

Detaljplan för Kvarnholmen etapp 5- Kvarnholmsplatån

Yttrande under granskning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsbyggnadsutskott beslutar att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan för del av Kvarnholmen Etapp 5– Kvarnholmsplatån utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser kommunens mark och ekonomi.

Sammanfattning

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Planens syfte är att planlägga Kvarnholmsplatån 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. Genom planläggningen säkerställs allmänhetens möjligheter att röra sig utmed vattenlinjen samt mellan kajnivå och de centrala delarna på Kvarnholmens platå.

Detaljplanen utgör etapp 5 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer i huvudsak riktlinjerna i godkänt planprogram. Största avvikelserna gentemot planprogrammet är att bebyggelsen på nordvästra kajen får ytterligare en huskropp och bebyggelsen på platån har fått en annan gestaltning och utformning.

Totalt innehåller detaljplanen ca 57 500 kvadratmeter tillkommande ljus bruttoarea (BTA). Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 550 lägenheter och 960 kvadratmeter lokaler.

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

Allmänna anläggningar bekostas av exploatören och överlämnas till kommunen.



Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-10-15 om granskning av detaljplanen. Granskningstiden är 27/10-24/11. Detaljplanen syftar till att skapa möjligheter för bostäder och en ny förskola. Genom planläggningen säkerställs allmänhetens möjligheter att röra sig utmed vattenlinjen samt mellan kajnivå och de centrala delarna på Kvarnholmens platå.

Plandata

Planområdet är beläget på Kvarnholmen i nordvästra delen av Nacka. Detaljplanen för Kvarnholmsplatån, etapp 5, omfattar Kvarnholmens platå och befintligt funkisområde och angränsar till bebyggelsen på Södra kajen i öster och söder. Nordvästra delen av området utgörs av norra kajen mot Saltsjön, som angränsar till bebyggelsen i Kvarnområdet i öster och Hästholmssundet i väster.

Planområdet omfattar ca 20,3 hektar varav ca 11,2 hektar är vattenområde.

Marken inom området ägs av Kvarnholmen Utveckling AB genom Holmenkvarnen 5 AB, Holmenkvarnen 6 AB och Holmenkvarnen 7 AB samt Nacka Kommun.

Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och X-områden.

Synpunkter och förslag

Detaljplaneprogram

Planförslaget är förenligt med det program som godkänts av kommunstyrelsen 2006. Programmet utgör en del i detaljplaneprocessen och ligger till grund för en etappvis detaljplaneläggning och utbyggnad av Kvarnholmen. Föreliggande planförslag utgör den femte etappen inom programområdet.

Bostäder

Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 550 lägenheter.

Arbetsplatser

Detaljplanen ger möjlighet till arbetstillfällen i de uppskattningsvis 960 kvadratmeter lokaler som planen medger.

Kommunal mark

Allmän plats inom planen kommer att ägas av kommunen. Marken överläts utan ersättning. Kommunen har även förvärvat 2 fastigheter på totalt ca 4 200 kvadratmeter med befintlig bebyggelse för att användas som förskola för 8 avdelningar. Fastigheten har upplåtits med tomträtt till verksamhetsutövare som planerar gradvis igångsättning av verksamheten under första halvan av 2015.

Kommunal ekonomi

Ett ramavtal är tecknat mellan kommunen och exploatören. Enligt avtalet bekostar exploatören alla åtgärder som krävs för den nya bebyggelsen på Kvarnholmen samt bidrar



till övergripande infrastrukturåtgärder utanför planområdet. Bidraget från aktuell plan är fastställt och regleras enligt ramavtal om 715 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea för nytillkommande bebyggelse. Med planbeskrivningens areauppgift om 57 500 kvadratmeter blir bidraget 41 112 500 kronor. Beloppet räknas upp med index från juli 2006.

Exploatören och kommunen ska teckna ett exploateringsavtal innan detaljplanen kan antas. Avtalet kommer att reglera kostnad för utbyggnad av VA-anläggningar, iordningställande och överlåtelse till allmän platsmark, eventuella provisoriska åtgärder, kostnader för kommunens arbete under genomförandet av detaljplanen m.m.

Taxa för vatten enligt gamla avtal ska upphävas i takt med att programområdet planläggs och ersätts av kommunens ordinarie taxa.

Genomförandefrågor

Inom planen kommer att finnas allmänna anläggningar i form av vägar, gångvägar, lekplats, samt park och natur.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska reglera parternas ansvar och kostnader för genomförandet.

Exploatören utför och bekostar alla åtgärder som krävs för de nya allmänna anläggningarna inom planområdet.

Bilagor

Detaljplaneförslag

Planbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning

Gestaltningprogram

Illustrationsplan

Översikt

Ulf Crichton

Bastian Vreede/ Nils-Olof Persson

Mark- och Exploateringschef

Exploateringsingenjör/Överingenjör