

## **Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön**

### **Förslag till 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.

### **Sammanfattning**

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 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 långsiktig 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.

## Ärendet

Programområdet ligger på västra Sicklaön och avgränsas av Kyrkviken och Finntorp i öster, Sickla köp kvarter och Alphyddan i väster, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder. Området är ett särpräglat verksamhetsområde omfattande kommunal service och mindre privata verksamheter inom kontor, lättare industri, handel med mera. Området omfattar endast ett fåtal bostäder. Stora områden domineras av trafikanläggningar, där ibland Saltsjöbanan, Värmdövägen och Järlaleden som skär igenom området i ostvästlig riktning. Planområdet omfattar också större grönytor, dels i norr och dels intill Kyrkviken.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) beslutade 12 december 2012, § 352 att tillstyrka startpromemorian för detaljplaneprogrammet. Kommunstyrelsen antog den 11 februari 2013, § 44 Start- PM för detaljplaneprogrammet och gav därmed planenheten uppdraget att påbörja arbetet med att ta fram ett program för området. Planchefen beslutade, i enlighet med delegation från miljö- och stadsbyggnadsnämnden, att sända förslag till detaljplaneprogram på samråd. Information om programförslaget gavs i MSN i oktober 2013 och i kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott den 5 november 2013.

Programsamråd pågick under perioden 28 oktober-6 december 2013. Två öppna hus hölls på kvällstid i Diesleverkstadens entré, dit allmänhet och intresserade var välkomna. Totalt på de båda kvällarna uppskattades besöksantalet till ca 200 personer. Berörda fick träffa representanter för Nacka kommun samt Atrium Ljungberg.

Den 11 juni 2014, § 153, tillstyrkte miljö- och stadsbyggnadsnämnden att kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet, samt att kommunstyrelsen delegerar till planchefen och mark- och exploateringschefen att starta kommande detaljplaneprojekt, förutsatt att de överrensstämmer med antaget detaljplaneprogram.

Den föreslagna delegationen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt inom programområdet syftar till att förkorta startprocessen i synnerhet och därmed stadsbyggnadsprocessen i allmänhet. Det är ett led i arbetet med att få en effektivare stadsbyggnadsprocess med kortare handläggningstider. Delegationen gäller endast förutsatt



att innehållet överensstämmer med det av kommunstyrelsen antagna detaljplaneprogrammet för Planiaområdet. I praktiken betyder det att mark- och exploateringschefen tillsammans med planchefen tar fram en mycket kortfattad start-PM som anmäls till KSSU respektive MSN när ett nytt projekt ska startas. På det viset kan startfasen kortas med ett antal månader.

Den 11 juni 2014, § 153 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att detaljplaneprogrammet antas samt att kommunstyrelsen delegerar till planchefen och mark- och exploateringschefen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Planiaområdet. De beslutade även att det 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.

Den 7 oktober 2014, § 194 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att återremittera ärende för att få miljö- och stadsbyggnadsnämndens ställningstagande till detaljplaneprogrammet belyst.

#### *Programförslaget*

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, handel och kontor. Ett förslag på en ny koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen presenteras i programmet. Detta föreslås ske genom att Saltsjöbanans spår, vid Nacka Station, höjs upp på bro för att skapa gång-, cykel- och bilkopplingar under spårområdet på ett stadsmässigt sätt.

För att lösa befintlig dagvattenproblematik, samt för att förbättra vattenkvaliteten i Kyrkviken har ett förslag på dagvattenhantering tagits fram. I dagvattenutredningen föreslås flertalet småskaliga lösningar såsom trädplanteringar i skelettjord och nedsänkta växtbäddar i gatumuljöerna samt dagvattenkassetter och magasin inom kvartersmark. Dessa åtgärder tillsammans med en strandpromenad med reningsfunktion längs Kyrkvikens norra sida, medför att belastningen av föroreningar till Järlasjön, Sicklasjön och Strömmen minskar efter att detaljplaneprogrammet genomförts jämfört med idag. I kommande detaljplanearbeten kommer dagvattenfrågan ytterligare utredas.

Tre nya mötesplatser (torg) föreslås inom programområdet då det idag är brist på sådana inom allmän plats på västra Sicklaön. Parkmarken norr om Kyrkviken utvecklas till bullerskyddad plats för lek och rekreation. För att skapa bästa möjliga markutnyttjande i anslutning till Sickla skola föreslås den nyligen anlagda konstgräsplanen att ersättas med en



ny bollplan, även denna belagd med konstgräs. Exakt placering och storlek på planen föreslås utredas i samband med kommande detaljplanearbete. Utgångspunkten är dock att den storleksmässigt anpassas efter 7-mannaspel.

## **Sammanfattning av inkomna synpunkter under samrådet**

På de två öppna husen inkom totalt 32 lappar med synpunkter. Övriga synpunkter inkom per e-post eller brev och uppgick till totalt 166 stycken. Därutöver har en lista med namnunderskrifter lämnats in. Alla inkomna synpunkter sammanfattas i en samrådsredogörelse som biläggs programmet.

Trafik är ett av de ämnen som tas upp mest frekvent i inkomna yttrandena från boende, verksamheter och föreningar som yttrat sig. Dessa handlar främst om trafiken på Gillevägen, då de boende längs gatan är oroliga för att gatan ska öppnas för allmän genomfartstrafik och därmed få ökad trafik på sträckan. Flera önskar en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen och en avstängning eller ombyggnad av Järlaleden öster om Planiarondellen.

