

2024-01-25

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2023-00198

Standardförfarande

### Information inför samråd

## Detaljplan för Sydvästra Plania i Sickla, Nacka kommun

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning av ärendet

Planområdet som ingår i Nacka stad ligger strax söder om Sickla köpvarter och avgränsas av Järlaleden i norr, Gillevägen i söder, Planiovägen 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.

Planförslagets övergripande idé är att skapa en brygga mellan den mer småskaliga småhusbebyggelsen vid Sickla Sjö och den täta stadsbebyggelsen inom Tryckluftsfabriken intill tunnelbanan. Planförslaget föreslår en bebyggelse med varierad takformning i en sex- till sjuvåningsskala i den norra delen, en tolvvåningsbyggnad i hörnlaget mot cirkulationsplatsen och tre till sex våningar i den södra delen. Genom att låta bebyggelsen vara lägre i kvarterets södra del samt bevarande av befintliga träd i korsningen Planiovägen/Gillevägen intill ny bollplan tas hänsyn till skalan och karaktären i den befintliga bebyggelsen söder om planområdet. Mot omgivande befintliga gator eftersträvas en stadsmässig karaktär med en smal eller ingen förgårdsmark samt till viss del lokaler i bottenvåningen. Planförslaget innebär att nya stråk och mötesplatser med barn och unga i fokus tillkommer samt att planområdet integreras tydligare med sin omgivning. Utformningen av den föreslagna bebyggelsen regleras genom bestämmelser

om byggnadshöjd och placering samt gestaltning. Gestaltningen kommer studeras och regleras mer inför granskning.

Planförslaget bygger i stort på det byggaktörsförslag som lämnades in i markanvisningstävlingen som pågick mellan december 2021 och januari 2022. Markanvisningen utgår inte från det tidigare planförslaget som var ute på samråd 2017. Planförslaget från 2017 syftade till att tillskapa bland annat cirka 360 nya bostäder, en ny skolbyggnad som skulle inrymma över 1000 elever, två idrottshallar, en bollplan och cirka 12 förskoleavdelningar. Ärendet återremitterades dock 2019 då det behövde tydliggöras kring idrott och storlek och omfattning på antal skolplatser.

Kostnaden för planarbetet ska i sin helhet täckas av intäkter från exploatörerna. Uppskattade projektkostnader behöver utredas vidare i projektet och redogöras för i samband med kommande genomförandebeslut. Planens genomförande innebär dock ökade driftkostnader för kommunen för två fotbollsplaner, torgyta samt lokalgata. För dessa anläggningar tillkommer även avskrivningskostnader.

Planenheten har för avsikt att skicka ut detaljplanen för samråd under februari-mars 2024. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Ärendet

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. 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. Området omfattar idag Sickla skola, idrottsanläggningar och ett fåtal verksamheter, men inga bostäder. Planområdet omfattar fastigheterna Sicklaön 268:2, 268:4, 269:1 och 40:12 som alla ägs av kommunen och är cirka 3,5 hektar stort.

Detaljplanen för Sydvästra Plania var på samråd 20 april – 18 maj 2017. Målet var att tillskapa 360 nya bostäder, ny skola för 1100 elever, två idrottshallar, bollplan och cirka 12 förskoleavdelningar. Kommunstyrelsen återremitterade ärendet 2019 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 av Sickla skola, nya lokaler för förskolan Växthuset, bibehållen gymnastikhall samt nya bostäder. Det innebär en fördubbling av fotbollskapaciteten i Sickla.

En markanvisningstävling för Sydvästra Plania pågick mellan den 10 december 2021 och den 28 januari 2022. Kommunstyrelsen beslutade den 7 mars att bostadsutvecklaren

Bonava skulle få uppdraget att utveckla nytt kvarter inom planområdet och att planarbetet kunde återupptas. Detaljplanens övergripande syfte är att i ett attraktivt och trafikkollektivnära läge möjliggöra för nya bostäder med lokaler i bottenvåningarna, två nya fotbollsplaner samt utökade ytor för skolverksamhet. Vidare syftar detaljplanen till att tillskapa nya mötesplatser och gaturum för angöring och parkering. Detaljplanen ska också verka för att stärka kopplingarna från norr till söder, dels genom utveckling av befintliga stråk men även genom nya. Detaljplanen syftar även till att koppla samman området med sin omgivning genom att göra området till en tydlig sammanhängande del av Sickla och Nacka stad.

