

2014-11-28

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2014/372-214

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Yttrande över förslag till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2.

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 2.

Syftet med detaljplanen för Nacka strand, norra branten, delplan 2 är att möjliggöra konvertering av ett kontorshus till bostäder för att öka andelen boende i Nacka strand 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 2.

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 2.

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.

Planförslaget innebär att det befintliga kontorshuset får en bredare användning då även bostäder tillåts samt att befintliga men outnyttjade byggrätter på taket justeras. Cirka 220 lägenheter bedöms inrymmas. Planförslaget möjliggör även att en förskola kan anläggas i kontorsbyggnaden samt att en gemensam parkeringslösning kan inrättas. 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 kvartermark 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 detaljpaneläggning 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 220 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 är delar av kontorsbyggnaden uthyrd till totalt sex olika hyresgäster. Förslaget till detaljplan ger dock möjlighet till arbetstillfällen i den förskola på 4-5 avdelningar som detaljplanen medger.

Skola

En förskola med 4-5 avdelningar inrättas för att tillgodose behovet av förskoleplatser.

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 30 000 kvm BTA för bostäder blir bidraget cirka 3,4 miljoner kronor med reduktion enligt 2015 års nivå.

Netto medfinansiering tunnelbana: cirka 3,4 milj kr.

Drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen.

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 ansluten 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 3,4 miljoner kr.**



Genomförande frågor

Inom planområdet kommer det att finnas allmänna anläggningar, såsom trottoar, naturmark och gångväg. Trottoaren kommer att vara belägna ovanpå enskilda utrymmen såsom garage. Avtal som reglerar tydliga fastighetsgränser, rättigheter och skyldigheter är nödvändiga att upprätta 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. 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.

Parkering

Överslagsberäkningar för framtida parkeringsbehov i Nacka strand visar att både parkeringsplatser för bil och cykel måste tillkomma i området. I detaljplaneringen av områden inom Nacka strand 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 cirka 2 700 platser, samtidigt som utbudet beräknas vara cirka 2 250 platser. Ett samutnyttjande av parkeringsplatser studeras därav i samordningsprojektet Nacka strand. För detta planförslag innebär det att detaljplanen ska möjliggöra ett samutnyttjande av garaget som är beläget i kontorshuset samt att säkerställa i avtal att gemensamhetsanläggningen bildas. När gemensamhetsanläggningen ska bildas och hur den ska se ut till dess att hela området är utbyggt ska utredas vidare.

En permanent lösning för hämtning/lämning och leveranser till förskolan ska utformas när Fabrikörvägen detaljplaneläggs.

Bilagor

Bilaga 1, Yttrande över förslag till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2.

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Plankarta

Bilaga 4. PM trafik

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Sara Lindholm
Exploateringsingenjör