

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset

Yttrande under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 31 mars 2017. Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

Sammanfattning

Detaljplanen för Nya gatan, Elverkshuset är en del av Nacka stad och programmet för centrala Nacka. Den ingår därmed i kommunens åtagande i tunnelbaneavtalet. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 500 bostäder och cirka 1800 kvm för verksamheter. Detaljplanen har utformats i enlighet med översiktliga planer för området och uppfyller mer än väl bostadsmålen för området. För att uppnå målen i Fundamenta bör projektet följa upp effekten av planbestämmelserna och prioritera utformningen av allmän plats. Det behövs också en tydligare redovisning av intäkter och kostnader i projektet och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts. För att lösa behovet av förskoleplatser måste den befintliga Kristallens förskola finnas kvar till dess Lillängens förskola kan tas i drift. Det är även av största vikt att planen verkligen antas på våren 2018.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Nya gatan, Elverkshuset på remiss under samrådstiden. I tjänsteskrivelsen och förslaget till yttrande behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, d.v.s. översiktliga planer och strategiska dokument, bostadsförsörjning och arbetsplatser, välfärdsfastigheter, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare i för ärendet relevanta delar. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av t.ex. byggnaders gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.



Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar för att det så kallade Elverkshuset, en befintlig däckverkstad och ett idag obebyggt område i anslutning till dessa byggnader 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 ge planstöd för en ombyggnad av del av den infartsparkering som ligger söder om Elverkshuset i anslutning till Värmdövägen till en torgplats. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 500 nya bostäder och cirka 1800 kvadratmeter för verksamhetslokaler.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen, strukturplanen för Nacka stad och det av kommunstyrelsen antagna programmet för centrala Nacka, även om bebyggelsen generellt blivit något högre. I samband med planprogrammet bedömdes de aktuella kvarteren rymma cirka 300 bostäder. Detaljplanen uppfyller därför mer än väl bostadsmålen för området, även om planförslaget nu räknar med mindre lägenhetsstorlekar. (storlek på lägenheter styrs inte i detaljplanen). Detaljplanen innehåller två kvarter. Ett kvarter består delvis kommunal mark, som har markanvisats för bland annat hyresrätter. Det andra kvarteret är helt i privat ägo. Detaljplanen innehåller bestämmelser om varierad bebyggelse och lokaler i bottenvåningar, i enlighet med riktlinjerna i Fundamenta och den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Projektet bör följa upp effekten av dessa bestämmelser under genomförandet.

Detaljplanen innehåller allmän platsmark i form av gator och ett relativt stort torg. För att möjliggöra flexibilitet har inte allmän plats detaljreglerats i den formella detaljplanen. Planens illustrationer redovisar förslag till utformning och för att grundtankarna i Fundamenta ska få genomslag i projektet är det dock viktigt att projektet prioriterar utformning, möblering och användningsmöjligheter för de allmänna platserna. Detta är särskilt angeläget då torget och trappan i denna detaljplan är en del i ett större sammanhang men bland annat den blivande stadsparken.

Välfärdsfastigheter

En behovsbedömning för att täcka efterfrågan på välfärdsfastigheter är gjord inom arbetet med strukturplanen för Nacka stad och detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Inom det aktuella planområdet finns inga utpekade välfärdsfastigheter i dessa övergripande planer. Nya Kristallens förskola, planerad drift kv3 2019, som kommer att innehålla två nya avdelningar och Lillängens förskola, planerad drift kv3 2020, täcker på sikt planområdets behov. Den befintliga Kristallens förskola, belägen i angränsande kvarter, måste finnas kvar till dess Lillängens förskola kan tas i drift, vilket påverkar genomförandeplaneringen för centrala Nacka.



Tidplan

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske 4:e kvartalet 2017 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till 2:a kvartalet 2018. Enligt majoritetsprogrammet för perioden 2015-2018 ska detaljplaner som omfattar minst 5 000 bostäder på västra Sicklaön och 2 000 i övriga kommundelar ha beslutats till och med år 2017. I den övergripande genomförandeplaneringen är detaljplanen för Nya gatan, Elverkshuset inräknad i de 5 000 bostäderna på västra Sicklaön. Att kunna anta detaljplanen under 2017 bedöms nu inte som möjligt, men det är av största vikt att planen verkligen antas på våren 2018.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt planberskrivningen innebär detaljplanens genomförande för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Inom planområdet ingår, dels privatägd kvartersmark (där exploateringsbidrag erhålls), dels kommunal mark som anvisats till privata byggbolag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Kommunen ska genom exploateringsbidrag och markförsäljningen finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. I exploateringsbidraget alternativt den köpeskilling och avgäld som exploatörerna kommer att erlægga till Nacka kommun ingår även bidrag till medfinansiering av tunnelbanan.

Planbeskrivningen innehåller dock ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet eller vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Projektstyrningssystemet PortN ger en prognos över det samlade utfallet, men innehåller ingen mer detaljerad information. Det behövs därför en utförligare redovisning av projektets ekonomi där olika ekonomiska avvägningar framgår. Denna skulle kunna ske i form av en komplettering av planbeskrivning, men även i form av en separat redovisning.

Exploateringen innebär även drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna. För att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi är det viktigt att anläggningarna byggs med hög kvalitet. De avvägningar som görs i dessa frågor bör också ingå i en ekonomisk redovisning.

Konsekvenser för barn

I och med exploateringen tas naturmark i anspråk. Denna är dock av sådan beskaffenhet att den inte används för lek och rekreation idag. Den stadspark som planeras norr om det aktuella planområdet kommer att vara en tillgång för områdets barn, men för de minsta barnen kommer möjligheten till lek på kvarterens gårdar vara avgörande. Gårdarna får enligt planbeskrivningen goda ljudförhållanden och planterbara bjälklag med möjlighet att ordna mindre lekplatser.



Bilagor

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Inbjudan till samråd
Bilaga 3	Planbeskrivning
Bilaga 4	Plankarta

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Sven Andersson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling