

2014-11-28

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2014/371-214

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Yttrande över förslag till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 33.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under granskningstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1.

Syftet med planförslaget är att möjliggöra konvertering av ett kontorshus till bostäder för att öka andelen boende i Nacka strand, möjliggöra en förbättrad koppling till allmänheten mellan torget och kajen 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.

Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats. Exploatören bekostar även all utbyggnad som sker inom kvartersmark samt planläggningskostnader.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under granskningstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 november 2014 att skicka rubricerat detaljplaneförslag, se bilaga 2 och 3, för yttrande under granskning till bl.a. kommunstyrelsen. Granskningen pågår from den 24 november tom den 22 december 2014.



Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade under samrådet att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1.

Ett program för Nacka strand har arbetats fram och antogs av kommunstyrelsen den 2 juni 2014. Den 29 april 2014 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att anta start-PM för stadsbyggnadsprojektet.

Förslaget till detaljplan möjliggör att det befintliga kontorshuset får en bredare användning då även bostäder tillåts samt att befintliga, men outnyttjade byggrätter på taket, justeras. Cirka 260 lägenheter bedöms inrymmas. Planförslaget möjliggör även att den befintliga bergbanan mellan JV Svenssons torg och kaj kan ersättas med uppgraderad snedbanehiss som ger en ökad hastighet och ökad driftsäkerhet. Grönytorna norr om kontorsbyggnaden föreslås utgöra allmän plats och övertas därmed av kommunen. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats. Exploatören bekostar även all utbyggnad som sker inom kvartersmark samt planläggningskostnader.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören där ansvars- och kostnadsfrågor regleras ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

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 detaljplaneläggning och utbyggnad av Nacka strand. Föreliggande planförslag utgör en del av den första etappen inom programområdet. Syftet med programmet var bland annat att få till en mer levande och blandad stadsdel i Nacka strand.

Bostäder

Planområdet bedöms omfatta cirka 260 lägenheter.

Arbetsplatser

Detaljplanen innebär en möjlighet att bygga bostäder i ett befintligt kontorshus, vilket medför att kontorsytor kommer att försvinna om konverteringen till bostäder genomförs. Idag står dock kontorsbyggnaden tom och saknar hyresgäster. Förslaget till detaljplan ger dock möjlighet till arbetstillfällen i de uppskattningsvis 600 kvm lokaler som planen medger.

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 36 000 kvm BTA för bostäder och 600 kvm BTA för handel blir bidraget cirka 4,1 miljoner kronor med reduktion enligt 2015 års nivå.

Netto medfinansiering tunnelbana: cirka 4,1 milj kr.

Drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen. Drift- och underhållskostnaderna för snedbanehissen är uppskattade till 150 000 – 200 000 kronor per år.

Planläggning

Ett planavtal är tecknat mellan kommunen och exploatören som innebär att exploatören bekostar detaljplanarbetet. Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen.

Netto planläggningskostnad: 0 kr

Vatten och avlopp(VA)

Den befintliga kontorsbyggnaden är anslutens till kommunalt vatten och avlopp sedan tidigare.

Netto VA: 0 kr.

Mark

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

Netto marköverlåtelse: 0 kr

Summering

Den kommunala ekonomin för planområdet ger ett **netto på ca 4,1 miljoner kr.**



Genomförandeåtgärder

Inom planområdet kommer det att finnas allmänna anläggningar, såsom snedbanehiss, väg och park. Flertalet allmänna anläggningar kommer att vara belägna ovanpå enskilda utrymmen såsom garage, lokaler och bostäder. Avtal som reglerar tydliga fastighetsgränser, rättigheter och skyldigheter är nödvändiga att upprättas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

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.

Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats och x-område, till exempel ny snedbanehiss och terrasspark. Exploatören 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.

Byte mellan buss och båt

Konsekvenserna av att dra ner en buss till kajen har studerats och innebär en resa på cirka 700 meter som tar 2,3 minuter. För att en buss nerifrån kajen ska bli effektiv krävs det att bussen går hela vägen till Nacka Forum för byte till tunnelbana alternativt till Slussen. Den lösning som i utredningen har bedömts som mest rimlig att genomföra ger en lutning på Augustendalsvägen på 10 %. Lutningen uppfyller därmed inte kraven enligt Ribuss som redovisar en maximal lutning på 7 %. Vidare kräver lösningen att stödmurar anläggs både mot kommande dagvattenpark och mot vattnet, samt att en vändplan till hälften anläggs på en ny kaj. Förutsatt att SL godtar en lutning på 10 % innebär en buss nerifrån kajen cirka 91 000 fler fordonskilometer per år (med en turtäthet på 5 minuter), vilket innebär en merkostnad på 4,6 miljoner kronor per år. Den branta lutningen kan innebära framkomlighetsproblem och inställda turer vid exempelvis snöoväder och halka samt en ökad risk för olyckor. Utöver detta tillkommer kostnader för att bygga om Augustendalsvägen samt att anlägga en kaj som uppfyller belastningskraven för busstrafik. Buss i linjetrafik ned till kajen med god turtäthet skulle även innebära ökade bullernivåer för bebyggelsen längs Augustendalsvägen. De befintliga punkthusen är inte byggda med hänsyn till detta, utan ligger med fasader och balkonger mycket nära körbanan. Det kan även tilläggas att bullernivåerna troligen skulle bli högre än normalt på grund av den branta lutningen.

Ett alternativ till att möjliggöra busstrafik ner till kajen är att förstärka kopplingen. En snedbanehiss kan byggas med tak och väggar, vilket skulle innebära att driftstörningar på grund av mycket snö, löv och isbildning på rälsen elimineras. Hissen kan röra sig snabbare än dagens bergbana då rälsen byggs om med en konstant lutning. Resan är 70 meter lång och tar knappt en minut. Kapaciteten för snedbanehissen är 1 000-1 200 personer per timme, vilket motsvarar 15 000 - 18 000 resor mellan kl 6 och 21, vilket överstiger behovet.



Snedbanehissen kostar cirka 4-5 miljoner kronor i anläggande och kostar uppskattningsvis cirka 200 000 kronor per år i drift och underhåll.

Rulltrappor har ingen väntetid och har en kapacitet på 12 000 personer per timme (180 000 resor mellan kl 6 och 21), vilket vida överstiger behovet på 1 300 resor per dag. Rulltrappor klarar inte samma lutning som snedbanehissen, vilket resulterar i att avståndet att gå mellan båten och rulltrappan ökar. Två rulltrappor kostar cirka 12-14 miljoner kronor att anlägga och kostar 150 000 – 200 000 kronor per år i drift och underhåll.

Planförslaget föreslår på grund av det ovan angivna att en snedbanehiss anläggs, då den har en högre kapacitet än uppskattat behov, innebär en snabb restid, innebär lägre anläggningskostnader och färre ingrepp i befintlig miljö. Planförslaget förhindrar dock inte att en eventuell busslinje till kajen anläggs i framtiden.

Bilagor

Bilaga 1. Yttrande över förslag till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Plankarta

Bilaga 4. PM snedbanehiss

Bilaga 5. Flödesanalys

Bilaga 6. PM bussgata till kaj

Bilaga 7. Bilaga till PM bussgata till kaj

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Sara Lindholm
Exploateringsingenjör