

TJÄNSTESKRIVELSE

Yttrande samråd

Dnr KFKS 2012/495-214

Projekt 9220

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplaneprogram för Nacka strand på Västra Sicklaön

Yttrande under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplaneprogram för Nacka strand på Västra Sicklaön, utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen: bostäder, arbetsplatser, skolor, kommunens mark, ekonomi samt genomförandefrågor.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 33.

Sammanfattning

Syftet med föreslaget detaljplaneprogram är att ange förutsättningar för kommande detaljplanearbeten som medför att Nacka strand utvecklas till en sammanhållen och tätare stadsdel. Större delen av programområdet ägs av Nacka Strand Fastighets AB, som vidare ägs av The Carlyle Group. Kommunen äger mindre områden inom programområdet.

Programmet föreslår en hög förtätning av Nacka strand. Området består idag av många sammanbyggda anläggningar som förvaltas av en aktör. När området planläggs på nytt med kommunalt huvudmannaskap för de allmänna anläggningarna krävs många olika lösningar för att få till en effektiv markanvändning och förvaltning, varför framtagandet av detaljplaner och dess genomförande kommer att behöva ske i etapper. Den första detaljplaneetappen sker troligtvis för området närmast vattnet, inklusive befintlig kontorsbebyggelse som programmet föreslår konverteras till bostäder.

Innan kommunstyrelsen beslutar att anta programmet ska ett ramavtal träffas mellan fastighetsägaren Nacka Strand Fastighets AB och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar. Utbyggnaden av anläggningar inom kvartersmark åligger exploitören, kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats. Samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats skall bäras av tillkommande och



omvandlad bebyggelse och fördelas i relation till exploateringsgrad. Framtagandet av kommande detaljplaner samt dess genomförande fordrar också att detaljplaneavtal samt exploateringsavtal tecknas mellan Nacka kommun och exploatörerna i området. Avsikten med dessa avtal är att kostnader i projektet inte ska belasta kommunens skattekollektiv utan enbart exploatörerna.

Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt den 13 november att skicka förslaget till detaljplaneprogram på samråd. Programförslaget är ute på samråd mellan den 22 november och den 23 december 2013.

Programområdet är beläget på västra Sicklaön. Området gränsar i norr mot Stockholms Saltsjön, i öster mot Bergs oljehamn och Jarlaberg, i söder mot Värmdöleden (väg 222) samt i sydväst mot Vikdalens bostadsområde. Nacka strand utgör ett av Nackas största arbetsplatsområden med restauranger, gymnasieskolor, en mässsa och andra verksamheter. Bostäderna är idag i minoritet. Programområdet är detaljplanelagt med kommunalt huvudmannaskap. Den mesta marken är dock privatägd kvartersmark, även om den idag är allmänt tillgänglig.

Synpunkter och förslag

Översiktsplan

Programförslaget har utgått från de strategier om stadsbyggnad som anges i kommunens gällande översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) förordar. Att utveckla den gröna och blå strukturen samt att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön har varit vägledande. Denna strategi följer även de intentioner om förtätning som RUF2010 satt upp för västra Sicklaön som innebär att västra Sicklaön blir en naturlig förlängning av Stockholms innerstad.

Bostäder

I programmet föreslås en lägre bebyggelse från 3-5 våningar närmast vattnet och upp emot 10-15 våningar i de södra delarna av området. Med den föreslagna utvecklingen av området med cirka 1 500 nya bostäder, tillskapas en tät och blandad stad som kännetecknas av flexibla lösningar och med en variation av bostäder, skolor, arbetsplatser och allmänna platser som bidrar till ett effektivare resursutnyttjande samt förbättrat underlag för lokal service och kollektivtrafik. Förslaget tar hänsyn till den befintliga kultur- och naturmiljön och föreslår att de mest bevarandevärda byggnaderna skyddas.

Arbetsplatser

Nacka strand utgör ett av kommunens största arbetsplatsområden. Idag står stora kontorshus outnyttjade i Nacka strands bästa lägen, varför programmet främst föreslår ny bostadsbebyggelse och att två kontorsbyggnader konverteras till bostäder. För att få ett levande stadsrum föreslås lokaler i nya byggnaders bottenplan främst utmed



Augustendalsvägen. Förslaget innebär att behovet av olika former av kommunal och privat service tillgodoses samt att det tillskapas ytterligare arbetstillfällen i området. En målsättning i programmet har varit att nya Nacka strand ska rymma ungefär lika många arbetsplatser som idag.

