

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset, fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl., på västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Planområdet är beläget i centrala Nacka, mellan Nacka stadshus och Värmdövägen. Förslaget syftar till att skapa förutsättningar för en tät stadsbebyggelse med allmänna platser, bostäder och verksamhetslokaler. Planförslaget omfattar två nya kvarter i 5–10 våningar som bland annat ersätter det befintliga Elverkshuset. Huvuddelen av det östra kvarteret är kommunägd mark som avses upplåtas med tomträtt för hyresrätter, medan resterande kvartersmark är privatägd. Området bedöms inrymma cirka 580 bostäder och cirka 1500 kvadratmeter för verksamheter. Planen följer huvudsakligen det antagna detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka, bortsett från att våningsantalet är högre än de 5–6 våningar som anges som en inriktning i programmet. Detaljplanen omfattar allmän platsmark i form av gata, torg och trappor. Förslaget möjliggör att dagens parkering kan bli ett södervänt torg som kommer till nytta för ett större område.

Under granskning 2 har det totalt inkommit 5 yttranden med synpunkter på förslaget till detaljplan, alla från remissinstanser. Synpunkterna handlar om lantmäteri- och fastighetsbildningsfrågor, dagvatten, avfallssystem, elförsörjning, naturvärden, ekosystemtjänster, bilparkeringstal, bebyggelsestäthet, tillgång till lek och grönområden samt infrastrukturfrågor. Plankartan har inte ändrats mellan granskning 2 och den nu aktuella antagandehandlingen. I planbeskrivningen har dock vissa förtydliganden och justeringar gjorts till följd av inkomna yttranden.

Även i de tidigare skedena, samråd och granskning 1, inkom relativt få synpunkter på planförslaget och yttrandena resulterade inte i några större principiella förändringar i

planförslaget. Det skedde dock ett omtag i projektet efter granskning 1 vilket var anledningen till att en ny granskning genomfördes. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens tidigare beslut om tillstyrkan, den 3 februari 2018 föreslås ersättas av denna nya tillstyrkan.

Ärendet

Planområdet är beläget i centrala Nacka, mellan Nacka stadshus och Värmdövägen, öster om Järta skola och förskolan Kristallen. 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 och ett idag obebyggt område i anslutning till byggnaden förändras till tät stadsbebyggelse med 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 möjliggöra ett allmänt torg på ytan söder om Elverkshuset som idag utgörs av bilparkering och körytor. Detaljplanen medger två kvarter med tät stadsbebyggelse i 5–10 våningar. Förslaget bedöms resultera i cirka 580 bostäder och cirka 1500 kvadratmeter för verksamheter. Slutligt antal bostäder är dock starkt beroende av vilka lägenhetsstorlekar som blir aktuella i bygglovskedet. Nuvarande byggaktör i det västra kvarteret har en inriktning mot lägenheter för mindre hushåll, små ettor och tvåor. Huvuddelen av det östra kvarteret är kommunal mark som avses upplåtas med tomträtt för hyresrätter i enlighet med genomförd markanvisningstävling 2016, upplåtelseformen kan dock inte regleras genom detaljplanen utan regleras genom avtal.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

En tidigare version av detaljplanen tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 3 februari 2018. Detaljplanen kunde då inte antas eftersom det saknades förutsättningar för att nå fram till en överenskommelse om exploateringsavtal. Nu, med återupptaget avtalsarbete och med en reviderad detaljplan, bedöms det finnas förutsättningar att gå vidare mot ett antagande. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens tidigare beslut om tillstyrkan, den 3 februari 2018, föreslås därför ersättas av detta nya beslut om tillstyrkan.

Detaljplanens bestämmelser styr inte gestaltning, färgsättning och materialval i detalj, möjliga byggnadsvolymer är dock definierade i utbredning och höjd vilket sätter ramarna för bebyggelsens gestaltning. Utöver detta finns nedanstående utformningsbestämmelser som reglerar hur delar av bebyggelsen ska utformas gällande tak, sockelvåning och utkragande byggnadsdelar med mera.

