

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset, på västra Sicklaön

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen för Nya gatan, Elverkshuset.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för Nya gatan, Elverkshuset är tillstyrkt av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Planförslaget omfattar två kvarter med tät stadsbebyggelse i 5–10 våningar som ersätter det befintliga Elverkshuset och en mindre verkstadsbyggnad. Totalt bedöms området inrymma cirka 550-600 bostäder och cirka 2000 kvadratmeter för verksamheter. Planförslaget skapar förutsättningar för att befintlig parkering söder om Elverkshuset kan omvandlas till ett södervänt torg.

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 kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Nya gatan, Elverkshuset.

Ärendet

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar för att Elverkshuset, en befintlig däckverkstad och ett idag obebyggt område i anslutning till dessa byggnader förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. Detaljplanen medger två kvarter med tät stadsbebyggelse i

5–10 våningar. Förslaget bedöms resultera i cirka 550-600 bostäder och cirka 2000 kvadratmeter för verksamheter. Slutligt antal bostäder är dock beroende av vilka lägenhetsstorlekar som blir aktuella i bygglovskedet. Planområdet omfattar fastigheten Sicklaön 134:26 i väster som ägs av SSM samt den kommunägda fastigheten Sicklaön 134:19, delar av de kommunägda fastigheterna Sicklaön 146:19, Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:11. Delar av den kommunägda marken i öster har markanvisats till Kungsvåningen bostad.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 21 oktober 2020, § 233, tillstyrkt planförslaget och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslå anta detaljplanen.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Den föreslagna detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen, strukturplanen för Nacka stad och det av kommunstyrelsen antagna programmet för Centrala Nacka.

Under plansamrådet tillstyrkte kommunstyrelsen¹ detaljplanens samrådsförslag, då det utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka stad och mer än väl uppfyllde bostadsmålen för området. Kommunstyrelsen framhöll vikten av att grundtankarna i Fundamenta får genomslag i projektet samt efterfrågade en utförligare redovisning av projektets ekonomi. Kommunstyrelsen betonade även vikten av att tidplanen för detaljplanens antagande skulle hållas.

Enheten för strategisk stadsutveckling kan konstatera att detaljplanen innehåller planbestämmelser som avser att säkerställa bebyggelsens variation och byggnadernas utformning. Detaljplanen innehåller krav på lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna utmed allmän plats för torg och gata, undantaget mot trappan mellan kvarteren. Det finns även utformningsbestämmelser avseende indragna våningar, taklutningar och sockelvåning. Utformningen av allmän plats för torg och gata styrs dock inte i detaljplanen, vilket gör det extra viktigt att följa upp detta under projekteringen.

Projektet har redovisat den kommunala ekonomin, vilket framgår under rubriken ekonomiska konsekvenser.

Välfärdsfastigheter

I förslaget till detaljplan ingår inga välfärdsfastigheter, vilket är i enlighet med planprogrammet för Centrala Nacka. För att lösa behovet av förskoleplatser för aktuellt planområde och för Nya gatan - Stadshusområdet, där utbyggnad pågår, är det viktigt att Järlahöjdens förskola färdigställs och att Kristallens förskola kvarstår i drift tills dess att en ny förskola är uppförd i närområdet. Planområdet ligger i direkt anslutning till Järsla skola (årskurser F-6) och inom 400-500 meter från Eklidens skola (årskurser 7-9) samt Nacka gymnasium.

¹ Beslutet fattades på delegation av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 11 april 2017, § 73.



