



2015-05-18
Delegationsbeslut

STARTPROMEMORIA Södra Nacka strand

Dnr KFKS 2014/1016-214
Projekt 9239

Detta beslut fattas med stöd av Kommunstyrelsens beslut 2014-06-02, § 138.

Södra Nacka strand

Stadsbyggnadsprojekt för Södra Nacka strand, detaljplan 4, på Sicklaön, Nacka kommun

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att starta stadsbyggnadsprojektet för södra Nacka strand, detaljplan 4.

Sammanfattning

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för Nacka strand och antogs av Kommunstyrelsen i juni 2014. Programmet är vägledande för områdets framtida utveckling. Programmet ligger i linje med översiktsplanen Hållbar framtid i Nacka och dess stadsbyggnadsstrategier och framtidens Nacka strand är en del i utvecklingen av västra Sicklaön.

Projektet ska ta fram en detaljplan och pröva möjligheterna för ca 285 nya bostäder och ca 2500 kvm verksamheter i södra Nacka strand. Dessutom ska möjligheten för förskola och en kommunal idrottshall prövas. Viktiga plan- och genomförandefrågor i projektet handlar bland annat om utformningen av entrén till Nacka strand (tunneln, korsningen Augustendalsvägen-Lokomobilvägen samt gatumiljön i anslutning till mässan), säkerställande av parkering i Entrégaraget, skapa förutsättningar för en utveckling av, samt gränsdragning mellan allmän plats och kvartersmark. I projektets genomförandefas ska allmänna anläggningar byggas ut och rustas upp samt fastighetsbildningsåtgärder genomföras. Ett ramavtal tecknades mellan kommunen och exploatören den 9 juni 2014. Enligt avtalet bekostar exploatören alla åtgärder som krävs för den nya bebyggelsen i Nacka strand samt medfinansierar tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Se detaljplaneprogrammet för ytterligare bakgrund.

Bakgrund





Kartan visar områdets preliminära avgränsning.

Planområdet omfattar 10 hektar och är beläget i södra delen av Nacka strand och gränsar till övrig bebyggelse i stadsdelen, Vikdalen och Centrala Nacka, se preliminär avgränsning ovan. De exakta gränserna kommer att bestäms först i det slutliga planförslaget.

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för Nacka strand och antogs av kommunstyrelsen i juni 2014. Vid antagandebeslutet delegerades starten av de ingående stadsbyggnadsprojekten till planchefen och mark- och exploateringschefen. Programmet ligger i linje med översiktsplanen Hållbar framtid i Nacka och dess stadsbyggnadsstrategier och framtidens Nacka strand är en del i utvecklingen av västra Sicklaön. Detaljplanen ligger inom område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, även riksintresse för farleden till Stockholm samt för Värmdöleden, väg 222, behöver beaktas. Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av en privat fastighetsägare, men även viss kommunägd mark finns.

Sedan detaljplaneprogrammet antogs har fördjupade utredningar gjorts för allmänna platser (befintliga och framtida), samt för VA-system, dagvatten, avfall, trafik och parkering. Dessa utredningar är en utgångspunkt för detaljplanarbetet. Utöver detta är det av stor vikt att exploitören klarlägger skick och läge för befintliga anläggningar som påverkar planläggningen och gränsdragningar genom att utföra tillståndsbedömningar och inmätningar mm.

Syfte och mål

Projektets övergripande syfte är, i enlighet med detaljplaneprogrammet, att skapa en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer samt att Nacka strand ska vara en stadsdel med stark identitet och en egen attraktionskraft. I detta ingår att ny bebyggelse för bostäder och verksamheter ska prövas och i och med det behöver gestaltningen prövas och reglering införas där behov finns. Parkeringslösningen, där befintliga parkeringsgarage planeras bli gemensamma, innebär att garaget behöver avgränsas och regleras så att formella och långsiktiga rättigheter möjliggörs.

Därutöver syftar projektet även till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator, torg, kajer och grönområden mm som är av betydelse för allmänheten samt att projektet ska beakta befintliga kulturmiljöer.

