

11 juni 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 153

Dnr KFKS 2012/640-214

Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen delegerar till planchefen och mark- och exploateringschefen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Planiaområdet.

I de olika detaljplanerna för Planiaområdet ska ingå samrådsmaterial som redovisar alternativa lösningar för att skapa en långsiktigt hållbar dagvattensituation inom Planiaområdet, handelsområdet och Alphyddan/Finntorp.




Ärendet

Planarkitekt Jenny Nagenius, informerade i ärendet.

Planiaområdet sträcker sig mellan Kyrkviken och Finntorp i öst, Sickla köp kvarter och Alphyddan i väst, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder. Programområdet är en del av västra Sicklaön som enligt Nackas översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) ska utvecklas mot en tät stadsbebyggelse där arbetsplatser blandas med bostäder, service och handel.

Inom programområdet föreslås lokalisering av ny bebyggelse utifrån platsens förutsättningar och utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv. Förslaget till ny bebyggelse redovisar även principer för den tillkommande bebyggelsens placering, höjd, och anpassning till befintliga förhållanden. Ny bebyggelse föreslås på det kuperade området mellan Finntorp och Alphyddan, området närmast norr om Värmdövägen, i kilen mellan Kyrkviken och Värmdövägen samt i anslutning till området runt Sickla skola och den nya sporthallen. Programmet möjliggör för ca 1 800 nya bostäder samt kommunal service i form av skolor och förskolor samt handel och kontor.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) beslutade 12 december 2012, § 352 att tillstyrka startpromemorian för detaljplaneprogrammet. Kommunstyrelsen antog den 11 februari 2013, § 44 Start- PM för detaljplaneprogrammet och gav därmed planenheten uppdraget att påbörja arbetet med att ta fram ett program för området. Planchefen beslutade, i enlighet med delegation från miljö- och stadsbyggnadsnämnden, att sända förslag till detaljplaneprogram på samråd. Information om programförslaget gavs i MSN i oktober 2013 och i kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott den 5 november 2013.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

På de två öppna husen inkom totalt 32 lappar med synpunkter. Övriga synpunkter inkom per e-post eller brev och uppgick till totalt 166 stycken. Därutöver har en lista med namnunderskrifter lämnats in.

Innan kommunstyrelsen beslutar att anta programmet ska ett ramavtal träffas mellan fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar.

En övergripande exploateringskalkyl för kommunen har i samband med detta arbete tagits fram. Principen är att samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats ska bäras av tillkommande och omvandlad bebyggelse och fördelas i relation till exploateringsgrad. Programmet medför stora exploateringskostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av hela programområdet. Upphöjningen av Saltsjöbanan är en sådan. Kostnadsfördelningen för posterna i kalkylen medför viss osäkerhet i detta tidiga skede varför kalkylen medför viss osäkerhet, men med i nuläget kända förutsättningar och med en andel hyresrätter om 30 procent (av kommunens andel), ger kalkylen ett tydligt positivt nettoresultat. Försäljning av den kommunala marken föregås av en markanvisningspolicy som ligger som grund för bland annat kommande markanvisningstävlingar.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2014-05-16, reviderad 2014-06-02.

Bilagor:

1. Samrådsredogörelse för program
2. Programhandling.


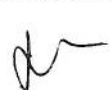

Yrkanden

Birgitta Berggren Hedin (FP) yrkade med instämmande av Cathrin Bergenstråhle (M), Leif Holmberg (C), Helena Westerling (S), Maria Lähetkangas (S) och Roger Bydler (MP) att miljö- och stadsbyggnadsnämnden skulle besluta i enlighet med förslaget till beslut med tillägget att i de olika detaljplanerna för Planiaområdet ska ingå samrådsmaterial som redovisar alternativa lösningar för att skapa en långsiktigt hållbar dagvattensituation inom Planiaområdet, handelsområdet och Alphyddan/Finntorp.

Anders Tiger (KD) yrkade på att ärendet skulle återremitteras i syfte att det ska utarbetas en plan:

- Som inte skapar en bullrig gatumiljö
- Som ger bättre förutsättningar att lösa dagvattenfrågan
- Som också tar hänsyn till parkeringsproblem i angränsande kommande planområden.

Ordförande yrkade avslag på Anders Tigers återremissyrkande.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--

Beslutsgång

Ordförande ställde Anders Tigers återremissyrkande mot sitt eget avslagsyrkande.

Ordförande fann att nämnden beslutade avslå Anders Tigers återremissyrkande.

Därefter beslutade nämnden i enlighet med förslaget till beslut med Birgitta Berggren-Hedins tilläggsyrkande.

Bjarne Hanson (FP) deltog på grund av jäv inte i handläggningen av ärendet.

Protokollsanteckningar

Thomas Josefsson (S), Helena Westerling (S), Maria Lähetkangas (S) och Ronald Eriksson (V) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Inledningsvis vill vi påpeka att vi är relativt tillfredställda med den programplan som nu presenteras.




I förslaget finns planering för förskolor som ska kunna täcka framtida behov, men när det gäller skolor är det sämre. Vi är bekymrade att markutrymmen för skollokaler och lek är mycket begränsade. Vi har många exempel på skolor som inte räcker till och där man måste ta till tillfälliga lösningar som att bygga baracker. När vi nu ska bygga ut denna del av Nacka bör vi också se till att det redan från början finns förutsättningar för nya skolor.

Vi anser också att det är snålt att programmet endast tillåter en fotbollsplan för 7-mannalag. Som vi tidigare framfört bör 11-mannaplanen på Sicklavallen återställas för ungdomsfotbollen såsom kommunen tidigare har lovat.

Vi är mycket positiva till att programmet nu innebär en korsning mellan Värmdövägen och Planiovägen inklusive en planfri korsning med Saltsjöbanan. Inriktningen ska därför vara att delar av Järlaledens östra del tas bort. Det skapar möjligheter att öppna upp mot Kyrkviken och därmed få ett attraktivt och vackert parkområde.

Enligt vår mening återstår dock ett antal viktiga frågor att lösa för detta korsningsområde. Därför borde programplanen inte haft med byggnaden/byggnaderna direkt sydöst om korsningen. Någon byggrätt bör definitivt inte tas med i kommande detaljplan förrän det är helt klart att en byggnad får plats eller är lämplig att ha där. De främsta orsakerna är:




- Som nämnts är vår uppfattning att Järlaleden på sikt ska bli lokalgata och delvis slopas. Men det medför att trafiken via korsningen Värmdövägen-Planiovägen kan bli ganska omfattande. Därför anser vi att planeringen måste vara så flexibel att det är möjligt att skapa en tillräckligt stor vägkorsning, kanske en rondell men åtminstone extra filer för de fordon som ska svänga.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--

- Vi tycker inte heller det är givet att Nacka station ska ligga på exakt samma ställe som idag. Kanske bör den ligga något längre österut, ungefär som den södra plattformen.
- Det är av yttersta vikt att även det regionala cykelstråket får en planskild korsning över Planiavägen. Då Saltsjöbanan ska gå på bro över Simba- och Planiavägen, bör även den genomgående cykelbanan förläggas på denna bro. En sådan trafikseparering är angelägen med tanke på den höga fart som många cyklister har. Vid nedförsbacken österut på Värmdövägen är cyklisternas hastigheter redan idag så höga att det medför ökad olycksrisk vid busshållplatsen intill Nacka station. En cykelbana i nivå med järnvägen kan kanske utformas som ett "utsprång" från bron över gatan och därmed ge visst regnskydd.
- En annan sak som bör undersökas är om Värmdövägen kan sänkas någon meter vid anslutningen till Planiavägen. Tanken bakom detta är att underlätta en framtida vision där Saltsjöbanan går ner i tunnel i riktning mot Järlna stn, för att få bort delar av barriären mellan Kyrkviken och Värmdövägen. Detta blir särskilt intressant den dag Järlnaleden kan slopas på denna del. Ju lägre Saltsjöbanebron hamnar relativt dagens spår, desto närmare Nacka station kan en sådan tunnel börja. Därför bör bron också ges maximal lutning nerför (4-5 %) efter Planiavägen mot Järlna stn.
- Den nyligen beslutade upprustningen av Saltsjöbanan kommer sannolikt att genomföras innan planprogrammets förändringar kring Nacka station ska genomföras. Under denna upprustning kommer ett flertal avstängningar ske av banan. Därför är det angeläget att Saltsjöbanan inte drabbas av mer än kortvariga avstängningar när Saltsjöbanebron över Plania- och Simbavägen ska byggas. Därför måste genomförandet av planerna här medge en provisorisk dragning av Saltsjöbanan förbi byggområdet. (Under den tiden får Nacka station slopas.)