Tidplan och genomförande

I förhållande till tidplanen i startpromemorian kommer förslaget till detaljplan antas med cirka två-tre års försening. Detta beror i hög grad på att planprocessen dragit ut på tiden till följd av svårigheter att nå överenskommelse om exploateringsavtal för planområdets privatägda fastighet. Genomförandet planerades i start-PM till 2017-2021 och nu bedöms byggstart med stöd av detaljplanen som tidigast kunna ske under andra kvartalet 2021, under förutsättning att antagande beslut fattas och detaljplanen inte överklagas. Utifrån att den tidplanen kan hållas kommer byggtiden pågå till och med 2025.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär att marken används mer effektivt genom att möjliggöra för fler bostäder i Centrala Nacka, huvudsakligen på ianspråktagen mark, i närheten av kollektivtrafik och befintlig infrastruktur. Detta kan ses som positivt ur både ett ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Ett ökat bostadsutbud kan skapa goda förutsättningar för en levande stadsmiljö och ett bättre underlag för butiker och service i närheten.

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del stora investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Inom planområdets östra del har kommunen markanvisat kvartersmark till det privata byggbolaget Kungsvåningen bostad. Ägaren till Sicklaön 134:26, SSM, ska erlægga exploateringsersättning för finansiering av allmänna anläggningar. Exploateringsersättningen fastställs i exploateringsavtal. Ägaren till Sicklaön 134:26 ska även erlægga medfinansiering till tunnelbanan enligt kommunens vid tidpunkten fastställda beslut.

Genomförandet innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet. Planområdet utgör en framtida tät stadsmiljö, de allmänna platserna behöver utformas utifrån detta och ges en utformning, innehåll och kvalitet som motsvarar de mål som uttrycks i detaljplaneprogram och andra mål för den fysiska miljön. Området är så pass kuperat att relativt omfattande allmänna trappor föreslås, vilket bidrar till högre driftkostnader jämfört med ett flackt område utan trappor. Utbyggnad av vatten och avlopp finansieras genom VA-taxan.

Utformningen av de allmänna anläggningarna har utretts genom förstudie och projektering. Den totala investeringskostnaden för allmänna anläggningar beräknas preliminärt till cirka 105 miljoner kronor. Vid en avskrivningstid på i snitt 33 år ges en årlig kapitalkostnad, inklusive ränta, om cirka 4,73 miljoner kronor. Kapitalkostnaden avser första året, därefter minskar kostnaden succesivt till att bli 0 kronor efter 33 år i och med årlig avskrivning. Investeringskostnaderna är hanterade i och med beviljad budget för projektet. Drift- och underhållskostnaden beräknas till cirka 340 000 kronor/år, vilket är en ökning med 266 000 kronor jämfört med dagens beräknade driftkostnad om cirka 74 000 kronor/år.

Planarbetet inklusive kommunens utredningar, underlag, programarbete och samordning har kostat cirka 6 miljoner kronor. Plankostnaderna fördelas mellan de fastighetsägare som

har nytta av detaljplanen, det vill säga ägaren till fastigheten Sicklaön 134:26 samt kommunen, i enlighet med tecknat detaljplaneavtal. Detaljplanens genomförande innebär att stadsbyggnadsprojektet beräknas gå med plus.

Konsekvenser för barn

Planområdet ligger i anslutning till skolmiljöer vilket kommer innebära att barn påverkas. De långsiktiga konsekvenserna av detaljplanen bedöms dock som positiva då allmän plats rustas upp och ges tydligare funktioner och att torgytor fria från biltrafik tillskapas. Att det tillkommer centralt belägna bostäder, nära skolor och service, har positiva konsekvenser för möjligheten att få tillgång till en lämplig bostad, vilket är positivt för alla. Själva genomförandet av detaljplanen kommer dock medföra störningar i närområdet vilket kan påverka gång- och cykelvägar, trafiklösningar, ljudmiljö på skolgård med mera. Sådana störningar behöver därför hanteras vidare i kommande genomförandeplanering och uppföljning. Eftersom planförslaget innebär att befintligt Elverkshus rivs påverkas de barn och unga som idag har verksamheter i byggnaden, exempelvis musikskola och ungdomsverksamhet.

Bilagor

- Bilaga 1 Protokoll MSN
- Bilaga 2 Tjänsteskrivelse MSN
- Bilaga 3 Granskningsutlåtande 2
- Bilaga 4 Plankarta
- Bilaga 5 Planbeskrivning

Frida Foley
T.f. enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling