

2014-03-19

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2012/495-214
Projekt 9220

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplaneprogram för Nacka strand på Sicklaön, Nacka kommun

Förslag till beslut

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen delegerar till planchefen och mark- och exploateringschefen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Nacka strand.

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplaneprogram för Nacka strand har tagits fram som ska vara vägledande för områdets framtida utveckling gällande bebyggelse och verksamheter, liksom hantering av natur och kulturhistoriska värden med mera.

I programmet föreslås en utveckling där cirka 1500 bostäder kan tillkomma samt vissa ytor för verksamheter, vilket innebär att stadsdelen kommer att få en mer blandad och balanserad sammansättning och ett ökat underlag för service och kollektivtrafik.

Samtliga infrastrukturåtgärder liksom övriga åtgärder avseende allmänna anläggningarna inom och i anslutning till programområdet, som har ett samband med genomförandet av planerna och som också är till nytta för exploateringen, ska bäras av tillkommande bebyggelse.

Programarbetet startades i december 2012 och ett förslag var utskickat för samråd under november och december 2013. Under samrådet har två ”öppet hus” arrangerats där också samrådspromenader har genomförts i Nacka strand.

Från remissinstanserna har de viktigaste synpunkterna handlat om påverkan på den gröna spridningskorridoren och riksintresset, anpassning till kulturmiljön, samordning av kollektivtrafik, trafikstruktur och buller.

Från de boende har synpunkterna främst handlat om tillkommande bebyggelse och den påverkan som den ger på befintlig bebyggelse och omgivning. Föreslagen bebyggelse på kajen, söder om Fabrikörvägen, längst ute på Jakobsdalsvägen har mött kraftig kritik från de närboende. De ändringar som gjorts i förslaget består främst av en omarbetning av dessa områden och i vissa fall en lägre exploateringsgrad. För att kompensera har exploateringsgraden i andra delområden, där påverkan på befintlig bebyggelse inte bedömts lika stor, ökats.

Nacka kommun har sedan samrådet utrett möjligheten att angöra kajen med buss för en snabb och effektiv omstigning mellan buss och båt. Utredningen visar att det är möjligt att trafikera Augustendalsvägen ned till kajen med buss om man godtar en mindre god standard, vändmöjlighet vid kajen är dock förenade med ingrepp i strandmiljön och med stora infrastrukturella investeringar.

Ärendet

Programområdet ligger på västra Sicklaön och gränsar mot Saltsjön, Bergs oljehamn, Jarlaberg, Vikdalen samt Centrala Nacka och Värmdöleden. Området har idag blandade funktioner som bostäder, service och besöksmål, tyngdpunkten ligger dock vid olika typer av verksamheter.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 december 2012 § 351 att tillstyrka startpromemoria för detaljplaneprogram. Kommunstyrelsen beslutade den 17 december 2012 § 319 att anta startpromemoria för programmet samt att delegera tecknandet av ett programavtal med fastighetsägaren till planchefen. Programavtalet tecknades i oktober 2013.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 november 2013 § 315 att sända förslag till detaljplaneprogram på remiss och samråd.

Samrådet pågick under tiden 22 november 2013 – 23 december 2013. Två ”öppet hus” har hållits den 3 och den 7 december 2013 där de som berörts av programförslaget bjudits in. Berörda fick träffa representanter för Nacka kommun, exploatören samt arkitekterna. I anslutning till de öppna husen anordnades samrådspromenader i området. Vid promenaderna berättade kommunens tjänstemän om programförslaget samt områdets bakgrund och historia. Till de öppna husen kom sammanlagt cirka 200 besökare.

Programförslaget

Ett förslag till detaljplaneprogram för Nacka strand har tagits fram som ska vara vägledande för områdets framtida utveckling gällande bebyggelse och verksamheter, liksom hantering av natur och kulturhistoriska värden med mera. Programmet för Nacka strand ska tillsammans med angränsande utvecklingsområden ses som ett viktigt steg mot att förändra västra Sicklaön från fragmenterad stadsbygd till en sammanhållen och tätare stad.

För den tillkommande bebyggelsen redovisas ett antal utvecklingsområden. Huvudinriktningen är att den befintliga infrastrukturen, och därmed redan gjorda investeringar, ska kunna tillvaratas på ett bra sätt. I programmet föreslås en utveckling där cirka 1500 bostäder kan tillkomma samt vissa ytor för verksamheter, vilket innebär att stadsdelen kommer att få en mer blandad och balanserad sammansättning och ett ökat underlag för service och kollektivtrafik.

