

2021-12-30
TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr: KFKS 2020/294

Detaljplan för Tryckluftsfabriken

Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 30 januari 2021.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Tryckluftsfabriken på remiss för att yttra sig under samrådstiden 30 november 2021 till 18 januari 2022. Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 500 nya bostäder och cirka 7000 tillkommande arbetsplatser i östra delen av Sickla köpkvarter i direkt anslutning till kommande tunnelbanestationen. Planförslaget innebär att befintliga parkeringsytor och låga handelsbyggnader i huvudsak ersätts med ny tät stadsbebyggelse där viktiga stråk och grönområden planläggs som allmän plats. Bebyggelsen som helhet planeras med en blandning av funktioner med utåtriktade verksamheter i bottenvåningarna. Arbetsplatser koncentreras till den västra delen och bostäder till den östra. I sin helhet beräknas detaljplanens utbyggnad vara kostnadsneutral för kommunen, dock innebär det ökade driftkostnader för skötsel och underhåll av de nya allmänna anläggningarna om cirka 1,2 miljoner kronor per år. Projektet kommer även att generera kapitaltjänstkostnader till följd av utbyggnad av allmän plats om cirka 4,4 miljoner kronor det första året och minskar därefter succesivt till följd av avskrivningar. Både drift- och kapitaltjänstkostnader behöver utredas och preciseras ytterligare i det fortsatta arbetet.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås tillstyrka detaljplanens samrådsförslag, som i huvudsak har utformats med de översiktliga planerna för Nacka kommun.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Tryckluftsfabriken på remiss för att yttra sig under samrådstiden 30 november 2021 till 18 januari 2022. Kommunstyrelsen har ett

särskilt ansvar för översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. I yttrandet behandlas vissa av dessa frågor. Detaljplanens redovisning av till exempel gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning behandlas däremot inte i yttrandet.

Planförslagets syfte och omfattning

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra en stadsutveckling i enlighet med Nacka kommuns översiktsplan. Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 500 nya bostäder och cirka 7000 tillkommande arbetsplatser i östra delen av Sickla köp kvarter i direkt anslutning till kommande tunnelbanestationen i Sickla. Planförslaget innebär att befintliga parkeringsytor och låga handelsbyggnader i huvudsak ersätts med ny tät stadsbebyggelse där viktiga stråk och grönområden planläggs som allmän plats. Bebyggelsen som helhet planeras med en blandning av funktioner med utåtriktade verksamheter i bottenvåningarna. Arbetsplatser koncentreras till den västra delen och bostäder till den östra. Förskola planeras som motsvarar områdets behov och bilparkering föreslås i garage under mark. Att behålla en viss historisk avläsbarhet i stadsstruktur och bebyggelse är också ett av planens syften, vilket exempelvis uttrycks i reglering om hänsyn till områdets industrikaraktär och avgränsade rivningsförbud.

Planområdet avgränsas av byggnaden Sickla galleria i norr, Planiavägen i öster, byggnaden Magasinet och Järlaleden i söder samt byggnaderna Luftverkstaden och Dieselverkstaden i väster. Planområdet har mycket god tillgänglighet med kollektivtrafik i form av flera busslinjer, Saltsjöbanan och Tvärbanan. Planområdet ligger i anslutning till kommande tunnelbanestation Sicklas östra entré. Regionala cykelstråk runt planområdet kopplar mot Stockholms City.

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

Gällande detaljplaner och föreslagna förändringar

Aktuellt planområde berörs av två gällande detaljplaner - DP 451 från 2008 som omfattar markanvändningen handel, arbetsplatser och kultur samt DP 238 som omfattar huvudgata på del av Planiavägen.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplanen överensstämmer med och uppfyller översiktsplanens stadsbyggnadsstrategier ”Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” och ”komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka”. Detaljplanen uppfyller även de syften som fastslagits i start-PM.

Detaljplanen bidrar i hög utsträckning till uppfyllandet av målet om 10 000 arbetsplatser på västra Sicklaön till 2030 och området bedöms inrymma betydligt fler arbetsplatser än

vad översiktsplanen anger för området. Detaljplanen bidrar även till uppfyllande av Nackas bostadsmål. Det omförhandlade tunnelbaneavtalet våren 2021 innebär att Nackas bostadsåtagande på västra Sicklaön innebär att 11 300 bostäder ska vara klara till 2035 och ytterligare 2 200 bostäder klara till 2040.

I översiktsplanen och den utvecklade strukturplanen för Nacka stad anges en huvudsaklig bebyggelsehöjd på 5–6 våningar, men att högre hus kan vara lämpliga på flera platser. Detaljplanen möjliggör våningsantal mellan 4 och 7 våningar.

Välfärdsfastigheter

Detaljplanen planeras innehålla en förskola och en utegård på ett av bostadskvarterens gårdar. Förskolan ska täcka behovet för de bostäder som tillkommer inom planområdet, preliminärt cirka 100 platser.

Östlig förbindelse

En betydande del av planområdet kan påverkas av riksintresset för Östlig förbindelse. Trafikverket Region Stockholm genomför för närvarande en process som syftar till att precisera riksintresset. Preciseringsen innebär att stora delar av Sickla påverkas av en eventuell framtida vägförbindelse med tillhörande tunnlar, ramper och skyddsområden. Nacka kommun ställer sig positiva till Östlig förbindelse som sådan som möjlighet till förbättrad regional tillgänglighet. Kommunen har under 2020 yttrat sig över Trafikverkets förslag till riksintresseprecisering och de överstora skyddsområdena. Kommunen har för närvarande en dialog med Trafikverket om hur detta kan göras med hänsyn till både riksintresset och planerad stadsutveckling.

Skyddsområdenas utbredning i Trafikverkets remissunderlag för riksintresseprecisering innebär att tre av de föreslagna bebyggelsekvarteren i planförslaget ej kan genomföras. Två av dessa kvarter föreslås innehålla bostäder. Stadsbyggnadsprojektet bedömer dock att ny stadsbebyggelse kan tillåtas utan att påtagligt försvåra ett genomförande av en eventuell framtida Östlig förbindelse. Eventuella negativa konsekvenser för Östlig förbindelse begränsas med föreslagna planbestämmelser om schaktdjupsbegränsning - dock med tillåten pålning till berg.

Om planförslaget inte kan realiseras i sin helhet påverkas möjligheterna att uppfylla kommunala mål och planeringsinriktning samt de avtal som tecknats mellan kommunen och staten om bostadsmål kopplat till tunnelbaneutbyggnaden. Det är viktigt att stadsbyggnadsprojektet för en konstruktiv dialog med Trafikverket och fastighetsägaren i samband med beslut om riksintressepreciseringen i syfte att kunna genomföra planförslaget.

Tidplan och genomförande

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske under tredje till

fjärde kvartalet 2022 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till tredje eller fjärde kvartalet 2023. Detta är i överensstämmelse med tidplanen i start-PM. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft enligt planförslaget. Byggstart med stöd av detaljplanen kan tidigast ske i början av 2024 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Produktionsstart inom planområdets östra del bedöms tidigast ske 2028. Tidplan för genomförande innebär att utbyggnad av allmän plats enligt detaljplan sker etappvis i takt med utbyggnad av kvartersmarken.

Med tanke på detaljplanens utformning och komplicerade genomförande kommer ansvarsfrågor och gränser för fastighetsägarens respektive kommunens utbyggnader att studeras vidare under planprocessen och regleras i exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Principen ska vara att fastighetsägaren bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder som är hänförliga till exploateringen, både lokala allmänna anläggningar och bebyggelse inom kvartersmark. Fastighetsägaren ska även erlägga ersättning för övergripande allmänna anläggningar. Utöver detta ska medfinansiering erläggas för tunnelbanans utbyggnad och Saltsjöbanans upphöjning. Som bilaga till exploateringsavtalet tas även utbyggnadsavtal fram med Nacka vatten och avfall AB.

Ekonomiska konsekvenser

Den nya detaljplanen förväntas på sikt medföra ökade fastighetsvärden i området då den möjliggör för fler arbetsplatser, bostäder, service och handel i ett mycket kollektivtrafikhögt läge. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter inom planområdet. Allmän plats kommer att byggas ut för att bidra till en ökad tillgänglighet, nya rekreationsytor och bättre trafiksäkerhet för gående och cyklister i anslutning till den nya bebyggelsen och den framtida tunnelbanestationen. Planförslaget i stort bedöms innebära mycket goda förutsättningar för kollektivt resande för boende, verksamma och besökare. Den nya bebyggelsen bedöms också ge goda förutsättningar för verksamheter, handel och lokal service vilket är positivt för Nackas näringsliv.

Fastighetsägaren ska antingen genom exploateringsbidrag ersätta kommunen för utbyggnaden av allmän plats inom detaljplanen, alternativt, om kommunen finner det motiverat, på egen bekostnad bygga ut de lokala anläggningarna och sedan överlämna dessa till kommunen. Utöver detta ska fastighetsägaren erlägga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar samt medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan och Saltsjöbanans upphöjning. I sin helhet beräknas projektets utbyggnad därigenom vara kostnadsneutral för kommunen.

Utbyggnad enligt detaljplanen innebär ökade driftkostnader för kommunen för skötsel och underhåll av de nya allmänna anläggningarna. Drifts- och underhållskostnaderna för allmän plats bedöms uppgå till cirka 1,2 miljoner kronor per år men behöver studeras och preciseras ytterligare i det fortsatta arbetet. Projektet kommer även att generera kapitaltjänstkostnader till följd av utbyggnad av allmän plats. Kapitaltjänstkostnaderna beräknas uppgå till cirka 4,4 miljoner kronor det första året och minskar därefter succesivt till följd av avskrivningar. Även dessa kostnader behöver utredas och preciseras ytterligare i det fortsatta arbetet.

Konsekvenser för barn

Barnperspektivet har analyserats närmare till följd av detaljplanens omfattning och läge i förhållande till befintliga bostäder, idrottsanläggningar, skolor och förskolor. Det är ett sätt att adressera viktiga frågor för barn och ungas bästa och utifrån deras rättigheter enligt barnkonventionen och stadsbyggnadsprojektets mål. Den största utmaningen är att skapa tillräckliga friytor såväl på förskolegård och bostadsgårdar som i det offentliga rummet. Brist på friytor innebär risk för högt slitage, sämre kvalitet och höga driftkostnader för de grönytor som erbjuds. På det stora hela bedöms dock planeringsinriktningen med en tät och blandad stadsmiljö med gång- och cykelprioriterade stråk, innebära stora positiva konsekvenser för barn och unga jämfört med dagsläget i planområdet.

Bilagor

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Planbeskrivning
Bilaga 3	Plankarta
Bilaga 4	Illustrationsplan

Charlotte Persson
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling