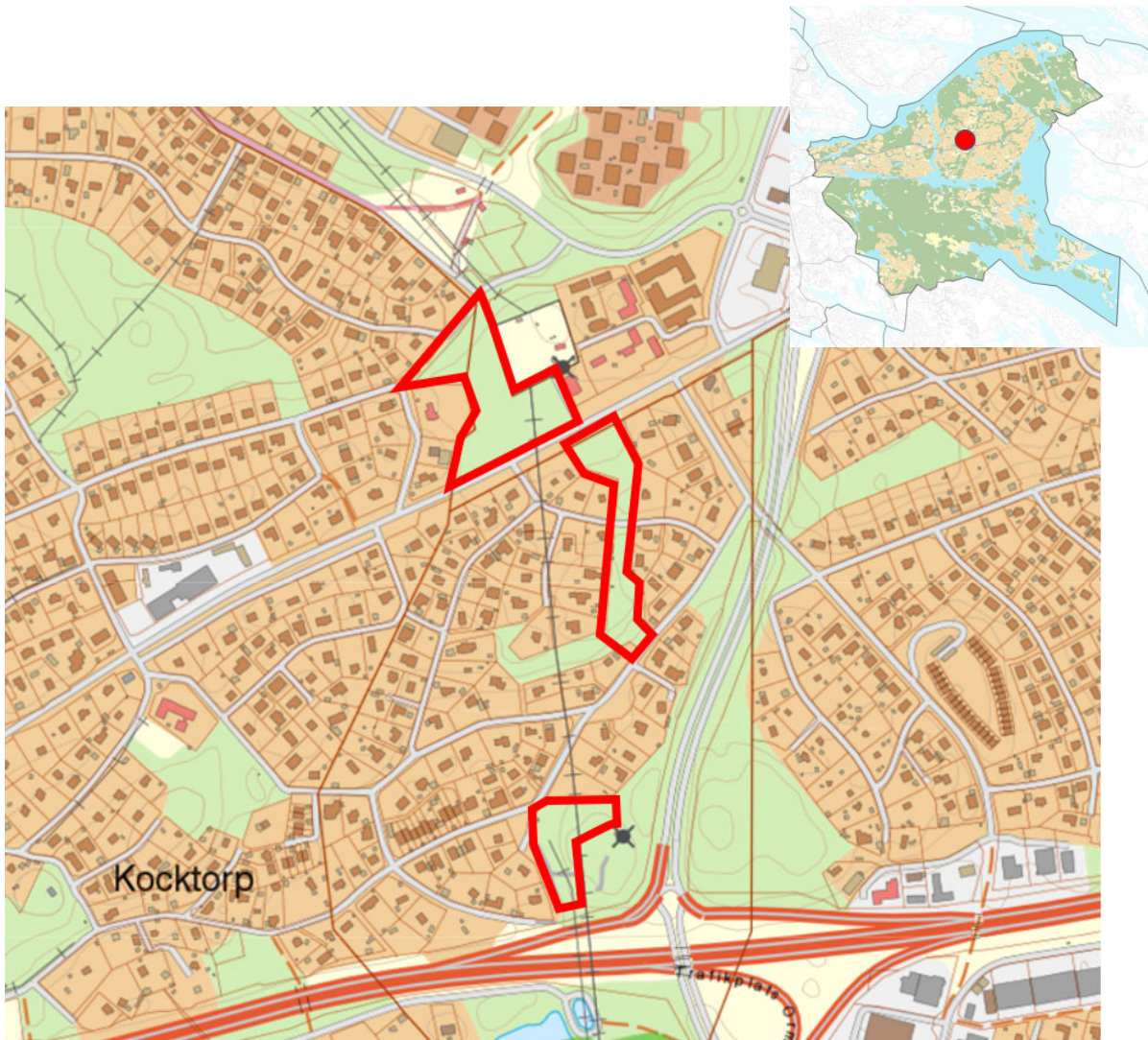


**STARTPROMEMORIA**  
Kocktorpsområdet

Dnr KFKS 2019/61  
KFKS 2019/64  
Projekt 93102174  
Utökat förfarande

## Kocktorpsområdet

Detaljplan för Kocktorpsområdet,  
fastigheterna Tollare 1:3, Orminge 60:1 med flera i Boo, Nacka kommun



*Kartan visar planområdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun som området ligger.*

## I Sammanfattning

Projektets övergripande syfte är att finansiera en nedgrävning av en befintlig kraftledning genom villaområdet i Kocktorp. Detaljplanens syfte är att tillskapa nya byggrätter för bostäder och verksamheter på mark som idag inte kan bebyggas på grund av kraftledningen.

Sedan 2010 har boende i Kocktorp framfört att de önskar att Vattenfall ska utöka sin koncessionsansökan för att markförlägga den luftburna kraftledningen som går i nordsydlig riktning genom bostadsområdet. Genom att exploatera kommunens mark möjliggörs en finansiering av markförläggning av kraftledningen. Nacka kommun har fått muntligt besked från Vattenfall att kostnaden för att markförlägga den luftburna kraftledningen bedöms till cirka 10–12 miljoner. Genom nedgrävning kan ny yta för exploatering frigöras.

Planområdet ligger inom Kocktorpsområdet i Boo cirka 800–1000 meter från Orminge centrum och är uppdelat i tre delområden. Samtliga tre områden ligger insprängda i villaområdet och består till huvudsak av skogsbevuxen mark och belägen nära befintlig kollektivtrafik.

Genom planläggning avses att pröva om områdena är lämpliga för förtätning i form av bostäder samt verksamheter. En bedömning av antalet bostäder kommer att göras under detaljplanarbetet. Beroende på bostadsform (små flerbostadshus, radhus eller friliggande villor) bedöms antalet bostäder uppgå till ca 10 – 30 stycken.

Under kommande planarbete behöver bland annat dagvatten, skyfall, trafikbuller och farligt gods utredas vidare under kommande planarbete. Inom området bör områdets topografi och de gröna sambanden beaktas.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att finansiera en nedgrävning av befintlig kraftledning genom villaområdet i Kocktorp. Detaljplanens syfte är att tillskapa nya byggrätter för bostäder och verksamheter på mark som idag inte kan bebyggas på grund av kraftledningen.

### 2.2 Projektets Mål

Projektets mål är:

- Skapa förutsättning för nya verksamheter inom fastigheten Orminge 60:1
- Tillskapa cirka 10-30 bostäder inom fastigheten Tollare 1:3
- Sälja kommunal mark för att finansiera nedgrävning av kraftledning

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- *Anpassning till framtida klimat.* Inom planområdet finns lågt belägna områden där vatten ansamlas vid stora regn. För att undvika att placera bebyggelse i områden som riskerar att svämmas över krävs att risk och konsekvenser för översvämning belyses och beaktas i planarbetet.
- *Dagvatten som renas och infiltreras.* Med en ny detaljplan för området ges samtidigt möjlighet att se över fördröjning och filtrering av dagvatten, vilket i sin tur kan bidra till renare vatten i angränsande recipienter samt minskar risker för framtida översvämningar.
- *Effektiv mark- och resursanvändning.* En effektiv användning av markområden innebär att både markanvändningen och exploateringsgraden är lämplig för platsen och att markanvändningen kan vara flexibel över tid. Genom att bygga i ett redan befintligt område nyttjas befintlig service, kommunikationer och tidigare kommunaltekniska investeringar.

Projektmålen och målområdena för hållbart byggande följs upp och rapporteras årligen i en projektrapport.

### 2.3 Projektets bakgrund & behov

Sedan år 2010 har boende i Kocktorp framfört att de önskar att Vattenfall ska utöka sin koncessionsansökan för att markförlägga den luftburna kraftledningen som går i nordsydlig riktning genom bostadsområdet. Genom att exploatera kommunens mark möjliggörs en finansiering av markförläggning av kraftledningen.

Nacka kommun har fått muntligt besked från Vattenfall att kostnaden för att markförlägga den luftburna kraftledningen bedöms till cirka 10–12 miljoner kronor. Genom att



detaljplanelägga marken för bostads- och verksamhetändamål bedöms kostnaden för markförläggning av ledningen täckas genom markförsäljning.