Sammanfattning av inkomna synpunkter under samrådet

Under samrådet fanns möjligheten att svara på en webbaserad samrådsenkät. I samrådsenkäten gavs möjlighet att svara på vad man tyckte var positivt med programförslaget respektive vad som var mindre bra. 160 synpunkter om förslaget lämnades via webbformuläret. Majoriteten, knappt 90 procent, utgjordes av boende inom eller i anslutning till programområdet.

Under samrådet inkom remissvar med synpunkter från 14 myndigheter och företag samt från 7 föreningar och bostadsrättsföreningar. Cirka 40 skrivelser har inkommit via mail eller post från boende inom eller i anslutning till området samt cirka 300 namn insamlade på olika listor. Många har lämnat synpunkter både via webbenkäten och via separata skrivelser.

Från remissinstanserna har de viktigaste synpunkterna handlat om påverkan på den gröna spridningskorridoren och riksintresset, anpassning till kulturmiljön, samordning av kollektivtrafik, trafikstruktur och buller.

Från de boende har synpunkterna främst handlat om tillkommande bebyggelse och den påverkan som den ger på befintlig bebyggelse och omgivning. Föreslagen bebyggelse på kajen, söder om Fabrikörvägen, längst ute på Jakobsdalsvägen har mött kraftig kritik från de närboende.

Bussväg ner till kajen för en effektiv omstigning mellan buss och båt

Kommunsstyrelsens stadsutvecklingsutskott fattade i sitt remissyttrande beslut om att detaljplaneprogrammet för Nacka strand bör möjliggöra att bussar kan angöra bryggorna nere vid Saltsjön, så att resenärer enkelt kan stiga om till båttrafik, till exempel Sjövägen.

Olika alternativ att angöra kajen med buss har studerats i en separat utredning. Den visar att det är möjligt att trafikera Augustendalsvägen med buss, men förutsätter att SL frångår sina krav i Ribuss08 och godtar en mindre god standard (alternativ 1a enligt WSP:s ”PM Bussgata till kaj” daterad 2014-03-14). Fysiska åtgärder behöver dock vidtas; breddning av vägen i kurvan ned till kajen, borttagning av farthinder med mera. Utredningen visar att värdningsmöjlighet för buss kan ordnas i anslutning till den föreslagna gemensamma angöringsplatsen för båttrafik, men är förenad med ingrepp i strandmiljön och stora infrastrukturella investeringar.

Om man istället ska utgå från en högre standard och en eventuell möjlig koppling med buss mellan Nacka strand och Bergs oljehamn innebär detta en mycket stor ombyggnad av Augustendalsvägen med omfattande ingrepp i gatu-, natur- och kulturmiljön som följd samt att en befintlig byggrätt med pågående genomförandetid måste lösas in. Dessa alternativ har inte bedömts som försvarbara på grund av de negativa konsekvenserna de medför.

Utredningen visar således att en direkt omstigning mellan buss och båt är möjlig, men behöver utredas vidare i det kommande planarbetet. Den faktiska tidsvinsten för resenärerna behöver analyseras, funktionaliteten utredas, den framtida tunnelbanans påverkan på bussnätet (till exempel busslinjer, sträckningar och små matarbussar) studeras samt vilka ingrepp i parkmiljön som en breddning av kurvan innebär.

Ändringar inför antagande

Efter samrådet och inför ett antagande av programmet har nedanstående ändringar gjorts.

- Vid Augustendalsvägen-Tändkulevägen (delområde 1) har placering och utbredning av den högre volymen vid Tändkulevägen justerats för att sambandet mellan arbetarbstäderna och fabriksbyggnaden ska framträda tydligare i stadsbilden. Vid Fabrikörvägen (delområde 1) provas ytterligare bebyggelse i branten upp mot berget.
- I kvarteret vid Tändkulevägen (delområde 3) redovisas ytterligare ett våningsplan på den hösta delen närmast det befintliga kontorshuset.
- Bebyggelsen på kajen (delområde 5) har justerats avseende höjden för att rymmas inom det utsiktsservitut som finns mellan fastighetsägaren för kajen och bostadsrättsföreningen på Fabrikörvägen.
- Förslaget för ny bebyggelse på Fabrikörvägen (delområde 6) har omarbetats för att bättre anpassas till den befintliga bebyggelsen på norra sidan om Fabrikörvägen. Byggnadsvolymernas placering och utbredning har justerats så att skuggning och insyn minskas samt att lamellerna mot söder inte tar så stor del av grönområdet i anspråk. Minskningen av exploateringen har medfört att bebyggelse även provas längre österut på Fabrikörvägens södra sida.
- Den föreslagna bebyggelsen vid Jakobsdalsvägen (delområde 8 och 9) har justerats. Delområde 9 har omarbetats helt och en ny struktur föreslås som innebär mindre påverkan på utsikt och som tar mindre yta i anspråk, exploateringen minskar även i omfattning. En park samt en allmän utsiktsplats har lagts till. I delområde 8 har en påbyggnad på ett befintligt kontorshus lagts till.
- Etappindelningen har reviderats så att föreslagen bebyggelse på kajen läggs i etapp 2 istället för etapp 1. De centrala delarna med bebyggelse längs Augustendalsvägen, viktig infrastruktur, vissa allmänna platser samt området vid mässan har tidigare lagts från etapp 2 till etapp 1. Etapp 3 är oförändrad.
- Utemiljön för Engelska skolan har bearbetats, i programmet illustreras och beskrivs hur skolans utemiljö ansluter till närliggande park- och bebyggelseområden.
- Antalet tillkommande förskoleavdelningar har setts över och ytterligare en förskola (4 avdelningar) har tillkommit i delområde 11, i programmets sista etapp.

- Till följd av samrådsyttrandet från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har förutsättningarna för busstrafik ned till kajen och vidare mot det framtida utvecklingsområdet vid Bergs oljehamn utretts inom ramen för detta programarbete. Utredningen i form av ett PM biläggs som underlag till programmet. Till följd av detta har ändringar gjorts i avsnittet om kollektivtrafik.
- De två stora kontorshusen i norra Nacka strand som föreslås konverteras till bostäder har redan idag byggrätt för påbyggnad i gällande detaljplaner. Dessa byggrätter redovisades inte i samrådsförslaget men nu finns de med i kartor och illustrationsmaterial. Justeringar har dock gjorts så att byggnaderna illustreras på ett likartat sätt, med påbyggnad på lamellerna, inte i bakkant.
- I övrigt har programmet uppdaterats där förutsättningarna ändrats samt att redaktionella ändringar av mindre betydelse har gjorts.

Ekonomiska konsekvenser

Inför framtagandet av programförslaget för Nacka strand tecknades ett programavtal mellan fastighetsägaren Nacka Strand Fastighets AB och Nacka kommun. Samtliga kostnader förknippade med programarbetet bekostas av Nacka Strand Fastighets AB. Innan kommunstyrelsen beslutar att anta programmet ska ett ramavtal träffas mellan fastighetsägaren Nacka Strand Fastighets AB och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar. Ramavtalet ska enligt tidplan inlämnas till KSSU den 29 april 2014 för att därefter behandlas av KS och KF, under förutsättning att förhandlingarna mellan kommunen och Nacka Strand Fastighets AB kan avslutas innan dess. Utbyggnaden av anläggningar inom kvartersmark åligger exploatören, kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats. Samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats ska bäras av tillkommande och omvandlad bebyggelse och fördelas i relation till exploateringsgrad. Ett samordningsprojekt ska påbörjas för att utreda de övergripande frågorna som påverkar två eller flera kommande detaljplaner i området. Kostnaden för arbetet som vidtas i samordningsprojektet ska fördelas på berörda detaljplaner i relation till nytta och exploateringsgrad.

Innan planarbetet påbörjas ska det för varje etapp tecknas ett detaljplaneavtal mellan exploatör och Nacka kommun. Innan detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska 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 och ett exploateringsbidrag för övergripande infrastrukturåtgärder, vilket innehåller ett finansiellt bidrag till kommande utbyggnad av tunnelbanan. Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön. Västra Sicklaön definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken. Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade

försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

Kommunen äger några områden som enligt programförslaget kan bebyggas, vilket medför ett visst positivt netto till kommunens projektbudget. Försäljning av den kommunala marken föregås av en markanvisningstävling eller en värdering av mindre områden. Kommande områden för allmän platsmark ska överlåtas till kommunen utan ersättning. Programförslaget innebär att kommunen övertar flertalet anläggningar, exempelvis torgytor, parker och kajer, vilket innebär att kommunen i framtiden kommer att få drift- och underhållskostnader för dessa anläggningar. Inom programområdet finns även flertalet enskilda ledningar som kan komma att behöva bytas ut innan delar av det enskilda nätet övertas av kommunen. Kommunens tekniska nämnd är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet. Avgifter för vatten och avlopp debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Bilagor

Ärendeöversikt

Samrådsredogörelse för program

Programhandlingar

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Sofia Thuresson Rudenschöld
Planarkitekt