

§ 82

Dnr KFKS 2012/495-214

Detaljplaneprogram för Nacka strand på Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen delegerar till planchefen och mark- och exploateringschefen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Nacka strand.

Ärendet

Ett förslag till detaljplaneprogram för Nacka strand har tagits fram som ska vara vägledande för områdets framtida utveckling gällande bebyggelse och verksamheter, liksom hantering av natur och kulturhistoriska värden med mera.




I programmet föreslås en utveckling där cirka 1 500 bostäder kan tillkomma samt vissa ytor för verksamheter, vilket innebär att stadsdelen kommer att få en mer blandad och balanserad sammansättning och ett ökat underlag för service samt kollektivtrafik.

Samtliga infrastrukturåtgärder liksom övriga åtgärder avseende allmänna anläggningarna inom och i anslutning till programområdet, som har ett samband med genomförandet av planerna och som också är till nytta för exploateringen, ska bäras av tillkommande bebyggelse.

Programarbetet startades i december 2012 och ett förslag var utskickat för samråd under november och december 2013. Under samrådet har två "öppet hus" arrangerats där också samrådspromenader har genomförts i Nacka strand.

Från remissinstanserna har de viktigaste synpunkterna handlat om påverkan på den gröna spridningskorridoren och riksintresset, anpassning till kulturmiljön, samordning av kollektivtrafik, trafikstruktur och buller.

Från de boende har synpunkterna främst handlat om tillkommande bebyggelse och den påverkan som den ger på befintlig bebyggelse och omgivning. Föreslagen bebyggelse på kajen, söder om Fabrikörvägen, längst ute på Jakobsdalsvägen har mött kraftig kritik från de närboende. De ändringar som gjorts i förslaget består främst av en omarbetning av dessa områden och i vissa fall en lägre exploateringsgrad. För att kompensera har exploateringsgraden i andra delområden, där påverkan på befintlig bebyggelse inte bedömts lika stor, ökats.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--

Nacka kommun har sedan samrådet utrett möjligheten att angöra kajen med buss för en snabb och effektiv omstigning mellan buss och båt. Utredningen visar att det är möjligt att trafikera Augustendalsvägen ned till kajen med buss om man godtar en mindre god standard, vändmöjlighet vid kajen är dock förenade med ingrepp i strandmiljön och med stora infrastrukturella investeringar.




Ekonomiska konsekvenser

Inför framtagandet av programförslaget för Nacka strand tecknades ett programavtal mellan fastighetsägaren Nacka Strand Fastighets AB och Nacka kommun. Samtliga kostnader förknippade med programarbetet bekostas av Nacka Strand Fastighets AB. Innan kommunstyrelsen beslutar att anta programmet ska ett ramavtal träffas mellan fastighetsägaren Nacka Strand Fastighets AB och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar. Ramavtalet ska enligt tidplan inlämnas till KSSU den 29 april 2014 för att därefter behandlas av KS och KF, under förutsättning att förhandlingarna mellan kommunen och Nacka Strand Fastighets AB kan avslutas innan dess.

Utbyggnaden av anläggningar inom kvartersmark åligger exploitören, kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats. Samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats ska bäras av tillkommande och omvandlad bebyggelse och fördelas i relation till exploateringsgrad. Ett samordningsprojekt ska påbörjas för att utreda de övergripande frågorna som påverkar två eller flera kommande detaljplaner i området. Kostnaden för arbetet som vidtas i samordningsprojektet ska fördelas på berörda detaljplaner i relation till nytta och exploateringsgrad.

Innan planarbetet påbörjas ska det för varje etapp tecknas ett detaljplaneavtal mellan exploitör och Nacka kommun. Innan detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploitören. Avtalet reglerar bland annat ansvar- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, uttag av VA-anläggningsavgifter, 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.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--

Kommunen äger några områden som enligt programförslaget kan bebyggas, vilket medför ett visst positivt netto till kommunens projektbudget. Försäljning av den kommunala marken föregås av en markanvisningstävling eller en värdering av mindre områden. Kommande områden för allmän platsmark ska överlåtas till kommunen utan ersättning. Programförslaget innebär att kommunen övertar flertalet anläggningar, exempelvis torgytor, parker och kajer, vilket innebär att kommunen i framtiden kommer att få drift- och underhållskostnader för dessa anläggningar. Inom programområdet finns även flertalet enskilda ledningar som kan komma att behöva bytas ut innan delar av det enskilda nätet övertas av kommunen. Kommunens tekniska nämnd är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet. Avgifter för vatten och avlopp debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2014-03-19.

Bilagor:

1. Ärendeöversikt
2. Samrådsredogörelse för program
3. Programhandlingar.

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) med instämmande av Johan Hiller (M) och Anders Tiger (KD) yrkade bifall till förslaget till beslut.

Leif Holmberg (C) med instämmande av Bjarne Hanson (FP) yrkade bifall till förslaget till beslut med tillägget att:

”Delområde 6 minskas ner så att husen inte sträcker sig så djupt in mot den västra hällmarken. De två södra husen tas bort.”




Leif Holmberg (C) med instämmande av Bjarne Hanson (FP) och Roger Bydler (MP) yrkade bifall till förslaget till beslut med tillägget att:

”I delområde 7 tas den befintliga byggrätten bort, det är en vacker backe ner från Jarlabergshället och vi önskar inte att den byggs igen.”

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade avslag på Leif Holmbergs två tilläggsyrkanden.

Beslutsgång

Ordförande ställde Leif Holmbergs tilläggsyrkande avseende delområde 6 mot sitt eget avslagsyrkande. Nämnden beslutade att avslå Leif Holmbergs tilläggsyrkande avseende delområde 6.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--

Ordförande ställde Leif Holmbergs tilläggsyrkande avseende delområde 7 mot sitt eget avslagsyrkande. Nämnden beslutade att avslå Leif Holmbergs tilläggsyrkande avseende delområde 7.

Nämnden beslutade således i enlighet med förslaget till beslut.

Protokollsanteckningar

Leif Holmberg (C) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Centerpartiet tycker att det är en spännande förnyelse av Nacka strand som föreslås. Det är ett välbearbetat program som tagits fram. I stort stödjer vi programmet.

Vi känner dock tveksamhet för några exploateringar. I delområde 7 föreslår vi att den befintliga byggrätten bort, det är en vacker backe ner från Jarlabergshållet och vi önskar inte att den byggs igen. I delområde 6 tycker vi att husen kan minskas så att de inte sträcker in sig så djupt in mot den västra hällmarken.

Centerpartiet indikerade redan i samband med samrådet att vi känner tveksamhet inför exploateringen i backen vid det som idag är pysslingens lekskola. Det är en fin backe som används av många barn för lek även utanför verksamheten eftermiddagar och kvällar. Den föreslagna bebyggelsen skärmar även av utsikten från Jarlaberg mot Stockholms inlopp. De föreslagna byggnaderna har omarbetats jämfört med samrådsförslag och för vår del så behöver vi analysera förslaget ytterligare innan vi slutligt tar ställning till ärendet när det kommer till KS.”




Anders Tiger (KD), Jack Sjölund (KD) och Magnus Sjöqvist (M) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Nacka strand är ett väl genomarbetat program. Tre aspekter vill vi kristdemokrater dock lyfta fram:

1. Övergången mellan kollektivtrafikens bussar och båtar behöver förbättras. Det måste bli närmare mellan buss och båt, gå snabbare och vara enklare att byta trafikslag. Det gäller förstås även tunnelbanan den dag den är på plats.

Nacka strand är den viktigaste angoringspunkten för Sjövägen i Nacka. Båttrafiken utgör ett viktigt komplement inom kollektivtrafiken. Den måste utvecklas med moderna båtar, funktionshindersvänliga, miljövänliga och snabba. Det måste därför gå smidigare att byta mellan bussarna och de kommande moderniserade båtarna.

