

2024-02-29
TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr: KFKS-2024-00240

Planenhetens diarienummer:
KFKS 2023-00401

Detaljplan för Parkkvarter 2, del av fastigheten Sicklaön 134:1 och 40:14 på Västra Sicklaön

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 29 februari 2024.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Parkkvarter 2 på remiss under samrådstiden, 1 februari 2024 till och med 14 mars 2024. Planområdet är beläget i Centrala Nacka och avgränsas i öster av Nacka Forum, i söder av Tor Boijes gata, i norr av Vikdalsvägen samt i väster av befintlig parkering tillhörande Nacka stadshus. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en fortsättning på den täta kvartersstrukturen inom Nya Gatan med en byggnad innehållande cirka 145 bostäder samt lokaler för centrumverksamhet i ett kollektivtrafiknära läge. Detaljplanen syftar vidare till att utveckla området till en levande och attraktiv del av den naturbana stadsdelen Centrala Nacka. Byggnaden ska ges en hög arkitektonisk kvalitet och tydlig naturban identitet som speglar mötet och samspelet mellan stad och natur. Den allmänna platsmarken ska byggas ut till attraktiva och trygga rum, med ett planerat torg norr om kvarteret.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i de översiktliga planerna för Nacka kommun, samt målen i start-PM och inriktningsbeslut.

Detaljplanen bedöms ge kommunen ett ekonomiskt överskott som en följd av markförsäljning. Inkomsten är en förutsättning för förändringarna och anläggningskostnader som är förknippade med utbyggnaden av naturbana Centrala Nacka.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås anta föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Parkkvarter 2, del av fastigheten Sicklaön 134:1 och 40:14 på Västra Sicklaön på remiss under samrådstiden, 1 februari 2024 till och med 14 mars 2024. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för. 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

Planområdet är beläget i Centrala Nacka och avgränsas i öster av Nacka Forum, i söder av Tor Boijes gata och de nya bostadskvarteren Nya Gatan, i norr av Vikdalsvägen och ett arbetsområde för tunnelbanan samt i väster av befintlig parkering tillhörande Nacka stadshus. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en fortsättning på den täta kvartersstrukturen inom Nya Gatan med en byggnad innehållande cirka 145 bostäder samt lokaler för centrumverksamhet i ett kollektivtrafiknära läge. Detaljplanen syftar vidare till att utveckla området till en levande och attraktiv del av den naturbana stadsdelen Centrala Nacka. Byggnaden ska ges en hög arkitektonisk kvalitet och tydlig naturban identitet som speglar mötet och samspelet mellan stad och natur. Växtlighet ska integreras i byggnadens gestaltning och ska återfinnas på exempelvis fasader, terrasser, tak och vintergröna rum. Taklandskapet ska variera i uttryck och funktion där de gröna takterrasserna samsas med stadsmässiga tak. Den allmänna platsmarken ska byggas ut till attraktiva och trygga rum, med ett planerat torg norr om kvarteret. I detaljplanen ingår även fortsatt omdaning av del av Vikdalsvägen till stadsgata. Den föreslagna byggnaden kommer vara som högst, nio våningar, mot Vikdalsvägen och torget. Byggnaden trappas sedan successivt ner till som lägst två våningar i väster, mot den planerade Stadshusparken. Parkering inryms i entrévåningen, innanför lokalerna, med infart från Tor Boijes gata.

Ett genomförande av planförslaget medför att befintlig naturmiljö inom och i direkt anslutning till kvartersmark försvinner. Genom att gatan väster om kvarteret som tidigare fanns med i strukturplanen har utgått och ersatts av park minskar de negativa konsekvenserna på naturmiljön. Detta genom mindre bortsprängning av berg. Målet är att utanför kvartersmarken bevara så många av befintliga träd som möjligt.

Beslut om start-PM för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren fattades på delegation av planchef och exploateringschef 2019. Marken inom Parkkvarter 2 anvisades genom en

naturban markanvisningstävling under hösten 2021. Syftet med tävlingen var att hitta en byggaktör som vill utveckla kvarteret till ett naturbant stadskvarter i ett attraktivt läge mitt i den framväxande stadsdelen Centrala Nacka. Selvaag Bostad AB vann markanvisningstävlingen med förslaget Grønn.

Kommunstyrelsen beslutade om inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren, inklusive revidering av start-PM, den 5 december 2022. Våren 2023 delades detaljplanen för Parkkvarteren upp i två planer, en för Parkkvarter 1 och en för Parkkvarter 2.

Start-PM från 2019 anger att projektets övergripande syfte är att möjliggöra en tät kvartersstruktur med en blandning av bostäder, verksamheter och parkområde i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge samt bidra till att området utvecklas till en levande och attraktiv del av den nya staden. Planeringen ska utgå från att skapa trivsamma platser och gaturum för människor där bebyggelsen hjälper till att stödja och aktivera livet i staden. Projektet ska verka för att en flexibilitet möjliggörs i nyttjandet av de lokaler som ska planeras i området.

Sedan start-PM beslutades 2019 har förutsättningarna för några av projektmålen förändrats. De mål som finns upptagna i start-PM och som i och med inriktningsbeslutet 2022 reviderades är följande:

- Stadshusparken utgår och blir ett eget stadsbyggnadsprojekt
- Målsättningen att inrymma en förskola utgår
- Ersättningsparkering för stadshuset inom Parkkvarter 2 utgår
- Riktlinjer för hållbart byggande ersätts av kommunens strategi för miljö- och klimatambitioner

Planförslaget bedöms följa intentionerna i start-PM och inriktningsbeslutet.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Enligt gällande översiktsplan ligger planområdet inom ett område som anges som tät stadsbebyggelse. I översiktsplanen ingår planområdet i område Bt5 ”Centrala Nacka” och har bäring på strategierna ”skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” och ”komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka”.

Planområdet ligger inom Nacka stad och omfattas av det bostadsåtagande som Nacka kommun tagit på sig inom ramen för 2013 års Stockholmsförhandling.

Planförslaget har utformats i enlighet med intentionerna i de översiktliga planerna för Nacka kommun. Stadsbyggnadsprojektet bygger vidare på visionen och strukturplanen för Nacka stad, med tillhörande stadsbyggnadsstrategi ”Fundamenta”. Projektet följer också detaljplaneprogram för centrala Nacka från 2015 med dess principer för ny bebyggelse.

Transportinfrastruktur

Vikdalsvägen, som nyligen byggts om till en stadsgata, är en viktig förbindelselänk mellan områdena söder om och norr om Värmdöleden och kommer vara så även i framtiden när Centrala Nacka är utbyggt. Griffelvägen utgör idag den enda kopplingen till Kvarnholmsvägen och bron över Svindersviken till Kvarnholmen, utöver avfarten från Värmdöleden västerifrån. I samband med den föreslagna överdäckningen och flytten norrut av Värmdöleden planeras nuvarande motorvägsavfart mot Nacka Forum västerifrån tas bort och ersätts av en ombyggd trafikplats Kvarnholmen och trafikplats Skvaltan. Griffelvägen kommer då få en ny dragning längre söderut och ansluta till Vikdalsvägen i höjd med Skvaltans väg. Detta utgör en förutsättning för att kunna utveckla området norr om Parkkvarter 2 till torg.

Söder om Nacka Forum, mot Värmdövägen, finns idag hållplatser för en stor del av bussarna som går från Slussen ut mot Nacka och Värmdö. Även vid Vikdalsvägen finns busshållplats för vissa av bussarna. Den nya tunnelbanestationen Nacka kommer ha entré cirka 100 meter norr om Parkkvarter 2.

Välfärdsfastigheter

Planförslaget genererar ett behov av fler förskoleplatser. Ingen förskola möjliggörs inom Parkkvarter 2 utan behovet behöver täckas av befintliga förskolor samt planerade förskoleenheter inom Centrala Nacka.

Tidplan och genomförande

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske under fjärde kvartalet 2024, kommunfullmäktiges antagande är beräknat till andra kvartalet 2025. Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Markgenomförandavtal ska ingås mellan kommunen och byggaktören i samband med detaljplanens antagande. Samordning mellan kommunens och byggaktörens respektive entreprenörer kommer att krävas vid genomförande av detaljplanen då byggande inom allmän platsmark och kvartersmark kan komma att ske parallellt. Byggaktören ansvarar för utbyggnad av det nya kvarteret och kommunen ansvarar för utbyggnad av bland annat gator och torg. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Utbyggnad av allmän plats enligt detaljplanen planeras som en del av en större utbyggnad och ingår i en etappvis utbyggnad av allmänna anläggningar inom Centrala Nacka. Utbyggnadsordning och

samordning kommer att regleras närmare i det markgenomförandeavtal som ingås i samband med detaljplanens antagande.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för planarbetet beräknas till cirka 3,9 miljoner kronor och ska i sin helhet täckas av intäkter från exploatören. Planarbetet belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planförslaget innebär en byggrätt på mark som idag inte är planlagd, och som ägs av Nacka kommun. Det markanvisningsavtal som har tecknats med exploatören reglerar dennes ekonomiska åtaganden för utveckling av kommunens mark och priset vid en framtida överlåtelse av marken. Kommunens bedömda försäljningsintäkt uppgår i detta skede till cirka 240 miljoner kronor.

Kommunen ansvarar för och bekostar flytt av eventuella befintliga ledningar inom den blivande kvartersmarken. Platsen för markanvisningen inrymmer idag en lokal där det bedrivs fritidsverksamhet, kallad Tvåan. Verksamheten avses att flyttas till en annan lokal på annan närbelägen plats inom kommunen, i god tid före rivning av den befintliga lokalen. Kommunen ansvarar för och bekostar evakuering av verksamheten och rivning av den befintliga byggnaden.

Detaljplanen bedöms ge kommunen ett ekonomiskt överskott som en följd av markförsäljningen. Inkomsten är en förutsättning för förändringarna och anläggningskostnader som är förknippade med utbyggnaden av naturbana Centrala Nacka.

Den totala kostnaden för utbyggnad, projektering och avtalsuppföljning av samtliga allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren uppskattas i tidigt skede till cirka 100 miljoner kronor. Driftkostnader för dessa allmänna anläggningar uppskattas till knappt 1 miljon kronor per år.

Konsekvenser för barn

Den naturmark inom planområdet som försvinner nyttjas idag i liten omfattning för lek och rekreation. Möjligheter till lek kommer att finnas i den framtida Stadshusparken. Idrottsverksamheter kommer även att finnas på Järlahöjden.

Närheten till den kommande tunnelbanan samt till bussar ger resmöjligheter i vardagen för större barn, och för mindre barn tillsammans med föräldrar.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att fritidsgården Tvåan behöver rivas. Någon ersättning för fritidsgården inom det nya kvarteret har inte planerats utan verksamheten kommer att flyttas till annan lokal i närområdet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 29 februari 2024

Bilaga 1 Förslag till yttrande

Bilaga 2 Plankarta

Bilaga 3 Planbeskrivning

Ann-Christin Rudström

Enhetschef

Enheten för strategisk stadsutveckling

Roger Björk

Strateg Stadsutveckling

Enheten för strategisk stadsutveckling