*Kraftledningen som idag går genom befintligt bostadsområde.*

### 3 Förutsättningar

#### 3.1 Området

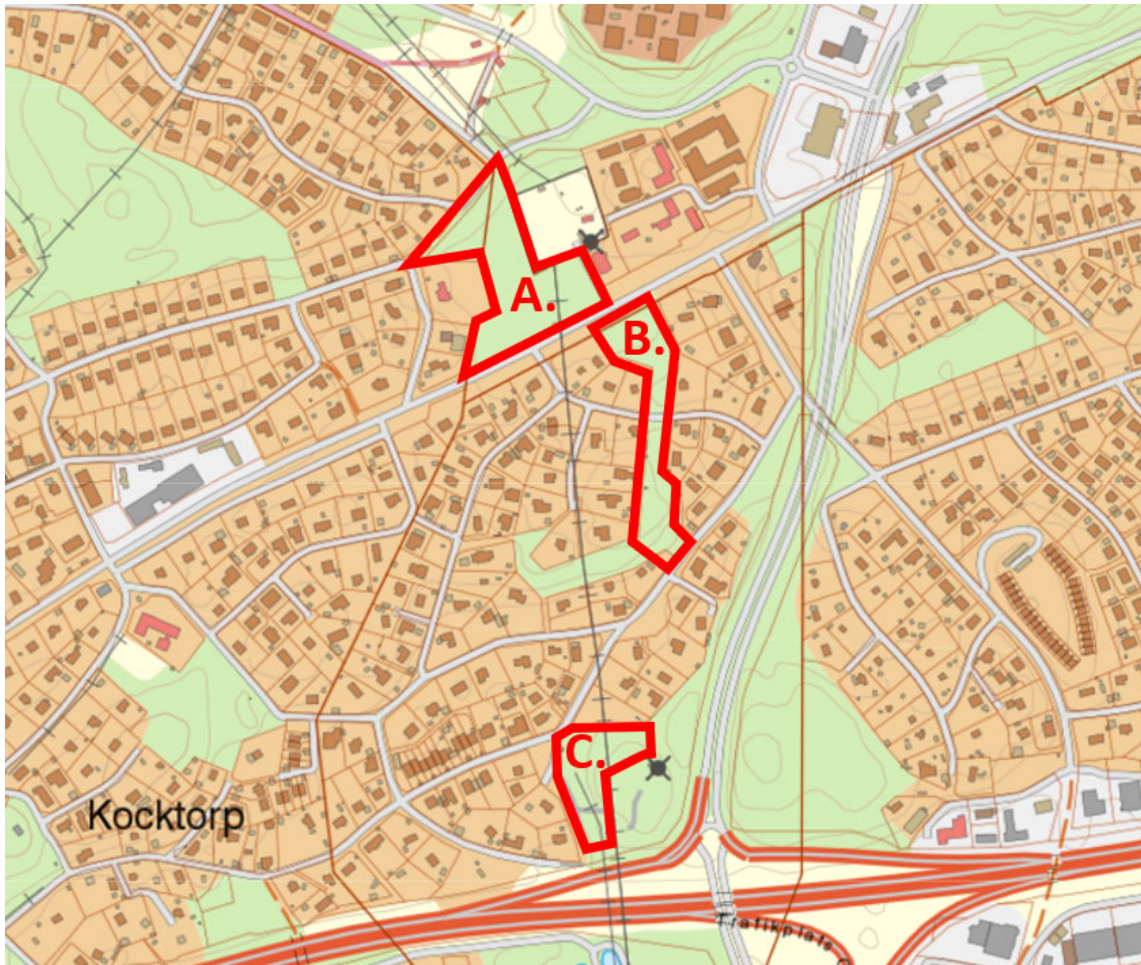
Detaljplaneområdet består av tre minde delområden (se karta nedan):

A. Norra detaljplaneområdet består av mark som i gällande plan är avsedd för el-ändamål och motsvarar cirka 14 000 kvadratmeter. Större delen av området är av naturmarkskaraktär, medan en mindre del är en asfalterad bilparkering.

B. Området är en mindre skogsremsa mellan befintliga villatomter. Den byggbara ytan uppskattas till cirka 7000 kvadratmeter.

C. Området är skogbeväxt och ligger mellan villorna och en brant bergknalle. Området är beläget nära korsningen Värmdöleden/Ormingeleden. Den byggbara ytan uppskattats till cirka 5500 kvadratmeter.

Alla områdena ligger under eller nära en 70 kV kraftledning som genom nedgrävning kan frigöra yta för exploatering. Alla delområdena ligger inom Kocktorpsområdet i Boo cirka 800–1000 meter från Orminge centrum. Samtliga tre områden ligger insprängda i villaområdet och består till huvudsak av skogsbevuxen mark och är belägen nära befintlig kollektivtrafik.



*Karta visar de tre planområdena som avses planläggas samt läget på den luftburna kraftledningen.*

## 3.2 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

### Översiktsplan

Nackas översiktsplan anger medeltät bebyggelse. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas men mindre förtätningar är lämpliga utefter Värmdövägen. Ny bebyggelse som försvårar tunnelbana ovan mark bör inte tillkomma närmast Värmdöleden och Ormingeleden. Inom området är de gröna sambanden svaga vilket bör beaktas i planeringen.

### Gällande detaljplaner

Stora delar av planområdet ligger dag utanför detaljplanelagt område. Norra delen av planområdet omfattas av detaljplan S80 som medger område för el-ändamål. Planområdet korsas av två u-områden, det ena i syfte att leda dagvatten och det andra för att säkra en avloppsledning.

## 4 Om projektet

### 4.1 Detaljplan

Genom planläggning avses att pröva om markerade områden är lämpliga för förtätning i form av bostäder samt verksamheter. Inom Orminge 60:1 (A) avseende verksamheter och inom Tollare 1:3 (B och C) avseende bostäder (småhus, radhus eller mindre flerbostadshus) i form av komplement till befintligt bostadsområde. En bedömning av antalet bostäder kommer att göras under detaljplanarbetet. Beroende på bostadsform bedöms antalet bostäder uppgå till ca 10 – 30 stycken.