- f_1 – taklutning
- f_2 – indrag av översta tre våningarna mot allmän plats
- f_3 – två våningars sockelvåning mot torg
- f_4 – indrag av översta våningen mot allmän plats

- f₅ – indrag av översta våningen mot allmän plats och mot gård
- Bebyggelsen ska utformas med varierande gatufasader så att varje kvarterssida upplevs bestå av flera hus.
- Markering av sockelvåning och omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet.
- Balkonger får kraga ut 1,5 meter och övriga byggnadsdelar 1 meter över allmän plats.
- Fritt utkragande balkonger ska ha en öppen karaktär
- Mot Värmdövägen ska fasaderna utformas med få utskjutande byggnadsdelar.

Synpunkter under granskning 2

Under den nyligen genomförda granskning 2 har det totalt inkommit 11 yttranden. Alla från remissinstanser. Inga yttranden har inkommit från privatpersoner, berörda fastighetsägare, verksamheter eller kommunala nämnder. Av de svarande remissinstanserna anger sex att de inte har något att erinra mot planförslaget. De fem yttrandena med synpunkter handlar om lantmäteri- och fastighetsbildningsfrågor, dagvatten, avfallssystem, elförsörjning, frågor om naturvärden, ekosystemtjänster, bilparkeringstal, bebyggelsetäthet, tillgång till lek och grönområden samt infrastrukturfrågor. Inkomna yttranden sammanfattas och bemöts i granskningsutlåtande 2. Plankartan har inte ändrats mellan granskning 2 och den nu aktuella antagandehandlingen. I planbeskrivningen har dock vissa förtydliganden och justeringar gjorts till följd av inkomna yttranden.

Även i de tidigare skedena, samråd och granskning 1, inkom relativt få synpunkter på planförslaget och yttrandena resulterade inte i några större principiella förändringar i planförslaget. Det skedde dock ett omtag i projektet efter granskning 1 vilket var anledningen till att en ny granskning genomfördes. Planenheten bedömer att detaljplanen är färdig för antagande.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen och regleringen av markens användning är en av många faktorer som på olika sätt kan påverka trygghet och säkerhet i en stadsmiljö. Planförslaget innebär krav på verksamhetslokaler mot Värmdövägen och det södra torget vilket kan vara positivt för att möjliggöra en levande stad. Blandningen av bostäder och verksamheter, samt närheten till kollektivtrafik, kan bidra till att människor vill utträta ärenden och uppehålla sig i området. Den exakta utformningen av slutlig stadsmiljö påverkas till stor del av vilka lösningar som tas fram vid framtida bygglov och projektering av allmän plats. Detaljplanen bedöms inte ha några större konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Tidplan

Tillstyrkan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	oktober 2020
Antagande i kommunfullmäktige	december 2020
Laga kraft detaljplan	januari 2020*

*under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del stora investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Inom planområdets östra del har kommunägd mark markanvisats till ett privat byggbolag. Ägaren till den privatägda marken, Sicklaön 134:26, ska erlagga exploateringsersättning för finansiering av allmänna anläggningar. Exploateringsersättningen fastställs i exploateringsavtal. Därmed ska kommunen genom exploateringsersättning finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Ägaren till Sicklaön 134:26 ska även erlagga medfinansiering till tunnelbanan enligt kommunens vid tidpunkten fastställda beslut.

Genomförandet av planen och de nya allmänna anläggningarna med torg och trappor som ingår innebär ökade kostnader för kommunens drift och underhåll samt innebär kapitalkostnader. 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, översiktligt bidrar det till högre driftkostnader jämfört med ett flackt område utan trappor. Utbyggnad av VA finansieras genom VA-taxan.

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

Planarbetet inklusive kommunens utredningar, underlag, programarbete och samordning har kostat cirka 6 305 000 kr. 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. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Konsekvenser för barn

Sett till barnkonventionen och särskilt viktiga områden för barn kan planen innebära både positiva och negativa konsekvenser. Det bedöms vara positivt att det tillkommer bostäder i närheten av skolor, förskolor, närservice och kollektivtrafik. Närheten till Järla skola och Kristallens förskola innebär dock att unga barns dagliga skolmiljö kommer att påverkas och störas under projektets genomförande. Exakt hur genomförandet ska gå till och vilka åtgärder som kan vidtas för att mildra negativa effekter regleras dock inte i detaljplanen utan kommer bli en viktig fråga för kommande genomförandeplanering och uppföljning.



Efter genomförd detaljplan bedöms detaljplanen i huvudsak innebära positiva konsekvenser för barn och unga, exempelvis genom förbättringar av trafikmiljö, nyskapade vistelsezoner på allmän plats, samt möjligheter till bostad.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande 2

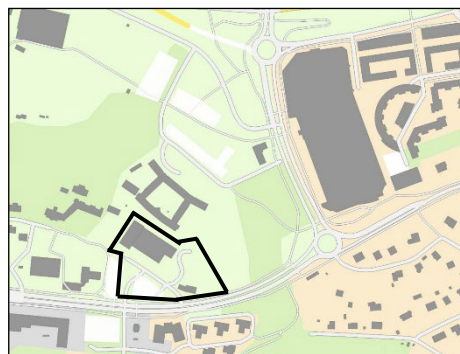
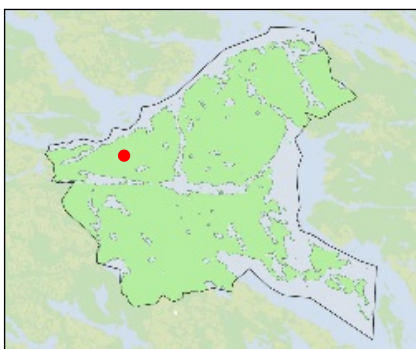
Till tjänsteskrivelsen bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Jerk Allvar
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Nya gatan, Elverkshuset, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Program Centrala Nacka, antagande	2015-04-13	KS	§ 114
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2015-01-28	MSN	§ 14
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-02-10	KSSU	§ 14
✓	Detaljplaneavtal	2016-06-08	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, info om samråd	2017-02-22	MSN	§ 29
✓	Detaljplan, samråd	2017-03-13	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2017-04-11	KSSU	§ 73
✓	Detaljplan, granskning 1	2017-10-11	MSN	§ 219
✓	Detaljplan, tillstyrkan 1	2018-02-21	MSN	§ 33
✓	Detaljplan, granskning 2	2020-06-24	MSN	§ 162
✓	Detaljplan, tillstyrkan 2	2020-10-21	MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut



Detaljplanens läge i kommunen och ungefärliga avgränsning.

Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader	Totalt: 2 930 000 kr Exploateringsenheten: 620 000 kr (projektledning, exploateringsresurs, projektstöd) Planenheten: 1 883 000kr (detaljplanering, plan-, trafik- och landskapsresurs, administration, plankonsult) Övriga enheter: 427 000 kr (trafik-, landskap-, genomförande-, miljö-, bygglov-, lantmäteri-, anläggning-, VA- och avfallsresurs)
Utredningar och underlag	Totalt: 3 335 000 kr Förstudie allmän plats: 637 000 kr Samordningskostnader: 522 000 kr Detaljplaneprogram: 1 889 000 kr (som belastar denna detaljplan) Utredningar 287 000 kr <ul style="list-style-type: none"> - Dagvattenutredning 42 000 kr - Geoteknisk utredning 245 000 kr
Grundkarta	30 000 kr
Fastighetsförteckning	10 000 kr
Preliminär plankostnad fram till tillstyrkan av detaljplanen	6 305 000 kr
Preliminär plankostnad per kvadratmeter för tillkommande bostäder och lokaler i bottenvåning	168 kr/kvm
Särskilda händelser som påverkat plankostnaden	Det har varit en tidsmässigt utdragen planprocess till följd av svårigheter att nå överenskommelse om exploateringsavtal för planområdets privatägda fastighet. Planarbetet har inte varit vilande utan det har hela tiden pågått arbete med att, tillsammans med inblandade byggaktörer, för att komma framåt. För att komma vidare i processen har det krävts en andra granskning av detaljplanen vilket medfört fler arbetsmoment och högre kostnader än annars.