

2016-06-13

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2012/640-214  
Projekt 9223

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker detaljplaneprogrammet.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen delegerar till planchefen och exploateringschefen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt inom programområdet förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Planiaområdet.

### **Sammanfattning**

Programområdet ligger på västra Sicklaön och avgränsas av Kyrkviken och Finntorp i öster, Sickla köp kvarter och Alphyddan i väster, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder.

Kommunstyrelsen antog den 11 februari 2013, § 44 Start- PM för detaljplaneprogrammet och gav därmed planenheten uppdraget att påbörja arbetet med att ta fram ett program för området.

Den 28 oktober 2014, § 291 antog kommunstyrelsens stadsbyggnadsutskott programmet.

Den 17 november 2014, § 238 beslutade kommunstyrelsen att bordlägga programmet i avvaktan på att det kommer fram avtal kopplade till programmet. Då lång tid gått sedan beslut om tillstyrkan skedde (juni 2014) och ändringar gjorts i programförslaget, bedöms det lämpligt att programmet nu återigen går upp för beslut om tillstyrkan.

Inom programområdet föreslås lokalisering av ny bebyggelse utifrån platsens förutsättningar och utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv. Sammantaget föreslås ca 2100 nya bostäder, nya förskolor, utökad skolverksamhet, handelslokaler och kontor.

En trafikanalys har tagits fram som visar att tillkommande trafikstring från den föreslagna bebyggelsen är relativt låg och främst ger lokala skillnader i trafikmängder.

En dagvattenutredning har tagits fram som föreslår en kombination av olika LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) inom programområdet, samt rening av dagvatten i Kyrkviken. Om de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs så kommer belastningen av föroreningar till Järlasjön, Sicklasjön och Strömmen att minska när bebyggelsen inom detaljplaneprogrammet genomförs. Den 22 februari 2016 § 95 har kommunstyrelsen beslutat att inriktningen för vidare arbete ska vara att rening av dagvatten för Planiaområdet ska ske i Kyrkviken och att arbetet med en tillgänglig och publik brygganläggning ska påbörjas parallellt.

Nya parker och torg placeras in i stadsmiljön för att tillgodose behov av lek och rekreation. 28 nya förskoleavdelningar och utbyggnad av de båda skolorna (Sickla skola och Svindersviksskolan) föreslås.

En övergripande exploateringskalkyl för kommunen har i samband med detta arbete tagits fram. Grundprincipen är att samtliga för programmet nödvändiga infrastrukturåtgärder samt andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i anslutning till programområdet skall finansieras via exploateringsbidrag kopplat till tillkommande bebyggelse samt genom intäkter från markförsäljning av kommunal mark. Kommunen äger exploaterbar mark på flera ställen inom programområdet. Den kommunala marken med tillkommande byggrätter kommer att markanvisas till exploatörer i enlighet med kommunens program för markanvändning. En försäljning av den kommunala marken förväntas ge en positiv effekt på kommunens projektbudget.

## Ärendet

Programområdet ligger på västra Sicklaön och avgränsas av Kyrkviken och Finntorp i öster, Sickla köpkvarter och Alphyddan i väster, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder. Det är ett särpräglat verksamhetsområde som omfattar kommunal service, mindre privata verksamheter som kontor, lätt industri, handel med mera. Området omfattar idag endast ett fåtal bostäder. Stora områden domineras av infrastruktur så som Saltsjöbanan och Värmdövägen, som delar programområdet, och Järlaleden som skär igenom området i östvästlig riktning.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) beslutade 12 december 2012, § 352 att tillstyrka startpromemorian för detaljplaneprogrammet. Kommunstyrelsen antog den 11 februari 2013, § 44 Start- PM för detaljplaneprogrammet och gav därmed planenheten uppdraget att påbörja arbetet med att ta fram ett program för området. Planchefen beslutade, i enlighet med delegation från miljö- och stadsbyggnadsnämnden, att sända förslag till detaljplaneprogram på samråd. Information om programförslaget gavs i MSN i oktober 2013 och i kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott den 5 november 2013.

Programsamråd pågick under perioden 28 oktober-6 december 2013. Två öppna hus hölls på kvällstid i Dieselvekstadens entré, dit allmänhet och intresserade var välkomna. Totalt

på de båda kvällarna uppskattades besöksantalet till ca 200 personer. Berörda fick träffa representanter för Nacka kommun samt Atrium Ljungberg, en av flera fastighetsägare inom programområdet. Den 11 juni 2014, § 153 tillstyrkte miljö- och stadsbyggnadsnämnden programmet samt beslutade att kommunstyrelsen delegerar till planchefen och mark- och exploateringschefen att starta kommande detaljplaneprojekt, förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram. Den 28 oktober 2014, § 291 antog kommunstyrelsens stadsbyggnadsutskott programmet. Den 17 november 2014, § 238 beslutade kommunstyrelsen att bordlägga programmet i avvaktan på att det kommer fram avtal kopplade till programmet.

Den 22 februari 2016 § 95 har kommunstyrelsen beslutat att inriktningen för vidare arbete ska vara att rening av dagvatten för Planiaområdet ska ske i Kyrkviken och att arbetet med en tillgänglig och publik brygganläggning ska påbörjas parallellt. Den 20 oktober 2015 § 201, beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att anta start PM för stadsbyggnadsprojektet Saltsjöbanans upphöjning. Då lång tid gått sedan beslut om tillstyrkan skedde (juni 2014) och ändringar gjorts i programförslaget, bedöms det lämpligt att programmet nu återigen går upp för beslut om tillstyrkan.

Den föreslagna delegationen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt inom programområdet syftar till att förkorta startprocessen i synnerhet och därmed stadsutvecklingsprocessen i allmänhet. Det är ett led i arbetet med att få en effektivare stadsutvecklingsprocess med kortare handläggningstider. Delegationen gäller endast förutsatt att innehållet överensstämmer med det av kommunstyrelsen antagna detaljplaneprogrammet för Planiaområdet. I praktiken betyder det att en kortfattad startpromemoria tas fram och beslutas på delegation av exploateringschef och planchef.

Inom programområdet föreslås lokalisering av ny bebyggelse utifrån platsens förutsättningar och utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv. Sammantaget föreslås ca 2100 nya bostäder, nya förskolor, utökad skolverksamhet, handelslokaler och kontor. I förslaget till ny bebyggelse redovisas även principer för den tillkommande bebyggelsens placering, höjd och anpassning till befintliga förhållanden. Bland annat föreslås ny bebyggelse på det kuperade området mellan Finntorp och Alphyddan (Svindarsberg), närmast norr om Värmdövägen vid Olofssons bil och Kaisers Cars, i kilen mellan Kyrkviken och Värmdövägen, samt inom och i anslutning till Sickla skola och gymnastikhallen.

En trafikanalys har tagits fram som visar att tillkommande trafikalstring från den föreslagna bebyggelsen är relativt låg och främst ger lokala skillnader i trafikmängder. För att möjliggöra åtkomst till föreslagen bebyggelse samt för att skapa ett mer flexibelt och robust trafikanät i området föreslås ett antal förändringar och kompletteringar i trafikanätet. Bland annat föreslås Planiavägen och Värmdövägen kopplas samman genom att Saltsjöbanan lyfts upp på en bro för att möjliggöra för gång-, cykel och biltrafik under Nacka station. Kring den planerade upphöjningen planeras en tät stadsmiljö med lokaler under de upphöjda spåren och nya bostadskvarter med lokaler i bottenplan på norra sidan av Värmdövägen. Planiavägen föreslås byggas om till stadsgata, med smalare körbanor för fordon till förmån för gång- och cykeltrafikanter. Järnleden föreslås ändras för att minska dess barriäreffekt och för att ge mer utrymme åt Kyrkviksparken att utvecklas till en stadspark.

Stora arealer med hårdgjorda ytor (vägar, byggnader, parkeringsplatser) i kombination med underdimensionerade ledningar samt det faktum att området vid Planiarondellen ligger lågt i förhållande till Järlasjöns normalvattenstånd, innebär dagvattenproblem i området. En förtätning av området innebär ökade mängder förorenat dagvatten och snabbare avrinning om inga åtgärder vidtas. Klimatförändringarna innebär dessutom att större nederbörds mängder kommer att komma med tätare mellanrum. En dagvattenutredning har tagits fram som föreslår en kombination av olika LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) inom programområdet, samt rening av dagvatten i Kyrkviken. Om de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs så kommer belastningen av föroreningar till Järlasjön, Sicklasjön och Strömmen att minska när bebyggelsen inom detaljplaneprogrammet genomförs. Förutsättningarna att klara miljö kvalitetsnormen för Strömmen och uppnå god status för Järlasjön och Sicklasjön ökar därmed.

Nya parker och torg placeras in i stadsmiljön för att tillgodose behov av lek och rekreation. 28 nya förskoleavdelningar och utbyggnad av de båda skolorna (Sickla skola och Svindersviksskolan) föreslås för att dels ersätta befintliga tillfälliga paviljongförskolor samt för att tillgodose förväntad befolkningsökning i närområdet.

## **Sammanfattning av inkomna synpunkter under samrådet**

På de två öppna husen inkom totalt 32 lappar med synpunkter. Övriga synpunkter inkom per e-post eller brev och uppgick till totalt 166 stycken. Därutöver har en lista med namnunderskrifter lämnats in. Alla inkomna synpunkter sammanfattas i en samrådsredogörelse som biläggs programmet.

Trafik är ett av de ämnen som tas upp mest frekvent i inkomna yttrandena från boende, verksamheter och föreningar som yttrat sig. Dessa handlar främst om trafiken på Gillevägen, då de boende längs gatan är oroliga för att gatan ska öppnas för allmän genomfartstrafik och därmed få ökad trafik på sträckan. Flera önskar en koppling mellan Planiaavägen och Värmdövägen och en avstängning eller ombyggnad av Järlaleden öster om Planiarondellen.

Ca 20 boende i Alphyddan och Finntorp har synpunkter på förslaget om bebyggelse på höjden mellan Finntorp och Alphyddan. De menar att området används som natur- och rekreationsområde, att trafiken till området ökar i och med mer bebyggelse och att det finns risk för buller och stök under byggtiden.

Därutöver kommenteras bland annat den föreslagna dagvattenhanteringen i området, parkering och trafiksituationen i området idag av flertalet synpunktslämnare.

## **Ändringar inför antagande**

Efter samrådet, efter tidigare tillstyrkan hos MSN och KSSU och inför ett antagande av programmet har nedanstående ändringar gjorts:

- En ökad exploateringsgrad både på den kommunala marken och på mark som ägs av privata fastighetsägare har genererat fler antal byggrätter totalt inom programområdet. Från ca 1800 möjliga bostäder i samrådsförslaget till ca 2100 i antagandeförslaget.
- Ett förslag till möjlig upphöjning av Saltsjöbanan vid Planiavägen presenteras i programmet. Detta för att få till en stadsmässig koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen, utan att påverka framkomligheten på Saltsjöbanan.
- Byggnaden som idag inrymmer konstnärernas kollektivverkstad (i anslutning till Planiavägen) föreslås rivas till förmån för mer bostadsbebyggelse, samt då befintlig byggnad bedöms vara i dåligt skick.
- En volym har ritats in på Svindersviksskolans tomt som en möjlig långsiktig lösning för skol- eller förskoleändamål.
- En ny volymstudie över Sickla skola och området på och kring KKV-huset (konstnärernas kollektivverkstad) har tagits fram. Denna visar på en möjlighet att bygga en ny skola, ny gymnastikhall med bollplaner på taket samt fyra nya bostadskvarter. Två av skolans befintliga byggnader föreslås bevaras. I programmet sammanfattas behovet och en möjlig lösning på hur förskole- och skolbehovet kan lösas på lång sikt inom hela Planiaområdet (sidan 57 i programhandlingen).
- En ny volymstudie har tagits fram över området mellan Finntorp och Alphyddan (Svindersberg). Denna visar på en möjlighet att bebygga området med ca 230 bostäder. Volym och skala på volymerna varierar mellan 3 och 8 våningar.
- En ny byggnad har lagts till närmast Värmdövägen väster om bilfirman på kommunens mark.
- Trafikutredningen och programmets trafikavsnitt har uppdaterats utifrån förutsättningen att Saltsjöbanan höjs upp på en bro vid Nacka station och Planiavägen kopplas till Värmdövägen. Järtaleden föreslås finnas kvar men ska utformas så att den används till förmån för gång- och cykeltrafikanter och inte som genomfartsled som idag.
- Ett inriktningsbeslut om att rening ska ske av dagvatten Kyrkviken har tagits i kommunstyrelsen den 22 februari 2016, § 95.
- En översiktlig ekonomisk kalkyl som visar på hur kommunens ekonomi påverkas genom programförslaget har tagits fram och beskrivs närmare under ekonomiska konsekvenser.

- Utöver ovan nämnda ändringar har redaktionella ändringar gjorts i programhandlingen och ett antal nya illustrationer tagits fram.

## **Ekonomiska konsekvenser**

En övergripande exploateringskalkyl för kommunen har i samband med detta arbete tagits fram. Grundprincipen är att samtliga för programmet nödvändiga infrastrukturåtgärder samt andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i anslutning till programområdet skall finansieras via exploateringsbidrag kopplat till tillkommande bebyggelse samt intäkter från markförsäljning av kommunal mark.

Programmet medför stora infrastrukturkostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av programområdet och till viss del även för närliggande områden. Kostnader för allmänna anläggningar, så som gata, torg och park, som är till nytta för den tillkommande exploateringen i området ska finansieras av berörda fastighetsägare via ett exploateringsbidrag som grundar sig på den mängd byggrätt (BTA) som erhålls i kommande detaljplaner. Utöver exploateringsbidraget kommer fastighetsägare som erhåller nya byggrätter inom programområdet att bekosta medfinansiering av tunnelbanan grundat på det beslut som tagits av kommunstyrelsen 29 april 2014, samt medfinansiering av Saltsjöbanans upphöjning. Kostnadsfördelning för Saltsjöbanans upphöjning ska regleras i kommande ramavtal med berörda fastighetsägare. VA-anläggningsavgift tas även ut av exploatörerna i området.

Ramavtal ska träffas mellan-fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar samt för bebyggelse på kvartersmark. Avtalsförhandlingar pågår och förväntas vara klar hösten 2016. Ramavtal med andra berörda fastighetsägare planeras att tas fram under hösten 2016. Samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats ska bäras av tillkommande bebyggelse och fördelas i relation till exploateringsgrad.

Innan detaljplanearbete påbörjas för områden som ägs av en privat fastighetsägare ska det för varje etapp tecknas ett detaljplaneavtal mellan exploatören och Nacka kommun. Innan en detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska även ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploatören. Avtalet reglerar bland annat ansvar- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, uttag av VA-anläggningsavgifter, ställande av säkerhet, exploateringsbidrag för allmänna anläggningar, medfinansiering till Saltsjöbanans upphöjning och till kommande utbyggnad av tunnelbanan. Vid markanvisning av kommunal mark till en utsedd exploatör tecknas på motsvarande sätt ett markanvisningsavtal inför planarbetet och därefter ett markgenomförandeavtal inför detaljplanens antagande. Markgenomförandeavtalet reglerar ansvar- och kostnadsfördelning för det aktuella planområdet och medfinansiering till övergripande infrastrukturåtgärder.

Kommunen äger exploaterbar mark på flera ställen inom programområdet. Den kommunala marken med tillkommande byggrätter kommer att markanvisas till exploatörer i enlighet med kommunens program för markanvändning. En försäljning av den kommunala marken förväntas ge en positiv effekt på kommunens projektbudget.

## Tidplan

Tillstyrkan av programmet i MSN	2016-06-29
Antagande av programmet i KSSU	2016-08-09
Antagande av programmet i KS	2016-08-29

## Bilagor

- Samrådsredogörelse, Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön, 2016-06-09
- Programhandling Program för Planiaområdet, antagandehandling 2016

Planenheten

Nina Åman  
planchef

Jenny Nagenius  
Planarkitekt

Petra Carlenarson  
Projektchef





*Bilden visar programförslaget*





*Värmdövägen föreslås byggas om till stadsgata och Saltsjöbanan höjas upp på bro vid Planlavägen. Nya lokaler föreslås tillskapas i upphöjningen och nya bostadskvarter med bebyggelse uppföras på norra sidan om gatan.*