2. Området är inte tillräckligt barnvänligt. Det är svårt att hitta ytor lämpade för bollsport, därför bör någon annan idé hittas på, som kan bli ett kännetecken för området och som karaktäriserar det. Exempel som skulle kunna ge fantasin en skjuts: Tom Tits, Mulle Meck, året-runt-kalkbacke, parkour-park, dataspelscenter, temaidéer från områdets industrihistoria eller som är kopplat till vattnet...

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--

3. Området bör underkastas kommunens expertis vad gäller brottsförebyggande utformning.”

Magnus Sjöqvist (M) gjorde följande anteckning till protokollet:

”En mycket viktig fråga att bevaka i den fortsatta processen är tillkomsten av nya och effektiva arbetsplatslokaler i Nacka Strand. Området kommer inom en rimlig tidsrymd få en mycket bra kollektivtrafikförsörjning vilket helt ändrar förutsättningarna för lokalisering av företag. Området borde lämpa sig väl för den starkt expanderade sektorn för professionella tjänster där närheten till naturvärden många gånger uppskattas.”



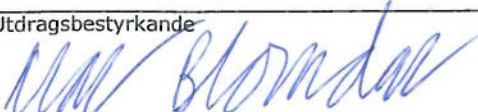
Ronald Eriksson (V) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Det är bra att Nacka strand byggs om och till så området utnyttjas mer effektivt. Det är också bra att möjligheter till fler arbetsplatser bibehålls i bra kollektivtrafiklägen. Några saker som man bör ta hänsyn till är dock följande:

1. Kollektivtrafiken måste fungera effektivt. Det innebär bl.a. att det är bäst om bussarna stannar ovanför det som idag är bergbanan och att förbindelsen ner till hamnen/båtarna görs snabb och med tillräcklig kapacitet. Den gamla bergbanan är av museal kvalitet. Det behövs någon form av snabb hiss/rulltrappa.
2. Minst en nedgång till kommande T-bana måste finnas så centralt som möjligt i området t.ex. med hjälp av snabba underjordiska rullande gångbanor.
3. Det ska också skapas p-plaster i tillräcklig mängd och information spridas om detta så resenärer från andra delar av Nacka/Värmdö har möjlighet att åka bil till Nacka strand och sedan ta båten till Stockholm och Lidingö.
4. Området blir tätbebyggt och det finns i dagens förslag få ytor utomhus för barnens behov. Detta måste åtgärdas med lekplatser och banor för moderna lekar och idrotter.
5. De lägenheter som skapas, ska i första hand vara mindre och hyresrätter.
6. Området förtätas men möjligheterna att bygga högre och kanske fler huskroppar bör utredas vidare utan att ge avkall på behovet av grönområden.”

Roger Bydler (MP) och Ronald Eriksson (V) gjorde följande anteckning till protokollet:

”I den förtätning som planeras ske i Nacka strand vill vi peka på vikten av att en blandning av bostäder, service, skolor, mötesplatser, rekreativsmöjligheter och arbetsplatser skapas. I Nacka strand har vi haft ett stort antal arbetsplatser och som nu delvis kommer att konverteras till bostäder. Något vi i och för sig inte har något emot, men det är viktigt att i den planerade utbyggnaden inte antalet arbetsplatser totalt sett minskar. Den huvudsakliga orsaken till att stora företag nu har lämnat Nacka strand torde vara kommunikationsproblemen. Med bra kommunikationer är ju läget klart konkurrenskraftigt,

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--

varför ett fokusområde i den kommande utbyggnaden måste vara att skapa bra kommunikationslösningar.

Den planerade tunnelbanan kommer inte att lösa kommunikationsbehoven för boende och arbetande i det framtida Nacka strand. En av de avgörande faktorerna vid val av färdmedel är om man behöver göra flera byten. Anslutningsbussar från Nacka strand till Nacka Forum innebär att ett extra byte måste göras. Vi behöver därför titta på olika alternativa lösningar för att klara kommunikationerna. En utbyggd båttrafik planeras vilket är positivt. Dock kommer inte detta att räcka långt med den befolkningstillväxt vi har att förvänta. Dessutom är det viktigt att ta hänsyn till var båtarna kommer att kunna lägga till inne i city med tanke på anslutningsresandet.

