

2018-03-02

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/870–214
Projekt 9259
Utökat förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Västra Nacka strand, detaljplan 5, på västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Detaljplaneprogrammet för Nacka strand antogs av kommunstyrelsen i juni 2014. Det pågående stadsbyggnadsprojektet för Västra Nacka strand, detaljplan 5, startades genom delegationsbeslut i slutet av 2015. Området omfattar bland annat ny bebyggelse inom delområde 5 (Västra kajen) och delområde 6 (söder om Fabrikörvägen). I arbetet med detaljplan för Västra Nacka strand, detaljplan 5, har ett nytt bebyggelseförslag tagits fram med anledning av att ny kunskap om kajens konstruktion och status samt ändrade markägoförhållanden förändrat projektets förutsättningar. Förändringarna i förhållande till programförslaget bedöms vara av sådan omfattning att planenheten bedömer att miljö- och stadsbyggnadsnämnden behöver informeras innan vidare planarbete.

För delområde 5 (kajen) innebär förändringarna följande:

- Kajen föreslås rivas och ersättas med en ny kaj.
- Dagens verksamhetsbebyggelse på kajen föreslås rivas och ersättas med ny bebyggelse. För bebyggelsens utformning kommer upplevelsen från vattnet med kajkaraktär, vattenkontakt, siktlinjer och variation vara viktiga delar.
- Bebyggelsen föreslås innehålla större andel bostäder och mindre andel verksamheter än i programförslaget.
- Bebyggelsen på kajens södra del flyttas fram från den sprängda bergväggen.

För delområde 6 (söder om Fabrikörvägen) innebär förändringarna följande:

- Tidigare förslag om punkthus direkt vid Fabrikörvägen föreslås ändras till bebyggelse som huvudsakligen läggs i delområdets södra del med ett större avstånd till gatan. För bebyggelsens utformning är det viktigt med ett begränsat avtryck på marken samt inspiration från naturmiljöns karaktär.

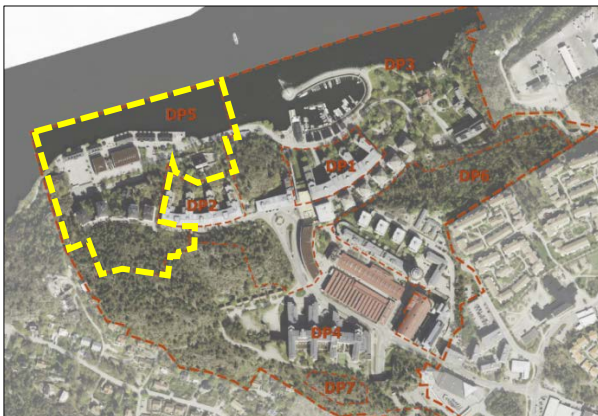
- Förändringen bedöms ge bättre förutsättningar att bevara partier med vegetation vid Fabrikörvägen samt öka avståndet i förhållande till befintlig bebyggelse.

Punkterna ovan samt den föreslagna bebyggelsestrukturen bedöms kunna ligga till grund för vidare planprocess. Exakta placeringar, byggnadsvolymer, våningsantal, gestaltning och allmän plats kommer dock att utvecklas vidare i planprocessen. I planprocessen görs även en prövning i förhållande till olika enskilda och allmänna intressen, riksintressen, befintliga kulturmiljövärden, teknisk infrastruktur, riskfrågor med mera. Det utsiktsservitut som delvis påverkar möjlig bebyggelse på kaj är ett avtal mellan två privata aktörer, servitutet kommer beaktas även om det inte styr kommunens planläggning. Slutliga markanvändningar för kvartersmark och exakt i vilken omfattning bostäder respektive verksamheter medges kommer också att definieras slutligt i den framtida detaljplanen. Uppskattat antal bostäder och verksamhetsytor i denna tjänsteskrivelse ska dock betraktas som en utgångspunkt i arbetet. Inom planområdet finns även Fabrikörvillan och Villa Gustafshög som är av kulturhistoriskt intresse, bland annat med avseende på exteriör och synlighet mot farleden.