### Planförslaget

Planförslaget föreslår byggnation om cirka 200 nya bostäder i ett samlat kvarter i områdets nordöstra del. Bebyggelsen planeras på i stort sett hårdgjorda och obebyggda ytor. Det nya kvarteret följer områdets topologi med högre delar ut mot omgivande gator i norr och öster och lägre delar mot småhus och grönska i söder. En högre byggnad om tolv våningar föreslås i korsningen Planiavägen/Järtaleden. Byggnaden kommer att innebära att stads- och landskapsbilden förändras. Gatan berikas och aktiveras med lokaler i entrévåningen, både för centrumändamål och bostadskomplement. I vissa delar av kvarteret planeras även bostäder i entréplan. Parkering till bostäderna anordnas i garage under den upphöjda innergården. Genom att höja upp bostadsgården skapas en tydlig gräns mellan det privata och offentliga. I kvarterets sydvästra hörn föreslås ett släpp i kvarteretsstrukturen. Nedanför släppet på gatunivå bildas ett mindre torg på kvarteretsmark med gröna inslag som ska möta aktivitetstorget på andra sidan lokalgatan.



Figur 1. Illustrationsplan framtagen av Tyréns (2024).

Inom aktuellt planområde finns idag en befintlig 7-spelarplan och en idrottshall som utnyttjas både dagtid som kvällstid av både skola och idrottsföreningar. Planförslaget syftar till att anlägga två 7-spelarplaner, en norr om Sickla skola samt en söder om det nya bostadskvarteret. Ett aktivitetstorg föreslås mellan skolan och det nya bostadskvarteret. För aktivitetstorget kommer en medborgardialog att anordnas inom stadsbyggnadsprojektet så att värdefulla synpunkter tas om hand och genererar input vid verkställande av torget. Dialogen avses utföras under våren 2024.



*Figur 2. Illustration från Gillevägen över aktivitetstorg, fotbollsplan och bebyggelse, framtagen av Nyréns Arkitektkontor för Bonava (december 2023).*

Det aktuella planförslaget har fram till samråd fokuserat på att hitta en lämplig avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats samt gränsdragning till det angränsande vägprojektet Planiavägen/Järlaleden. Efter samråd kommer projektet arbeta vidare med kvarterets placering i så att förgårdsmarken mot Planiavägen/Järlaleden minskas i syfte att uppnå en stadsmässighet i enlighet med bland annat det angränsande projektet Tryckluftsfabriken. Nu föreslages förgårdsmark om cirka två till sju meter bedöms inte vara i enlighet med en stadsmässig miljö då en bred förgårdsmark minskar kontakten mellan gata och bebyggelse och skapar en överbred gatusektion. Viss förgårdsmark kommer finnas mot gatorna för att bidra till bland annat stadsgrönka och dagvattenhantering. Detaljplanen möjliggör en byggrätt fram till gräns för trottoar då detta scenario är det önskvärda för att uppnå stadsmässighet. Mot Järlaleden och Planiavägen möjliggörs bebyggelse i en sex- till sjuvåningsskala med i vissa fall en indragen våning samt en tolvvåningsbyggnad i hörnläget. I kvarterets södra del är

bebyggelsen lägre, tre till sex våningar. Takutformningen varierar mellan sadeltak med takkupor till platta tak med terrasser och odlingsmöjligheter samt solceller. Det nya kvarteret syftar till att skapa ett nytt urbant sammanhang, där höghuset mot Planiarondellen blir området blickfång.

Utformningen av den föreslagna bebyggelsen regleras genom bestämmelser om byggnadshöjd och placering. De indragna våningarna och balkongers placering är exempel på gestaltungsbestämmelser. Arkitekturen ska knyta an till Nackas brokiga industribebyggelse med variation i material och taklandskap. Efter samrådet är avsikten att studera gestaltningen gemensamt med byggaktören och till granskningen kommer fler gestaltungsprinciper att tillkomma på plankartan. En viss variation är viktig för att skapa en intressant stadsmiljö, varför en lämplig nivå av lugn/brokighet behöver studeras. Vidare är planenhetens avsikt att efter samrådet studera bebyggelsens höjder och placering inom kvarteret för att bättre möta befintlig bebyggelse i söder som håller en två- till trevåningsskala, jämfört med förslaget sex våningar i det sydöstra hörnet.

Den nya kvartersgatan som kopplar samman Planlavägen med Järlaleden, kommer att utformas som en kvartersgata med parkering längs med gatan samt tvärställda gästparkeringar för allmänt ändamål, exempelvis skola och idrott.

Planförslaget syftar till att i stort bekräfta pågående användning för Sickla skolas verksamhet. Sickla skola behöver utöka sin verksamhet väster ut för att möjliggöra bland annat för ny angöring, sophantering, tillgänglighet och utökad skolgård till skolan samt blivande förskola. Ytan som behöver tas i anspråk för samtliga funktioner omfattas idag av bestämmelsen park i nuvarande detaljplan. Även delar av den föreslagna bollplanen i västra delen av planområdet omfattas av bestämmelsen park i nuvarande detaljplan. Då parkmark inte är förenligt föreslagna ändringar så behövs en ny detaljplan. I planförslaget möjliggörs även att 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 varsamhet- och bevarandebestämmelser samt rivningsförbud. Skolfastigheten har även fått en allmän bestämmelse gällande bebyggandets omfattning som ger skolområdet en utvecklingspotential för framtiden. För att säkerställa tillgång till friyta och påverkan på stads- och landskapsbild och potentiell påverkan på intilliggande fastigheter begränsas byggrätten med högsta tillåtna nockhöjd och maximal total byggrätt. Detaljplanen säkerhetsroller att delar av skolområdet bevarar sin naturmarkskaraktär. Även flertal specifika ädellövträd markeras i plankartan med bestämmelse om fällningsförbud.

Vidare reglerar detaljplanen ett parkområde i planrådets södra del, mot gång- och cykelvägen längs med Gillevägen för bevarande av träd samt eventuellt hantering av skyfall. Genom planförslaget struktur finns möjlighet att bevara de träd som står i

korsningen Planiavägen/Gillevägen. I plankartan anges markanvändningen park för området som träden står på.

Detaljplanens utformning förutsätter att nya ledningar för dagvatten, spillvatten och dricksvatten kan förläggas inom Trafikverkets vägområde i Planiavägen. En förändrad förutsättning i frågan kommer få påverkan på bostadskvarters samt eventuellt fler funktioners placering. Planförslaget är utsatt för vägtrafikbuller från både Planiavägen och Järlaleden. Genom en sluten kvartersstruktur möjliggörs att större delen av lägenheterna kan få en så kallad bullerdämpad sida. För att klara bullerkraven krävs dock tekniska lösningar för framförallt högdelen. Efter samrådet behöver förslaget studeras vidare för att minska andelen tekniska lösningar och uppnå en bättre bullersituation. Detta kan innebära revidering av planlösningar och volymkomposition.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under februari-mars 2024.

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

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Projektet är en del av utvecklingen av Sicklas utveckling till en tät blandstad vilken avser skapa förutsättningar för liv och rörelse under större delen av dygnet. Flödet av människor som rör sig till fots eller på cykel mellan bostäder, arbete och fritidsaktiviteter ökar, medan mängden mörka baksidor och ödsliga transportsträckor minskar i stadsmiljön och kan bidra till trygghet. Med närhet och tydliga kopplingar följer också den sociala dimensionen av sammanhang och ökade möjligheter till möten och integration i stadslivet. Närheten bör över tid också bidra till minskad biltrafik, vilket i sin tur leder till ökad säkerhet i staden, inte minst för barn. Det skapas också nya vägar att röra sig genom området som är viktigt ur ett trygghetsperspektiv.

Planområdet kan idag upplevas otryggt då stora delar är otillgängliga, instängslade och har dålig eller otillräcklig belysning. Genom att tillföra ny bebyggelse, offentliga plats och yta för idrott kan ökad trygghet uppnås genom att området befolkas större del av dygnet än innan. Andra trygghetsskapande faktorer som projektet fokuserar på är orienterbarhet och sammanlänkade stråk utan återvändsgränder.

### **Tidplan**

Samråd 1	20 april – 18 maj 2017
Samråd 2	februari-mars 2024
Granskning	kvartal 1 2025
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 2 2025
Laga kraft tidigast*	kvartal 3 2025

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

## Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för planarbetet beräknas till cirka 9,7 miljoner kronor och ska i sin helhet täckas av intäkter från exploatörerna. Detaljplanen förväntas generera en markintäkt på cirka 435 miljoner kronor. 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. Detta genererar ett överskott på cirka 255 miljoner kronor. Inkluderas redan nedlagda kostnader om cirka 110 miljoner för tidigare markförvärv och rivningskostnader genereras ett överskott på cirka 145 miljoner kronor. Det finns 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. I nuläget arbetar stadsbyggnadsprojektet med att ta fram den förprojektering som behövs för att bättre uppskatta det nu aktuella förslagets kostnader.

Planens genomförande innebär ökade driftkostnader för kommunen för två fotbollsplaner, aktivitetstorg samt lokalgata. För dessa anläggningar tillkommer även avskrivningskostnader.

## Konsekvenser för barn

Planområdet planeras som en tydlig del av den täta blandstaden, där närhet till kollektivtrafik, arbetsplatser, lekparker, grönska, fritidsaktiviteter, liksom offentlig och kommersiell service både ökar tillgängligheten för alla och underlättar en jämställd vardag. Allmänna platser utformas med ambitionen att vara trygga, välkomnande och attraktiva för alla, oavsett ålder, kön och så vidare. Lokaler och ytor för skola och idrott, både ordnad och spontan, ska utformas så att de kan utnyttjas med samma rätt och villkor för både pojkar och flickor.

Projektet innebär att barnen får tillgång till en aktivitetsyta i direkt anslutning till skolområdet. Barnen kommer ha möjlighet att påverka omfattning och innehåll av aktivitetsytan genom en fokusgrupp i medborgardialogen som anordnas av kommunen. Att barn och unga får vara med och bestämma innehållet i aktivitetstorget medför förhoppningsvis att platsen nyttjas i större utsträckning än om de inte fått vara med och bestämma något. Att ha barn med i processen kan i sig bidra till att de känner sig stolta över platsen och bidra till ökad trygghet. 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. Fotbollsplanen i anslutning till skolområdet kommer kunna användas för skoländamål under dagtid. Detaljplanens utökade möjligheter för fotbollsspel kommer gynna föreningslivet och vidare ungas hälsa.

Skolan och bostadskvarteren blir del av en tätare stadsbebyggelse där närheten till kollektivtrafik, service, parker, offentliga plaster och fritidsaktiviteter ökar och barnens förutsättningar att röra sig själva än i dagens glesare struktur.

Projektet kommer dock att orsaka olägenheter under byggtidens som påverkar barns när- och skolmiljö. Stor vikt måste därför läggas på väl genomförd planering, goda temporära lösningar och tydlig information kring utvecklingen av skol- och idrottsmiljö.

### **Handlingar i ärendet**

- Tjänsteskrivelse 2024-01-25
- Utkast plankarta

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Emma Castberg  
Gruppchef Nacka stad  
Planenheten

Matilda Nilsson  
Planarkitekt  
Planenheten



## Översikt Sydvästra Plania, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Program Planiaområdet, antagande	2016-10-30	KS	§ 299
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2016-09-13	KSSU	§ 147
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd 1	2017-02-23	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Inriktningsbeslut	2020-12-21	KS	§ 368
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd 2		MSN	Information om samråd
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	

