

2016-11-14

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2016/924

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 9 november 2016. Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

Sammanfattning

Detaljplanen för Nya gatan, stadshusområdet är en del av Nacka stad och programmet för centrala Nacka. Den ingår därmed i kommunens åtagande i tunnelbaneavtalet. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 600 bostäder och cirka 8 000 kvm för verksamheter. Detaljplanen har utformats i enlighet med översiktliga planer för området. Den innehåller fyra kvarter och uppfyller mer än väl bostadsmålen för området. Planbeskrivningen innehåller dock ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet eller vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts. En sådan redovisning bör därför göras. Föreslagen tidplan anger Kommunfullmäktiges antagande till kv. 1 2018. Utifrån de mål som satts i majoritetsprogrammet bör detaljplanen för Nya gatan antas under 2017.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Nya gatan, stadshusområdet på remiss under samrådstiden. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, d.v.s. översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av t.ex. gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar så att ett idag obebyggt område kan förändras till tät stadsbebyggelse bostäder, verksamheter och offentliga rum. I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen samt att reglera tillkommande byggnadsvolymer, gestaltning



och principer för bottenvåningar på lämpligt sätt så att förutsättningar för stadsliv skapas. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för ombyggnad och upprustning av delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 600 bostäder och cirka 8 000 kvm för verksamheter.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen, strukturplanen för Nacka stad och det av kommunstyrelsen antagna programmet för centrala Nacka. I samband med planprogrammet bedömdes de aktuella kvarteren rymma cirka 400 bostäder. Detaljplanen uppfyller därför mer än väl bostadsmålen för området, även om lägenhetsstorlekarna i förslaget generellt har blivit mindre (storlek på lägenheter styrs inte i detaljplanen). Detaljplanen innehåller fyra kvarter. Tre av dessa kvarter har markanvisats, varav ett för hyresrätter. Det fjärde kvarteret ska markanvisas efter samrådet. Detaljplanen innehåller även bestämmelser om lokaler i bottenvåningar, i enlighet med riktlinjerna i Fundamenta och den utvecklade strukturplanen för Nacka stad.

Detaljplanen innehåller allmän platsmark i form av gator och torg. För att möjliggöra flexibilitet har inte allmän plats detaljreglerats i den formella detaljplanen. Planens illustrationer redovisar förslag till utformning och för att grundtankarna i Fundamenta ska få genomslag i projektet är det dock viktigt att projekt prioriterar utformning, möblering och användningsmöjligheter för de allmänna platserna.

Välfärdsfastigheter

En behovsbedömning för att täcka efterfrågan på välfärdsfastigheter är gjord inom arbetet med strukturplanen för Nacka stad och detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Inom det aktuella planområdet finns inga utpekade välfärdsfastigheter i dessa övergripande planer. Nya Kristallens förskola, planerad drift kv3 2019, kommer att innehålla två nya avdelningar, vilket delvis täcker behovet för Nya gatan. Lillängens förskola, planerad drift kv3 2020, täcker återstående behov.

Tidplan

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske 2:a kvartalet 2017 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till 1:a kvartalet 2018. Enligt majoritetsprogrammet för perioden 2015-2018 ska detaljplaner som omfattar minst 5 000 bostäder på västra Sicklaön och 2 000 i övriga kommundelar ha beslutats till och med år 2017. I den övergripande genomförandeplaneringen är detaljplanen för Nya gatan inräknade i de 5 000 bostäderna på västra Sicklaön. Tidplanen bör därför inriktas på att detaljplanen kan antas under 2017.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt planberskrivningen innebär detaljplanens genomförande för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Inom planområdet har kvartersmark markanvisats till privata byggbolag under förutsättning



att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Kommunen ska genom markförsäljningen finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. I den köpeskilling och avgäld som exploatörerna kommer att erlagga till Nacka kommun ingår även bidrag till medfinansiering av tunnelbanan.

Planbeskrivningen innehåller dock ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet eller vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Projektstyrningssystemet PortN ger en prognos över det samlade utfallet, men innehåller ingen mer detaljerad information. Det behövs därför en utförligare redovisning av projektets ekonomi där olika ekonomiska avvägningar framgår. Denna skulle kunna ske i form av en komplettering av planbeskrivning, men även i form av en separat redovisning.

Exploateringen innebär även drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna. För att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi är det viktigt att anläggningarna byggs med hög kvalitet. De avvägningar som görs i dessa frågor bör också ingå i en ekonomisk redovisning.

Konsekvenser för barn

I och med exploateringen tas naturmark i anspråk. Denna är dock av sådan beskaffenhet att den inte används för lek och rekreation idag. Den stadspark som planeras norr om det aktuella planområdet kommer att vara en tillgång för områdets barn, men för de minsta barnen kommer möjligheten till lek på kvarterens gårdar vara avgörande. Gårdarna får enligt planbeskrivningen goda ljudförhållanden och planterbara bjälklag, men planen saknar beskrivning av gårdarnas solförhållanden och möjlighet att ordna lekplatser.

Bilagor

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Missiv, inbjudan till samråd
Bilaga 3	Plankarta
Bilaga 4	Illustrationsplan
Bilaga 5	Planbeskrivning

Andreas Totschnig
 Enhetschef
 Enheten för strategisk stadsutveckling

Sven Andersson
 Översiktsplanerare
 Enheten för strategisk stadsutveckling