

§ 219

KFKS 2012/640-214

Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.




- Kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet.
- Kommunstyrelsen delegerar till planchefen och mark- och exploateringschefen att, var för sig inom sina respektive ansvarsområden, starta kommande stadsbyggnadsprojekt förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Planiaområdet.
- Kommunen ska i det vidare plan- och exploateringsarbetet säkerställa att den nya konstgräsplanen på Sicklavallen är klar innan den nuvarande bebyggs.

Ärendet

Planiaområdet sträcker sig mellan Kyrkviken och Finntorp i öst, Sickla köp kvarter och Alphyddan i väst, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder. Programområdet är en del av västra Sicklaön som enligt Nackas översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) ska utvecklas mot en tät stadsbebyggelse där arbetsplatser blandas med bostäder, service och handel.

Inom programområdet föreslås lokalisering av ny bebyggelse utifrån platsens förutsättningar och utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv. Förslaget till ny bebyggelse redovisar även principer för den tillkommande bebyggelsens placering, höjd och anpassning till befintliga förhållanden. Ny bebyggelse föreslås på det kuperade området mellan Finntorp och Alphyddan, området närmast norr om Värmdövägen, i kilen mellan Kyrkviken och Värmdövägen samt i anslutning till området runt Sickla skola och den nya sporthallen. Programmet möjliggör för ca 1800 nya bostäder samt kommunal service i form av skolor, förskolor samt handel och kontor.

Ett ramavtal planeras mellan fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar. Utgångspunkten är samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats ska bäras av tillkommande och omvandlad bebyggelse och fördelas i relation till exploateringsgrad. Programmet medför stora exploateringskostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av hela programområdet. Upphöjningen av Saltsjöbanan är en sådan. Kostnadsfördelningen för

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

posterna i kalkylen medför viss osäkerhet i detta tidiga skede varför kalkylen medför viss osäkerhet, men med i nuläget kända förutsättningar och med en andel hyresrätter om 30 procent (av kommunens andel), ger kalkylen ett tydligt positivt nettoresultat.

Den 11 juni 2014, § 153, tillstyrkte miljö- och stadsbyggnadsnämnden detaljplaneprogrammet samt uttalade att det i de olika detaljplanerna ska ingå samrådsmaterial som redovisar alternativa lösningar för att skapa en långsiktigt hållbar dagvattensituation inom Planiaområdet, handelsområdet och Alphyddan/Finntorp. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott återremitterade ärendet den 7 oktober 2014, § 194, för att nämndens tilläggsuttalande skulle belysas. Projektet redovisar att dagvattenfrågan ska utredas vidare i kommande detaljplanarbeten.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 15 oktober 2014

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott §194

Programhandling

Samrådsredogörelse för program

Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämnden §153

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 oktober 2014 §194




Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ärendet återremitteras till planenheten för att få miljö- och stadsbyggnadsnämndens ställningstagande till detaljplaneprogrammet belyst.

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 juni 2014 § 153

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen delegerar till planchefen och mark- och exploateringschefen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Planiaområdet.

I de olika detaljplanerna för Planiaområdet ska ingå samrådsmaterial som redovisar alternativa lösningar för att skapa en långsiktigt hållbar dagvattensituation inom Planiaområdet, handelsområdet och Alphyddan/ Finntorp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD) och Gunilla Grudevall-Steen (FP) bifall till planenhetens förslag med tillägget att kommunen i det vidare plan- och exploateringsarbetet ska säkerställa att den nya konstgräsplanen på Sicklavallen är klar innan den nuvarande bebyggs.

Carl-Magnus Grenninger (S) yrkade, med instämmande av Majvie Swärd (S), bifall till planenhetens förslag med följande tillägg och ändringar.

”1) Formuleringen ”en möjlig upphöjning av Saltsjöbanan” (punkt 2 i de ändringar som redovisas på sidan 4 i tjänsteskrivelsen) inger farhågor. En förutsättning för att exploatera området söder om järnvägen måste vara att en förbindelse mellan Planiavägen och Värmdövägen säkerställs. Därför ska beslutet innehålla följande formulering:

- En förutsättning för exploateringen söder om Saltsjöbanan är en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen. Innan en sådan har säkerställts får exploateringen inom områdena B och C vila.

2) En anslutning mellan Värmdövägen och Planiavägen måste ges tillräckligt stort utrymme. I planprogrammet reservars. En byggrätt som illustreras precis söder om järnvägen vid Planiavägens östra sida bör därför utgå. Vi föreslår följande formulering:

- Byggrätten söder om järnvägen och på Planiavägens östra sida utgår




3) På illustrationen fortsätter Järlaleden österut. Det stämmer inte med ambitionen att stänga Järlaleden och ge utrymme för en stadspark mellan järnvägen och Järlasjön. Vi föreslår att kommunstyrelsen uttalar följande:

- Eftersom avsikten är att Järlaleden öster om Sjötorpsområdet (område B) ska omvandlas till en stadspark bör illustrationer till planprogrammet visa att Järlaleden tas bort i planskissens östra del.

4) Sickla skola föreslås expandera kraftigt. Samtidigt innehåller förslagen en kraftig exploatering av området i öster, delvis på skolområdet. Det är orimligt att krympa det tillgängliga lekutrymmet samtidigt som fler elever och förskolebarn ska finnas i området. Den tidigare elvamannanplanen försvann i och med att gymnastikhallen uppfördes. Den har nu ersatts av en förstorad sjuvannanplan. Därför bör beslutet innehålla följande:

- Antalet byggrätter inom område C (söder om Järlaleden) minskas. Utrymme för en elvamannanplan vid skolområdet säkerställs.

Avslutningsvis vill vi påpeka följande: Planprogrammet visar hur viktigt det är att ha rådighet över marken. Merparten av den tillkommande bebyggelsen är placerad på mark som kommunen äger. Område B är mark där markägaren har ett stort intresse av en exploatering. Däremot har markägaren (samma för övrigt som äger Sjötorpsområdet) motsatt sig att ta in Sickla köp kvarter i planprocessen. Inom detta område borde ha varit möjligt att kombinera den nuvarande kommersiella verksamheten med bostäder.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Beslutsgång

Med avslag på Carl-Magnus Grenningers yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Reservationer

Carl- Magnus Grenninger (S) och Majvie Swärd (S) reserverade sig till förmån för Socialdemokraternas eget förslag.

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau (M) lät anteckna följande för Moderaternas stadsutvecklingsutskottsgrupp. I protokollsanteckningen instämde Jan-Eric Jansson (KD), Hans Peters (C) och Gunilla Grudevall-Steen (FP).

”Programmet ger stora förutsättningar för att området ska kunna utvecklas till en attraktiv och mysig stadsdel med både affärer och många nya bostäder. Kopplingen mellan Planiavägen och Värmdövägen är positiv och det är avgörande för hela förslaget att denna koppling blir av. Vi är även nöjda med att tre nya torg skapas och att vi får en stadspark norr om Kyrkviken. I programmet flyttas konstgräsplanen på Sicklavallen något söderut eftersom det ger bästa förutsättningar för ny bebyggelse. Vi vill understryka att den nya bollplanen ska vara klar att använda innan den gamla bebyggs, så skolan och idrottsföreningarna har tillgång till bollplan hela tiden, samt att storleken på planen inte minskas och att hänsyn tas till behovet av biyta för uppvärmning mm vid sidan om planen. Det är viktigt med dialog med idrottsföreningarna om detta.




I en kommande etapp av utvecklingen av Sicklaområdet ser vi gärna att de markliggande parkeringsytorna mellan Ica Kvantum och Magasinet samt utanför Växthuset också omvandlas och ges ett stadsmässigt utseende med butiker i bottenvåningen och bostäder ovanpå.”

Hans Peters (C) lät anteckna följande för Centerpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Från Centerpartiets sida känner vi viss tveksamhet till den föreslagna bebyggelsen på bergets (mellan Finntorp och Alphyddan) södra del. Det vore sannolikt fullt möjligt att ersätta den volymen på annat sätt inom planområdet om så önskas.”

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

”Miljöpartiet anser att kopplingen mellan Planiavägen och Värmdövägen är en av de viktigaste grundförutsättningarna som måste till för att planprogrammet ska bli bra. Vi anser också att dagvattenhanteringen och skapande av en ”Kyrkvikspark” där dagvatten

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

kan renas naturligt på vägen ner till Järslasjön är en viktig komponent i byggandet av en hållbar stad.

När det gäller fotbollsplanen på Sicklavallen är det viktigt att hela den yta som idag är konstgräs inte minskas. På ritningarna i de medföljande handlingarna är bollplansytan för liten, och det krävs att vägen norr om bollplanen flyttas något norrut och att huskroppen på andra sidan vägen blir något mindre. Vi är medvetna om att bollplanen behöver flyttas för att optimera övrig bebyggelse, men det är viktigt att möjligheterna till bollspel inte ”temporärt” upphör under själva byggprocessen.

När det gäller upphöjningen av Saltsjöbanan är det viktigt att använda både utformning och modern teknik för att sänka bullernivån. Idag upplevs bullernivån av många som för hög och nu har vi möjlighet att sänka den.

Det kuperade området mellan Finntorp och Alphyddan måste behandlas varsamt och vi behöver bygga anpassat efter terrängen och inte spränga bort en massa berg. Ur tillgänglighetssynpunkt blir de stora höjdskillnaderna en arkitektonisk utmaning som måste ägnas särskild omsorg. När vi nu knyter ihop Finntorp med Alphyddan är det också viktigt att planera så det absolut inte blir någon genomfartstrafik i området.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Vänsterpartiet återkommer i Kommunstyrelsen med ett mer detaljerat beslutsförslag. Vi vill dock redan nu kommentera några delar av förslaget till detaljplaneprogram:

- Planriavägens anslutning till Värmdövägen är en sedan länge angelägen fråga. Sättet som detta avses lösas, genom en upphöjning av Saltsjöbanan har dock allvarliga problem. Området är redan kraftigt bullerstört av banan och en upphöjning kommer att sprida ljudet än mer. Bättre vore att sänka banan ända fram mot Saltsjö-Järsla, det skulle möjliggöra byggnation längs Värmdövägen samt ta bort Saltsjöbanan som barriär.
- Reningen av dagvatten genom att förlägga en reningsbassäng i Kyrkviken är ett dåligt förslag. Dagvattnet bör tas om hand nära källan och vara landbaserat. Kyrkviken har värden som kommer att förstöras vid bygget av en reningsbassäng.
- Järslaleden ska utgå som trafikled och läggas igen. Därmed kan en attraktiv stadspark anläggas samtidigt som bulleratörningar minskar både vid Ekudden och den nya tilltänkta bebyggelsen runt Fritidscentret.
- Äntligen finns en konstgräsplan för fotboll invid idrottshallen vid Sickla skola. Tyvärr blev det inte en fullstor plan. Nacka har ett stort behov av fler fotbollsplaner, det gäller också här i centrala Sickla. Att då minska planen, vilket man kan förstå av planprogrammet, är inte acceptabelt. Om planen ev ska flyttas så ska den ändå ligga kvar i kvarteret samt få minst samma utrymme som nuvarande plan. Skulle en flytt göras så måste befintlig plan vara användbar fram till dess den nya planen är klar. Dock är en flytt av en alldeles ny plan en tveksam kapitalförstörelse.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