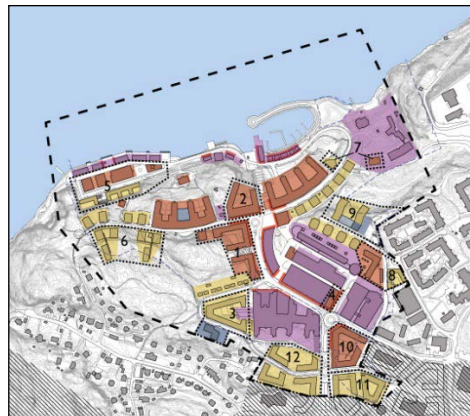
Ärendet

Bakgrund

Detaljplaneprogrammet för Nacka strand antogs av kommunstyrelsen i juni 2014. Programmet ligger i linje med översiktsplanen Hållbar framtid i Nacka och dess stadsbyggnadsstrategier. Detaljplaneprogrammet syftar bland annat till att skapa förutsättningar för att Nacka strand ska bli en attraktiv och levande stadsdel inom Nacka stad med ökad andel bostäder. Västra Nacka strand, detaljplan 5, som omfattar cirka 4,5 hektar, är en av flera detaljplaner inom stadsdelen. Planområdet gränsar till övrig bebyggelse i stadsdelen, samt till Vikdalen och naturmark söder och väster. Norra delen berör även vattnet i anslutning till kajen. Planområdet berör både planerad bebyggelse enligt detaljplaneprogrammet (delområde 5 och 6) samt befintlig bebyggelse. På kajen finns befintlig bebyggelse i form av små- och storskalig träbebyggelse med verksamheter, i huvudsak uppförda på 1990-talet och tidigt 2000-tal. Vid Fabrikörvägen finns fyra punkthus med bostäder (Brf. Gustafshög 1) samt grönområden. Inom området finns även två kulturhistoriskt intressanta byggnader i form av Fabrikörvillan och Villa Gustafshög.



Preliminärt planområde för Västra Nacka strand, detaljplan 5, markerat med streckad linje.



Karta från detaljplaneprogrammet med föreslagen bebyggelse och delområden.

Vid kommunstyrelsens antagandebeslut av detaljplaneprogrammet för Nacka strand, den 2 juni 2014 § 138, delegerades starten av de ingående stadsbyggnadsprojekten till planchefen och exploateringschefen under förutsättning att de följer detaljplaneprogrammet. Med stöd av detta beslutade planchef och exploateringschef den 16 december 2015 att starta stadsbyggnadsprojektet för Västra Nacka strand, detaljplan 5, samt att godkänna den startpromemoria som tagits fram i enlighet med detaljplaneprogrammets inriktning. Sedan projektstart har ett antal förutsättningar för projektet ändrats vilket medfört förändringar avseende föreslagen bebyggelsestruktur med mera inom planområdet.

Orsaker till förändringar

Tekniska frågor

Enligt detaljplaneprogrammet ska planläggningen av detaljplan 5 säkra allmänhetens tillgång till strandpromenaden närmast vattnet på kajen genom att planlägga denna som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Sedan projektstart har fastighetsägaren utfört fördjupade tekniska utredningar avseende bland annat kajkonstruktionen. Utredningarna visar att kajen i sitt nuvarande, eller i upprustat skick, varken når upp till de krav som ställs av Nacka kommun i Teknisk handbok eller de krav som rimligen kan ställas på en kaj med nybyggda bostadshus på. Därför behöver kajen ersättas av en ny konstruktion som möjliggör ny bostadsbebyggelse samt ett kommunalt övertagande av de delar av kajanläggningen som föreslås bli allmän plats. Till följd av detta har bebyggelsen och dess innehåll setts över efter de nya förutsättningarna.

Markägoförhållanden

Sedan projektstart har områdets markägoförhållanden förändrats, två nya privata aktörer har tagit över markägandet från tidigare privata markägare. Delområde 5 och 6 har förvärvats av Oscar Properties och området vid Fabrikörvillan har förvärvats av Alecta.

Nytt bebyggelseförslag

Ändrade förutsättningar avseende kajen samt ändrade markägoförhållanden enligt ovan har medfört att ett förslag till ny bebyggelsestruktur tagits fram. Förändringarnas innebörd framgår tydligt i nästa avsnitt. Förändringarna jämfört med antaget detaljplaneprogram bedöms inte vara marginella utan av sådan omfattning att planenheten bedömer att miljö- och stadsbyggnadsnämnden behöver informeras innan vidare planarbete.

