

2024-03-06  
TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr: KFKS-2024-00313

Planenhetens diarienummer:  
KFKS 2015-00372

## Detaljplan för Sydvästra Plania, fastigheten Sicklaön 268:4 m.fl. på Sicklaön, Nacka kommun

*Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar förslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse daterad den 6 mars 2024.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

### Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Sydvästra Plania, fastigheten Sicklaön 268:4 m.fl. på Sicklaön på remiss under samrådet, den 22 februari till och med den 26 mars 2024. Planområdet ligger strax söder om Sickla köp kvarter och avgränsas av Järlaleden i norr, Gillevägen i söder, Planiavägen i öster och skogspartiet mot Tallbacken i väster. Detaljplanen syftar till att tillskapa cirka 200 nya bostäder med lokaler i bottenvåningarna, två nya 7-spelarplaner, utökade ytor för skolverksamhet samt nya gator och offentliga platser. Planläggningen av skola syftar till att skapa en flexibilitet för framtida utveckling av Sickla skola samtidigt som viktiga natur- och kulturvärden värnas.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i de översiktliga planerna för Nacka kommun och följer intentionerna i start-PM och inriktningsbeslutet från 2020.

Detaljplanen bedöms ge kommunen ett ekonomiskt överskott som en följd av markförsäljning. Det finns dock stora osäkerheter i uppskattade projektkostnader, framför allt gällande saneringskostnader. Hur omfattande kostnaderna är behöver utredas vidare i projektet och redogöras för i samband med kommande genomförandebeslut.

## Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Sydvästra Plania, fastigheten Sicklaön 268:4 m.fl. på Sicklaön på remiss under samrådstiden, den 22 februari till och med den 26 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 ligger strax söder om Sickla köp kvarter och avgränsas av Järlaleden i norr, Gillevägen i söder, Planiavägen i öster och skogspartiet mot Tallbacken i väster. Detaljplanen syftar till att tillskapa cirka 200 nya bostäder med lokaler i bottenvåningarna, två nya 7-spelarplaner, utökade ytor för skolverksamhet samt nya gator och offentliga platser. Ett aktivitetstorg planeras mellan skolan och det nya bostadskvarteret vars innehåll ska konkretiseras i en medborgardialog under våren 2024. Planläggningen av skola syftar till att skapa en flexibilitet för framtida utveckling av Sickla skola samtidigt som viktiga natur- och kulturvärden värnas. De allmänna ytorna och gatan planeras bli allmän plats och innebär framtida drift och underhåll för kommunen. Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. 13 500 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

Bostäderna föreslås i ett samlat kvarter i nordost i hörnet Järlaleden/Planiavägen och bebyggelsen är i en sex- till sjuvåningsskala i den norra delen, en tolvvåningsbyggnad i hörnlaget mot cirkulationsplatsen och tre till sex våningar i den södra delen. Vidare föreslås ett aktivitetstorg mellan skolan och det nya bostadskvarteret. För aktivitetstorget kommer en medborgardialog att anordnas inom stadsbyggnadsprojektet våren 2024, så att värdefulla synpunkter tas om hand och genererar input vid verkställande av torget. Den nya kvartersgatan som kopplar samman Planiavägen med Järlaleden, kommer att utformas som en kvartersgata med parkering längs med gatan samt tvärställda gästparkeringar för allmänt ändamål, exempelvis skola och idrott.

Planförslaget bekräftar pågående användning för Sickla skolas verksamhet. Skolan behöver utöka sin verksamhet väster ut för att möjliggöra bland annat för ny angöring, sophantering, tillgänglighet och utökad skolgård till skolan samt blivande förskola. Prickmark tas bort som gör att del av skolbyggnad blir planerlig. Vidare avses samtliga skolbyggnader vara kvar och de två från 1950-talet har fått varsamhets- och bevarandebestämmelser samt rivningsförbud. Skolfastigheten har även fått en allmän

bestämmelse gällande bebyggandets omfattning som ger skolområdet en utvecklingspotential för framtiden.

Kommunstyrelsen beslutade om en startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania 2016. Detaljplanen var på samråd 20 april – 18 maj 2017. Då var målet att möjliggöra 360 nya bostäder, ny skola för 1100 elever, två idrottshallar, bollplan och cirka 12 förskoleavdelningar.

2019 återremitterade kommunstyrelsen ärendet då storleken på skolan behövde tydliggöras och tillgången till idrottsanläggningar på västra Sicklaön behövde ses över. Ett förslag till planeringsinriktning togs fram för projektområdet hösten 2020 vilket sedan behandlades av kommunstyrelsen den 21 december 2020. Beslutet innebar bland annat två 7-spelarplaner för fotboll, upprustning och utbyggnad av Sickla skola, nya lokaler för förskolan Växthuset, bibehållen gymnastikhall samt nya bostäder.

En markanvisningstävling för Sydvästra Plania pågick mellan den 10 december 2021 och den 28 januari 2022. Kommunstyrelsen beslutade den 7 mars 2022 att bostadsutvecklaren Bonava skulle få uppdraget att utveckla nytt kvarter inom planområdet och att planarbetet kunde återupptas.

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 Bt3 Sickla och har bäring på stadsbyggnadsstrategierna ”skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” och ”komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka”. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i de översiktliga planerna för Nacka kommun. Strukturen i planförslaget överensstämmer inte med detaljplaneprogrammet för Planiaområdet (2016) utan följer den nya inriktningen som kommunstyrelsen fattade beslut om 2020. Övergripande strategier för ny bebyggelse i planprogrammet är dock fortfarande aktuella.

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

### **Transportinfrastruktur**

Detaljplanen angränsar till det pågående projektet för Järlaleden/Planiavägen. Planiavägen och 200 meter av Järlaleden föreslås byggas om för att möjliggöra Sicklas tillväxt. Utbyggnad av ledningsnätet sker parallellt under vägarna, då behov av el, vatten,

fjärrvärme och fiber ökar när fler flyttar till Sickla. På vägarna kommer också nya anpassningar och anslutningar till nya bostadskvarter krävas, samtidigt som Planiavägen kommer behöva en justerad anslutning till Värmdövägen under en upphöjd Saltsjöbana.

Projektet syftar även till att lösa problematik med skyfall genom ny höjdsättning av gatorna. Trafikverket är väghållare för väg 260 vilket är sträckorna norr och öster om planområdet för Sydvästra Plania. Projektet för Planiavägen/Järlaleden arbetar med en systemhandling under 2023/2024 vilket kommer innebära tydligare förutsättningar när detaljplanen ska ställas ut för granskning. Den aktuella detaljplanens utformning förutsätter att nya ledningar för dagvatten, spillvatten och dricksvatten kan förläggas inom Trafikverkets vägområde i Planiavägen. Ledningarna kommer tillhöra Nacka vatten och avfall AB samt kommunen.

### **Välfärdsfastigheter**

Sickla skola byggs om fram till 2026 vilket innebär att skolans kapacitet fördubblas, från 450 till 900 elever. Antalet förskoleplatser blir efter ombyggnationen samma som idag, cirka 100 platser. De två 7-spelarplanerna som planförslaget möjliggör innebär en fördubbling av fotbollskapaciteten i Sickla. Fotbollsplanerna kommer att kunna användas av både skolelever och föreningslivet.

### **Tidplan och genomförande**

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske under första kvartalet 2025, kommunfullmäktiges antagande är beräknat till tredje kvartalet 2025. Detaljplanens genomförandetid är 7 år från det att planen vunnit laga kraft.

Byggaktören ansvarar för utbyggnad av det nya bostadskvarteret och kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats - gator och torg samt kvartersmark för skoländamål och bollplaner. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark kan ske först efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under kvartal 4 2025 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnad av allmän platsmark planeras till år 2025-2028.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaden för planarbetet beräknas till cirka 9,7 miljoner kronor och ska i sin helhet täckas av intäkter från exploatörerna, det vill säga byggaktören och Nacka kommun. Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och byggaktören och beräknas ge intäkter till kommunen för försäljning av mark om cirka 20 00 kvm/BTA bostäder. En tidig, mycket översiktlig uppskattning, är att kommunen kommer att ha projektkostnader på cirka 180 miljoner kronor för bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar och fotbollsplaner, ledningsflytt och sanering. Inkluderas redan nedlagda kostnader om cirka 110 miljoner kronor för tidigare markförvärv och rivningskostnader genereras ett

överskott till kommunen på cirka 145 miljoner kronor. Det finns stora osäkerheter i uppskattade projektkostnader, framför allt gällande kostnader för sanering. Hur omfattande kostnaderna är behöver utredas vidare i projektet och redogöras för i samband med kommande genomförandebeslut. I nuläget arbetar stadsbyggnadsprojektet med att ta fram den förprojektering som behövs för att bättre uppskatta det nu aktuella förslagets kostnader.

Detaljplanens genomförande innebär ökade driftkostnader för kommunen för två fotbollsplaner, aktivitetstorg samt lokalgata. För dessa anläggningar tillkommer även avskrivningskostnader. I dagsläget är inte dessa kostnader beräknade, men de kommer redovisas i kommande genomförandebeslut.

### **Konsekvenser för barn**

Ett genomfört planförslag innebär att barn får tillgång till en aktivitetsyta i direkt anslutning till skolområdet. Barnen kommer ha möjlighet att påverka omfattning och innehåll av aktivitetsytan genom den medborgardialog som anordnas av kommunen. Det kan ses som positivt att barn och unga får vara delaktiga och bestämma innehållet på aktivitetstorget, vilket förhoppningsvis medför att platsen nyttjas i större utsträckning än om de inte fått vara med och bestämma något. Aktivitetstorget ska bidra till möjlighet till spontanidrott och lek.

Den befintliga fotbollsplanen kommer att ersättas av en ny i områdets sydöstra del och ytterligare en 7-spelarplan kommer uppföras i anslutning till skolan i områdets nordvästra del. Den sistnämnda planen kommer kunna användas för skoländamål under dagtid. Detaljplanens utökade möjligheter för fotbollsspel kommer gynna föreningslivet och vidare ungas hälsa.

Gång- och cykel ska prioriteras framför bilen på de nya lokalgatorna, vilket är tänkt att säkra trygga vägar till skola och fritidsaktiviteter för barn och unga. På det stora hela bedöms planeringsinriktningen med en tät och blandad stadsmiljö med tydliga gång- och cykelprioriterade stråk, innebära stora positiva konsekvenser för barn och unga jämfört med dagens situation.

### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse daterad den 12 mars 2024

Bilaga 1 Förslag till yttrande

Bilaga 2 Plankarta

Bilaga 3 Planbeskrivning



Ann-Christin Rudström  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson  
Översiktsplanerare  
Enheten för strategisk stadsutveckling