

2017-10-13

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/967–214
Projekt 9237
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, på västra Sicklaön

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Förslaget till detaljplan omfattar det obebyggda skogsområdet mellan Nacka stadshus och Nacka Forum. Planförslagets syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka, vilket innebär att möjliggöra att det idag obebyggda området kan förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum i nära anslutning till framtida tunnelbana. Genomförandet av detaljplanen är en del av utvecklingen av det större området som benämns Nacka stad. Detaljplanen bedöms möjliggöra cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter.

Kvartersmarken inom planområdet har markanvisats till ett flertal olika byggaktörer och ambitionen med framtagna gestaltungs-förslag är att skapa en tät och varierad stad med en mångfald av uttryck. Planförslaget innebär att marknivåerna inom området kommer ändras vilket innebär stora markarbeten.

Förslaget till detaljplan var utställt för granskning från den 23 maj till och med den 20 juni 2017. Under granskningstiden har det inkommit 10 yttranden från remissinstanser varav ett fåtal yttranden innehöll synpunkter på förslaget. Inga yttranden har inkommit från berörda fastighetsägare, närboende eller allmänheten. Efter granskningen har detaljplanens bestämmelser om störningsskydd justerats för att överensstämma med de nya riktvärden för trafikbuller vid bostäder som trädde i kraft under 2017. I övrigt har mindre justeringar och förtydliganden gjorts i planhandlingarna.

Utbyggnad av allmänna anläggningar genomförs och bekostas av Nacka kommun. Byggentreprenaden för allmänna anläggningar finansieras genom försäljning av den kommunala mark som anvisats till privata byggherrar. I samband med att kommunstyrelsen

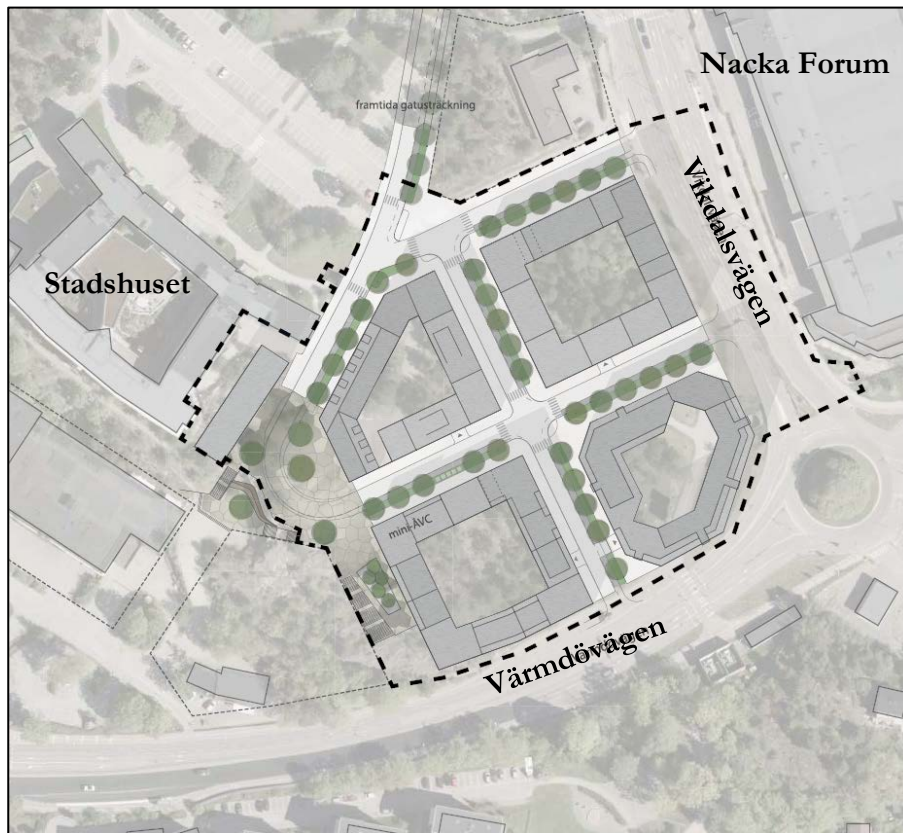
och kommunfullmäktige tar ställning till förslaget till detaljplan kommer även ett separat ärende med avtal hanteras. Avtalen reglerar kommunens respektive berörda byggaktörers skyldigheter och ansvarsförhållanden samt tekniska, ekonomiska och juridiska frågor kopplade till genomförandet. Detaljplanens genomförande bedöms pågå under flera år med ett färdigställande omkring 2021-2022.

Detaljplanen bedöms inte medföra direkt negativa konsekvenser för barn. Trafiksäkerhetsfrågor och störningar under byggtiden är dock viktiga fokusområden under genomförandet, inte minst med tanke på barn.

Ärendet

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar så att ett idag obebyggt område mellan Nacka stadshus och Nacka Forum kan 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 ombyggnad och upprustning av delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter.

Detaljplanen medger bebyggelse i fyra kvarter i 5–8 våningar samt en ny byggnad i direkt anslutning till stadshuset. Detaljplanen reglerar i första hand tillåtna byggnadsvolymer och ändamål för markanvändningen. I planbeskrivning och gestaltungsprogram beskrivs bestämmelser och möjlig bebyggelse närmare. Genomförandet kommer innebära stora markarbeten och att befintlig vegetation kommer försvinna. Lokalgator och torgytor planeras för trafikfunktioner, vistelse samt trädplantering med dagvattenfördröjande funktion. I söder är höjdskillnaderna så stora att de behöver tas upp av en trappa. Gång- och cykeltunneln under Vikdalsvägen föreslås ersättas av en passage i samma plan som Vikdalsvägen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.



Illustrationsplan över planområdet.

Förslaget till detaljplan var utställt för granskning från den 23 maj till och med den 20 juni 2017, sammanlagt 4 veckor. Under granskningstiden har det inkommit 10 yttranden från remissinstanser varav ett fåtal yttranden innehöll synpunkter på förslaget. Länsstyrelsen har bland annat förtydligat hur de ser på anläggningar för dagvattenhantering.

Lantmäterimyndigheten har lämnat synpunkter kring fastighetsrättsliga frågor samt redovisning och tydlighet i planhandlingarna. Nacka Miljövårdsråd har lämnat in ett yttrande där de är positiva till vissa delar och kritiska mot andra exempelvis exploateringsgraden, dagvattenhantering och redovisning av trafikfrågor. Flera yttranden, bland annat från ledningsägare och trafikförvaltningen (SLL), framför inga synpunkter på förslaget men uttrycker behov av nära samordning under utbyggnadsskedet. Under granskningstiden har inga synpunkter kommit in från berörda fastighetsägare, närboende eller allmänheten. 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 granskningstiden har detaljplanens bestämmelse om störningsskydd justerats för att överensstämja med de ändringar i förordningen för trafikbuller vid bostäder som trädde i kraft den 1 juli 2017.

Även planbeskrivningen och miljöredovisningen har justerats till följd av detta.

Användningsbestämmelsen om verksamhetslokaler har justerats så att lokaler även ska

anordnas mot allmän plats TORG, detta har varit avsikten redan från början och därför är att betrakta som en mindre justering. I planområdets södra del har två ytterligare plushöjder lagts till för att förtydliga avsedd höjd för allmän plats. Förändringarna bedöms inte 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 avsnitten om risk, buller och dagvatten samt i genomförandeavsnittet där fastighetsrättsliga frågor har utvecklats och förtydligats. I det tillhörande gestaltungsprogrammet har mindre redaktionella justeringar gjorts. I underlagsdokumenten har den kompletterande dagvattenutredningen uppdaterats.

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

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnad av allmänna anläggningar genomförs och bekostas av Nacka kommun. Byggtreprenaden för allmänna anläggningar finansieras genom försäljning av den kommunala mark som anvisats till privata byggherrar. De nya allmänna anläggningarna, som utöver gatorna även inkluderar trappor och torgytor, innebär ökade drift- och underhållskostnader för Nacka kommun. Bidrag till utbyggnad av tunnelbana inkluderas i markförsäljningen. Utbyggnad av VA finansieras genom VA-taxan.

Konsekvenser för barn

Inom området finns idag naturmark som inte är iordninggjord för lek. De stora dragen, att området ändras från naturmark till tät stadsbebyggelse, bedöms inte medföra direkta negativa konsekvenser för barn. Frågor om buller hanteras i detaljplanen för att säkerställa godtagbara boendemiljöer vilket är viktigt ur hälsoperspektiv, inte minst för barn. I planområdets västra del, närmast stadshuset, möjliggörs en byggnad som vid behov kan användas för funktioner kopplat till barn och ungdomar. Inom planområdet planläggs inte för förskolor utan dessa funktioner löses utanför planområdet inom gångavstånd. Detaljplanens gatusektioner medger generösa trottoarer vilket ger förutsättningar för en god trafiksäkerhet. Att gång- och cykeltunneln föreslås ersättas med en passage i samma plan som Vikdalsvägen kan vara negativt för barn jämfört med dagsläget. Det kommer vara av stor vikt att alla passager för oskyddade trafikanter utformas på ett trafiksäkert sätt.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande

kvartal 4 2017

Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse



Plankarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande
Gestaltningssprogram
Illustrationsplan

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: <http://www.nacka.se/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/centrala-nacka/nya-gatan/stadshusområdet/>

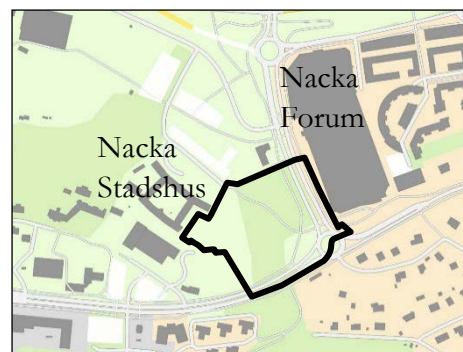
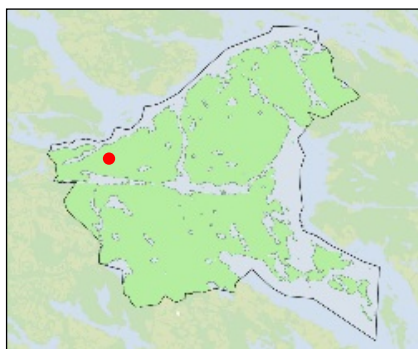
Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt

Översikt Nya gatan, stadshusområdet, 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 (flera avtal)	Flera datum	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2016-10-19	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2016-11-22	KSSU	§ 204, Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning	2017-05-17	MSN	§ 102
✓	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 preliminära avgränsning