Skolor

För att tillgodose planerad befolkningsökning krävs ca 15 nya förskoleavdelningar inom programområdet. I programmet föreslås att en ny förskola i två plan med ca 6 avdelningar byggs, en förskola om ca 4 avdelningar anläggs i ett av kontorskomplexen som föreslås omvandlas till bostäder samt att den befintliga förskolan på Jakobsdalsvägen rivs och ersätts med en ny, i eller i anslutning till den nya bebyggelsen med ca 4 avdelningar. Befintliga skolor i eller intill området har idag ca 2 000 elever. Lågstadieskolor är Jarlabergsskolan och Nacka Strandskolan. Årskurs 4-9 finns i Internationella Engelska skolan eller i Järsla skola. Tre gymnasieskolor finns i Nacka strand: Mediagymnasiet, Enskilda gymnasiet och Praktiska gymnasiet.

Kommunal mark

Kommunen äger en del grönytor inom programområdet samt gatumarken för den kommunala delen av Augustendalsvägen. Stora delar av de gröna ytorna som ägs av kommunen ska sparas. Programmet föreslår dock att området öster och väster om tunneln exploateras med bostadsbebyggelse, vilken delvis ägs av kommunen. Exploateringen syftar till att Nacka strand växer samman med Centrala Nacka. Området är bullerstört från Värmdöleden, men en planerad framtida överdäckning av motorvägen förbättrar sannolikt ljudmiljön. Programmet föreslår att en förskola anläggs på kommunal mark vid en förlängning av Tändkulevägen. Viss föreslagen bebyggelse har inte tagit hänsyn till befintliga fastighetsgränser och är planerad på både kommunal och privat mark.

Kommunal ekonomi

Inför framtagandet av programförslaget för Nacka strand tecknades ett programavtal mellan fastighetsägaren Nacka Strand Fastighets AB och Nacka kommun. Samtliga kostnader förknippade med programarbetet bekostas av Nacka Strand Fastighets AB. Innan kommunstyrelsen beslutar att anta programmet ska ett ramavtal träffas mellan fastighetsägaren Nacka Strand Fastighets AB och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar. Utbyggnaden av anläggningar inom kvartersmark åligger exploitören, kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats. Samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats skall bäras av tillkommande och omvandlad bebyggelse och fördelas i relation till exploateringsgrad.

Innan planarbetet påbörjas ska det för varje etapp tecknas ett detaljplaneavtal mellan exploitör och Nacka kommun. Innan detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploitören. Avtalet reglerar bland



annat ansvar- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, uttag av VA-anläggningsavgifter, ställande av säkerhet och ett exploateringsbidrag för övergripande infrastrukturåtgärder, vilket innehåller ett finansiellt bidrag till kommande utbyggnad av tunnelbanan. Överenskommelsen att förlänga tunnelbanans blå linje ut till Nacka grundar sig på Nacka kommuns åtagande om att bygga stad samt att delfinansiera utbyggnaden med 850 miljoner kronor (0,85 Mdkr). Utöver kommunen avses utbyggnaden finansieras av trängselskatter (3,35 Mdkr), staten (1,75 Mdkr), Stockholms stad (0,6 Mdkr) och landstinget (0,15 Mdkr). Kommunens beslut att bygga stad samt tunnelbanans tillkomst kommer att medföra ökade fastighetsvärden och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter, vilka även kommer att tillfalla exploatörer inom Västra Sicklaön, där tre tunnelbanestationer kommer att anläggas. Samtliga exploatörer inom och i anslutning till tunnelbanans kommande sträckning ska på grund därav vara med och finansiera dess utbyggnad.

Kommunen äger några områden som enligt programförslaget kan bebyggas, vilket medför ett visst positivt netto till kommunens projektbudget. Försäljning av den kommunala marken föregås av en markanvisningstävling eller en värdering av mindre områden. Kommande områden för allmän platsmark ska överlåtas till kommunen utan ersättning. Programförslaget innebär att kommunen övertar flertalet anläggningar, exempelvis torgytor, parker och kajer, vilket innebär att kommunen i framtiden kommer att få drift- och underhållskostnader för dessa anläggningar. Kommunens tekniska nämnd är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet. Avgifter för vatten och avlopp debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Genomförandefrågor

Genomförande

Under kommande planarbeten, inom de olika detaljplaneetapperna, kommer förslag till allmän platsmark och dess utformning att klargöras i detalj.