En annan viktig sak som berör programområdet är placeringen av den blivande tunnelbanans spår. Det är angeläget att perrongerna hos Sickla t-banestation placeras så att det blir möjligt och naturligt att placera t-baneuppgångar inte bara vid Värmdövägen utan även längre söderut i området. Området måste i detta avseende även planeras i en helhet ihop med andra delar på västra Sicklaön, så att det blir tydligt hur framtidens tre spårssystem ska förhålla sig till varandra och annan trafikstruktur.

Avslutningsvis anser vi att det är viktigt att planera och bygga för utökad antal skolor och kommunal service då det är viktigt att få levande stadsdelar för alla medborgare. Lika viktigt är det att planera för kommande kommunikationer och att inte bygga in sig i lösningar som inte är flexibla.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--

Med tanke på de utvecklingsmöjligheter som också finns för marken med Sickla Köpcenter och andra delar, måste området även i framtiden vara flexibelt och eventuellt kunna utökas, både bostadsmässigt och tillgänglighetsmässigt samt trafikmässigt för både kollektiva färdmedel och bil. Vi önskar även en tydligare planering kring grönområden och gröna stråk i planeringen.”

Magnus Sjöqvist (M) gjorde följande anteckning till protokollet:




”Planprogrammet ger en utmärkt grund att stå på för den fortsatta planeringen av detta centrala område av Nacka. En viss oro finns dock för att den upphöjda Saltsjöbanan kommer att ge upphov till fortsatta bullerproblem även om förvaltningen gav lugnande besked på denna punkt under sammanträdet. Några frågor i den fortsatta processen är värda extra uppmärksamhet.

Utanför planområdet i Sickla Köp kvarter finns stora ytor med ineffektiv markanvändning. Detta handlar om markparkering samt stora och låga byggnader med platta tak. Bägge ytorna måste omvandlas i syfte att få hela området att bli mer stadsmässigt och hållbart i ett längre perspektiv. Eftersom det är samma fastighetsägare borde förutsättningarna att få till en omvandling vara mycket goda.

Den planskilda kopplingen mellan Värmdövägen och Planiavägen under Saltsjöbanan ger helt nya förutsättningar för en omvandling av Järleleden till en lokal stadsgata utan genomgående trafik vilket i sin tur leder till helt förändrade förutsättningar för området runt nuvarande Järleleden. Samtidigt måste vi planera för en väsentlig ökning av cykeltrafiken i området och detta trafikslag är enligt programmet inte planskild. Man bör överväga att lyfta upp även cykelbanorna tillsammans med Saltsjöbanan alternativt förlägga dessa i tunnel under den förlängda Planiavägen.

Nuvarande infartsparkering på kommunal mark kommer att försvinna vilket är tillfredsställande eftersom infartsparkeringar ska finnas närmare bostadsorten och inte i en stadsmiljö. Infartsparkeringen på Sickla köp kvarter borde omvandlas till en besöks- och boendeparkering med samma resonemang.

Frågan om dagvattenhanteringen är central för att hela området ska bli attraktivt. Den stora volym som kommer från hårdgjorda ytor i Sickla Köp kvarter borde omhändertas innan det når detta planområde. I övrigt borde målsättningen med dagvattenhanteringen uttryckas på ett sådant konkret sätt att ett riktigt EU-bad planeras i Järlasjön inom planområdet. Saltsjöbanan har tre stationer och den kommande T-banan två stationer inom eller i omedelbar närhet av planområdet. Behovet av tre stationer för Saltsjöbanan kan starkt ifrågasättas efter det att T-banan är utbyggd och borde i vart fall belysas i det kommande arbetet.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Leif Holmberg (C) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Centerpartiet tycker att det är mycket spännande med programmet för Planiaområdet. Övergripande är vi nöjda med programförslaget och önskar tillstyrka det. Vi har dock ett antal synpunkter som vi kommer att driva i den fortsatta processen.

Det är en stor brist att ett centralt område som har stor utvecklingspotential inte ingår i programområdet. Den östligaste delen av Sickla köp kvarter med ICA-byggnaden och byggnaden där bland annat Willys finns borde ingått i programområdet. Särskilt ”Willys” byggnaden behöver omdanas med tanke på dess södra och östra fasad mot Järlaleden och Planiavägen. Denna del behöver få en mer stadsmässig utformning. För vår del anser vi att de kommande detaljplanerna för område B och C inte kan antas förrän det åtminstone finns ett samrådsförslag presenterat för den östra delen av köp kvarteret.




Vad gäller område C stödjer vi i stort omdaning. Vi vill understryka att stadsmässiga kvalitéer och behovet av skola och fritid måste gå före att maximera byggrätter på den kommunala marken. Vi känner en viss oro för att fotbollsplanen kommer att minska i storlek när den flyttar. Vår utgångspunkt är att den framtida fotbollsplanen ska hålla samma mått som den har idag. Det är viktigt att träden med höga naturvärden längs Gillevägen bevaras.

I område B är dagvattenhanteringen tveklöst en stor utmaning. Det är ytterligare ett skäl till varför östra delen av köp kvarteret är viktigt, eftersom gröna tak och grön infrastruktur som ersätter den hårdgjorda ytan är mycket positiv för dagvatten frågans lösning. I område B bör kommunen ställa höga krav på grönytefaktor i planeringen, gärna med extra poäng för dagvattenorienterade lösningar.

I gränslandet mellan område A och B finns Värmdövägen och Saltsjöbanan. Vi är mycket nöjda med förslaget om en vägkoppling mellan Plania och Värmdövägen. Vi är dock inte låsta till det nu föreslagna alternativet, men tror att kan bullerfrågan från Saltsjöbanan lösas är lösningen med att lyfta spåret ett bra alternativ. Om möjligt skulle ett snabbcykelstråk anläggas upphöjt utmed den södra sidan av spåret.

Gällande område A känner centerpartiet fortfarande tvekan. Planeringen av bostäder på höjden mellan Finntorp och Alphyddan ianspråktar en grönyta. Vi tycker det är bra att volymerna har minskat men är ännu inte helt övertygade. Vi har ännu inte slutligt tagit ställning till om denna del bör ingå eller utgå i en framtida planering. Närboendes synpunkter är i denna del viktiga.

I övrigt tror vi att det är bra med en hög exploateringsgrad i område A på norra sidan av Värmdövägen. Vi tror det är bra om det blir en levande blandning mellan kontor, service, restauranger etc. och bostäder.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Birgitta Berggren Hedin (FP) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Efter samrådet har planerna för byggprojektet expanderat. Folkpartiet är positivt till de mer omfattande planerna, där man föreslår lägre hushöjd vid övergången mot villaområdena.

Planiaprogrammet innebär att startskottet har gått för ”Nacka bygger stad”. En grundbult för Planiaområdet och det fortsatta arbetet med Västra Sicklaön är att Planiavägen ansluts till Värmdövägen genom att den föreslagna höjningen av Saltsjöbanans spår förverkligas. När den genomförs får vi en bättre trafikfördelning på Västra Sicklaön. Järlaleden kan också stängas eller bli en bussgata öster om Planiaområdet. Kyrkviken kan då antligen förvandlas till en central park för Planiaområdet, Ekudden och den kommande bebyggelsen vid Järla sjö/Ekudden.




