

2016-06-09

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/1015-214
Projekt 9240
Utökat förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, på Sicklaön

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Detaljplanen för Norra Nacka strand, detaljplan 3, har varit på samråd under hösten 2015. Planen möjliggör förtätning av Nacka strands norra delar med cirka 300 nya bostäder samt tillhörande lokaler för verksamheter. I planen bekräftas även ett antal befintliga kontors- och bostadshus. I förslaget ingår att omfattande områden för gator, torg och parkområden som har betydelse för allmänheten, men som idag är privatägda, planläggs som allmän plats. Projektet är förenligt med antaget detaljplaneprogram för Nacka strand samt är en del av utvecklingen av Nacka stad och planen är sammantaget av stort allmänt intresse.

Under samrådet har det inkommit yttranden från 11 st. remissinstanser, en skrivelse från en verksamhet inom området samt 23 st. skrivelser från boende inom och i angränsning till planområdet.

Viktiga synpunkter från remissinstanserna har handlat exempelvis om bullerfrågor, geotekniska förutsättningar, risk för översvämning, dagvattenfrågor, strandskydd, kulturmiljö, trafikfrågor, tillgänglighet samt naturvärden med mera. Från de närboende har det varit flera som välkomnar utvecklingen i stort, men många är samtidigt kritiska mot vissa aspekter i förslaget. Många är kritiska mot den tillkommande byggrätten i delområde 7, vid dagvattendammen, med hänvisning till exempelvis påverkan på utsikt, solljus, naturvärden och kulturmiljövärden. I några yttranden kritiseras även övriga delar av den föreslagna bebyggelsen, främst dess skala, eftersom den riskerar att påverka solljus och utsikt med mera.

Planenheten bedömer att föreslagen bebyggelse i det tidigare samrådsförslaget kan kvarstå. Mindre förändringar och justeringar har gjorts avseende byggrätter samt gränser mellan

kvartersmark och allmän plats. Vissa av detaljplanens användningsbestämmelser har preciserats och bestämmelserna kring strandskyddsupphävande har förtydligats.

Ärendet

Planområdet är beläget i norra Nacka strand och omfattar bland annat J V Svenssons torg, småbåtshamnen, Ellensviksvägen samt delar av Augustendalsvägen och Fabrikörvägen. Detaljplanens övergripande syfte är att ge möjlighet till en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer samt ett Nacka strand som ska vara en stadsdel med stark identitet och egen attraktionskraft. I detta ingår att ny och befintlig bebyggelse för bostäder och verksamheter ska prövas samt att byggnadsvolymer och gestaltning behöver regleras på lämpligt sätt med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, utpekade kommunala intressen, stadsbild och påverkan på omgivningen. Vidare syftar detaljplanen till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator, torg, kajer, strandpromenad och grönområden med mera som är av betydelse för allmänheten. Under detaljplanens genomförande planeras en stor del av de allmänna anläggningarna att byggas om i olika grad samt nyanläggande av vissa anläggningar. Sammantaget är detaljplanen och dess genomförande av stort allmänt intresse.

Samråd om planförslaget hölls under hösten 2015 och i samband med detta anordnades ett välbesökt öppet hus. Under samrådstiden har remissinstanserna framfört synpunkter, frågor och rekommendationer. Länsstyrelsen tar bland annat upp hur de ser på konsekvenser för riksintressen, kulturmiljö, hälsa, säkerhet, miljö kvalitetsnormer och strandskydd. Lantmäterimyndigheten har framfört ett antal synpunkter rörande planförslagets redovisning och tydlighet. Natur- och trafiknämnden lyfter bland annat fram trafikfrågor samt förtydligar vissa konsekvenser rörande befintliga naturvärden, idrott, avfall, tillgänglighet samt skötselfrågor. Polisen har lämnat in synpunkter gällande trafik- och parkeringsfrågor. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har inte haft någon erinran men kommenterar bland annat processen kring övertagande av allmänna anläggningar samt betonar vikten av samordning kring välfärdsfastigheter. I tillhörande samrådsredogörelse finns utförligare sammanfattningar och kommentarer.

Synpunkter från närboende har främst handlat om kritik mot detaljplanens tillkommande byggrätt inom delområde 7, vid dagvattenparken. I de inkomna skrivelserna handlar det i huvudsak om negativa konsekvenser för befintlig bostadsbebyggelse i form av påverkade utsikter och ljusförhållanden samt negativa konsekvenser för allmänhetens tillgång till grönområden och påverkan på kulturmiljö. I övrigt finns exempelvis synpunkter på bebyggelsens höjd vid J V Svenssons torg, på fördelning av bebyggelse inom planområdet samt på gestaltungsfrågor. I tillhörande samrådsredogörelse finns utförligare sammanfattning av inkomna synpunkter och kommentarer. Planenheten bedömer att den föreslagna bebyggelsen har stöd i det framtagna detaljplaneprogrammet och att föreslagna förändringar kommer bidra till att Nacka strand blir en tätare och mer blandad stadsdel med goda boendemiljöer, bra kommunikationer, offentliga platser och rekreativområden.

Sammantaget bedömer planenheten att planförslaget, med avseende på bebyggelsen, kan vara oförändrat jämfört med samrådsskedet.

Sedan samrådsskedet har detaljplanen kompletterats med en geoteknisk bedömning samt tillkommande underlag i form av flyghinderanalys och vindstudie, samt uppdaterat underlag i form av bullerutredningar, dagvattenutredning, parkeringsutredning, miljöredovisning och illustrationsplan. Efter samrådet har planeringsarbetet och projektering fortsatt vilket har resulterat i ett antal justeringar av plankarta och planbeskrivning. På plankartan har ett antal användningsgränser mellan allmän plats och kvartersmark justerats marginellt för att möjliggöra en rationell fastighetsindelning, dessa ändringar är dock inte av större omfattning och berör främst kommunen och exploatören. Vid den planerade båtbyggnaden och mellan användningarna park och natur har mindre gränsjusteringar gjorts. En användningsbestämmelse för park med större anläggningar har tillkommit. Vid delområde 2 och det fristående punkthuset har kvartersmarken utvidgats något för att grundläggning ska kunna inrymmas. Platsen för avfallshantering i närheten av Tornvillan, som är till för befintlig byggrätt i delområde 7, har flyttats något norrut. Nu till granskningen har vissa av detaljplanens användningsbestämmelser omformulerats något för att tydliggöra uppdelningen mellan kvartersmark och allmän plats. För servicebyggnaden på kajen samt för tekniska anläggningar (E-områden) har användningsbestämmelserna preciserats.

För att ge planstöd åt planerade dagvattendammar och därmed säkerställa dagvattenhanteringen har en planbestämmelse om utformning av allmän plats lagts till i den så kallade dagvattenparken. Den administrativa bestämmelsen om lov med villkor kopplat till sanering av förorenad mark har justerats så att formuleringen bättre motsvarar aktuell situation. Piren som omger småbåtshamnen har i gällande plan ingen begränsning av byggrätt, så var det även i samrådsversionen av denna detaljplan. Tanken är dock att piren fortsatt ska vara obebyggd varför punktprickad mark införs på piren, dvs. mark som inte får förses med byggnad. Illustrationslinjerna för utsiktsplatsen har justerats utifrån det senaste underlaget. I övrigt har mindre omskrivningar eller redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen. I planhandlingarna har även avsnitten om strandskydd och trafikbuller utvecklats. Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

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

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, överläter blivande



allmän plats utan ersättning, erlägger medfinansiering till tunnelbanan och ställande av säkerhet. Kommunen bekostar framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen.

Tidplan

Granskning kvartal 3 2016

Antagande kvartal 4 2016

Handlingar i ärendet

Plankarta

Planbeskrivning

Illustrationsplan

Samrådsredogörelse

Till tjänsteskrivelsen fogas 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:

<http://www.nacka.se/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/nacka-strand/norra-nacka-strand/#panel-startpage>

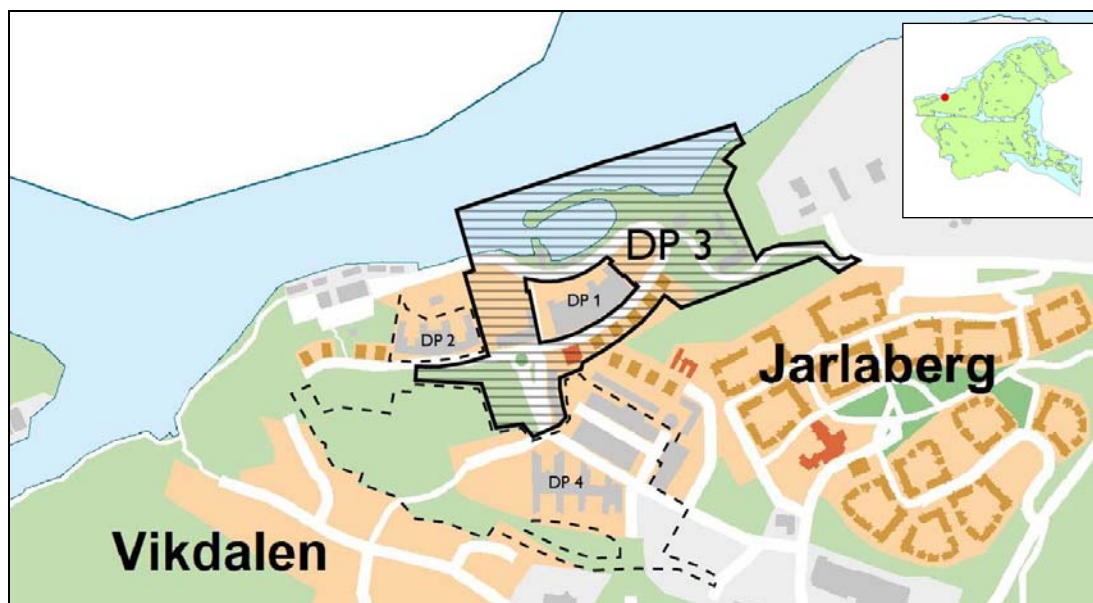
Planenheten

Nina Åman
Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt

**Översikt stadsbyggnadsprojekt för norra Nacka strand,
detaljplan 3, kommunala beslut och detaljplanområdets
avgränsning**

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Antagande detaljplaneprogram för Nacka strand	2014-06-02	KS	§ 138
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-05-19	Planchef och exploateringschef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2015-10-07	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2015-11-24	KSSU	§ 235
✓	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	



Preliminär avgränsning av norra Nacka strand, detaljplan 3, samt dess läge i kommunen