

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Detaljplanen för Nacka strand, Norra branten delplan 1, grundar sig på detaljplaneprogrammet för Nacka strand antaget i juni 2014, samt de direktiv som anges i start-PM antaget i april 2014. Området som omfattas ligger i den norra delen av Nacka strand, mellan J V Svenssons torg och kajen samt gränsar till Augustendalsvägen. Planen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tät och mer blandad stadsdel samt att bidra till bostadsförsörjningen och är av stort allmänt intresse. Detaljplanen innehåller även områden för gator, torg, trappa, park och en snedbanehiss som i och med detaljplanen ändras från privat kvartersmark till allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanen medger en bredare användning av den befintliga kontorsbyggnaden då även bostäder tillåts, ca 260 bostäder. Planförslaget innebär att befintliga outnyttjade byggrätter justeras så att påbyggnadsmöjligheter tas bort i tre ”släpp” mot Augustendalsvägen. Att behålla påbyggnadsmöjligheten, även om den har minskats jämfört med den gällande detaljplanen, har kritiserats från närboende under samråds- och granskningstiden. Planenheten vidhåller dock att en lämplig avvägning har gjorts mellan exploatörens intresse att utnyttja befintlig byggrätt med pågående genomförandetid och de närboendes intresse av oförändrad utsikt. Inkomna synpunkter från närboende och remissinstanser sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelse respektive utlåtande. Under ärendet nedan beskrivs även de justeringar som har gjorts i planförslaget.

Enligt ramavtal som tecknades de 16 juni 2014 mellan kommunen och exploatören ska exploatören bekosta alla åtgärder som krävs för konverterad och ny bebyggelse inom Nacka strand samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Exploatören bekostar detaljplanearbetet samt ska överlåta planlagd allmän plats till kommunen utan ersättning.



Ärendet

Planområdet ligger i norra delen av Nacka strand, mellan J V Svenssons torg och kajen samt längs delar av Augustendalsvägens sträckning. Detaljplanen 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 privatägd kvartersmark. De ytor som ska bli allmän plats inom planområdet utgör områden för gata, torg, trappa, park och en snedbanehiss som alla ligger i anslutning till befintlig byggnad.

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 att befintlig byggnad även får användas för bostäder samt att befintliga outnyttjade byggrätter på taket justeras. Justeringen av byggrätten på taket innebär en sänkning i förhållande till den högsta höjden i den nu gällande detaljplanen samt att påbyggnadsmöjligheter tas bort i tre ”släpp” mot Augustendalsvägen. Bedömningen är att cirka 260 bostäder kan inrymmas inom planområdet. Detaljplanen möjliggör även att den befintliga snedbanehissen mellan J V Svenssons torg och kajen kan ersättas med en uppgraderad lösning som ger en ökad hastighet, ökad driftsäkerhet och därmed en bättre resa.

Detaljplanen innehåller bestämmelser om möjliga gemensamhetsanläggningar för parkeringsändamål samt avfallshantering. Eftersom delar av planområdet ligger närmare kusten än 100 meter har strandskyddet omprövats. Planförslaget innehåller en bestämmelse om att strandskyddet ska upphävas inom hela planområdet. Allmänhetens tillgänglighet till områden som är av betydelse för natur och rekreation säkerställs genom att de planläggs som allmän plats.

Under granskningstiden har det, precis som under samrådtiden, inkommit ett stort antal kritiska synpunkter från närboende samt från Nacka miljövårdsråd främst rörande de planerade påbyggnaderna på den befintliga kontorsbyggnaden. Många närboende beskriver negativa konsekvenser som försämrad utsikt mm och ifrågasätter avvägningen mellan de olika berörda intressena. I övrigt har frågor om gränsdragning, utförande och gestaltning lyfts upp från Tekniska nämnden och Kulturnämnden. Se utlåtande för en mer detaljerad redovisning av inkomna synpunkter och kommentarer till dessa.

Sedan granskningsskedet har justeringar gjorts av placering av trapphus ned till garageanläggningen belägen under Augustendalsvägen, detta för att kunna separera trapphus till Torggaraget från trapphus till bostäderna inom planområdet. Denna justering medför att de områden som ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning för sådana trapphus (g₂) har justerats. Andra mindre förändringar är att ett område i detaljplanens sydöstra del fått en bestämmelse om att det ska vara tillgängligt för

gemensamhetsanläggning för avfallshantering. Ytterligare en förändring är att delar av detaljplanens östra gräns har justerats 0,6 meter österut för att befintliga enskilda anläggningar ska rymmas inom kvartersmarken. Utöver detta har en bestämmelse om villkor för bygglov införts för att säkerställa att förorenade fyllnadsmassor inom planområdet åtgärdas innan lov kan ges för Känslig Markanvändning (KM), exempelvis bostäder.

I övrigt har mindre redaktionella justeringar och förtydliganden gjorts på plankartan och i planbeskrivningen, bland annat har avsnitten om markföroreningar och fastighetsbildning uppdaterats, även de illustrerande sektionerna till fastighetsbildningen har förtydligats.

Planläggningen av Norra branten delplan 1 grundar sig på det detaljplaneprogram som antogs av kommunstyrelsen (KS) den 2 juni 2014 § 138 samt det start-PM för stadsbyggnadsprojektet som antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) den 29 april 2014 § 97. Delegationsbeslut om samråd fattades 19 juni 2014 och beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2014 § 295.

Ekonomiska konsekvenser

Ett ramavtal tecknades mellan kommunen och exploatören den 16 juni 2014, i samband med att detaljplaneprogrammet antogs. Enligt avtalet ska exploatören bekosta alla åtgärder och all infrastruktur som krävs för ny och konverterad bebyggelse i Nacka strand samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Nivåerna för medfinansiering är fastställda och regleras i ramavtalet. För konvertering av kontor till bostäder erläggs 150 kr/kvm BTA, beloppet är dock reducerat enligt en modell som anger att 75 % av beloppet ska erläggas om detaljplanen blir antagen under 2015. Ett detaljplaneavtal har tecknats med exploatören som innebär att exploatören bekostar detaljplanearbetet.

Till detaljplanen tecknas ett exploateringsavtal som säkerställer intentionerna i ramavtalet. Därmed regleras de ekonomiska, juridiska och praktiska åtagandena mellan kommunen och exploatören.

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avloppsnät sedan tidigare. Allmän plats inom detaljplanen kommer ägas av kommunen, marken överläts utan ersättning. Framtida drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen.

Tidplan

Denna detaljplan beräknas bli antagen under andra kvartalet 2015 för att sedan vinna laga kraft kort därefter under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. I samband med antagandet ska även exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören.

Handlingar i ärendet

Plankarta, Planbeskrivning, Fastighetsförteckning och Utlåtande



Underlag och utredningar

Miljöredovisning, Solljusstudie, PM-snedbanchiss samt sektioner vid Augustendalsvägen.

Övriga handlingar och underlag som kan tillhandahållas men som inte biläggs ärendet:
Samrådsredogörelse, Detaljplaneprogram, Trafikbullerutredning, Dagvattenutredning, VA-utredning, PM-trafik, Översiktlig miljöteknisk provtagning i Nacka strand, flödesanalys Nacka strand, Vindmiljöbedömning, Landskapsanalys samt inventering av naturvärdesträd.

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, exempelvis start-PM och samrådsredogörelse mm:

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

Planenheten

Angela Jonasson
Tf. Planchef

Jerk Allvar
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	2014-11-12	MSN	§ 295
✓	Detaljplan, yttrande, granskning	2014-12-09	KSSU	§ 258
✓	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	

