

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1 på Sicklaön, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

Detaljplanen för Nacka strand, norra branten, delplan 1 har varit på samråd under sommaren 2014. Detaljplanen innebär att befintligt kontorshus även tillåts innehålla bostäder, att befintliga men outnyttjade byggrätter på taken justeras samt att snedbanehissen mellan J V Svenssons torg och kajen uppgraderas. I planförslaget föreslås privatägda områden som är av vikt för allmänheten planläggas som allmän plats. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Det har inkommit synpunkter från 7 remissinstanser och från närboende har det inkommit en gemensam skrivelse med ca 100 namn samt 24 stycken separata skrivelser. Viktiga synpunkter från remissinstanserna har handlat om exempelvis markföreningar, kulturmiljö, tekniska frågor om gator, parker, ledningar och avfallshantering mm. Från de närboende har det framkommit ett starkt motstånd mot de föreslagna påbyggnaderna eftersom de påverkar utsikt, ljusförhållanden samt insyn. Kritik har också riktats mot planerad bebyggelse i den så kallade dagvattenparken, som dock inte omfattas av denna detaljplan.

Efter samrådet har justeringar av plangränsen och gräns mellan allmän plats och kvartersmark gjorts. I den norra delen för att öka andelen parkmark samt i östra delen av planområdet för att anpassa kvartersmarken till befintliga konstruktioner. Servicebyggnaden vid snedbanehissen som fanns med i samrådsförslaget har ändrats så att den bara rymmer ytor som är kopplade till snedbanehissens funktion, ingen kommersiell service. Bestämmelserna om fasadmaterial och balkongutformning har justerats. Vid den östra



plangränsen har en byggrätt lagts till för ventilationsanläggning. När det gäller föreslagna påbyggnader står planenheten fast vid samma bedömning som i samrådsskedet.

Efter det genomförda samrådet och genom förändringarna ovan bedömer planenheten att förslaget är färdigt för att skicka ut för granskning.

Ärendet

Planområdet ligger i norra Nacka strand på västra Sicklaön och syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tätare och mer blandad stadsdel genom att öka andelen boende, att förbättra kopplingen mellan J V Svenssons torg och kajen, samt att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de områden som är av vikt för allmänheten men som idag är privat kvartersmark. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Sammantaget innebär planförslaget begränsade förändringar av befintliga byggrätter. Detaljplanen möjliggör bland annat en bredare användning då även bostäder tillåts, cirka 260 bostäder bedöms inrymmas, samt att befintliga, men outnyttjade, byggrätter på taket justeras. Detaljplanen möjliggör även att den befintliga snedbanehissen mellan J V Svenssons torg och kaj kan ersättas med en uppgraderad lösning som ger en ökad hastighet, ökad driftsäkerhet och därmed en bättre resa.

Samrådstiden pågick mellan 30 juni och 5 september, totalt 10 veckor och samrådsmöte i form av öppet hus arrangerades i en lokal på Augustendalsvägen 7 i Nacka strand.

Länsstyrelsen har haft synpunkter på hur detaljplanen behandlar risken för markföroreningar. Planbeskrivningen har kompletterats med detta. I övrigt håller Länsstyrelsen med om kommunens bedömning om att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Tekniska nämnden har haft synpunkter på redovisningen av ankoringsplatser vid kajen, vissa gränsdragningar mellan park- och gatumark samt påpekat frågor kring den gröna spridningskorridoren som berör planområdet, sophämtning, samt den planerade snedbanehissen. Synpunkterna har medfört en omarbetning av byggnaden vid snedbanehissens läge vid kajen, att snedbanehissens funktion beskrivs ytterligare i planbeskrivningen, att gränser mellan kvartersmark, parkmark och gatumark justerats till förmån för grönytor, samt att tillgängligheten vid sophämtning har setts över.

Ett stort antal boende i angränsning till planområdet, främst boende på Augustendalsvägen söder om planområdet, har varit mycket kritiska till de föreslagna påbyggnaderna eftersom dessa påverkar utsikt, ljusförhållanden och insyn. Vissa har även betonat att trafiksituationen förvärras i och med förslaget samt kritiserat planerad bebyggelse utanför

planområdet. Det har inkommit en gemensam namnlista med ca 100 namn samt 24 separata yttranden.

Till följd av de inkomna samrådsyttrandena har detaljplanen justerats i vissa avseenden och förtydliganden om markföroreningar har gjorts i planbeskrivningen. Efter samrådet har justeringar av plangränsen och gräns mellan allmän plats och kvartersmark gjorts. I den norra delen för att öka andelen parkmark och för att utformningen av angränsande gata ska hanteras i kommande detaljplaneetapp. I den östra delen av planområdet har gränser ändrats för att anpassa kvartersmarken till befintliga konstruktioner samt för att möjliggöra en ventilationsanläggning.

Servicebyggnaden vid snedbanehissen som fanns med i samrådsförslaget har ändrats så att den bara rymmer ytor som är kopplade till snedbanehissens funktion, ingen kommersiell service. Byggnaden har därmed minskats vilket ger ett något mindre ingrepp i naturmark. Bestämmelserna om fasadmaterial och balkongutformning har justerats så att detaljplanen inte hindrar dova kulörer samt så att balkonger inte får glasas in eller hänga ut mer än 2 meter från fasad.

När det gäller föreslagna påbyggnader står planenheten fast vid samma bedömning som i samrådsskedet, dvs. att utformning och utbredning av påbyggnaderna är en rimlig avvägning mellan allmänna och olika enskilda intressen. Se samrådsredogörelsen för att se sammanfattningar och kommentarer till inkomna synpunkter.

Att planförslaget nu föreslås ställas ut för granskning är i linje med den tidplan som anges i start-PM och förslaget överensstämmer med det antagna detaljplaneprogrammet.

Ekonomiska konsekvenser

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan exploatör och Nacka kommun som reglerar kostnaderna för detaljplanearbetet. Ett ramavtal för Nacka strand har träffats mellan exploatör och Nacka kommun och antogs av Kommunfullmäktige den 16 juni 2014. Ramavtalet innehåller bland annat principer för fördelning av kostnader för kommande projekt i Nacka strand. Innan detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploatören. Avtalet reglerar bland annat att exploatören bekostar samtliga åtgärder inom allmän plats, överlåter blivande allmän plats utan ersättning, erlägger medfinansiering till tunnelbanan och ställande av säkerhet. Kommunen bekostar framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen.

Handlingar i ärendet

Plankarta

Planbeskrivning



Samrådsredogörelse
Miljöredovisning
Trafikbullerutredning
PM-snedbanchiss

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut, se nedan.

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/nacka_strand/norra_branten_1/Sidor/default.aspx

Planenheten

Andreas Totschnig

Jerk Allvar

Planchef

Planarkitekt

Översikt Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2014-03-07	MSN	§ 86
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2014-04-29	KSSU	§ 97
✓	Detaljplan, samråd	2014-06-19	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2014-09-02	KSSU	§ 167
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan inför antagande		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

