

Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2

Yttrande under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2 utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under samrådet, nämligen detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, skolor, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 33.

Sammanfattning

Syftet med planförslaget är att möjliggöra konvertering av ett kontorshus till bostäder för att öka andelen boende i Nacka strand och möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän plats inom området. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Planförslaget innebär att det befintliga kontorshuset får en bredare användning då även bostäder tillåts samt att befintliga men outnyttjade byggrätter på taket justeras. Cirka 220 lägenheter bedöms inrymmas. Planförslaget möjliggör även att en förskola kan anläggas i kontorsbyggnaden samt att en gemensam parkeringslösning kan inrättas.

Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats och x-område, till exempel trottoar och gångväg. Exploatören bekostar all utbyggnad som sker inom kvartersmark. X-område innebär att det är ett område på kvartersmark som används för allmänna ändamål och som kommunen sedan underhåller och har driftansvaret för.

Ärendet

Beslut om att skicka ut detaljplanen för Nacka strand, norra branten, delplan 2 på samråd togs av planchefen genom delegationsbeslut för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden med stöd av punkt S30. Samrådet pågår mellan den 30 juni 2014 och den 5 september 2014.



Ett program för Nacka strand antogs av kommunstyrelsen den 2 juni 2014. Syftet med programmet var bland annat att få till en mer levande och blandad stadsdel i Nacka strand, genom att bland annat konvertera två kontorshus till bostäder. Den 29 april 2014 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att anta start-PM för stadsbyggnadsprojektet som omfattar detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1 och 2.

Planområdet omfattar del av fastigheten Sicklaön 369:32, som är beläget i branten mellan Augustendalsvägen och kajen i Nacka strand och omfattar cirka 10 000 kvadratmeter. Området gränsar i söder till Fabrikörvägen, i öst och norr mot park- och naturmiljöer och kontorsbebyggelse samt i väster mot bostadsbebyggelse.

Planförslaget innebär att det befintliga kontorshuset får en bredare användning då även bostäder tillåts samt att befintliga men outnyttjade byggrätter på taket justeras. Cirka 220 lägenheter bedöms inrymmas. Planförslaget möjliggör att en förskola med 4-5 avdelningar anläggs inom kontorsbebyggelsen för att möta behovet av förskoleplatser. Planförslaget möjliggör även att en gemensamhetsanläggning kan bildas för en gemensam parkeringslösning.

Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats samt att kommunen ansvarar för drift och underhåll av anläggningar som är belägna inom områden i detaljplanekartan markerad med x, se Bilaga 1.

Synpunkter och förslag

Detaljplaneprogram

Planförslaget är förenligt med det detaljplaneprogram som har godkänts av kommunstyrelsen den 2 juni 2014. Programmet utgör en del i detaljplaneprocessen och ligger till grund för en etappvis detaljplanläggning och utbyggnad av Nacka strand. Föreliggande planförslag utgör en del av den första etappen inom programområdet.

Bostäder

Planområdet bedöms omfatta cirka 220 lägenheter.

Skola

En förskola med 4-5 avdelningar inrättas för att tillgodose behovet av förskoleplatser. Förskolans utomhusgård måste studeras med extra omsorg för att säkerställa att gården blir trygg och säker, får solljus, grönska och lekmiljöer.

Kommunal mark

Allmän plats inom planen kommer att ägas av kommunen. Marken överläts utan ersättning.

Kommunal ekonomi

Ett ramavtal tecknades mellan kommunen och exploatören den 16 juni 2014. Enligt avtalet bekostar exploatören alla åtgärder som krävs för den nya bebyggelsen i Nacka strand samt



medfinansierar tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Nivåerna för medfinansieringen är fastställda och regleras i ramavtalet. För konvertering av kontor till bostäder och handel erläggs 150 kr/kvm BTA. Medfinansieringen är reducerad för de detaljplaner som antas före år 2020 enligt följande:

Detaljplaner antagna år:	Erlägger x % av ovan angivna belopp:
2014	70 %
2015	75 %
2016	80 %
2017	85 %
2018	90 %
2019	95 %

Medfinansieringen ska erläggas till kommunen 30 dagar efter det att detaljplanen vinner laga kraft. Om detaljplanen vinner laga kraft innan år 2016 ska medfinansieringen senast erläggas den 31 december 2015. Detaljplanen beräknas kunna antas i kommunfullmäktige under andra kvartalet 2015. Med en uppskattad area om 30 000 kvm BTA för bostäder blir bidraget cirka 3,4 miljoner kronor med reducering enligt 2015 års nivå.

Drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen.

Genomförande frågor

Inom planområdet kommer det att finnas allmänna anläggningar, såsom trottoar, naturmark och gångväg. Trottoaren att vara belägna ovanpå enskilda utrymmen såsom garage. Avtal som reglerar tydliga fastighetsgränser, rättigheter och skyldigheter är nödvändiga att upprätta innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Ett planavtal är tecknat mellan kommunen och exploitören som innebär att exploitören bekostar detaljplanearbetet. Innan antagande av detaljplan ska ett exploateringsavtal upprättas. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, ställande av säkerhet och medfinansiering av tunnelbanan.

Exploitören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats och x-område. Exploitören bekostar även all utbyggnad som sker inom kvartersmark.

Detaljplanen beräknas kunna antas i kommunfullmäktige under andra kvartalet 2015 och byggstart kan därefter påbörjas, under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad.

Parkering

Överslagsberäkningar för framtida parkeringsbehov i Nacka strand visar att både parkeringsplatser för bil och cykel måste tillkomma i området. I detaljplaneringen av områden inom Nacka strand ska det säkerställas att all tillkommande bebyggelse tillgodoser sitt eget parkeringsbehov för cyklar och bilar, antingen på den egna fastigheten eller i



utbyggt gemensamt garage. Det kommande parkeringsbehovet i området beräknas uppgå till cirka 2 700 platser, samtidigt som utbudet beräknas vara cirka 2 250 platser. Ett samutnyttjande av parkeringsplatser studeras därav i samordningsprojektet Nacka strand. För detta planförslag innebär det att detaljplanen ska möjliggöra ett samutnyttjande av garaget som är beläget i kontorshuset samt att säkerställa i avtal att gemensamhetsanläggningen bildas. När gemensamhetsanläggningen ska bildas och hur den ska se ut till dess att hela området är utbyggt ska utredas vidare.

En permanent lösning för hämtning/lämning och leveranser till förskolan ska utformas när Fabrikörvägen detaljplaneläggs.

Mark- och exploateringsenheten

.....
Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

.....
Sara Lindholm
Exploateringsingenjör

Bilagor

- Bilaga 1. Detaljplanekarta
- Bilaga 2. Ärendeöversikt