

25 mars 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 58

KFKS 2014/372-214

Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2, på Sicklaön, Nacka kommun

Beslut

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

Ärendet




Detaljplanen för Nacka strand, Norra branten delplan 2, 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, vid Fabrikörvägen och gränsar i övrigt mot kontor- och verksamhetsbebyggelse, bostäder samt naturmark. 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 ett naturområde som i och med detaljplanen ändras från privat kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanen medger en bredare användning av den befintliga kontorsbyggnaden då även bostäder samt förskola tillåts, ca 220 bostäder. Planförslaget innebär att befintliga outnyttjade byggrätter justeras så att påbyggnadsmöjligheter tas bort i tre ”släpp” mot söder. 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 och solinstrålning. 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 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.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

25 mars 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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 och Solljusstudie

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_2/Sidor/default.aspx

Beslutsgång


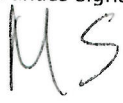

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

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 bostäder adderar ytterligare underlag till denna trafik. Vidare borde vi inte försämma 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:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

25 mars 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

”Vi socialdemokrater har vid flera tillfällen påtalat att det är viktigt att det byggs bostäder för alla grupper i samhället. I ett bostadsområde behövs det också grönytor i närområdet. I området planeras för en förskola och då är det angeläget att förskolan får en utemiljö med ett ordentligt utrymme som är ändamålsenligt för dess verksamhet. De krav som kommunen har för förskolor i egen regi ska också gälla för när andra aktörer bygger förskolor, det är med andra ord viktigt att den planerade förskolan byggs enligt de regler kommunen har för sina egna förskolor.”

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.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
