

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/m<sup>2</sup>. Preliminär plankostnad för tillkommande verksamheter är 232 kr/m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. Preliminär plankostnad för tillkommande verksamheter är 232 kr/m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. Preliminär plankostnad per kvadratmeter för tillkommande verksamheter är 232 kr/m<sup>2</sup>.

## 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