

2017-11-07

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2017/926

KFKS 2017/1002

Projekt 93101026

Standardförfarande

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Saltsjöbadens centrum, stadsbyggnadsprojekt för centrumutveckling och detaljplan, Saltsjöbaden

Startpromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 53 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Syftet med projektet är att möjliggöra ett nytt inomhuscentrum och kompletterande, småskalig bostadsbebyggelse i kollektivtrafiknära läge. Projektet syftar till att ersätta Saltsjöbadens centrumbyggnad med ett nytt centrum och ska genom detta möjliggöra ett utökat utbud av bostäder, handel och service i närområdet. Under planarbetet kommer bland annat riskaspekten och bebyggelsens placering och omfattning bli viktiga frågor att studera.

Ett arbete med ett detaljplaneprogram för Saltsjöbadens centrum med omnejd påbörjades under 2012. Efter beslut från kommunstyrelsen avbröts arbetet med programmet i juni 2017 och miljö- och stadsbyggnadsnämnden fick i samband med detta ett nytt uppdrag om att starta detaljplanearbete för centrumfastigheten i Saltsjöbadens centrum.

Ärendet

Projektet innebär en utveckling av Saltsjöbadens befintliga centrumfastighet som är cirka 19 000 kvadratmeter stor. Området avgränsas av Saltsjöbadsleden i norr, Saltsjöbanans spår i öster, Solsidevägen i väster (som fungerar som infart till Saltsjöbadens centrum) och Torggatan i söder. Området består i dagsläget av Saltsjöbadens centrumbyggnad med tillhörande parkering och av den byggnad som används för postleveranser i Saltsjöbadens centrum ("posthuset"). Planområdet omfattar även en mindre del av den kommunägda fastigheten Tattby 2:2 som utgör länken mellan Saltsjöbadens centrum och posthuset.



Projektets övergripande syfte är att möjliggöra ett nytt inomhuscentrum och kompletterande, småskalig bostadsbebyggelse i kollektivtrafikhärläge. Projektet syftar till att ersätta Saltsjöbadens centrumbyggnad med ett nytt centrum och ska genom detta möjliggöra ett utökat utbud av bostäder, handel och service i närområdet. Projektets omfattning (exploateringsgrad) och karaktär ska studeras under planprocessen. Ett mål med projektet är att åstadkomma ett attraktivt bostads- och handelsområde i varierad, uppbruten skala som på ett attraktivt sätt tydliggör Saltsjöbadens centrum och tar hänsyn till den historiska kontexten och omgivningens karaktär.

Ett arbete med ett detaljplaneprogram för Saltsjöbadens centrum med omnejd påbörjades under 2012. Efter beslut från kommunstyrelsen avbröts arbetet med programmet i juni 2017 och miljö- och stadsbyggnadsnämnden fick i samband med detta ett nytt uppdrag om att starta detaljplanearbete för centrumfastigheten i Saltsjöbadens centrum. Denna detaljplan omfattar endast centrumfastigheten Tattby 2:3, ”posthuset” Tattby 6:2 samt en mindre del av Tattby 2:2.

Utgångspunkten är att inom stadsbyggnadsprojektet ta fram en detaljplan som omfattar de föreslagna bostäderna och handelslokalerna. Marken som avses för detta ägs av Nordic Real Estate Partners, NREP, som också tagit initiativ till en planläggning för centrumfastigheten. Projektet innebär att dagens område med markparkering och galleria föreslås ersättas av sammanhållna bebyggelse med gemensamt garage under mark, inomhuscentrum i bottenvåning och ovanpå det bostäder och bostadsgård. Utbyggnaden ska ske i etapper och förhindra avbrott i centrum-verksamheten och handeln genom att nya lokaler byggs innan de gamla rivs.

Projektet ska tidigt i processen studera förutsättningarna för ny bebyggelse med hänsyn till riskfrågorna i området. Projektet ska även i en inledande fas skapa en gemensam vision för hur projektet ska gestaltas. Visionen tas fram av Nacka kommun och NREP och ska förankras med lokala intressegrupper.

En annan viktig aspekt som behöver studeras tidigt i planeringsskedet är hur Saltsjöbadens nya centrum kan och bör förhålla sig till omgivningen, avseende stråk, kopplingar och entréer i relation till de naturliga angringspunkter som finns i form av hållplatser för kollektivtrafik (buss och Saltsjöbana). Det är viktigt att projektet stärker dessa kopplingar och ökar orienterbarheten i centrumområdet med tydliga entréer.

Att området utvecklas är i linje med Nacka kommuns översiktsplans stadsbyggnadsstrategi att ”utveckla lokala centra och deras omgivning”. Nya bostäder och verksamheter i Saltsjöbadens centrum stärker och bidrar till det lokala näringslivet, möjliggör för fler mötesplatser, ökar mångfalden och den långsiktiga hållbarheten i området.



Ekonomiska konsekvenser

Projektet innebär inga kommunala investeringar.

Detaljplaneläggningen förväntas inte belasta kommunen med några kostnader. Kommunen debiterar centrumägaren (NREP) för administrativt arbete samt utlägg för arbetet med kommande detaljplan. Vidare reglering sker i kommande detaljplaneavtal.

Konsekvenser för barn

Planområdets lokalisering med närhet till skola, idrottsplats och naturområden samt god tillgång till kollektivtrafik kan anses utgöra mycket positiva förutsättningar för etableringen av nya bostäder. En omgestaltning av centrum kan innebära att delar som idag upplevs som otrygga, främst under kvällstid, kommer att kunna göras mer levande och lättorienterade vilket anses positivt utifrån ett barnperspektiv.

Tidplan

Antagande av start-PM	Kvartal 4 2017
Samråd detaljplan	Kvartal 3 2018
Antagande detaljplan och exploateringsavtal	Kvartal 1 2020
Ev. projektering allmänna anläggningar	2019
Ev. utbyggnad av allmänna anläggningar	2020
Utbyggnad kvartersmark	2020-2022
Inflyttning	2022

Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Bilagor

Bilaga 1: Startpromemoria

Bilaga 2: Referensbibliotek

Ulf Crichton
Exploateringschef Nacka

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Martin Håkansson
Projektledare

Christian Nützel
Planarkitekt