Val av dagvattenlösningar är den andra centrala frågan för Planiaområdet, Sickla köpcenter, Alphyddan och Finntorp. De dagvattenåtgärder, som föreslås för Planiaområdet, är ambitiösa, men tar inte tillräcklig hänsyn till det totala dagvattenproblemet, där en helhetssyn måste tillämpas. En vidare syn innebär att man kan hitta bra lösningar utanför själva Planiaområdet och därmed undvika obehagliga kostsamma överraskningar i framtiden. Är det t ex möjligt att förse Sickla köpcenter, Sickla skolas nya matsal och gymnastikhall med gröna tak?

Som en del av den tänkta lösningen rörande dagvattnet avbildas i programförslaget en till synes attraktiv ”strandpromenad med reningsfunktion”. Folkpartiet hyser liksom tidigare stor tveksamhet inför denna installation, som innebär utplacering av en sedimentationsbassäng i Järlasjön. Mer information om konsekvenserna i form av funktionssätt och underhåll efterfrågas.

Folkpartiet är positivt till ny bebyggelse på Finntorpsberget, under förutsättning att det går att ordna garage i Finntorpsberget samtidigt som den befintliga serveranläggningen kan ligga kvar. Slutligen välkomnar vi att Gillevägen fortsätter att vara bussgata.”

Roger Bydler (MP) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Den planerade blandade bebyggelsen välkomnar vi. Samtidigt vill vi betona vikten av att planeringen av området ska ske utifrån en helhetssyn på hur den framtida stadsstrukturen i omkringliggande områden ska utformas. Detta gäller inte minst de fysiska kommunikationerna. Här kommer det att bli en viktig knutpunkt mellan Saltsjöbanan, Tvärbanan och den framtida T-banan vilket kräver att sambanden mellan dem utformas på ett bra sätt och samtidigt ges utformningar som väl passar in i stadsbilden och beaktar tillgänglighet för boende och till olika serviceutbud. Vi ser positivt på att Saltsjöbanan höjs så att den inte blir en barriär mellan de olika delarna av Planiaområdet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

I en framtid bör det finnas möjlighet att ytterligare förbättra sambanden mellan de olika delarna i området och samtidigt förbättra miljöförhållandena, främst avseende buller, genom att gräva ner Saltsjöbanan. Gång- och cykelbanornas sträckningar ska prioriteras i relation till biltrafiken och bl.a. utformas så att de förbättrar kontakterna med västra och östra Finntorp.

Inriktningen att delar av Järlaleden ska tas bort skapar möjligheter till att öppna upp mot Kyrkviken och därmed till ett attraktivt och vackert parkområde. Det förutsätter då att Planriavägen och Värmdövägen sammankopplas. Vi vill även peka på vikten av att särskild hänsyn tas till de problem med att ta omhand dagvatten som framtida oväder med stora regnmängder som den globala uppvärmningen förväntas leda till. Erfarenheterna av sådana oväder i andra länder och även i Sverige är att det är nödvändigt att de lösningar som tas fram baseras på analyser av hela avrinningsområden och inte bara genom lösningar för punktvisa insatser där problem förväntas uppstå. Reningsanläggning vid Kyrkviken är här en viktig fråga. Vi motsätter oss att en sådan placeras i Kyrkviken.




Som vi tidigare framfört bör elvamannaplanen på Sicklavallen återställas för ungdomsfotbollen som kommunen har lovat. Områdets stora höjdskillnader kommer att bli en utmaning då utbyggnaden ska genomföras. Vi anser att hänsyn ska tas till detta och att inte omfattande bergsprängningar, schaktningar kommer att genomföras utan att bebyggelsen sker så att områdets nuvarande karaktär behålls.”

Börje Wessman (M) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Eftersom Saltsjöbanan är så gammal kan den gamla banvallen eventuellt vara fri från ledningsdragning och då kan eventuellt en nedgrävningsmöjlighet av banan bedömas.”

Reservationer

Anders Tiger (KD) reserverade sig mot beslutet att avslå återremissyrkandet.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--