

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset, på västra Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

### **Sammanfattning**

Förslaget till detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset, syftar till att skapa förutsättningar för en tät stadsbebyggelse med allmänna platser, bostäder och verksamhetslokaler. Planförslaget omfattar två nya kvarter i 5–10 våningar som ersätter det befintliga Elverkshuset och en mindre verkstadsbyggnad. Totalt bedöms området inrymma cirka 500 bostäder och cirka 1800 kvadratmeter för verksamheter. Utformning och reglering av den tillkommande bebyggelsen följer huvudsakligen riktlinjerna i antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Planförslaget skapar förutsättningar för att befintlig parkering söder om Elverkshuset kan omvandlas till ett södervänt torg.

Förslaget till detaljplan var utställt för granskning i oktober/november 2017. Under granskningstiden inkom 15 yttranden från remissinstanser samt från en villaägareförening, ett fåtal yttranden innehöll synpunkter på förslaget. Inga yttranden har inkommit från berörda fastighetsägare, närliggande skolor, närboende eller allmänheten i övrigt. Efter granskningen har mindre justeringar gjorts av plangränser och användningen av allmän plats. En utformningsbestämmelse om byggnadsvolymer på tak har justerats och även lagts till för ett mindre område. Inför tillstyrkan har en mikroklimatstudie tagits fram, planbeskrivningens avsnitt om konsekvenser har kompletterats med mikroklimatstudiens slutsatser. I övrigt har mindre justeringar och förtydliganden gjorts i planbeskrivningen.

Utbyggnad av allmänna anläggningar genomförs av Nacka kommun och byggentreprenaden för allmänna anläggningar finansieras genom exploateringsersättning. I samband med att kommunstyrelsen och kommunfullmäktige tar ställning till förslaget till detaljplan kommer även ett separat ärende med avtal hanteras. Avtalen reglerar kommunens och berörda

byggaktörers skyldigheter och ansvarsförhållanden. Detaljplanens genomförande bedöms pågå under flera år med ett färdigställande omkring 2021–2022.

## Ärendet

Planområdet är beläget i centrala Nacka, mellan Nacka stadshus och Värmdövägen, väster om Järla skola och förskolan Kristallen. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar för att 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 samt körytor som ligger söder om Elverkshuset i anslutning till Värmdövägen till ett södervänt torg. Detaljplanen medger två kvarter med tät stadsbebyggelse i 5–10 våningar. Förslaget bedöms resultera i cirka 500 bostäder och cirka 1800 kvadratmeter för verksamheter. Slutligt antal bostäder är dock starkt beroende av vilka lägenhetsstorlekar som blir aktuella i bygglovskedet. Nuvarande byggaktör i det västra kvarteret är inriktad främst mot lägenheter för mindre hushåll. Huvuddelen av det östra kvarteret är kommunal mark som avses upplåtas med tomträtt för hyresrätter i enlighet med genomförd markanvisningstävling, upplåtelseformen kan dock inte regleras genom detaljplanen utan säkerställs genom avtal.

Detaljplanen reglerar i första hand tillåtna byggnadsvolymer och ändamål för markanvändningen. I planbeskrivningen beskrivs bestämmelser och möjlig bebyggelse närmare. Genomförandet kommer innebära stora markarbeten, främst i planområdets östra del där befintlig vegetation försvinner och berg kommer att sprängas bort. Föreslagna torgytor planeras för vistelse samt trädplantering med dagvattenfördröjande funktion. Höjdskillnaderna inom planområdet är så pass stora att de behöver tas upp av en trappa mellan kvarteren som länkar samman föreslaget torg invid Värmdövägen med en övre torgnivå inom angränsande detaljplan. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Förslaget till detaljplan var utställt för granskning från den 19 oktober till och med den 16 november 2017, sammanlagt 4 veckor. Under granskningstiden inkom 15 yttranden från remissinstanser samt en villaägareförening, varav ett fåtal yttranden innehöll synpunkter på förslaget. Inga yttranden har inkommit från berörda fastighetsägare, närliggande skolor, närboende eller allmänheten i övrigt under granskningstiden. Länsstyrelsen har inget att erinra mot detaljplanen men har framfört rådgivande kommentarer avseende översvämningsrisker och avledning av extremregn. Lantmäterimyndigheten har lämnat synpunkter kring fastighetsrättsliga frågor samt om redovisning och tydlighet i planhandlingarna. Nacka Miljövårdsråd har lämnat in ett yttrande där de är positiva till vissa

delar och kritiska mot andra, exempelvis dagvattenhantering och redovisning av trafikfrågor. Flera yttranden, bland annat från ledningsägare och trafikförvaltningen (SLL), framför inga direkta synpunkter på förslaget men uttrycker behov av nära samordning under ledningssamordning, projektering och i utbyggnadsskedet. Nysätra villaägareförening har framfört synpunkter som handlar om dagvattenhantering. En mer detaljerad redovisning av inkomna synpunkter under granskningen och planenhetens kommentarer hittas i granskningsutlåtandet.