En dialog har förts mellan brf. Gustafshög 1, kommunen och fastighetsägaren Oscar Properties avseende framtagna förslag till bebyggelse på kajen och inom delområde 6 söder om Fabrikörvägen. Brf. Gustafshög 1 har i detta tidiga skede framfört kritiska synpunkter avseende föreslagen bebyggelses påverkan på utsikt och insyn i befintliga bostäder, solljusförhållanden, byggtrafik, områdets karaktär med mera. Cirka 30 skrivelser med kritiska synpunkter har även inkommit till kommunen från enskilda boende inom brf. Gustafshög 1.

Utgångspunkter från detaljplaneprogrammet samt förslag till ny inriktning för kommande planering

Delområde 5, kajen.



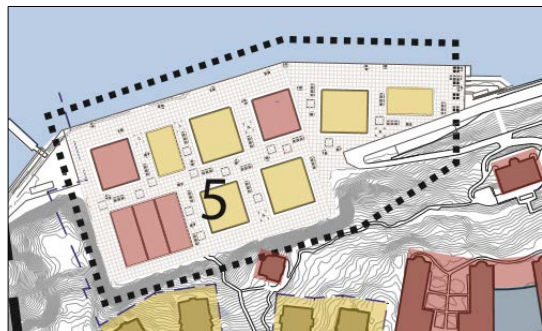
Delområde 5 enligt detaljplaneprogrammet.



Delområde 5, föreslagen ny inriktning.



Programkarta enligt detaljplaneprogrammet.



Programkarta, föreslagen ny inriktning.

Färger i kartorna ovan - Gul färg: Huvudsakligen bostäder, Röd färg: Blandat innehåll, Lila färg: Huvudsakligen verksamheter

Förslag enligt detaljplaneprogrammet.

- Omfattar cirka 85 nya bostäder och cirka 500 m² tillkommande verksamhetsytor utöver befintliga verksamheter.
- Programförslaget utgår från befintlig bebyggelsestruktur och kompletterar den nuvarande strukturen med ny bebyggelse med cirka 4–5 våningar i enlighet med illustrationsplanen ovan till vänster.

Förslag till ny inriktning för kommande planering.

- Kajen föreslås rivas och ersättas med en ny kaj.
- Dagens verksamhetsbebyggelse på kajen föreslås rivas och ersättas med ny bebyggelse. För bebyggelsens utformning kommer upplevelsen från vattnet med kajkaraktär, vattenkontakt, siktlinjer och variation vara viktiga delar.
- Bebyggelsen föreslås innehålla större andel bostäder och mindre andel verksamheter än i programförslaget. Nytt förslag med bebyggelse i cirka 5 våningar omfattar cirka 180 nya lägenheter och cirka 350 m² verksamhetsytor totalt sett på kajen.
- Bebyggelsen på kajens södra del flyttas fram från den sprängda bergväggen.

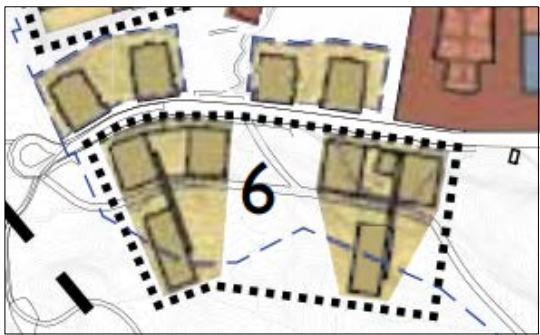
Delområde 6, söder om Fabrikörvägen.



Delområde 6 enligt detaljplaneprogrammet.



Delområde 6, föreslagen ny inriktning.



Programkarta enligt detaljplaneprogrammet.



Programkarta, föreslagen ny inriktning.

Färger i kartorna ovan - Gul färg: Huvudsakligen bostäder

Förslag enligt detaljplaneprogrammet.

- Omfattar cirka 90 nya bostäder och cirka 800 m² bostadskomplement/verksamhetsytor.
- Bebyggelse söder om Fabrikörvägen i form av två grupper med flerbostadshus i enlighet med illustrationsplanen ovan till vänster, totalt fyra punkthus i 6–7 våningar direkt mot gatan samt två lamellhus uppe på berget mot söder i 2–5 våningar.

Förslag till ny inriktning för kommande planering.

- Tidigare förslag om punkthus direkt vid Fabrikörvägen föreslås ändras till bebyggelse i cirka 5 våningar som huvudsakligen läggs i delområdets södra del med ett större avstånd till gatan. För bebyggelsens utformning är det viktigt med ett begränsat avtryck på marken samt inspiration från naturmiljöns karaktär.
- Förändringen bedöms ge bättre förutsättningar att bevara partier med vegetation vid Fabrikörvägen samt öka avståndet i förhållande till befintlig bebyggelse.
- Omfattar cirka 90 nya bostäder, inga verksamhetslokaler.

Befintlig bebyggelse som inte föreslås förändras

Utöver delområde 5 och 6 som beskrivits ovan ingår även den solitära Fabrikörvillan öster om delområde 5 samt Villa Gustafshög söder om delområde 5. Dessa villor representerar Nacka strands industriepok respektive sommarhöjdepok och har stora kulturhistoriska värden exempelvis med avseende på exteriör och byggnadernas synliga del av farledsmiljön vilket bland annat utvecklas i Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Båda byggnaderna är redan i gällande detaljplaner reglerade med rivningsförbud.

Frågor som ska utredas i fortsatt detaljplaneprocess

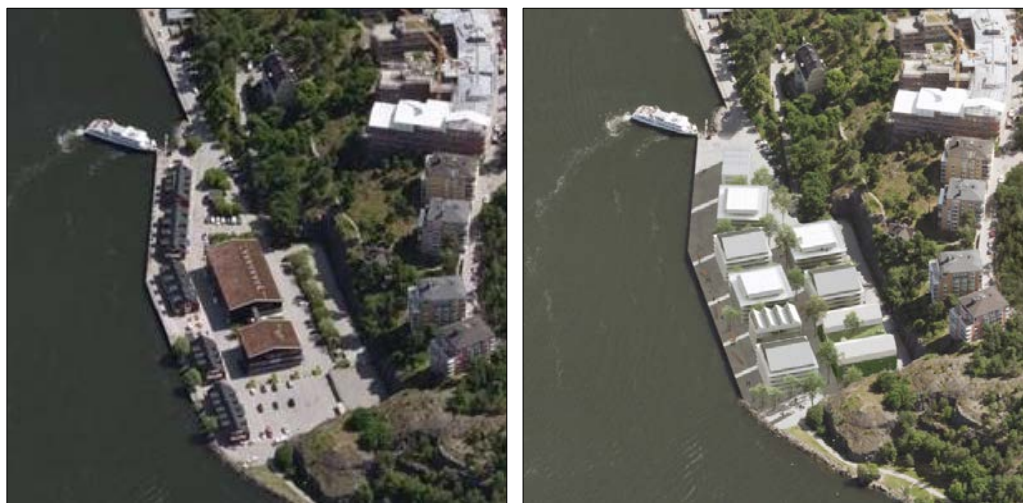
Strukturen, byggnadsvolymer och gestaltningen inom respektive delområde kommer tillsammans med föreslagen allmän platsmark att utvecklas vidare och anpassas och prövas i förhållande till riksintressen, befintliga kulturmiljövärden, teknisk infrastruktur, riskfrågor med mera inom ramen för fortsatt detaljplaneprocess. Illustrationer i denna tjänsteskrivelse är dock vägledande. Lämpliga användningar för kvartersmark ska även prövas i fortsatt detaljplaneprocess, vilket slutligen kommer att utgöra en förutsättning för möjlig fördelning av bostäder och ytor för verksamheter inom föreslagen bebyggelse.

Avtalsservitut

Planprogrammet anger att det finns ett avtalsservitut gällande utsikt mellan brf Gustafshög 1 och fastighetsägaren på kajen vilket begränsar de framtida husens höjder. Enligt planprogrammet ska byggnadernas exakta placering och höjd studeras närmare i relation till det befintliga utsiktsservitutet. Ett avtalsservitut är en civilrättslig överenskommelse mellan avtalsparterna och Kommunen har ingen tolkande roll när det gäller avtalsservitut, men ska beakta de intressenter som finns inom detaljplaneområdet och deras rättigheter. Ett civilrättsligt avtal mellan två parter är inte styrande för kommunens detaljpaneläggning. Kommunens avvägning mellan de olika berörda intressena kommer utmynna i en viss byggrätt, det civilrättsliga avtalet och tolkningen av det påverkar sedan om byggrätten kan nyttjas i din helhet eller inte. Denna fråga behöver beaktas under fortsatt planprocess.

Möjlig gestaltning och utformning av ny bebyggelse**Delområde 5, kajen.**

I det nya förslaget redovisas en bebyggelsestruktur med friställda volymer på den plana kajen som kan grupperas två och två till små kvarter. Byggnadsvolymer och olika storlek och de små och oregelbundna förskjutningarna ger en variation i stadsrummen med både korta och långa siktlinjer.



Flygbilder mot öster som redovisar befintlig bebyggelse på västra kajen respektive en möjlig placering och gestaltning av byggnadsvolymer i enlighet med förslag till ny inriktning för kommande planering. Bild: Arrhov Frick Arkitektkontor/Oscar Properties



Perspektivbild från vattnet mot söder som redovisar en möjlig gestaltning av byggnadsvolymer på västra kajen. Bild: Arrhov Frick Arkitektkontor/Oscar Properties

I illustrationerna visas hur olika takformer kan bidra till en varierad stadsmiljö, där sadeltak, platta tak och en slags modern tolkning av ett sågtandstak blandas. Det nya förslaget innebär att det även närmast vattnet föreslås flervåningshus med bostäder. I söder flyttas bebyggelsen fram och läggs inte direkt mot bergväggen som i detaljplaneprogrammet, det ger möjligheter till en bättre bostadskvaliteter samt rationella lösningar för trafikföring och infrastruktur. Den frilagda sprängda bergssidan med en trappa i mitten liknar dagens situation och innebär att berget även fortsättningsvis blir en synlig del i berättelsen om Nackas utveckling och den mänskliga påverkan i terrängen. Genom att flytta fram bebyggelsen från berget ges även bättre möjligheter att spara vegetation i kanten mellan kaj och berg. Avsikten är att lösa parkeringsbehovet vid kajens sydvästra del mot befintlig spillvattentunnel.

Delområde 6, söder om Fabrikörvägen.



Flygbilder mot öster som redovisar hur delområde 6 ser ut idag respektive en möjlig placering och gestaltning av tillkommande byggnadsvolymer i enlighet med förslag till ny inriktning för kommande planering. Bild: Arrhov Frick Arkitektkontor/Oscar Properties

I det nya förslaget redovisas en struktur där de föreslagna byggnadsvolymer i huvudsak placeras i områdets södra del istället för den punkthusbebyggelse närmast Fabrikörvägen som föreslogs i detaljplaneprogrammet. På så sätt ges möjlighet att spara träd och vegetation mot gatan och mot befintliga bostadshus norr om Fabrikörvägen. De föreslagna byggnadsvolymer har anpassats till topografin och placeras på ett sådant sätt att förutsättningar finns för att spara bevarandevärda träd och ytligt berg. Byggnaderna ställs delvis på pelare vilket minskar ingreppet i naturmiljön och ger ett lätt uttryck i mötet med marken. Strukturen har även anpassats till föreslagna gångstråk och ytor för lek som har planerats inom Västra hållmarksparken i angränsande detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4. Bebyggelsens utformning hämtar med fördel inspiration från naturmiljöns karaktär.



Perspektivbild Längs Fabrikörvägen mot väster som redovisar en möjlig gestaltning av byggnadsvolymer inom delområde 6. I förgrunden illustreras brf. Gustafshögs befintlig byggnad för avfallshantering. Bild: Arrhov Frick Arkitektkontor/Oscar Properties



Perspektivbild som illustrerar en möjlig gestaltning av byggnadsvolymer inom delområde 6. Bild: *Arrhov Frick Arkitektkontor/Oscar Properties*

Ekonomiska konsekvenser

Enligt tidigare tecknat ramavtal ska exploatören bekosta samtliga åtgärder som krävs för den nya bebyggelsen i Nacka strand samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Exploatören ska även överlåta allmän plats enligt detaljplanen utan ersättning till kommunen. Ramavtalet har förts över på ny ägare av delområde 5 och delområde 6. Ramavtalet kommer att ersättas med ett exploateringsavtal som preciserar finansiering och ansvar i samband med att detaljplanen antas. Ett planavtal finns tecknat där det framgår att exploatören bekostar detaljplanearbetet. Ovanstående förändras inte av föreslagen ny inriktning för kommande planering.

Drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen. De ändringar som redovisas i denna tjänsteskrivelse bedöms i dagsläget inte innebära några ytterligare drift- och underhållskostnader för kommunen jämfört med detaljplaneprogrammets förslag. Driftkostnaderna blir dock större jämfört med dagsläget eftersom området idag är privat och inte sköts av kommunen. I och med att förutsättningarna har förändrats vad gäller nybyggnation av kajen ger ny föreslagen bebyggelse i delområde 5 bättre ekonomiska förutsättningar för att genomföra kajombyggnationen enligt kommunens Teknisk handbok samt säkra kommuninvånarnas tillträde till strandpromenaden. För delområde 6 bedöms förändringen jämfört med detaljplaneprogrammet inte innebära några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för barn

Förslag till ny inriktning för kommande planering av delområde 5 och 6 enligt ovan innebär att det stråk som anges i detaljplaneprogrammet för Nacka strand, mellan Västra kajen och

Västra hållmarksparken, även fortsatt kommer att kunna komma till stånd. Tillgång till ytor för lek och rekreation för barn kommer att bevakas under fortsatt detaljplaneprocess. I och med kommunalt övertagande av allmän plats kommer även berörda gator att rustas upp och ses över trafiksäkerhetsmässigt.

Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse

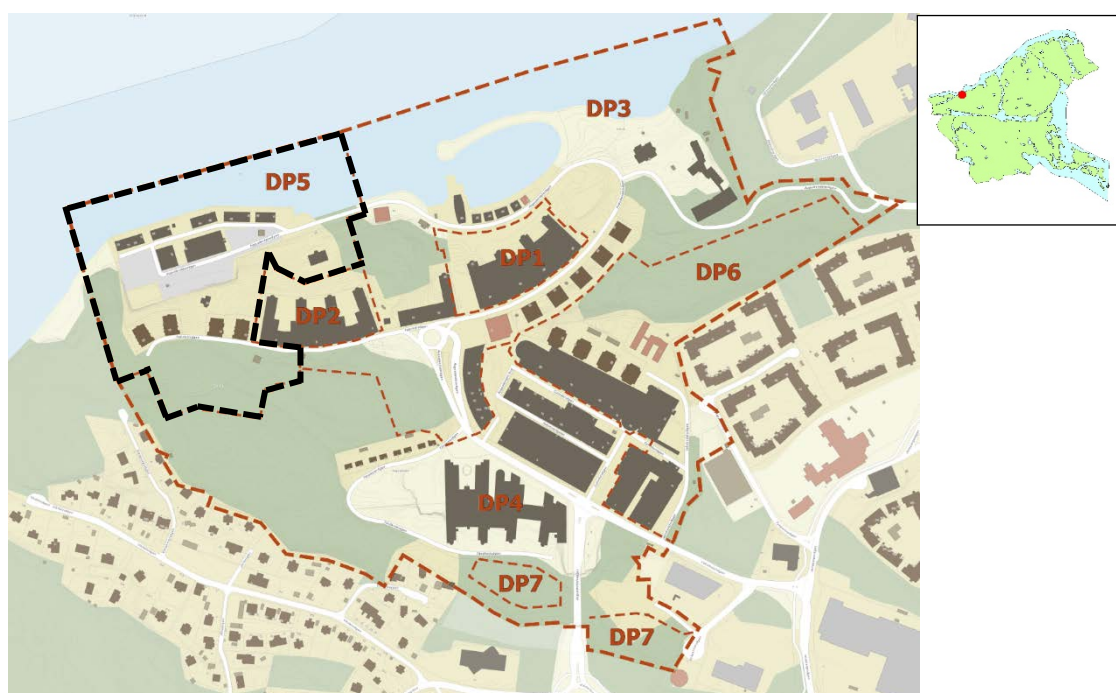
Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Torbjörn Blomgren
Planarkitekt

Översikt stadsbyggnadsprojekt för Västra Nacka strand, detaljplan 5, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Antagande detaljplaneprogram för Nacka strand	2014-06-02	KS	§ 138
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-12-16	Planchef och exploateringschef	Delegationsbeslut
✓	Informationsärende		MSN	
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	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 Västra Nacka strand, detaljplan 5 (DP5), samt dess läge i kommunen.