

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Nya gatan, elverkshuset, på västra Sicklaön

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Planområdet föreslås förändras till tät stadsbebyggelse samt offentliga rum vilket innebär att befintlig bebyggelse och naturmark ersätts med två kvarter med cirka 500 bostäder och verksamheter, och att befintlig infartsparkering och gatumark invid Värmdövägen omvandlas till ett torg. Del av Värmdövägen omfattas även av planförslaget och planläggs som gata. Planeringen och stadsstrukturen utgår från inriktningen i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka och utvecklingen av en tät och blandad stad (Nacka stad), på västra Sicklaön.

Planområdet omfattar ett område direkt söder om Nacka stadshus mellan Järsla skola, förskolan Kristallen och Värmdövägen och inkluderar befintlig bebyggelse i form av det så kallade "Elverkshuset" och en mindre verkstadsbyggnad, samt en infartsparkering invid Värmdövägen, gatumark och naturmark.

Förslaget skickades ut på samråd under kvartal 1 2017 och yttranden har inkommit från remissinstanser, kommunala nämnder och en förening. De flesta remissinstanser ställer sig positiva till förslaget, dock framförs synpunkter och kommentarer om behov av samordning i genomförandefrågor kopplat till utbyggnad, ledningsomläggningar, relation till närliggande projekt med mera. Synpunkter har även inkommit från remissinstanser avseende natur och vegetation, tillgänglighet, dagvattenhantering, transporter med mera, samt synpunkter som innehåller kritik mot planförslaget. Bland annat framhålls att bebyggelsen är för tät och bör anpassas till topografin på ett bättre sätt.

Efter samrådet har detaljplanens bestämmelser om störningsskydd och planbeskrivningens och miljöredovisningens avsnitt om buller ändrats så att de överensstämmer med nya riktvärden om buller vid bostäder som trädde i kraft 1 juli 2017. Bullerutredningen har även uppdaterats. I plankartan har planområdesgränsen anpassats till angränsande detaljplan och

den administrativa bestämmelsen om markföreningar har förtydligats. I planbeskrivningen har en mängd mindre ändringar och förtydliganden gjorts som inte berör detaljplanens formella reglering. De lite större förändringarna handlar om uppdaterade illustrationer för bebyggelse.

Efter justeringar, förtydliganden och reviderade underlag bedömer planenheten att detaljplanen kan ställas ut för granskning.

Ärendet

Planområdet omfattar ett område direkt söder om Nacka stadshus mellan Järla skola, förskolan Kristallen och Värmdövägen. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar för att det så kallade "Elverkshuset", en befintlig däckverkstad och ett idag obebyggt område i anslutning till dessa byggnader 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 en ombyggnad av del av den infartsparkering som ligger söder om Elverkshuset i anslutning till Värmdövägen till en torgplats. Detaljplanen medger två kvarter med tät stadsbebyggelse. Förslaget bedöms resultera i cirka 500 bostäder och cirka 1800 kvadratmeter för verksamheter.

Under samrådet, som inleddes under kvartal 1 2017, kom det i huvudsak in synpunkter och kommentarer från remissinstanser och kommunala nämnder. Ett yttrande kom även in från en förening. De flesta remissinstanser ställer sig positiva till förslaget, dock framförs synpunkter och kommentarer om behov av samordning i genomförandefrågor kopplat till utbyggnad, transporter, ledningsomläggningar, relation till närliggande projekt med mera. Synpunkter har även inkommit från remissinstanser avseende natur och vegetation, dagvattenhantering, tillgänglighet, transporter med mera, samt synpunkter som innehåller kritik mot förslaget. Bland annat framhålls att bebyggelsen är för tät och bör anpassas till topografin på ett bättre sätt. Den förening som inkommit med ett yttrande framför synpunkter på dagvattenhantering. 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 1 juli 2017 trädde nya riktvärden i kraft för trafikbuller vid bostäder till följd av regeringsbeslut att ändra aktuell förordning (2015:216). Avsikten är att denna förändring ska kunna tillgodoräknas i detaljplaner som är startade efter 2 januari 2015 och som planeras att antas efter den 1 juli 2017. Till följd av detta har detaljplanens bestämmelse om störningsskydd ändrats sedan samrådet och planbeskrivningens och miljöredovisningens avsnitt om buller

har ändrats så att de överensstämmer med de nya riktvärdena enligt ovan. Bullerutredningen har även uppdaterats. En förändring av bestämmelsen om störningsskydd bedöms främst vara en fråga mellan exploatören, kommunen samt berörda myndigheter och bedöms inte påverka övriga berörda fastighetsägare eller närboende. I plankartan har planområdesgränsen justerats något och anpassats till plangränsen för angränsande detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet. Planförslagets administrativa bestämmelse om markföreningar har omformulerats och förtydligats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkt.

I planbeskrivningen har en mängd mindre ändringar och förtydliganden gjorts som inte berör detaljplanens formella reglering. Bland annat har konsekvenserna för fastigheten Sicklaön 134:26, ”Elverkshuset”, förtydligats. Avsnittet om fastighetsrättsliga åtgärder i planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av föreslagen underbyggd trappa mellan detaljplanens två föreslagna kvarter, planbeskrivningen har även kompletterats med en beskrivning av befintlig ledningsrätt (VA) samt konsekvenser/åtgärder. De lite större förändringarna handlar om uppdaterade illustrationer för bebyggelse.

Efter de justeringar och kompletteringar som beskrivs ovan bedömer planenheten att förslaget till detaljplan kan ställas ut för granskning.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del stora investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Inom planområdet har kvartersmark markanvisats till ett privat byggbolag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar samt medfinansiering till tunnelbanan ingår i tomträttsavgälden. Ägaren till Sicklaön 134:26 ska erlagga exploateringsbidrag för finansiering av detsamma. Exploateringsbidraget fastställs i exploateringsavtal. Därmed ska kommunen genom markupplåtelse samt exploateringsbidrag finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Ägaren till Sicklaön 134: ska även erlagga medfinansiering till tunnelbanan enligt kommunens vid tidpunkten fastställda beslut. Genomförandet innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet. Utbyggnad av VA finansieras genom VA-taxan.

Konsekvenser för barn

Inom del av området finns naturmark som inte är iordninggjord för lek. Att naturområdet ändras till tät stadsbebyggelse bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn. Inom planområdet planläggs inte förskolor utan dessa funktioner löses utanför planområdet inom gångavstånd. Befintlig infartsparkering invid Värmdövägen föreslås omvandlas till ett torg som kan fungera som en mötesplats, plats för rekreation och viss lek. Kvarterens bostadsgårdar ska tillgodose funktioner såsom bostadsnära rekreation och lek.

Tidplan

Granskning kvartal 3 2017

Antagande kvartal 2 2018

Handlingar i ärendet

Planhandlingar:

Plankarta

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

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/elverkshuset/>

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Torbjörn Blomgren
Planarkitekt

Översikt Nya Gatan - Elverkshuset, 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	2016-06-08	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2017-03-13	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2017-04-11	KSSU	
✓	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	

