

2014-10-17

TJÄNSTESKRIVELSE
FRN 2013/129-214
KFKS 2012/218-214

Fritidsnämnden

Detaljplan med miljökonsekvensbeskrivning för del av Kvarnholmen - Etapp 5, Kvarnholmsplatån

Remiss Granskning

Förslag till beslut

Fritidsnämnden antar tjänsteskrivelsens förslag till yttrande enligt bilaga 1.

Sammanfattning

Planens syfte är att planlägga Kvarnholmens platå och nordvästra kajen för bostäder och en förskola. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö, kust och skärgård samt farled.

Ny bostadsbebyggelse möjliggörs delvis på tidigare ianspråktagen mark.

Detaljplanen utgör etapp 5 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer huvudsakligen godkänt planprogramms riktlinjer. Största avvikelserna jämfört med planprogrammet är att bebyggelsen utmed nordvästra kajen får ytterligare en huskropp jämfört med programmet.

Fritidsnämnden har givits möjlighet att yttra sig om detaljplanen.

Några förändringar av planförslaget har, med anledning av fritidsnämndens tidigare yttrande, inte gjorts mellan samråd och granskning. Detta innebär att Fritidsnämnden i detta yttrande upprepar, enligt bilagt yttrande, de synpunkter som framfördes under samrådsskedet.

Ärendet

Planens syfte är att planlägga Kvarnholmens platå och nordvästra kajen för bostäder och en förskola. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö, kust och skärgård samt farled.

Ny bostadsbebyggelse möjliggörs delvis på tidigare ianspråktagen mark.

Till detaljplanen hör gestaltningsprogram som förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Plankartans bestämmelser avseende utformning och utförande hänvisar till gestaltningsprogrammet.

Detaljplanen utgör etapp 5 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer huvudsakligen godkänt planprogramms riktlinjer. Största avvikelserna jämfört med planprogrammet är att bebyggelsen utmed nordvästra kajen får ytterligare en huskropp jämfört med programmet.



Bebyggelsen på platån och husen i väster har fått en annan utformning och gestaltning än illustrationen i planprogrammet. Ett i dagsläget rimligt antagande är att planförslaget skulle ge cirka 550 lägenheter och cirka 960 kvm lokaler.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan är enligt behovsbedömningen påverkan på riksintresset kulturmiljö, samt påverkan på landskapsbilden.

Miljökonsekvenser

Kommunen gör bedömningen att detaljplanens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har upprättats för de frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Enligt behovsbedömningen är dessa frågor påverkan på riksintresset kulturmiljö samt påverkan på landskapsbilden.

Övriga konsekvenser

Rekreation

Tillgången till ytor för lek och vistelse varierar mellan de olika bebyggelseområdena. På "Platån" kommer förutsättningarna att vara goda medan "Norrhusen" kommer att ha förhållandevis dålig tillgång till denna typ av ytor.

Tillgänglighet

Delar av planområdet är lättillgängliga för rörelsehindrade. Detta gäller främst kajplanet och "Platån". Andra delar av planområdet har dålig tillgänglighet med trappor och branta lutningar.

Hälsa, trygghet och säkerhet

Planförslaget innebär att området rustas upp och befolkas i mycket högre grad än i dagsläget, vilket medför ett positivt tillskott då fler människor rör sig genom området vilket skapar trygghet och säkerhet. Befintliga gaturum utvecklas och nya upplysta stråk skapas. Naturgivna risker finns i form av närhet till vatten samt höga bergsbranter.

Enligt en framtagna riskbedömning avseende påsegling, framgår att risknivån med avseende på fartygskollisioner är i storleksordning lika stor som att träffas av blixten varför de planerade bostadshusen bedöms kunna uppföras utan ytterligare skyddsåtgärder för påsegling.

En flyghinderanmälan kommer att tas fram i god tid före planerat uppförande.

Markföroreningar

Vid genomförande av detaljplanen ska markarbeten inom områden där fyllnadsmassor finns ske med uppmärksamhet.

Ytterligare utredning med eventuell provtagning och sanering ska ske vid den övre södra ortentré till de vertikala cisternerna där olja har lagrats.



Vatten från bergscisternerna och tunnlar ska även framöver avledas genom oljeavskiljning före utsläpp till Svindersviken.

För att i framtiden minimera risken för att förorenad gas från tidigare verksamhet kan tränga in i bostäder, föreslås att bebyggelsen utförs med ventilerat utrymme mellan underliggande mark och bostäder. Om bostadsbebyggelsen placeras direkt på mark ska bottenplatta och källarmurar utföras som gastäta konstruktioner upp till markytan. Detta regleras med särskild planbestämmelse.

Fritidsnämndens tidigare yttrande

Stora delar av planområdets naturmark säkerställs som allmän plats NATUR eller PARK, vilket är positivt, liksom att nya gångstråk skapas för att binda samman Kvarnholmens olika bebyggelsegrupper. En med Kvarnholmens mått mätt större lek föreslås på en platta öster om de befintliga radhusen. Detta innebär att de östra delarna av planområdet får en förhållandevis god tillgång till lek och rekreation, särskilt då en mindre lek samt lekbollplan finns i Dp2 direkt norr om planområdet och sporthall samt bollplan finns i Dp3 direkt öster om planområdet.

Bebyggelsen i väster de s.k. "Västhusen" får längre till allmän lek och bostäderna i norr de s.k. "Norrhusen" har ingen allmän lek i närheten och bostadsgårdarna är trånga och vända mot norr.

Det aktuella detaljplaneförslaget innehåller inga ytor för bollspel eller idrott.

Sammantaget innebär ett fullt utbyggt Kvarnholmen en befolkning nästan motsvarande Fisksätra. En enig fritidsnämnd uttrycker stor oro över att de boende på Kvarnholmen inte kommer att erbjudas samma tillgång till det fritidsutbud som kan förväntas. Fritidsnämnden framhåller att detta särskilt gäller för det fall att den tidigare planerade skoltomten för skola och idrott kan komma att förändras. Planeringen måste således kompletteras med ytor för barnens och ungas lek och idrott.

Planenhetens kommentar: När vi bygger stad i Nacka kan man inte förvänta sig samma ytor för lek- och bolländamål som i en förortsmiljö. En större lekplats planeras i områdets södra del. Det antagna programmet har inte redovisat andra efterfrågade ytor för etapp 5. Det finns en bollplan att tillgå inom etapp 2, norr om området.

Bilagor

1. Förslag till yttrande
2. Granskningshandlingar

Heidi Swahn
Nämndsekreterare