

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Nacka strand, norra branten, del av fastigheten Sicklaön 13:79 och 369:32

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 31 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet syftar till att, genom framtagande av två separata detaljplaner, möjliggöra konvertering av två kontorshus till bostäder för att öka andelen boende i Nacka strand, möjliggöra en förbättrad allmän koppling för allmänheten mellan torget och kajen och möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän plats inom området.

Stadsbyggnadsprojektet är ett led i en mer omfattande utveckling och förtätning av Nacka strand, vilken föreslås i ett detaljplaneprogram som är under framtagande. En förskola planeras i en av kontorsbyggnaderna för att möta behovet av förskoleplatser och inslag av kommersiella lokaler ska prövas. Parkering för befintliga bostadsrätter på Fabrikörvägen och tillkommande lägenheter ska studeras i projektet.

Detaljplanerna bedöms inte ha en betydande miljöpåverkan.

Ärendet

Nacka strand utgör ett av Nackas största arbetsplatsområden. Inom området är ca 4 000 personer verksamma, det finns ca 2 000 elever i olika åldrar och drygt 300 lägenheter samt hotell, restauranger och mäss- och konferenslokaler.

I början av 2012 sålde Vasakronan Nacka strand till The Carlyle Group. Särskilt kontorsfastigheterna, som dominerar området, har haft höga vakanser efter att stora



arbetsgivare som Telia Sonera, Ericsson och Apoteket har flyttat. Den rådande marknaden efterfrågar mer flexibla kontorsytor som även passar små och medelstora företag. Samtidigt som det i Stockholmsområdet i dagsläget finns ett stort överskott på kontorslokaler råder det en stor brist på bostäder. Fastighetsägaren har uttryckt en önskan om att utveckla Nacka strand till en attraktiv och levande stadsdel, där bostäder, verksamheter och service kan samsas.

Ett detaljplaneprogram är under framtagande och föreslår att fler bostäder tillskapas i området genom ny bostadsbebyggelse och konvertering av kontorsbebyggelse.

Stadsbyggnadsprojektet syftar till att, genom framtagande av två separata detaljplaner, möjliggöra konvertering av två kontorshus till bostäder för att öka andelen boende i Nacka strand, möjliggöra och utföra en förbättrad, kapacitetsstark allmän koppling mellan kajen och torget, och därmed även förutsättningarna för ett effektivt byte mellan buss och båt. Ett samutnyttjande av parkeringsplatser ska vara möjligt när området är förtätat enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand. En utredning som beskriver hur samutnyttjandet ska fungera ska tas fram för att säkerställa att parkeringsplatserna i detta projekt genomförs på ett sätt så att ett samutnyttjande kan uppnås. En förskola med 4-5 avdelningar ska inrättas i en av de nuvarande kontorsbyggnaderna för att möta behovet av förskoleplatser när boende flyttar in i husen. Även inslag av kommersiella lokaler ska prövas. Vidare ska det även utredas hur kommande delområden enligt program Nacka strand ska kopplas till kommunalt VA-nät och om några åtgärder behöver göras i detta projekt när del av Fabrikörvägen övertas av kommunen.

Projektet ska förbereda för ett kommunalt övertagande av de allmänna anläggningarna i Nacka strand och hantera de genomförandefrågor som är gemensamma för detta och kommande projekt i Nacka strand.

Ekonomiska konsekvenser

Ett planavtal ska upprättas och undertecknas av exploatören och kommunen. Kostnaden för arbetet uppskattas till ca 1,8 miljoner kronor och belastar fastighetsägaren. Innan antagande av detaljplan ska ett exploateringsavtal upprättas. Avtalet reglerar bland annat ansvar- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, ställande av säkerhet och ett exploateringsbidrag för övergripande infrastrukturåtgärder, vilket innehåller ett finansiellt bidrag till kommande utbyggnad av tunnelbanan. Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön. Västra Sicklaön definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken. Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.



Utredning kring vilka anläggningar som ska anläggas inom detaljplaneområdena ska vidtas och förprojektering ska därefter ske för att få en kostnadsuppskattning på åtgärderna. Drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen.

Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef

Sara Bolander

Projektledare

Jerk Allvar

Delprojektledare detaljplan

Översikt Konvertering NÖ Nacka strand, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2014-03-07	MSN	Protokoll
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		MSN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

