

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, på västra Sicklaön

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Planområdet som ligger mellan Nacka stadshus och Nacka Forums södra del föreslås förändras från naturmark till tät stadsbebyggelse med cirka 600 bostäder, verksamheter samt offentliga rum. Planeringen och stadsstrukturen utgår från inriktningen i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen omfattas av förslaget, dessa delar planläggs som gata. Förslaget innebär att gång- och cykeltunneln under Vikdalsvägen tas bort och ersätts med en passage i samma plan. Förslaget var på samråd under kvartal 4 2016 och yttranden har främst inkommit från remissinstanser, föreningar och kommunala nämnder samt ett fåtal medborgare.

Synpunkter på bland annat dagvattenhantering och trafikfrågor har medfört att kompletterande underlag har tagits fram och arbetats in i planbeskrivningen eller i underlag. De flesta remissinstanser ställer sig positiva till förslaget, dock framförs synpunkter och kommentarer om behov av samordning i genomförandefrågor kopplat till utbyggnad, transporter, ledningsomläggningar, etapper och relation till närliggande projekt med mera. De föreningar och medborgare som yttrat sig är mer kritiska till förslaget, bland annat föreslås annan bebyggelsestruktur, det framhålls att bebyggelsen är för tät samt att beskrivning av dagvattenhantering och trafikfrågor är bristfällig.

Inkomna synpunkter har i första hand lett till kompletteringar av utredningar samt justeringar i planbeskrivningen. I plankartan har ett antal justeringar gjorts närmast Forumrondellen för att anpassa bestämmelserna till ett nytt bebyggelseförslag samt vid stadshuset då underlaget för stadshusets möjliga utbyggnad har preciserats. I övrigt har ett gestaltungsprogram arbetats fram tillsammans med berörda byggaktörer och deras arkitekter. Efter justeringar, förtydliganden och kompletterande underlag bedömer planenheten att detaljplanen kan ställas ut för granskning.

Ärendet

Planområdet är beläget i centrala Nacka, mellan Nacka stadshus och Nacka Forum. 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 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. Ombyggnaden av Vikdalsvägen innefattar att de olika trafikslagen ska samsas i gaturummet och att den befintliga gång- och cykeltunneln ersätts med en passage i samma plan som gatan. Detta är en del i att ändra stadsmiljöns karaktär. Detaljplanen medger fyra kvarter med tät stadsbebyggelse samt en byggnad för verksamheter i anslutning till stadshuset. Förslaget bedöms resultera i cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter.

Under samrådet, som pågick under kvartal 4 2016, kom det i huvudsak in synpunkter och kommentarer från remissinstanser, föreningar och kommunala nämnder. Endast ett fåtal synpunkter kom in från privatpersoner. Synpunkter på bland annat dagvattenhantering och trafikfrågor har medfört att kompletterande underlag har tagits fram och arbetats in i planbeskrivningen eller i underlag. De flesta remissinstanser ställer sig positiva till förslaget, dock framförs synpunkter och kommentarer om behov av samordning i genomförandefrågor kopplat till utbyggnad, transporter, ledningsomläggningar, etapper och relation till närliggande projekt med mera. De föreningar och medborgare som yttrat sig är mer kritiska till förslaget, bland annat föreslås annan bebyggelsestruktur, det framhålls att bebyggelsen är för tät samt att beskrivning av dagvattenhantering och trafikfrågor är bristfällig. För en fullständig bild av inkomna yttranden och kommunens kommentarer hänvisas till samrådsredogörelsen.

Efter genomfört samråd har ett antal justeringar av plankartan samt uppdateringar och förtydliganden av planbeskrivningen gjorts samt kompletteringar av underlag. Den 3 april 2017 fattade kommunstyrelsen beslut om att markanvisa det sydöstra kvarteret närmast Forumrondellen. I markanvisningsprocessen bedömdes inkomna anbud med 75 procents vikt på gestaltning och med 25 procents vikt på prisnivå. Detta beslut av markanvisning är bakgrunden till att detaljplanen har justerats i den sydöstra delen. Det nya bebyggelseförslaget liknar i huvudsak samrådsförslagets volymer, tillåtna höjder har dock höjts och utformningsbestämmelser justerats för att anpassas till förslaget. Den föreslagna byggnaden närmast stadshuset har studerats vidare och detaljplanen har justerats så att hela området fram till befintlig byggnad får bebyggas, dock med begränsningar i höjd. Där elnätsstationer föreslås, i det nordvästra hörnet samt i den södra delen vid trappan, har utbredningen justerats för att ge flexibilitet gällande exakt placering. Planbestämmelsen om jorddjup på gårdarna har formulerats om så att kravet omfattar halva istället för hela

gårdarna, därmed kommer inte bestämmelsen i konflikt med krav på tillgänglighet och lämplig ytavrinning.

I planbeskrivningen har en mängd mindre ändringar och förtydliganden gjorts som inte berör detaljplanens formella reglering. De lite större förändringarna handlar om uppdaterad skrivning angående parkeringstal, uppdaterade illustrationer för bebyggelse samt en utvecklad beskrivning av dagvattenhanteringen där planerad dammanläggning söder om planområdet och dess funktion beskrivs. I planbeskrivningen har konsekvenserna för fastigheten Sicklaön 134:26, det så kallade ”Elverkshuset”, förtydligats. Det har även lagts in en principillustration som beskriver de olika nivåerna vid föreslagen elnätsstation i områdets södra del. Detaljplanens underlag har kompletterats med ett gestaltungsprogram, en solstudie samt ny kompletterande dagvattenutredning.

Efter de justeringar och kompletteringar som beskrivs ovan bedömer planenheten att förslaget till detaljplan kan ställas ut för granskning. Den ovan nämnda kompletterande dagvattenutredningen för reningsdamm är ännu inte slutlevererad från konsult, utredningen ska dock vara klar till granskningsutskicket och kommer då ligga med som ett underlag till detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser

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. 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 naturmark som inte är iordninggjord för lek. De stora dragen, att området ändras från naturmark till tät stadsbebyggelse, bedöms inte medföra 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 östra 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 lösas utanför planområdet inom gångavstånd. Detaljplanens gatusektioner medger generösa trottoarer vilket bidrar till 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

Granskning kvartal 2 2017

Antagande kvartal 4 2017

Handlingar i ärendet

Planhandlingar:

Plankarta

Planbeskrivning

Illustrationsplan

Samrådsredogörelse

Underlag till detaljplanen:

Gestaltningsprogram

Miljöredovisning

Solstudie

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/#panel-startpage>

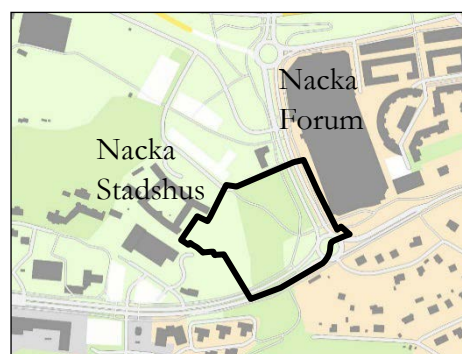
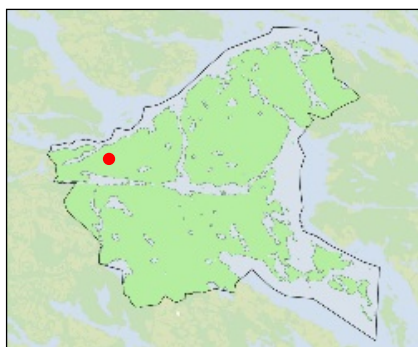
Planenheten

Nina Åman
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		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	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