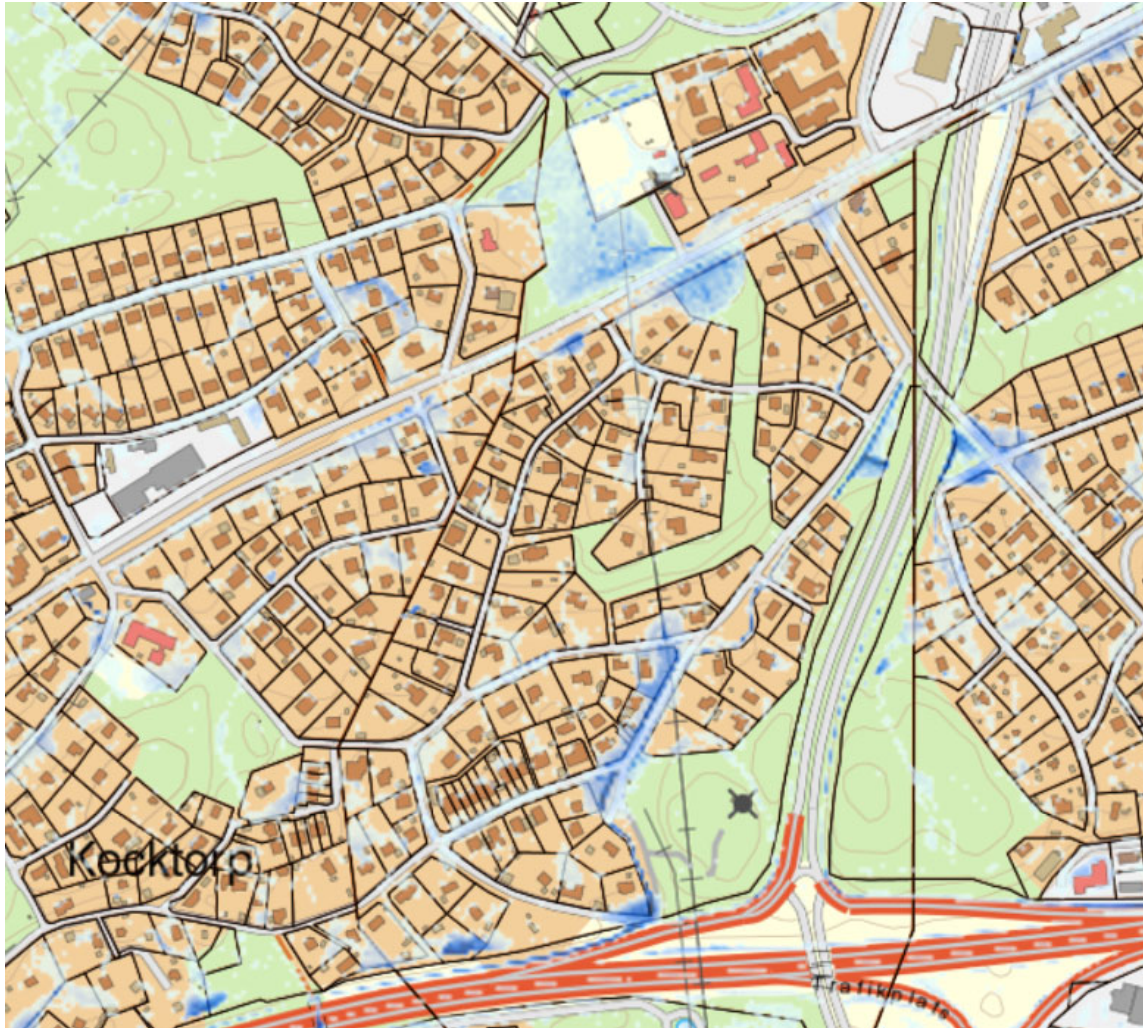
#### Topografi och gröna samband

Stora delar av de obebyggda markområdena är kraftigt kuperade. Inom ramen för detaljplanarbetet ingår att bedöma var det är lämpligt att bebygga med hänsyn till topografin, och med hänsyn till de gröna sambanden som nämns i översiktsplanen. Även lokala natur- och rekreationsvärden kan behöva beaktas.

#### Dagvatten och skyfall

I norra planområdet, närmast Värmdövägen, visar en skyfallsanalys att delar av marken vid framtida skyfall blir översvämmat. Området är inom vissa delar låglänt och vatten leds idag genom området i öppna diken. Låglänta områden kan komma att behöva uteslutas från ny exploatering.





*Utdrag ur kommunens skyfallsanalys*

### **Trafikbuller**

Värmdöleden och Ormingeleden är källor till mycket höga trafikbullervärden. För att bygga nya bostäder i närheten av bullerutsatta platser krävs att miljöbalkens förordning om riktvärden för trafikbuller uppfylls. Detta ska utredas inom ramen för detaljplanarbetet.

### **Farligt gods**

Värmdöleden är rekommenderad primärled för farligt gods och Ormingeleden är rekommenderad sekundärled för farligt gods. Detta kan innebära behov av skyddsavstånd mellan vägarna och tillkommande bebyggelse. Hur långt avståndet behöver vara ska utredas i detaljplanarbetet.




## **4.2 Markanvisning och markreglering**

All mark som är aktuell att exploateras genom att kraftledningen grävs ned ägs av Nacka kommun. Markanvisning eller tilldelning sker efterhand med utsedda aktörer i enlighet med kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal. Projektet ska utreda hur markanvisningarna ska utformas och när i tiden de ska genomföras.

### 4.3 Genomförande

Projektet ska träffa avtal med Vattenfall för att reglera frågor för nedgrävning av kraftledningen, så som kostnadsfördelning och när i tiden förläggningen ska ske.

## 5 Risker

		Risk	Konsekvens	Åtgärd
	Tid			
	Ekonomi	Lägre exploatering och lägre markvärden än förväntat samt kostnaderna för markförläggningen ökar.	Sämrre ekonomi - risk för att projektet går minus.	Exploatering utreds under planskedet och kostnader för kabelförläggningen regleras i avtal
	Produkt			

## 6 Ekonomi

För stadsbyggnadsprojektet kommer kostnader uppstå för framtagande av detaljplan, genomförande av markanvisningar, medfinansiering av nedläggning av kraftledningen samt eventuellt ut- eller ombyggnad av allmänna anläggningar. Som tidigare nämnts har Vattenfall muntligen lämnat besked att kostnaden för en markförläggning av kraftledningen bedöms uppgå till cirka 10–12 miljoner kronor. Denna bedömning är förknippad med stor osäkerhet.

Intäkter för stadsbyggnadsprojektet kommer uppstå i samband med Nacka kommuns försäljning eller upplåtelse av berörda fastigheter. I den intäkt stadsbyggnadsprojektet får in via försäljning eller upplåtelse ingår exploatörernas andel av kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader. Vidare ska intäkterna även täcka kommunens medfinansiering av markförläggningen av kraftledningen. Två oberoende värderingar genomfördes under slutet av år 2017 som visar på att det finns förutsättningar för att intäkter från markförsäljningar skulle kunna finansiera kraftledningsförläggningen samt övriga projektkostnader.

Exploatörer, som har tilldelats mark genom markanvisningarna, ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark och anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter i samråd med kommunen.

Projektet förväntas som helhet generera ett nollresultat till Nacka kommun.



## 7 Tidplan

Detaljplan samråd	2020, kvartal 1
Detaljplan granskning	2021, kvartal 1
Detaljplan antagande	2021, kvartal 4
Projektering	2022
Utbyggnad	2022-2025

---

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Johan Buhre  
Projektledare

Jenny Nagenius  
Planarkitekt