

2017-11-14

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/924

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, på västra Sicklaön

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget för Nya gatan, stadshusområdet.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för Nya gatan, stadshusområdet, är tillstyrkt i miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen. Förslaget till detaljplan gör det möjligt att uppföra cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter. Enheten för strategisk stadsutveckling har gått igenom hur planförslaget bidrar till bl.a. utvecklingen av bostäder, välfärdsfastigheter, arbetsplatser och hur arbetet med erforderliga genomförandevalt avtal ligger till. Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att planförslaget för Nya gatan, stadshusområdet, kan underställas kommunfullmäktiges prövning för antagande.

Ärendet

Den nu föreslagna detaljplan omfattar det obebyggda skogsområdet mellan Nacka stadshus och Nacka Forum och är en del av utvecklingen av det större området som benämns Nacka stad. Syftet med den föreslagna detaljplanen är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med det antagna detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Programmet omfattar att göra det möjligt att förändra det idag obebyggda området till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum i nära anslutning till framtida tunnelbana. Detaljplanen bedöms möjliggöra cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter. Planförslaget innebär att marknivåerna inom området kommer ändras vilket medför stora markarbeten. Det tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 november 2017.

Beslut om Start-PM fattades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (kssu) på delegation den 10 februari 2015. I Start-PM formulerades följande mål med projektet:

- Möjliggöra uppförandet av ny bebyggelse för bostäder och verksamheter
- Anvisa kommunal mark på ett marknadsmässigt och ansvarsfullt sätt
- Skapa förutsättningar för ett stadsmässigt och genomförbart område som efter utbyggnaden av Nacka stad kommer att vara del av ett viktigt centrum både för boende, handel och kontor samt även för resenärer till andra delar av kommunen

Under samrådet tillstyrkte kommunstyrelsen¹ detaljplanens samrådsförslag, då det i stort utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka stad och mer än väl uppfyllde bostadsmålen för området. Kommunstyrelsen efterlyste i sitt yttrande en utförligare redovisning av projektets ekonomi, med intäkter och kostnader och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Denna skulle även behandla framtida drift- och underhållskostnader av de allmänna anläggningarna, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi. Redovisningen skulle ske separat eller i form av en komplettering av planbeskrivning.

Enheten för strategisk stadsutveckling kan konstatera planbeskrivningen inte är kompletterad enligt ovan. Detaljplanen och dess bestämmelser i sig reglerar inte ekonomiska åtaganden till följd av planen. Någon separat redovisning har inte funnits som underlag för denna tjänsteskrivelse. Enheten kan däremot konstatera att ekonomin för hela stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, dvs både stadshusområdet och Elverkshuset, regelbundet följs upp och redovisas, bl.a. i samband med tertialrapporteringarna.

Vidare skrev kommunstyrelsen i sitt samrådsyttrande att detaljplanen för Nya gatan bör antas under 2017 för att uppnå kommunens bostadsmål. Enheten för strategisk stadsutveckling kan konstatera att tidplanen i princip har kunnat hållas. Tidplanen ligger i linje med den generella tidplanen som redovisas i Start-PM:

- Förstudie september 2014 - mars 2015
- Första markanvisning april 2015 - juni 2015
- Detaljplanering (hela området) 2015 – 2018
- Genomförande 2017 – 2021

Av den senaste uppföljningen av stadsbyggnadsprojekten framgår att ett färdigställande av Nya gatan, stadshusområdet väntas år 2023. Att färdigställandet justerats två år fram i tiden jämfört med uppskattningen i Start-PM beror på att kommunen i dagsläget vet betydligt mer om planens genomförande än för tre år sedan.

¹ Beslutet fattades på delegation av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 22 november 2016.



Bostäder

I start-PM angavs att hela projektet Nya gatan, där även detaljplanen för Elverkshuset ingår, syftade till att åstadkomma 500-800 lägenheter. Enheten för strategisk stadsutveckling konstaterar att antalet bostäder inom projektet har ökat under planarbetet, vilket är positivt. Bara inom det nu aktuella planförslaget beräknas ca 600 bostäder kunna tillkomma. Av dessa beräknas 180 bli hyresrätter.

Välfärdsfastigheter

Planförslaget medger en utbyggnad av Nacka stadshus. Planbestämmelsen medger centrum, kontor, utbildning och fritidsverksamhet. Enheten bedömer att användningen är flexibel, vilket däremot inte byggrätten är i samma utsträckning. Det förklaras av att byggrätten är låst genom fasta förutsättningar i alla riktningar, gata på ena sidan och befintliga byggnader på den andra.

Arbetsplatser

Genomförandet av planförslaget kommer att generera en del arbetsplatser genom att cirka 8-10 000 kvadratmeter planeras för verksamhetsytor. Antalet arbetsplatser är svårt att uppskatta i nuläget, men enheten bedömer att genomförandet av planförslaget styr mot kommunens mål om 10 000 nya arbetsplatser på västra Sicklaön till och med år 2030.

Avtal och markanvisningar

Följande avtal är på väg fram, bilden ”Ny bebyggelse” nedan visar var de olika kvarteren ligger:

- Kvarter 1 och 2: markgenomförandavtal (Svefastigheter), beredning i kssu 21/11
- Kvarter 3 och 4: markgenomförandavtal och fastighetsöverlåtelseavtal (Botrygg), informationsärende i kssu 21/11, beslut ks 27/11
- Kvarter 5 och 6: markanvisas till ny aktör inom kort
- Kvarter 7: markanvisningsavtal, markgenomförandavtal och fastighetsöverlåtelseavtal (Storstaden), beredning i kssu 21/11

Erforderliga tomträttsavtal för hyresrätter ingås efter genomförd fastighetsbildning.

Ny bebyggelse



Mot ovanstående bakgrund anser enheten för strategisk stadsutveckling att kommunstyrelsen har säkerställt att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att planförslaget för Nya gatan, stadshusområdet, kan underställas kommunfullmäktiges prövning för antagande.

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnad av allmänna anläggningar genomförs och bekostas av Nacka kommun. Byggtreprenaden för allmänna anläggningar finansieras genom försäljning av den kommunala mark som anvisats till privata byggherrar. De nya allmänna anläggningarna, som utöver gatorna även inkluderar trappor och torgytor, innebär ökade drift- och underhållskostnader för Nacka kommun. Bidrag till utbyggnad av tunnelbana inkluderas i markförsäljningen. Utbyggnad av VA finansieras genom VA-taxan.

Ekonomi för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan omfattar både stadshusområdet och Elverkshuset. Den senaste prognosen för Nya gatan visar ett överskott på 300 till 500 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Inom området finns idag naturmark som inte är iordninggjord för lek. De stora dragen, att området ändras från naturmark till tät stadsbebyggelse, bedöms inte medföra direkta negativa konsekvenser för barn. Frågor om buller hanteras i detaljplanen för att säkerställa godtagbara boendemiljöer vilket är viktigt ur hälsoperspektiv, inte minst för barn. I



planområdets västra del, närmast stadshuset, möjliggörs en byggnad som vid behov kan användas för funktioner kopplat till barn och ungdomar. Inom området planläggs inte för förskolor utan dessa funktioner löses utanför planområdet inom gångavstånd. Detaljplanens gatusektioner medger generösa trottoarer vilket ger förutsättningar för en god trafiksäkerhet. Att gång- och cykeltunneln föreslås ersättas med en passage i samma plan som Vikdalsvägen kan vara negativt för barn jämfört med dagsläget. Det kommer vara av stor vikt att alla passager för oskyddade trafikanter utformas på ett trafiksäkert sätt.

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling