

Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker detaljplaneprogrammet.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen delegerar till planchefen och exploateringschefen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt inom programområdet förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Planiaområdet.

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. 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.

Den 28 oktober 2014, § 291 antog kommunstyrelsens stadsbyggnadsutskott programmet. Den 17 november 2014, § 238 beslutade kommunstyrelsen att bordlägga programmet i avvaktan på att det kommer fram avtal kopplade till programmet. Då lång tid gått sedan beslut om tillstyrkan skedde (juni 2014) och ändringar gjorts i programförslaget, bedöms det lämpligt att programmet nu återigen går upp för beslut om tillstyrkan.

Inom programområdet föreslås lokalisering av ny bebyggelse utifrån platsens förutsättningar och utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv. Sammantaget föreslås ca 2100 nya bostäder, nya förskolor, utökad skolverksamhet, handelslokaler och kontor.

En trafikanalys har tagits fram som visar att tillkommande trafikstring från den föreslagna bebyggelsen är relativt låg och främst ger lokala skillnader i trafikmängder.

En dagvattenutredning har tagits fram som föreslår en kombination av olika LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) inom programområdet, samt rening av dagvatten i Kyrkviken. Om de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs så kommer belastningen av föroreningar till Järlasjön, Sicklasjön och Strömmen att minska när bebyggelsen inom detaljplaneprogrammet genomförs. Den 22 februari 2016 § 95 har kommunstyrelsen beslutat att inriktningen för vidare arbete ska vara att rening av dagvatten för Planiaområdet ska ske i Kyrkviken och att arbetet med en tillgänglig och publik brygganläggning ska påbörjas parallellt.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Nya parker och torg placeras in i stadsmiljön för att tillgodose behov av lek och rekreation. 28 nya förskoleavdelningar och utbyggnad av de båda skolorna (Sickla skola och Svindersviksskolan) föreslås.




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 via exploateringsbidrag kopplat till tillkommande bebyggelse samt genom intäkter från markförsäljning av kommunal mark. Kommunen äger exploaterbar mark på flera ställen inom programområdet. Den kommunala marken med tillkommande byggrätter kommer att markanvisas till exploatörer i enlighet med kommunens program för markanvändning. En försäljning av den kommunala marken förväntas ge en positiv effekt på kommunens projektbudget.

Ekonomiska konsekvenser

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 via exploateringsbidrag kopplat till tillkommande bebyggelse samt intäkter från markförsäljning av kommunal mark.

Programmet medför stora infrastrukturkostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av programområdet och till viss del även för närliggande områden. Kostnader för allmänna anläggningar, så som gata, torg och park, som är till nytta för den tillkommande exploateringen i området ska finansieras av berörda fastighetsägare via ett exploateringsbidrag som grundar sig på den mängd byggrätt (BTA) som erhålls i kommande detaljplaner. Utöver exploateringsbidraget kommer fastighetsägare som erhåller nya byggrätter inom programområdet att bekosta medfinansiering av tunnelbanan grundat på det beslut som tagits av kommunstyrelsen 29 april 2014, samt medfinansiering av Saltsjöbanans upphöjning. Kostnadsfördelning för Saltsjöbanans upphöjning ska regleras i kommande ramavtal med berörda fastighetsägare. VA-anläggningsavgift tas även ut av exploatörerna i området.

Ramavtal ska träffas mellan-fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar samt för bebyggelse på kvartersmark. Avtalsförhandlingar pågår och förväntas vara klar hösten 2016. Ramavtal med andra berörda fastighetsägare planeras att tas fram under hösten 2016. Samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats ska bäras av tillkommande bebyggelse och fördelas i relation till exploateringsgrad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Innan detaljplanearbete påbörjas för områden som ägs av en privat fastighetsägare ska det för varje etapp tecknas ett detaljplaneavtal mellan exploatören och Nacka kommun. Innan en detaljplan kan antas av **kommunfullmäktige** ska även 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, exploateringsbidrag för allmänna anläggningar, medfinansiering till Saltsjöbanans upphöjning och till kommande utbyggnad av tunnelbanan. Vid markanvisning av kommunal mark till en utsedd exploatör tecknas på motsvarande sätt ett markanvisningsavtal inför planarbetet och därefter ett markgenomförandeavtal inför detaljplanens antagande. Markgenomförandeavtalet reglerar ansvar- och kostnadsfördelning för det aktuella planområdet och medfinansiering till övergripande infrastrukturåtgärder.

Kommunen äger exploaterbar mark på flera ställen inom programområdet. Den kommunala marken med tillkommande byggrätter kommer att markanvisas till exploatörer i enlighet med kommunens program för markanvändning. En försäljning av den kommunala marken förväntas ge en positiv effekt på kommunens projektbudget.

Tidplan

Tillstyrkan av programmet i MSN	2016-06-29
Antagande av programmet i KSSU	2016-08-09
Antagande av programmet i KS	2016-08-29

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse 2016-06-13
2. Samrådsredogörelse, Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön, 2016-06-09
3. Programhandling Program för Planiaområdet, antagandehandling 2016

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade med instämmande av Birgitta Berggren Hedin (L), Johan Krogh (C), Johan Hiller (M), David Sitaka Lukose (MP) bifall till enhetens förslag till beslut.




Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i enlighet med Cathrin Bergensträhles (M) bifallsyrkande.

Protokollsanteckningar

Johan Krogh (C) lät anteckna följande för Alliansgruppen:

”I programförslaget förordas att Järlaleden bör finnas kvar i någon form men att den exakta dragningen ska studeras vidare. Idag bryter Järlaleden av den grönyta som finns från Saltsjöbanan ner till Kyrkviken. Alliansens inriktning är att anlägga en stadspark på denna yta där Nackas invånare kan röra sig fritt över grönytan ner till vattnet utan att behöva

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

29 juni 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

passera en trafikerad väg. Det optimala vore om Järlaleden kunde tas bort i sin helhet men på grund av trafiktekniska skäl kan det vara svår genomförbart. Istället bör Järlaleden placeras så nära Saltsjöbanan som möjligt så att en sammanhängande stadspark utan avbrott mot vattnet kan anläggas. Vidare bör Järlaleden smaltas av och bli mer av en stadsgata än en led. Trafiken bör prioriteras till Värmdövägen, Järlaleden ska vara ett sekundärt alternativ.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
