

2021-02-01

TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr KFKS 2021/97  
Planenhetens diarienummer  
KFKS 2018/243

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplan Volten, del av fastigheten Orminge 60:1 samt Skarpnäs 1:83, i Boo**

*Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 1 februari 2021.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

### **Sammanfattning av ärendet**

Kommunstyrelsen har fått förslag till detaljplan för Volten, del av fastigheten Orminge 60:1 samt Skarpnäs 1:83, i Boo, på remiss under samrådstiden 19 januari 2021 till 23 februari 2021. Volten är en del av stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket. Detaljplanen omfattar kommunägd mark som frigörs för exploatering i samband med markförläggning av en befintlig luftburen kraftledning.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och en förskola som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att röra sig med cykel och till fots längs Ormingeringen. Planförslaget möjliggör utbyggnad av cirka 44 radhusenheter, en förskola för 160 barn, lokalgata samt en allmän gång- och cykelväg längs Ormingeringen.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Detaljplanen bidrar till att uppfylla Nacka kommuns bostads- och arbetsplatsmål. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås anta föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 1 februari 2021.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen har fått förslag till detaljplan för Volten, del av fastigheten Orminge 60:1 samt Skarpnäs 1:83, i Boo, på remiss under samrådstiden 19 januari 2021 till och med 23 februari 2021. Volten 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 nordväst 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. Den nya markförlagda ledningen är färdigbyggd men rivningen av den befintliga luftburna ledningen pågår och förväntas slutföras under 2021.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och en förskola längs med Ormingeringen som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att röra sig med cykel och till fots längs Ormingeringen. Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och dess placering ska harmoniera med befintlig terräng, områdets rekreativa värden och omkringliggande natur.

Planförslaget möjliggör utbyggnad av cirka 44 radhusenheter, en förskola, lokalgata samt en allmän gång- och cykelväg längs Ormingeringen. Bebyggelsen planeras bli två våningar hög med suterrängvåning där terrängen tillåter och ska gestaltas med naturliga material. Inom kvartersmarken föreslås en lekyta och trädplanteringar. Längs planområdets norra gräns föreslås en korridor av naturmark som buffertzoon mellan kvartersmark och det planerade naturreservatet Skarpnäs.

Planområdet består idag av tallskog med inslag av lövträd, en kraftledningsgata och en temporär infartsparkering. Marken sluttar mot norr och det planerade naturreservatet. Planområdet avgränsas av befintlig bostadsbebyggelse i sydväst, Ormingeringen i sydost och naturmark i norr. I direkt anslutning till planområdet finns en busshållplats på Ormingeringen.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket den 10 april 2018, § 55. Utöver Volten ingår även detaljplanerna Amperen och Pylonen 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 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 Volten 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 Volten 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.

Planförslaget bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål om att 20 000 bostäder ska tillkomma i kommunen till 2030. Totalt innehåller de tre detaljplanerna i stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket cirka 315 bostäder, varav 44 i denna detaljplan. Planen förväntas generera cirka 30 arbetsplatser genom den tillkommande förskolan och bidrar därför även 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 lyfts att man inom projektet därför ska planera för 160 förskoleplatser för att täcka dessa 120 platser samt det tillkommande behovet som projekten beräknas generera. I planförslaget ingår en förskola med 160 platser vilket bedöms täcka behovet i området. Orminge skola förväntas täcka behovet av skolplatser.

### **Tillfälliga infartsparkeringar**

Inom planområdet finns idag en tillfällig yta för infartsparkering som ersätter de parkeringsplatser som ianspråktagits i Orminge centrum i väntan på färdigställandet av det permanenta parkeringshuset inom projektet Knutpunkten i Orminge centrum. Detaljplanen Knutpunkten har tillstyrkts i miljö- och stadsbyggnadsnämnden och planeras att antas i kommunfullmäktige under kvartal 2 2021. 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**

Tidplanen i start-PM beräknade att detaljplanen skulle vinna laga kraft 2021 (eller 2022 vid eventuell överklagan). Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget är kommunfullmäktiges antagande beräknat till första kvartalet 2022. Detaljplanens antagande är därför något försenad i förhållande till den ursprungliga tidplanen.

Kommunen föreslås vara huvudman för allmän plats, det vill säga ansvara för all utbyggnad och skötsel av gatu- och naturmark som framgår av plankartans bestämmelser. Kommunen ska även stå för kostnader för eventuella saneringsarbeten i enlighet med ingångna avtal. Den tillkommande gång- och cykelbana längs med Ormingeringen föreslås få kommunalt huvudmannaskap. Exploatören ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark. Enligt samrådsförslaget är gatorna inom området planlagda som kvartersmark och har därmed enskilt huvudmannaskap.



## 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. Volten är ett av totalt tre projekt som tillsammans ska täcka kostnaderna för markförläggningen, tillsammans med Pylonen och Amperen. Projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

Genomförandet av detaljplanen kommer att generera intäkter i samband med försäljningen av delar av fastigheten Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83. I den intäkt stadsbyggnadsprojektet får in via markanvisningen så ingår exploatörernas andel av kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader.

En bedömning av kommunens framtida driftskostnader kommer att tas fram i samband med granskning. Då den befintliga infartsparkeringen innebär driftskostnader i dagsläget och endast en gång- och cykelbana tillkommer, förväntas kostnaderna inte att öka.

## Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut bedöms främst medföra positiva konsekvenser för barn då planen möjliggör en ny förskola och gång- och cykelvägen förbättrar möjligheterna att röra sig på ett tryggt och säkert sätt längs Ormingeringen. Visserligen innebär genomförandet av planen att barn och ungdomars tillgång till naturmark minskas något men befintlig naturmark och kraftledningsstråket bedöms inte hysa några större rekreativa värden.

Den planerade förskolegården i bostadsnära läge kan nyttjas utanför förskolans öppettider vilket innebär utökade möjligheter till lek barn för barn i alla åldrar. Den nya bebyggelsen och den nya gång- och cykelvägen längs med Ormingeringen förväntas också bidra till mer liv och rörelse i området och därigenom till ökad upplevd trygghet.

## 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

Ylva Bråsjö  
Stadsutvecklingsstrateg  
Enheten för strategisk stadsutveckling