

2020-08-25

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2020/731Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan Pylonen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo

Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar förslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 25 augusti 2020.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har fått förslag till detaljplan för Pylonen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo, på remiss under samrådetiden 19 augusti – 30 september 2020. Pylonen är en del av stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket. Detaljplanen omfattar kommunägd mark som frigörs för exploatering i samband med markförläggning av en befintlig luftburen kraftledning.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för flerbostadsbebyggelse som är lätt att nå med buss, bil, cykel och till fots. Detaljplanen syftar även till att värna gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation. Planförslaget medger att området utvecklas med cirka 200 nya bostäder i fem punkthus i sju våningar. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Detaljplanen bidrar till att uppfylla Nacka kommuns bostadsmål.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås anta förslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 25 augusti 2020.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått förslag till detaljplan för Pylonen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo, på remiss under samrådetiden 19 augusti – 30 september 2020. Pylonen är en del av stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och



kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av till exempel gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Planområdet är beläget på kommunägd mark norr om Orminge centrum och frigörs för exploatering med bostäder i samband med markförläggning av en befintlig luftburen kraftledning som i dag korsar området. Kommunfullmäktige beslutade 19 april 2010 (§ 72) att medfinansiera förnyelsen av kraftledningsnätet i Nacka. Den 16 oktober 2017 beslutade kommunfullmäktige (§ 231) att ingå det planerade ram- och genomförandeavtalet.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder utmed Skarpövägen. Planen syftar till att skapa förutsättningar för flerbostadsbebyggelse som är lätt att nå med buss, bil, cykel och till fots. Detaljplanen syftar även till att värna gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation.

Planförslaget medger att området utvecklas med cirka 200 nya bostäder i fem punkthus i sju våningar. I planområdets västra del föreslås naturmark, och ett antal tallar och ädellövträd inom kvartersmark ges skyddsbestämmelser. Angöringen föreslås lösas genom en ny lokalgata med separat gångbana för att bidra till en trygg och tillgänglig miljö för gående. I och med närheten till Myrsjön i norr kommer strandskydd återinträda då marken planläggs. Kommunen föreslår att detta strandskydd upphävs eftersom planområdet ligger väl avskilt från stranden med Skarpövägen emellan.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket den 10 april 2018, § 55. Utöver Pylonen ingår även kommande detaljplanerna Amperen och Volten i stadsbyggnadsprojektet. I start-PM anges målen för stadsbyggnadsprojektet som helhet: att skapa byggrätter för cirka 250 bostäder och cirka 160 förskoleplatser. Dessutom ska intäkter från markförsäljningen vara högre än de Nacka kommuns kostnader för att medfinansiera markförläggningen av den luftburna kraftledningen, totalt cirka 136 miljoner kronor.

Sammantaget bedömer enheten för strategisk stadsutveckling att planförslaget för Pylonen uppfyller de mål som fastslagits i Start-PM.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

En av strategierna i Nacka kommuns översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" från 2018 är att Nackas lokala centra och dess omgivningar ska utvecklas. Detaljplaneområdet för Pylonen ligger i närheten av Orminge centrum och planområdet pekas ut som lämpligt för medeltät stadsbebyggelse. Enhetens bedömning är därför att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Planområdet ligger inom ett område som enligt kommunens kulturmiljöprogram är av lokalt intresse för kulturmiljövården. I planarbetet har hänsyn tagits till detta och



områdets karakteristiska funktionszoner med grönområden, bebyggelse och trafik speglas i planförslaget.

Planförslaget bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål om att 20 000 bostäder ska tillkomma i kommunen till 2030. Ett av målen i mål och budget 2020–2022 är att en tredjedel av de nya bostäderna på kommunalt anvisad mark ska bli hyresrätter. Målet gäller för kommunen som helhet. Planområdet har markanvisats med fri upplåtelseform och förväntas inte bidra till kommunens hyresrättsmål. Dock kan konstateras att det finns hyresrätter i närliggande områden och som helhet förväntas det kommunala målet uppfyllas.

Projektet innehåller inga lokaler för verksamheter och förväntas inte bidra till kommunens arbetsplatsmål.

Välfärdsfastigheter

I samband med utvecklingen av Orminge bedöms det finnas ett underskott om motsvarande 120 förskoleplatser. I start-PM för stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket, där planförslaget Pylonen ingår, lyfts att man inom projektet ska planera för 160 förskoleplatser för att täcka dessa 120 platser samt det tillkommande behovet som projektet beräknas generera. Planförslaget för Pylonen innehåller ingen förskola, men en förskola planeras inom detaljplanen för Volten, som också ingår i stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket. Det är därför angeläget att tidplanen för Volten kommer att hållas.

Vad gäller skolplatser är enhetens bedömning att det finns skolplatser finns i området som tillgodoser tillkommande behov.

Tillfälliga infartsparkeringar

Inom planområdet finns i dag tillfälliga ytor för infartsparkering. Dessa har tillkommit för att tillfälligt ersätta de infartsparkeringar som under utbyggnaden av Orminge centrum behöver en ny lokalisering. Behovet av permanenta infartsparkeringar i Orminge planeras bland annat att tillgodoses genom ett parkeringshus i Orminge centrum, vilket planeras inom projekt Knutpunkten. Den detaljplanen har ställts ut för granskning och ett antagande planeras under 2020. Inom ramen för samordningsprojektet för Orminge, i samarbete med trafikverket, pågår kontinuerligt ett arbete för att säkra infartsparkeringar i hela Boo, och under åren då projekten successivt genomförs kommer detta arbete att fortgå, med såväl permanenta som tillfälliga lösningar.

Tidplan, genomförande och fastighetsfrågor

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske under första kvartalet 2021 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till tredje kvartalet 2021. Tidpunkten för detaljplanens antagande följer den tidplan som presenterades i start-PM.

Kommunen föreslås vara huvudman för allmän plats.



Ekonomiska konsekvenser

Enligt start-PM för stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket ska intäkterna från markförsäljningen täcka kostnaderna för medfinansiering av markförläggning av Vattenfalls och Boo Energis kraftledningar om cirka 136 miljoner kronor, utöver att täcka kostnaderna för projektlednings-, plan- och exploateringskostnader. Pylonen är ett av totalt tre projekt som tillsammans ska täcka kostnaderna för markförläggningen, tillsammans med Volten och Amperen. Projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

Genomförandet av detaljplan för Pylonen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen i och med försäljning av delar av fastigheten Orminge 60:1. Intäkterna kommunen får genom markanvisningen bekostar exploatörernas andel av kommunens kostnader enligt ovan, inklusive bygg- och anläggningskostnader inom allmän platsmark.

Kommunen föreslås vara huvudman för allmän plats. Projektets bedömning av tillkommande driftkostnader för kommunen begränsas till gatan och beräknas kosta ca 41 000 kronor per år.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut bedöms inte medföra några större särskilda konsekvenser för barn. Planförslaget innebär visserligen att barn och ungdomars tillgång till naturmark utanför redan bebyggda områden i Västra Orminge minskas något, men befintlig naturmark inom planområdet bedöms inte hysa några större rekreativa värden. Planförslagets ambition är även att gröna gårdar med möjlighet till lektytor anläggs. Detta innebär att barn kan få en trygg tillgång till lekplatser, vilket bedöms utgöra en förbättring från nuläget, särskilt för yngre barn. I planområdets närhet finns både befintliga och planerade förskolor, en grundskola och idrottsanläggningar vilka kan nå via trygga och säkra gång- och cykelvägar. Planområdet är i dag obebyggt och har stora öppna parkeringsytor. Tryggheten i området som helhet bedöms öka i och med att bebyggelse tillkommer.

Handlingar i ärendet

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

Frida Foley
Tillförordnad enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling