

2014-12-18
Reviderad 2015-01-16

TJÄNSTESKRIVELSE
Yttrande samråd
KFKS 2002/269-214
Projekt 9215

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplaneprogram för centrala Nacka på Västra Sicklaön

Yttrande under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplaneprogram för centrala Nacka.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 33.

Sammanfattning

Detaljplaneprogrammet för centrala Nacka är en del av genomförandet av översiktsplanens strategi ”En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Det ska ta ett helhetsgrepp för den framtida stadsutvecklingen och underlätta för kommande detaljplaner.

Programförslaget visar hur de övergripande målen kan ges fysisk gestalt och hur centrala Nacka kan förtätas och förvandlas till en stadsmiljö. Planstrukturen är en följd av landskapets förutsättningar och befintlig infrastruktur. Den nya tunnelbanan med två stationer i programområdet har också stor betydelse för strukturen. Programförslaget redovisar ca 4600 bostäder och ca 7000 arbetsplatser.

Det befintliga skol- och idrottsområdet föreslås i planen att omstruktureras på ett genomgripande sätt för att skapa moderna och stadsmässiga förutsättningar. Även en ny skola och 5-8 förskolor ingår i förslaget.

Programförslaget innebär stora kostnader och intäkter för kommunen. De uppskattningar som gjorts under programarbetet tyder på att intäkterna kommer att överstiga kostnaderna, detta har också varit en princip under arbetet med programförslaget. De största enskilda utgifterna väntas bli kostnaden för överdäckningen av Värmdöleden samt den bussterminal som ska skapas för den kommande tunnelbanestationen. Intäkterna i programförslaget



utgörs av möjlighet till försäljning av kommunal mark. All tillkommande bebyggelse inom programförslaget omfattas även av den beslutade avgiften för medfinansiering av tunnelbanan.

Det framtida arbetet med detaljplaneläggning av området bör lägga stor vikt på att balansera intäkter och kostnader så att de ekonomiska principerna om högre intäkter än utgifter för programområdet i sin helhet försvaras.

Programförslaget i sin helhet anses ta god hänsyn till de frågor som bevakas av kommunstyrelsen.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under samrådshöret över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplaneprogram för centrala Nacka.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt den 14 november att skicka förslaget till detaljplaneprogram på samråd. Programförslaget är ute på samråd mellan den 24 november 2014 och den 16 januari 2015.

Bakgrund

Stockholmsregionen växer och allt tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. Fler människor vill komma till regionen och ta del av det stora utbudet av arbete, nöjen samt spännande och vackra miljöer. Närhet till Stockholm city, vatten, kommunikationer och service är faktorer som är efterfrågade. I den regionala utvecklingsplanen RUF 2010 är västra Sicklaön redovisad som en del av den regionala stadskärnan.

Arbetet med en fördjupad översiktsplan för centrala Nacka pågick från februari 2007 till början av 2010 då arbetet lades på is i avvaktan på att den kommuntäckande översiktsplanen skulle antas. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade 2013-03-26 att arbetet med fördjupad översiktsplan för centrala Nacka skulle slutföras i form av ett detaljplaneprogram för samma område.

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blå linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Avtalet innebär även ett åtagande för kommunen att bygga 13 500 bostäder inom västra Sicklaön till år 2030. Två av den nya tunnelbanelinjens stationer, Järsla och Nacka centrum hamnar inom programområdet centrala Nacka.



Programförslaget

Detaljplaneprogrammet för centrala Nacka är en del av genomförandet av översiktsplanens strategi "En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön". Det ska ta ett helhetsgrepp för den framtida stadsutvecklingen och underlätta för kommande detaljplaner.

- Centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som både visuellt och funktionellt uppfattas som Nackas centrum.
- Centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser samt en mångfald i stadsdelens innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, kultur, service, skola och idrott.

Programförslaget visar hur de övergripande målen kan ges fysisk gestalt och hur centrala Nacka kan förtätas och förvandlas till en stadsmiljö. Planstrukturen är en följd av landskapets förutsättningar och befintlig infrastruktur. Den nya tunnelbanan med två stationer i programområdet har också stor betydelse för strukturen. För att ge grunden till stadens varierade serviceutbud krävs att det vistas många människor på en relativt liten yta. Om hela området exploateras med relativt hög exploatering skulle det kunna rymma upp över 5000 bostäder. Området innehåller emellertid många osäkerheter kring topografiska förhållanden, exploateringen av Ryssbergen, närheten till Värmdöleden och bebyggelse på mark som inte är kommunal. Därför redovisar programförslaget ca 4600 bostäder och ca 7000 arbetsplatser.

Utgångspunkten är att gestalta staden utifrån det offentliga rummet. Gator, torg och parker ska utgöra stommen och inte vara överblivna ytor. Inom centrala Nacka finns förutsättningar för en mångfald av offentliga platser där mötet mellan det gamla och det nya tillsammans skapar stadsdelen och ger den en extra dimension. Kvalitéer i det offentliga rummet är en förutsättning för ett bra stadsliv. Staden blir på detta sätt allas egendom, även om byggnaderna är privatägda.

Synpunkter och förslag

Översiktsplan

Programförslaget har utgått från de strategier om stadsbyggnad som anges i kommunens gällande översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) förordar samt den vision för Nacka Stad som beslutats.

Bostäder

Antalet bostäder inom programförslaget motsvarar cirka en tredjedel av de 13500 bostäder som avtalats om i det avtal kring tunnelbaneutbyggnad som ingåtts. Det är därför viktigt att bebyggelsenivåerna inom kommande planarbeten inte minskas. Det är även viktigt att bevaka att kommunens ambition om att nya bostäder ska utgöras av 30% hyresrättsbostäder beaktas i framtida markanvisningar.



Arbetsplatser

Programförslaget innehåller ca 7000 arbetsplatser vilket anses väl spegla ambitionerna om en levande stad och de målsättningar för skapandet av arbetsplatser på västra Sicklaön. Eftersom efterfrågan på kontorslokaler väntas vara begränsad fram till dess att tunnelbanan tas i drift bör det undersökas hur den kommunala mark som planeras för denna typ av användning bäst används under tiden undersökas så att den även innan byggnation är möjlig kan användas på ett positivt sätt för stadsutvecklingen.

I det vidare och djupare programarbetet bör dessutom en djupare analys av förutsättningar för bottenvåningar göras. Exempelvis vad gäller kommersiellt attraktiva lägen, alternativa användningsområden samt tredimensionell fastighetsindelning.

För att säkerställa att det stora antalet arbetsplatser blir möjliga inom programområdet bör fler kvarter, i närhet till t-banelägen, markeras som möjliga för blandning av bostäder och verksamheter. Detta medger nämligen en ökad flexibilitet och större volym av optimalt blandad stadsmiljö. Detta samtidigt som attraktiva etableringsalternativ för kontorsarbetsplatser kan säkras.

Välfärdsfastigheter

Det stora antalet tillkommande bostäder i centrala Nacka skapar behov av en ny grundskola och cirka 5-8 nya förskolor. Flytten av verksamheter från gamla lokaler till nya moderna förväntas medföra positiva effekter på verksamheterna och ses därför som mycket positivt.

Även en eventuell universitetsetablering ses som mycket önskvärt.

Inom programområdet är det viktigt att få till stånd boenden för äldre, student- och ungdomsboenden, grupp- och servicebostäder. Tillgänglighet är viktigt att säkerställa särskilt för äldre och funktionsnedsatta. I en tät stad är det också extra betydelsefullt med ett fokus på barnperspektivet i all vidare planering.

Att bibehålla ett idrottsområde i centralt läge med ambitionen att det även i framtiden ska vara en integrerad del i stadsdelen och Nacka stad men samtidigt vara lätt att nå för övriga kommuninvånare är ett klokt beslut.

Kommunal mark

Kommunen äger merparten av marken inom programområdet. Det planerade markanvändandet tillskapar cirka 60 % av bostäderna och kontorsplatserna på denna mark. De ytor som lämnats oexploaterade, i form av naturmark, parker och platser för allmänna anläggningar anses spegla ambitionerna för den täta och blandade staden som antagits i visionen för Nacka Stad.



Kommunal ekonomi

Programförslaget innebär stora kommunala utgifter för anläggande av allmänna anläggningar. Speciellt överdäckningen av Värmdöleden och den bussterminal som ska tillskapas i samband med tunnelbaneutbyggnaden väntas bli mycket kostsamma. Programförslaget föreslår även flytt av ett flertal anläggningar för fritid och skola som kommer att kräva stora kommunala investeringar. Även nuvarande placering av brandstationen vid Värmdövägen ges möjlighet att flyttas. Troligen kommer även etableringen av ett eventuellt universitet att kräva vissa kommunal investeringar.

Programförslaget skapar också möjlighet till stora kommunala intäkter från markförsäljning. De översiktliga bedömningar som gjorts tyder på att de kommunala intäkterna kommer att överskrida kostnaderna. Det har även varit en princip i programarbetet att intäkterna minst ska motsvara kostnaderna.

All ny bebyggelse inom programområdet omfattas också av medfinansieringsavgift för tunnelbanan enligt beslut om medfinansiering som fattats av kommunen.

Det framtida arbetet med detaljplaneläggning av området bör lägga stor vikt på att balansera intäkter och kostnader så att de ekonomiska principerna om högre intäkter än utgifter för programområdet i sin helhet försvaras. Det bör dock poängteras att detta förmodligen inte kommer att kunna göras i varje enskilt detaljplanearbete och därför bör programområdet även i fortsättningen samordnas övergripande ur en ekonomisk synvinkel.

Genomförandefrågor

Genomförande

Eftersom programförslaget innehåller en stor mängd nybyggnation bör stor vikt läggas på samordning och störningsförebyggande åtgärder under genomförandetiden.

Trafikanläggningar

Det arbete som krävs med nyskapande och anpassning av ramper till och från Värmdöleden är föremål för en åtgärdsvalsstudie som genomförs i samarbete med Trafikverket.

Att förlägga Värmdöleden i tunnel bör utredas vidare. Detta ska dock inte ses som ett alternativ till den föreslagna överdäckningen och får inte inverka på den övergripande tidplanen för genomförandet av det föreslagna programmet.

Parkering

Den täta bebyggelsen och närheten till stor mängd kontorsarbetsplatser bör ge möjligheter för gemensamma parkeringslösningar som skulle effektivisera utnyttjandet. Detta bör utredas vidare.



Ärendets beredning

Ärendet har beretts av mark- och exploateringsenheten i samråd med *exempelvis fastighetskontoret, vägenheten, trafikenenheten (skriv de enheter som ni hämtat in synpunkter från för att skriva yttrandet).*

Ulf Crichton
Exploateringschef

Bastian Vreede
Exploateringsingenjör

Bilagor

Bilaga 1: Förslag till Yttrande

Bilaga 2: Programförslag centrala Nacka