

25 mars 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 57

KFKS 2014/371-214

Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1, på Sicklaön, Nacka kommun

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår kommunfullmäktige att planförslaget antas.

Ärendet




Detaljplanen för Nacka strand, Norra branten delplan 1, grundar sig på detaljplaneprogrammet för Nacka strand antaget i juni 2014, samt de direktiv som anges i start-PM antaget i april 2014. Området som omfattas ligger i den norra delen av Nacka strand, mellan J V Svenssons torg och kajen samt gränsar till Augustendalsvägen. Planen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tät och mer blandad stadsdel samt att bidra till bostadsförsörjningen och är av stort allmänt intresse. Detaljplanen innehåller även områden för gator, torg, trappa, park och en snedbanehiss som i och med detaljplanen ändras från privat kvartermark till allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanen medger en bredare användning av den befintliga kontorsbyggnaden då även bostäder tillåts, ca 260 bostäder. Planförslaget innebär att befintliga outnyttjade byggrätter justeras så att påbyggnadsmöjligheter tas bort i tre ”släpp” mot Augustendalsvägen. Att behålla påbyggnadsmöjligheten, även om den har minskats jämfört med den gällande detaljplanen, har kritiserats från närboende under samråds- och granskningstiden. Planenheten vidhåller dock att en lämplig avvägning har gjorts mellan exploatörens intresse att utnyttja befintlig byggrätt med pågående genomförandetid och de närboendes intresse av oförändrad utsikt. Inkomna synpunkter från närboende och remissinstanser sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelse respektive utlåtande. Under ärendet nedan beskrivs även de justeringar som har gjorts i planförslaget.

Enligt ramavtal som tecknades de 16 juni 2014 mellan kommunen och exploatören ska exploatören bekosta alla åtgärder som krävs för konverterad och ny bebyggelse inom Nacka strand samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Exploatören bekostar detaljplanarbetet samt ska överlåta planlagd allmän plats till kommunen utan ersättning.

Ekonomiska konsekvenser

Ett ramavtal tecknades mellan kommunen och exploatören den 16 juni 2014, i samband med att detaljplaneprogrammet antogs. Enligt avtalet ska exploatören bekosta alla åtgärder och all infrastruktur som krävs för ny och konverterad bebyggelse i Nacka strand samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Nivåerna för medfinansiering är fastställda och regleras i ramavtalet. För konvertering av kontor till bostäder erläggs 150

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

25 mars 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

kr/kvm BTA, beloppet är dock reducerat enligt en modell som anger att 75 % av beloppet ska erläggas om detaljplanen blir antagen under 2015. Ett detaljplaneavtal har tecknats med exploatören som innebär att exploatören bekostar detaljplanarbetet.

Till detaljplanen tecknas ett exploateringsavtal som säkerställer intentionerna i ramavtalet. Därmed regleras de ekonomiska, juridiska och praktiska åtagandena mellan kommunen och exploatören.

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avloppsnät sedan tidigare. Allmän plats inom detaljplanen kommer ägas av kommunen, marken överläts utan ersättning. Framtida drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen.

Tidplan

Denna detaljplan beräknas bli antagen under andra kvartalet 2015 för att sedan vinna laga kraft kort därefter under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. I samband med antagandet ska även exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2015-03-10

Bilagor:

Plankarta, Planbeskrivning, Fastighetsförteckning och Utlåtande

Underlag och utredningar

Miljöredovisning, Solljusstudie, PM-snedbanchiss samt sektioner vid Augustendalsvägen.

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut, se nedan. Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns, exempelvis start-PM och samrådsredogörelse mm:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/nacka_strand/norra_branten_1/Sidor/default.aspx



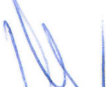
Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

Protokollsanteckningar

Magnus Sjöqvist (M), Johan Hiller (M) och Pernilla Hsu (M) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Sedan planärendet startade har ytterligare oklarheter uppstått kring Slussen. Samtidigt har sjötrafiken ökat betydligt från just Nacka Strand och en ny infartsparkering kommit till stånd. Sjövägen kan på kort tid bli ett kritiskt inslag i kollektivtrafiken och de nya

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

25 mars 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bostäderna adderar ytterligare underlag till denna trafik. Vidare borde vi inte försämrå möjligheterna till infartsparkering. Dessa frågor borde belysas bättre i det fortsatta arbetet.” Helena Westerling (S), Majvie Swärd (S), Thomas Josefsson (S) och Henrik Unosson (S) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Vi har i projektets tidigare skede framfört att detaljplanen borde medge utrymme för två hissar mellan kajen och J V Svenssons torg. Om man menar allvar med att båttrafik ska bli attraktiv och inte förbli en marginell del av kollektivtrafiken, behövs två hissar. Hisstrafiken får inte avstanna vid service eller fel på en hiss. Det leder till stor irritation bland de resande, vilket kan medföra att många överger båttrafiken trots att denna hade varit en optimal resväg i en bra kollektivtrafik. Om båttrafiken blir så populär som vi hoppas, finns också risk för köbildning med bara en hiss.

Vi finner det anmärkningsvärt att detaljplaneförslaget inte har anpassats till detta önskemål.”

Ann Lepp (NL) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Nackalistan motsätter sig påbyggnad på den befintliga kontorsbyggnaden. Dels pga. negativa konsekvenser vad gäller sämre utsikt, solförhållanden, insyn mm för berörda grannar, dels pga. förvanskning av byggnadernas arkitektoniska gestaltning som i nuläget är väl anpassad till bergssidan. Planförslaget påverkar Riksintresset för kulturmiljövården negativt och har även negativ påverkan på Nationalstadsparken.

Vad gäller Tekniska nämndens synpunkter så vill Nackalistan, som många gånger tidigare, påpeka vikten av ett nära samarbete mellan de olika nämnderna för att i möjligaste mån undvika onödiga omtag.”

Helena Westerling (S), Majvie Swärd (S), Thomas Josefsson (S), Henrik Unosson (S), Mats Marnell (MP) och Roger Bydler (MP) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Vi har i projektets tidigare skede framfört att detaljplanen borde medge utrymme för två hissar mellan kajen och J V Svenssons torg. Om man menar allvar med att båttrafik ska bli attraktiv och inte förbli en marginell del av kollektivtrafiken, behövs två hissar. Hisstrafiken får inte avstanna vid service eller fel på en hiss. Det leder till stor irritation bland de resande, vilket kan medföra att många överger båttrafiken trots att denna hade varit en optimal resväg i en bra kollektivtrafik. Det blir också extra stora problem för den som är rörelsehindrad, om hissen inte fungerar. Reservalternativet att gå via Augustendalsvägen blir alltför krävande eller omöjligt för en rörelsehindrad person; den som just anlänt med båten kan bli tvungen att beställa (rullstols)taxi. Om båttrafiken blir så populär som vi hoppas, finns också risk för köbildning med bara en hiss. Vi finner det anmärkningsvärt att detaljplaneförslaget inte har anpassats till detta önskemål.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
