet har en omfattande renovering av en ledning i Telegramvägen ingått. Behovet av denna renovering behövs utredas ytterligare och bedöms den ej nödvändig innebär detta en kostnadsminskning för Nacka vatten och avfall AB på 3,5 miljoner.



Förväntade drift- och underhållskostnader för gator och belysning är 90 000 kr per år.

Totalt uppskattas en kostnad för projektet på cirka 21,5 miljoner kronor och intäkter på ca 14,5 miljoner. Detta innebär ett underskott på cirka 7 miljoner kronor varav cirka 2 miljoner kronor belastar skattekollektivet och 5 miljoner belastar VA-kollektivet.

### **Konsekvenser för barn**

Förbättring av områdets gator och belysning gör att området blir tryggare och mer trafiksäkert för barn.

### **Bilagor**

Bilaga 1	Yttrande över förslag till detaljplan för Fågelstigen
Bilaga 2	Planbeskrivning
Bilaga 3	Illustrationsplan
Bilaga 4	Plankarta
Bilaga 5	Gatukostnadsutredning
Bilaga 6	Inbjudan till samråd

Andreas Totschnig  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö  
Stadsutvecklingsstrateg  
Enheten för strategisk stadsutveckling