

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för fastigheterna Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på västra Sicklaön

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att - under förutsättning att 1) tillhörande och påskrivet exploateringsavtal tagits fram och att 2) Trafikverket och Stockholms läns landsting kommer överens om skyddsavstånd mellan tunnelbanan och Södra länken - föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Nobelberget.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för Nobelberget är tillstyrkt av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Förslaget till detaljplan gör det möjligt uppföra cirka 550 bostäder och cirka 2500 kvadratmeter för verksamheter, en ny förskola samt en ny gång- och cykelförbindelse. Enheten för strategisk stadsutveckling har gått igenom hur planförslaget bidrar till bland annat utvecklingen av bostäder, välfärdsfastigheter, arbetsplatser och hur arbetet med erforderliga genomförandeavtal ligger till. Enheten anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Nobelberget.

Då det exploateringsavtal som är en förutsättning för att kommunfullmäktige ska kunna anta detaljplanen, inte är helt färdigt vid tiden för beredningen i utskottet, har förslaget om att anta detaljplanen gjorts beroende av att exploateringsavtalet skrivs på av exploatören. Ytterligare en förutsättning är att Trafikverket och landstinget kommer överens om skyddsavstånd mellan Södra länken och tunnelbanan, som båda berörs av den föreslagna detaljplanen.

Ärendet

Den nu föreslagna detaljplanen omfattar Akzo Nobels gamla lokaler och är en del av utvecklingen av det större området som benämns Nacka stad. Syftet med den föreslagna detaljplanen är att skapa förutsättningar för kontor och bostäder i ett läge med goda kommunikationer och närhet till såväl allmän som kommersiell service. Detaljplanen möjliggör cirka 550 nya bostäder samt 2500 kvadratmeterbruttoarea lokaler, kontor med mera samt en förskola med 6-7 avdelningar. En genomfart för gång- och cykeltrafik ska öppnas som skapar en viktig öst-västlig förbindelse genom området.

Förslag till detaljplan tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2017, § 268, och planeras att tas upp för beslut i kommunstyrelsen den 19 februari 2018 och sedan i kommunfullmäktige den 5 mars 2018.

Kommunstyrelsen beslutade den 29 mars 2010, § 49, att godkänna startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. I Start-PM formulerades följande mål med projektet:

- Projekt ska skapa en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar miljö för boende och verksamheter.
- Området ska vara en integrerad del i en sammanhängande stadsdel, med blandade användningar.
- Projektet ska följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Sickla och stadsbyggnadsidén Entré Sickla.
- En andel av bostäderna i området ska upplåtas som hyresrätter.
- Projektet ska skapa en gen förbindelse för gång- och cykeltrafikanter mellan Hammarby sjöstad i väster och Sickla köp kvarter i öster. Förbindelsen kräver en samordning med angränsade projekt.
- Projektet ska täcka behovet av förskolor inom området och eventuellt bidra till behovet i närliggande områden.
- Byggnader i området ska ha en effektiv energianvändning.
- Industrihistorien ska vara avläsbar i utformningen av planområdet.

Under samrådet tillstyrkte kommunstyrelsen¹ detaljplanens samrådsförslag, då det i stort utformats i enlighet med den översiktliga och strategiska planeringen för Nacka kommun och skapar goda förutsättningar för att den framtida stadsdelen Nobelberget kan leva upp till visionen för Nacka stad.

Enheten för strategisk stadsutveckling konstaterar att de kommunala intressena i allt väsentligt tillgodoses av planförslaget, men noterar ändå att planhandlingarna inte helt ändrats i enlighet med kommunstyrelsens samrådsyttrande. Bland annat eftersökte kommunstyrelsen ytterligare fokus på säkerställandet av ytor för arbetsplatser och ett tydliggörande av det förväntade behovet av skolplatser. Planförslaget belyser inte dessa frågor och inte heller hur skolplatser ska kunna tillgodoses i anslutning till planområdet.

¹ Beslutet fattades på delegation av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 28 mars 2017.

Kommunstyrelsen skrev även om de ekonomiska konsekvenserna av planen och påpekade vikten av att områdets allmänna anläggningar byggs med hög kvalitet för att på så sätt säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi, liksom att man förutsätter ett kostnadseffektivt genomförande. Enheten för strategisk stadsutveckling noterar att planbeskrivningen inte har kompletterats med dessa frågor, men kan konstatera att ekonomin för stadsbyggnadsprojektet Nobelberget regelbundet följs upp och redovisas, bland annat i samband med tertialrapporteringarna.

Kommunstyrelsen framförde i sitt samrådsyttrande även att projektet i dialog med exploatören ska verka för en variation i lägenhetsstorlekar inom området. Enheten för strategisk stadsutveckling kan konstatera att detta inte är en fråga som kan regleras i detaljplan och frågan lyfts följaktligen inte heller i planhandlingarna.

Kommunstyrelsen förutsatte vidare en fortsatt synkronisering mellan planeringen av Nobelberget och tunnelbanan och att planerad tidpunkt för antagandet för Nobelberget under kvartal 4 kan hållas. Enheten för strategisk stadsutveckling kan konstatera att detaljplanen nu planeras att antas i mars 2018, vilket innebär att tidplanen i princip har kunnat hållas.

Bostäder

I start-PM gjordes bedömningen att detaljplanen för Nobelberget skulle kunna tillskapa 300–500 bostäder. Vidare framgår att dåvarande fastighetsägaren ställt sig positiv till att en del av dessa skulle bli hyresrätter. Enheten för strategisk stadsutveckling konstaterar att antalet bostäder inom området har ökat under planarbetet, vilket är positivt. Dock innehåller planförslaget inga hyreslägenheter. Detta kan dock förklaras med att området sedan start-PM antogs har fått en ny fastighetsägare, och planeringen har därmed fått en delvis ändrad inriktning.

Välfärdsfastigheter

Planförslaget innehåller en förskola om 6–7 avdelningar.

Arbetsplatser

Genomförandet av planförslaget kommer att generera en del arbetsplatser genom att cirka 2500 kvadratmeter planeras för verksamhetsytor. Av start-PM framgår att projektet avsåg pröva kontorslokaler om cirka 15000 kvadratmeter. När start-PM antogs hade den dåvarande fastighetsägaren för avsikt att behålla Akzo Nobel som hyresgäst och komplettera området med ytterligare kontorslokaler samt bostäder. Sedan dess har inriktningen för området förändrats, bland annat i och med att området fått en ny fastighetsägare.

Antalet arbetsplatser som kan tillskapas är svårt att uppskatta i nuläget, men enheten för strategisk stadsutveckling bedömer att genomförandet av planförslaget styr mot kommunens mål om 10 000 nya arbetsplatser på västra Sicklaön till och med år 2030.

Avtal

Innan planförslaget kan antas ska ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkännas av kommunfullmäktige. Kommunen avser även att teckna avtal med Trafikverket avseende bland annat den planerade gång- och cykelvägen över Trafikverkets fastighet och eventuella arbeten inom skyddszonen för Södra länken.

Avseende korsningspunkt mellan Södra länken och tunnelbanan måste även en överenskommelse komma till stånd mellan Trafikverket och Stockholms läns landsting innan detaljplanen kan tillstyrkas av kommunstyrelsen.

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 kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Nobelberget.

Ekonomiska konsekvenser

Hela Nobelberget är ett byggherreprojekt, vilket bland annat innebär att byggherren kommer att erlægga exploateringsersättning och bidra till finansieringen av tunnelbaneutbyggnaden. Kommunens kostnader kommer endast vara framtida driftskostnader för de allmänna anläggningarna.

Exploateringsavtal som säkrar ovanstående är ännu inte tecknat och har därför inte funnits som underlag till denna tjänsteskrivelse.

Konsekvenser för barn

I planförslaget föreslås en allmän park och lekplats. Planförslaget ger även utrymme för lekområden på kvartersmark. Som nämns ovan innehåller planförslaget även en förskola på 6–7 avdelningar. Planförslaget har utformats för att skapa säkra vägar med breda trottoarer.

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Frida Foley
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling