

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
Dnr KFKS 2019/733

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Yttrande över förslag till detaljplan Östra Gräsvägen i östra Ektorp**

*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 20 augusti 2019.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 69 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Detaljplanen Östra Gräsvägen i östra Ektorp syftar till att förtäta området med cirka 120 bostäder och att fastställa de befintliga bostädernas användning. Planen ingår inte i något detaljplaneprogram men har utformats i enlighet med översiktsplanen och bidrar till att uppfylla kommunens bostadsmål.

I yttrandet föreslås att kommunstyrelsen tillstyrker förslaget. Vidare framgår att kommunstyrelsen efterfrågar en tydligare redovisning av intäkter och kostnader i projektet och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts. Kommunstyrelsen noterar att tidplanen för detaljplanen är förskjuten med två år i förhållande till start-PM. För att fastställa den befintliga användningen av bebyggelsen ska planbeteckningen vara "B" för bostad och inte "D", vård.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under samrådtiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan Östra Gräsvägen.

Kommunstyrelsen har att bevaka följande aspekter under samråd och granskning av handlingar: detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, välfärdsfastigheter, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.



Platsen som detaljplanen omfattar ligger i östra Ektorp och består idag av ett flerbostadshus på kommunal mark, två privatägda villor, ett obebyggt skogsområde och ett antal mindre gator. Området ingår inte i något detaljplaneprogram. Det övergripande syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafikhärläge. Planens mål är att tillskapa byggrätt för cirka 45-65 bostäder på privat mark och att skapa byggrätter för varierande bostadsformer på den kommunala marken i området.

Genomförandet av planförslaget förväntas bidra till uppfyllandet av bostadsmålet med bostäder av olika typer och upplåtelseformer och överensstämmer med översiktsplanens tredje stadsbyggnadsstrategi att "utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning". Översiktsplanen noterar ett svagt samband i grönstrukturen mellan Nyckelviken, Skuruparken och Tollare, denna riskerar att försvagas ytterligare vid genomförandet av planen. Dock har hänsyn tagits till värdefulla träd vid placering av byggnaderna och hantering av grundvattenströmningen i närheten av dessa, för att minimera påverkan på spridningssambandet.

Planförslaget fastställer den befintliga byggnadens användning och föreslår nya byggrätter för totalt cirka 120 bostäder och för en gruppboende med tio platser. Ärendet har beretts av enheten för strategisk stadsutveckling i samråd med boendestrategen på omsorgsenheten och genom tillskapandet av gruppboendet bedöms planförslaget tillgodose socialnämndens behov.

Förslaget till detaljplan innebär att den kommunala mark som idag består av ett skogsparti istället utnyttjas för bostadsändamål. Den nya bebyggelsen förväntas avskärma befintliga bakomliggande bostäder från vägtrafikbuller från Värmdöleden.

Enheten för strategisk stadsutveckling föreslår att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tillstyrker förslaget till detaljplan då planen uppfyller de områden kommunstyrelsen ansvarar för.

### **Tidplan och genomförande**

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske för detaljplan Östra Gräsvägen fjärde kvartalet 2019 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till andra kvartalet 2020. Denna tidplan är förskjuten med cirka två år i förhållande till tidplanen i start-PM. Konsekvensen av förseningen är att intäkterna från tomträttsavgälden blir senarelagda och att bostäderna, inklusive gruppboendet, färdigställs senare än planerat.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Enligt planbeskrivningen kommer kostnader för att planlägga bostäderna på den privata marken inte belasta kommunens ekonomi. Men enligt "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal" ska kommunen bekosta plankostnaderna i samband med markanvisning av tomträtter på den kommunala marken. Inom detta projekt bedöms ingen ny- eller ombyggnad av gator inom allmän plats behövas utan enbart



anpassningar mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detta regleras i kommande exploateringsavtal och bekostas i så fall av exploatören. För kommunen kommer intäkter i form av tomträttsavgäld uppkomma i samband med markanvisning och på sikt bör därför projektet generera ett överskott till kommunen. Planbeskrivningen innehåller dock ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet eller vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts.

Planen bedöms få övervägande positiva samhällsekonomiska konsekvenser genom att nya bostäder med närhet till lokala centrum skapar bättre underlag för kommunal och kommersiell service, samtidigt som det ger möjlighet till bostäder med god kollektivtrafikförsörjning. Detta får vägas mot de negativa konsekvenser som följer av att naturmark tas i anspråk, vilket innebär att vissa ekosystemtjänster går förlorade.

### **Konsekvenser för barn**

Genomförandet av planförslaget förväntas tillskapa varierade bostads- och upplåtelseformer vilket är positivt då detta bidrar till en mer varierad bostadsmarknad som är tillgänglig för fler, inklusive barnfamiljer.

I och med exploateringen tas naturmark i anspråk men denna är idag kuperad och bullerpåverkad och används troligtvis inte för lek och rekreation. Detaljplanens genomförande ger möjlighet till bostäder med närhet till skola och förskola inom 100 meters avstånd med olika former av lekmöjligheter.

### **Bilagor**

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

Andreas Totschnig  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö  
Stadsutvecklingsstrateg  
Enheten för strategisk stadsutveckling