Planförslaget är i princip oförändrat från granskningsskedet. De sammantagna avvägningar som gjorts i granskningsförslaget bedöms vara fortsatt aktuella. Efter granskningen har mindre justeringar gjorts av plangränser. Bland annat har planområdes-, och användningsgränser justerats mot Värmdövägen i söder för att bättra anpassning till gällande plangränser och för bättre överensstämmelse med avsedda användningar. Efter granskningen har även en utformningsbestämmelse i plankartan avseende regleringen av mindre byggnadsvolymer på tak justerats och ett mindre egenskapsområde med denna bestämmelse har lagts till. Förändringarna bedöms inte vara väsentliga i plan- och bygglagens mening. Justeringarna bedöms inte heller medföra negativ påverkan för någon som berörs av detaljplanen och justeringen kan därför göras mellan granskning och antagande av detaljplanen. Mindre justeringar och ändringar av redaktionell karaktär har gjorts i planhandlingarna, bland annat i genomförandeavsnittet där fastighetsrättsliga frågor har utvecklats och förtydligats. Efter granskningen har en mikroklimatstudie för områdets allmänna platsmark tagits fram, planbeskrivningens avsnitt om konsekvenser har kompletterats med en beskrivning av mikroklimatstudiens slutsatser.

Efter de justeringar och kompletteringar som beskrivs ovan bedömer planenheten att förslaget till detaljplan kan tillstyrkas och är färdigt för vidare antagandeprocess.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del stora investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Inom planområdets östra del har kvartersmark markanvisats till ett privat byggbolag. Ägaren till Sicklaön 134:26 ska erlagga exploateringsersättning för finansiering av detsamma. Exploateringsersättningen fastställs i exploateringsavtal. Därmed ska kommunen genom exploateringsersättning finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Ägaren till Sicklaön 134:26 ska även erlagga medfinansiering till tunnelbanan enligt kommunens vid tidpunkten fastställda beslut. Genomförandet innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet. Planområdet utgör en framtida tät stadsmiljö, de allmänna platserna behöver utformas utifrån detta och ges en utformning, innehåll och kvalitet som motsvarar de mål som uttrycks i detaljplaneprogram och andra mål för den fysiska miljön. Området är så pass kuperat att relativt omfattande allmänna trappor föreslås, översiktligt bidrar det till högre driftkostnader jämfört med ett flackt område utan trappor. Utbyggnad av VA finansieras genom VA-taxan.

## Konsekvenser för barn

Inom del av området finns idag naturmark som inte är iordninggjord för lek. Att naturområdet ändras till tät stadsbebyggelse bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn. Frågor om buller hanteras i detaljplanen för att säkerställa godtagbara boendemiljöer vilket är viktigt ur ett hälsoperspektiv, inte minst för barn. Inom planområdet planläggs inte för förskolor utan dessa funktioner planeras lösas utanför planområdet inom gångavstånd. Kvarterens bostadsgårdar ska tillgodose grundläggande funktioner såsom bostadsnära rekreation och lek. Befintlig infartsparkering vid Värmdövägen föreslås omvandlas till ett södervänt torg med goda solljusförhållanden, torget kan komplettera kvarterens gårdar under de månader då gårdarna får begränsat med sol. För att skapa goda förutsättningar för stadsliv avses inte biltrafik tillåtas på torget med undantag för leveranser till verksamheter och liknande, avsikten är att detta ska bidra till en god trafiksäkerhet och platskvaliteter som är gynnsamma för barn och unga.

## Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande

kvartal 2 2018

## Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse

Plankarta

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

Mikroklimatstudie

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <https://www.nacka.se/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/centrala-nacka/nya-gatan/elverkshuset/>

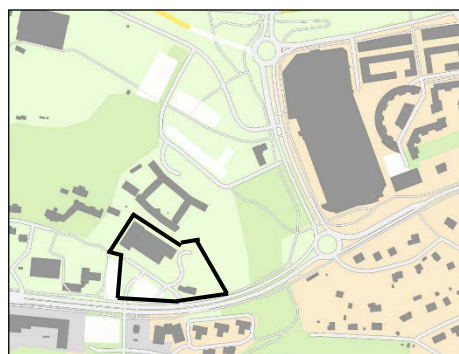
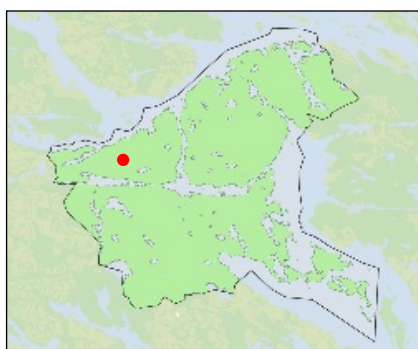
Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Torbjörn Blomgren  
Planarkitekt

## Översikt Nya gatan, Elverkshuset, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Program Centrala Nacka, antagande	2015-04-13	KS	§ 114
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2015-01-28	MSN	§ 14
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-02-10	KSSU	§ 14
✓	Detaljplaneavtal	2016-06-08	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2017-03-13	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2017-04-11	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	2017-10-11	MSN	§ 219
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Detaljplanens läge i kommunen och ungefärliga avgränsning.