Ca 20 boende i Alphyddan och Finntorp har synpunkter på förslaget om bebyggelse på höjden mellan Finntorp och Alphyddan. De menar att området används som natur- och rekreationsområde, att trafiken till området ökar i och med mer bebyggelse och att det finns risk för buller och stök under byggtiden.

Därutöver kommenteras bland annat den föreslagna dagvattenhanteringen i området, parkering och trafiksituationen i området idag av flertalet synpunktslämnare.

## **Ändringar inför antagande**

Efter samrådet och inför ett antagande av programmet har nedanstående ändringar gjorts.

- En ökad exploateringsgrad både på den kommunala marken och på mark som ägs av privata fastighetsägare har genererat fler antal byggrätter totalt inom programområdet.
- Ett förslag till möjlig upphöjning av Saltsjöbanan presenteras i programmet på sidan 48-49. Detta för att få till en stadsmässig koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen, utan att påverka framkomligheten på Saltsjöbanan.
- Byggnaden som idag inrymmer konstnärernas kollektivverkstad (i anslutning till Planiavägen) föreslås rivas till förmån för mer bostadsbebyggelse, samt då befintlig byggnad bedöms vara i dåligt skick.
- En volym har ritats in på Svindersviksskolans tomt som en möjlig långsiktig lösning för skol- eller förskoleändamål.



- En möjlig expansion av Sickla skola om ca 2000 kvm föreslås i anslutning till en av skolbyggnadernas norrfasad. Detta med anledning av det förväntade ökade behovet av skollokaler på lång sikt. I programmet sammanfattas behovet och en möjlig lösning på hur förskole- och skolbehovet kan lösas på lång sikt (sidan 57 i programhandlingen).
- Av de byggnader som föreslås på höjden mellan Finntorp och Alphyddan har ett antal (av de högst belägna byggnaderna) bytts ut till stadsradhus i 3 våningar.
- En ny byggnad har lagts till närmast Värmdövägen väster om bilfirman på kommunens mark.
- Utöver ovan nämnda ändringar har redaktionella ändringar gjorts i programhandlingen och ett antal nya illustrationer tagits fram.
- En översiktlig ekonomisk kalkyl som visar på hur kommunens ekonomi påverkas genom programförslaget har tagits fram och beskrivs närmare under ekonomiska konsekvenser.

## Ekonomiska konsekvenser

Inför framtagandet av programförslaget för Planiaområdet tecknades ett programavtal mellan Atrium Ljungberg AB och Nacka kommun. Där i anges att samtliga kostnader förknippade med programarbetet delas lika mellan parterna. Efter samrådet utökades budgeten för programmet för att inrymma fler utredningar över den kommunala marken, vilken inte ska vara delfinansierat av Atrium Ljungberg.

En övergripande exploateringskalkyl för kommunen har i samband med detta arbete tagits fram. Grundprincipen är att samtliga för programmet nödvändiga infrastrukturåtgärder samt andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i anslutning till programområdet skall finansieras av tillkommande bebyggelse och intäkter från markförsäljning av kommunal mark.

Andelen byggrätter på kommunens mark i förhållande till den totala andelen byggrätter för programområdet har varit ett nyckeltal som legat till grund både för beräkning av intäkter och för kostnader. Intäkterna har beräknats utifrån rena försäljningsintäkter samt för intäkter i form av evighetskapitaliserade tomträttsavgälder.

Programmet medför stora infrastrukturkostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av programområdet och till viss del även för närliggande områden. Upphöjningen av Saltsjöbanan är en sådan. Kostnadsfördelningen för dessa poster bestäms först i detaljplanefasen och medför därför att kalkylen i detta tidiga skede är osäker. Med ovan angivna förutsättningar och med en andel hyresrätter om 30 procent (av kommunens



andel), ger kalkylen ett positivt nettoresultat om ca 200 miljoner. Observera att flera parametrar i kalkylen ännu är osäkra, vilket måste beaktas vid en utvärdering. Den underliggande kalkylen beskriver beräkningarna mer i detalj.

Innan kommunstyrelsen har beslutat att anta programmet har avsikten varit att ett ramavtal skulle träffas mellan fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar. Avtalsförhandlingar pågår men föreslås inte längre vara en förutsättning för att anta programmet. Samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats ska bäras av tillkommande bebyggelse och fördelas i relation till exploateringsgrad.

Innan planarbetet påbörjas ska det för varje etapp tecknas ett detaljplaneavtal mellan exploatör och Nacka kommun. Innan detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploatören. Avtalet reglerar bland annat ansvar- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, uttag av VA-anläggningsavgifter, ställande av säkerhet och ett exploateringsbidrag för övergripande infrastrukturåtgärder, vilket innehåller ett finansiellt bidrag till kommande utbyggnad av tunnelbanan. Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön. Västra Sicklaön definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken. Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljpaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

Kommunen äger flera fastigheter med exploaterbar mark inom programområdet. En försäljning av delar av marken skulle ge en positiv effekt på kommunens projektbudget. Försäljning av den kommunala marken föregås av en markanvisningspolicy som ligger som grund för bland annat kommande markanvisningstävlingar.

## Bilagor

Samrådsredogörelse för program  
Programhandling

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Jenny Nagenius  
Planarkitekt







*Bilden visar programförslaget*





*Värmdövägen*



*Sickla skola-området*