

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplan för Sydvästra Plania**

*Yttrande vid samråd*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 4 maj 2017.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

### **Sammanfattning**

Förslaget till detaljplan för Sydvästra Plania är en del av Nacka stad och programmet för Planiaområdet. Den ingår därmed i kommunens åtagande i tunnelbaneavtalet. Förslaget innehåller cirka 38500 kvm BTA nya bostäder, ny skola för totalt cirka 1100 elever, två idrottshallar, bollplan och cirka 12 förskoleavdelningar. Detaljplanen överensstämmer med översiktliga planer och bör kunna uppfylla bostadsmålen för området. I förslaget till yttrande påpekas att målen i Fundamenta bör följas upp i projektet, samt att det behövs en tydlig redovisning av intäkter och kostnader och ekonomiska avvägningar. Det är särskilt viktigt att tydliggöra vilka kostnader som finansieras genom stadbyggnadsprojektets markförsäljning och vad som utgör investeringsprojekt inom fastighetsutveckling. I förslaget till yttrande framhålls även att planen bör göras mer flexibel för skolfastigheten och att projektet bör minska gatumarken till förmån för kvartersmarken.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Sydvästra Plania på remiss under samrådstiden. I tjänsteskrivelsen och förslaget till yttrande behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, d.v.s. översiktliga planer och strategiska dokument, bostadsförsörjning och arbetsplatser, välfärdsfastigheter, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare i för ärendet relevanta delar. I detta ärende berörs planens utformning och bestämmelser då dessa är av betydelse

för kommunen som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av exempelvis byggnaders gestaltning, miljöfrågor och tekniska försörjning.

Detaljplaneförslagets övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Planiaområdet. Syftet är därmed att möta det växande behovet av skolplatser och möjliggöra ändamålsenliga lokaler och ytor för ny och utökad skol-, förskole- och idrottsverksamhet inom Sickla skolområde. Enligt planbeskrivningen ska projektet också bidra till bostadsförsörjningen med bostäder i fyra urbana, centralt belägna och kollektivtrafiknära kvarter som är varierade i både gestaltning och volym. Bottenvåningarna ska vara öppna och bidra till stadslivet med publika verksamheter av varierande slag. Utvecklingen ska bidra till att skapa boendemiljöer och offentliga rum av hög kvalitet, liksom ett stadsmässigt och säkert gaturum utmed Gillevägen, Planiavägen och Järlaleden, med tydlig koppling till omgivningen, som gör området till en tydligt sammanhängande del av Sickla och Nacka stad. Enligt planbeskrivningen är målet att inom området tillskapa cirka 360 nya bostäder, ny skola för totalt cirka 1100 elever, två idrottshallar, bollplan och cirka 12 förskoleavdelningar.

### **Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument**

Detaljplanen överensstämmer i princip med översiktsplanen, strukturplanen för Nacka stad och det av kommunstyrelsen antagna programmet för Planiaområdet. I start-PM och i den övergripande planeringen har bostadskvarteren bedömts rymma cirka 380 bostäder. I planförslaget redovisas cirka 360 bostäder. Minskningen beror till största delen på att illustrationen i planförslaget innehåller relativt mycket stora lägenheter (för att klara bullervärden), samt svårigheten med underjordisk parkering på grund av ett fyra meter djupt lager av förorenad mark. Den sammanlagda bostadsytan beräknas till 38 500 m<sup>2</sup> BTA och all erfarenhet visar att detta leder till betydligt fler lägenheter. Med större andel små lägenheter blir också parkeringsbehovet mindre. Detaljplanen bör därför uppfylla bostadsmålen för området.

Detaljplanen innehåller fyra bostadskvarter på kommunal mark som ska markanvisas. Markanvisning kommer att ske efter det att planen vunnit laga kraft. Detaljplanen innehåller bestämmelser om varierad bebyggelse och lokaler i bottenvåningar, i enlighet med riktlinjerna i Fundamenta och den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Projektet bör följa upp effekten av dessa bestämmelser under genomförandet.

Detaljplanen innehåller allmän platsmark i form av gator. För att möjliggöra flexibilitet har inte allmän plats detaljreglerats i den formella detaljplanen. Planens illustrationer redovisar förslag till utformning och för att grundtankarna i Fundamenta ska få genomslag i projektet är det dock viktigt att projektet prioriterar utformning, möblering och användningsmöjligheter för de allmänna platserna.



## Välfärdsfastigheter

En behovsbedömning för att täcka efterfrågan på välfärdsfastigheter är gjord inom arbetet med strukturplanen för Nacka stad och detaljplaneprogrammet för Planiaområdet. Inom det aktuella planområdet finns skola, förskola och idrottsanläggningar utpekade i dessa övergripande planer. Planförslaget innehåller en skola för 1100 elever, två idrottshallar, bollplan och cirka 12 förskoleavdelningar, vilket uppfyller områdets andel av välfärdsfastigheter i den övergripande planeringen.

## Nyttjande av kommunal mark

Det kvarter som är avsett för välfärdsfastigheter har i planförslaget reglerats genom omfattande användning av prickmark (mark som inte får bebyggas) och detaljerade bestämmelser för placering av nya byggnader och anläggningar. Prickmarken motiveras av att tillräckliga friytor ska finnas, men detta borde kunna regleras på annat sätt. Planen bör även i övrigt göras mer flexibel för att möjliggöra mindre förändringar och utveckling av verksamheten utan planändring.

Gatuområdena i förslaget är breda, det bredaste är 19,5 meter, samtidigt som är kvarteren och deras gårdar relativt små. För att utnyttja den kommunala marken på bästa sätt bör projektet stäva efter att minska gatumarken till förmån för kvartersmarken. Det skulle kunna innebära ökad yta för exploatering och/eller större gårdsytor.

## Tidplan

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske 4:e kvartalet 2017 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till 1:a kvartalet 2018. Detta är i enlighet med genomförandeplaneringen för Nacka stad och det är av stor vikt att tidplanen hålls.

## Ekonomiska konsekvenser

Enligt planbeskrivningen innebär detaljplanens genomförande för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur. Inom planområdet ingår kommunal mark, som dels ska användas för välfärdsfastigheter, dels ska anvisas till privata byggbolag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Kommunen ska genom markförsäljning finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. I den köpeskillning och avgäld som exploatörerna kommer att erlagga till Nacka kommun ingår även bidrag till medfinansiering av tunnelbanan.

Kostnader för rivning, restvärden samt ny- och ombyggnation som är en följd av att området planläggs för bostäder ingår i stadsbyggnadsprojektet och finansieras genom bostadsexploateringen. Nybyggnad av skola finansieras genom budgeten för fastighetsinvesteringar.

Planbeskrivningen innehåller ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet eller vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Det behövs därför en utförlig redovisning av projektets ekonomi där



olika ekonomiska avvägningar framgår. I denna redovisning är det särskilt viktigt att tydliggöra vilka kostnader som finansieras genom stadbyggnadsprojektets markförsäljning och vad som utgör investeringsprojekt inom fastighetsutveckling.

Exploateringen innebär även drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna. För att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi är det viktigt att anläggningarna byggs med hög kvalitet. De avvägningar som görs i dessa frågor bör också ingå i en ekonomisk redovisning.

### **Konsekvenser för barn**

Enligt planbeskrivningens konsekvensdel kommer projektet att orsaka olägenheter under byggtidens som påverkar barns när- och skolmiljö. Stor vikt måste därför läggas på väl genomförd planering, goda temporära lösningar, liksom engagerande aktiviteter som informerar om utvecklingen i området.

Projektet innebär att barnen får en skola med moderna och ändamålsenliga lokaler som är säkra och tillgängliga för alla och som förhoppningsvis får positiva konsekvenser på resultat i undervisning och trivsel under skolåren.

För de minsta barnen kommer möjligheten till lek på kvarterens gårdar vara avgörande. Detta behandlas summariskt i planbeskrivningen. En minskning av gatumarken inom området, se ovan, skulle eventuellt kunna innebära en viss ökning av gårdarnas storlek.

### **Bilagor**

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

Andreas Totschnig  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Sven Andersson  
Översiktsplanerare  
Enheten för strategisk stadsutveckling