Trafikanläggningar

Merparten av befintliga trafikanläggningar är idag enskilda. Programmet föreslår att förbättringar görs för alla trafikslag, men att gående, cyklister och kollektivtrafik ska prioriteras i planeringen. En ny cirkulationsplats föreslås i korsningen Augustendalsvägen, Cylindervägen, Lokomobilvägen för att förbättra trafikflödena. Huvudgator kompletteras med separerade cykelbanor för att förbättra tillgängligheten för cyklister. Lokalgator kompletteras med gångbana på ena eller båda sidor och med vändplats av kommunal standard. För att främja båtpendling föreslår programmet att en ny kaj anläggs mellan de två befintliga kajerna. Dagens busstorg byggs om till en stadsgata med integrerade hållplatser. Fler hållplatslägen tillskapas och ger möjlighet till ökad kapacitet för busstrafiken. Den befintliga nedfarten till garaget under torget placeras under ny föreslagen bebyggelse intill torget. Nya gångstråk ska skapas i området och befintliga gångstråk förstärks.



Området består idag av många sammanbyggda anläggningar som förvaltas av en aktör. När området planläggs på nytt med kommunalt huvudmannaskap för de allmänna anläggningarna krävs klara gränser för ägande och ansvar för att få till en tydlig och effektiv förvaltning. Exempelvis kommer enskilda anläggningar vara belägna under kommunala gator, vilket ställer stora krav på underliggande konstruktioner. Det är således viktigt att vidare utreda sammanbyggda konstruktioners standard och utformning, så att lämpliga och hållbara lösningar slås fast i avtal och detaljplan.

Ett regeringsbeslut har fattats för en förlängning av tunnelbanans blå linje, från Kungsträdgården till Nacka med bland annat ett stationsläge vid Nacka C. Beslutet är mycket positivt då möjligheterna för en tät och levande stad på västra Sicklaön förstärks. Ett stationsläge i närheten av Nacka Forum innebär gångavstånd eller en kortare busstur för boende och verksamma i Nacka strand till tunnelbanan.

Torg, park- och idrottsanläggningar

Torgytor och grönområden ska levandegöras med bland annat lokaler för handel, lekplatser, utrymme för spontanidrott och strandpromenader. Bergbanans driftsäkerhet bör utredas och alternativa lösningar studeras. Programmet föreslår att en idrottshall anläggs i den nya bebyggelsen vid Tändkulevägen. I det fortsatta arbetet behöver lämpliga lösningar för detta studeras, så att förvaltning av anläggningen kan vara effektiv med tydliga gränser för ägande och ansvar.

Parkering

I samband med att kommunen övertar huvudmannaskapet för gatorna övergår också ansvaret för parkeringsutbud och reglering på allmän plats. Markparkeringarna reduceras enligt beräkningar från ca 500 platser till ca 200 platser på grund av förändrade trafikflöden. Tids- och avgiftsreglering på gatorna förändras sannolikt till förmån för korttidsparkering och besöksparkering. Överslagsberäkningar för framtida parkeringsbehov i området visar att både parkeringsplatser för bil och cykel måste tillkomma i området. Cykelparkering av god standard behövs framförallt vid hållplats för båtpendling och buss.

I detaljplaneringen av området ska det säkerställas att all tillkommande bebyggelse tillgodoser sitt eget parkeringsbehov för cyklar och bilar, antingen på den egna fastigheten eller i utbyggt gemensamt garage. Det kommande parkeringsbehovet i området beräknas uppgå till ca 2 700 platser, samtidigt som utbudet beräknas vara ca 2 250 platser. Ett samutnyttjande av parkeringsplatser bör därav studeras.

Gemensamhetsanläggningar saknar dock instrument för att hantera samutnyttjande av parkeringsplatser och förvaltningen kan bli problematisk när bostadsrättsföreningar och verksamheter gemensamt ska förvalta komplicerade anläggningar. Med en privat aktör som förvaltar parkeringsgaragen finns det risk för att samutnyttjandet inte fungerar på grund av



höga avgifter när antalet platser understiger efterfrågan, i likhet med parkeringsproblematiken vid Alphyddan. Alternativa lösningar bör vidare utredas.

Ulf Crichton
Exploateringschef

Sara Bolander
Exploateringsingenjör

Bilagor

Bilaga 1: Ärendeöversikt

Bilaga 2: Grunddata

Bilaga 3: Kommunägd mark

Bilaga 4: Övergripande programkarta