Nu är det inte bara i Nacka strand vi kommer att ha kommunikationsproblem. Det gäller hela kusten in till Stockholm - Kvarnholmen, Finnboda och Saltsjö kvarn. Vårt förslag är att en helhetslösning studeras för denna sträckning och att då även nya kommunikationsmedel tas med. En linbanelösning (gondolbana) tror vi kan vara en klart intressant lösning för att klar resandebeståndet. Den skulle då börja i Nacka strand fortsätta över till Kvarnholmen, Finnboda Hamn, Saltsjö kvarn och ha slutpunkt vid Slussen. Kapacitetsmässigt motsvarar en sådan lösning tvärbanan, den är relativt sett mycket kostnadseffektiv och kan etableras under kort tid. Det är en helt beprövad teknik som finns på ett antal platser runt om i världen.



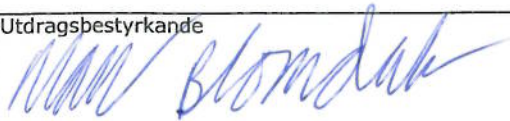
Vad gäller själva planen anser vi det väsentligt att kommunikation mellan kommande bebyggelse på området där Bergs oljehamn nu ligger och Nacka strand kommer att kunna ske, varför läget för byggnaden som ligger i anslutning till väg till Bergs oljehamn inte är lämpligt.”

Helena Westerling (S) och Maria Lähetkangas (S) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Det är välkommet att detaljplaneprogram för Nacka Strand nu är framtaget och framlagt för nämnden. Detaljplaneprogrammet har varit ute för samråd och planenheten har till stor del tagit hänsyn till synpunkter som inkommit under samrådet, vilket är mycket bra.

Däremot vill vi från socialdemokraterna göra en notering angående beslut enligt punkt två i tjänsteskrivelsen. För att skynda på processen föreslås att kommunstyrelsen ska delegera beslut att starta kommande stadsbyggnadsprojekt inom området till tjänstemannanivå. Visst kan det vara bra om det inte tar onödigt lång tid för att starta olika projekt, men det finns en fara med att skynda på processer för mycket. Risken finns att den demokratiska processen urholkas allt för mycket så att de folkvalda politikerna till slut tappar möjligheten till ett reellt inflytande.”


Bjarne Hanson (FP) och Birgitta Berggren Hedin (FP) gjorde följande anteckning till protokollet:

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--

”Det är glädjande att se att det genomförda samrådsförfarandet lett till tydliga förändringar i förslaget. Folkpartiet anser dock att detta kuperade landskap måste ta bättre tillvara kvarvarande plana naturområden. Västra Hällmarken i område 6 bör skonas så långt som möjligt så att det gröna sambandet mellan Ryssbergen och Nyckelviken kan bestå. Vi yrkade därför att den planerade bebyggelsen ytterligare skulle skalas ner. Området har också stor betydelse för promenader och lek. Vi stöder förslagen med trågångvägar, som kan minska åverkan på den känsliga hällmarken.

Bebyggelsen i område 7 är mycket tveksam. Området är en rest av den ursprungliga vilda naturmarken och nära den intressanta sommarbebyggelsen. Nacka strand är som många områden i Nacka lite avsidat. En kommande överdäckning av Värmdöleden minskar isoleringen, men problemet kvarstår. De begränsningar som lett till att Nacka strand inte längre är lika attraktivt som verksamhetsområde kvarstår och gäller även för kommande bostadsbebyggelse.

Sambandet mellan Forum och Nacka strand behöver förstärkas. Bra bussförbindelse är nödvändigt och man måste se till att överdäckningen bereder plats för bra och trevliga promenadstråk till Nacka strand. Folkpartiet välkomnar planerna på utökade båtförbindelser till Nacka strand, men ser stora problem med buss ned till kajen. Hiss och Rulltrappa till kajen är lämpligare alternativ. Av driftsäkerhetsskäl bör dubbla lösningar väljas.”

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--