Projektets mål är att:

- Möjliggöra cirka 285 nya bostäder och 2500 kvm verksamheter.
- Inrätta en förskola och en idrottshall för att möta behovet från de som flyttar in i Nacka Strand.
- Skapa en permanent lösning för Engelska skolans verksamhet.
- Att knyta samman Tändkulevägen och Enspännarvägen över tunneln för att möjliggöra angöring till den nya bostadsbebyggelsen på höjdryggen, den fristående förskolan samt lösa hämtning och lämning till befintlig skola.
- Säkerställa skyddet för befintliga kulturmiljöer.
- Genomföra ett kommunalt övertagande av anläggningar i Nacka strand som är av betydelse för det allmänna och hantera de genomförandefrågor som är gemensamma för detta och övriga projekt i stadsdelen

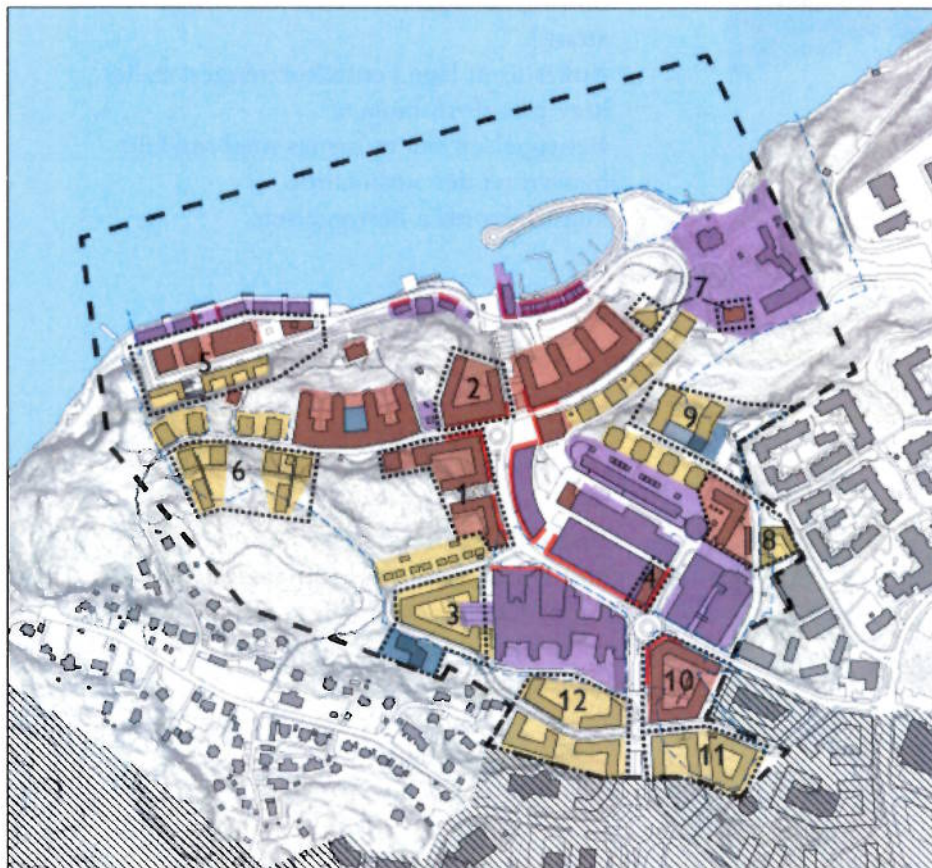
- Upprätta ett exploateringsavtal som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar.
- Detaljplan antagen sista kvartalet 2016.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. För programarbetet beslutade Nacka kommun och exploatören att fokusera på fyra målområden; skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser, effektiv mark- och resursanvändning, dagvatten som renas och infiltreras, nära till grön- och vattenområden av god kvalitet. Dessa målområden ska gälla även för detta stadsbyggnadsprojekt.

Utgångspunkter från detaljplaneprogrammet

Bebyggelse

De bebyggelseområden i detaljplaneprogrammet som ingår i projektet är delområde 3, 4 och 10. Utöver dessa delområden ingår även befintlig bebyggelse, mässan och angränsande kontorsbyggnader utmed Automobilgatan och den större kontorsbyggnaden på södra sidan om Augustendalsvägen som idag inrymmer bl a Engelska skolan samt arbetarbostäderna på Tändkulevägen. Se detaljplaneprogrammet för ytterligare information.



Bebyggelsekarta för hela Nacka strand från detaljplaneprogrammet, siffrorna anger delområden för bebyggelse

Delområde 3 (se program sid 42)



- Ca 105 lgh + 1000 kvm verksamheter och idrottshall.
- Ca 4-5 våningar som följer terrängen.
- Rumsbildande kvarter med generös grön innergård.
- Vertikalt allmänt gångstråk skapas mellan befintligt och nytt kvarter.
- Hänsyn behöver tas till buller från Värmdöleden.
- En allmän Idrottshall placeras under gård.
- Fristående förskola prövas mellan kvarteret och Vikdalen.

Delområde 4 (se program sid 43)



- Ca 20 lgh och med verksamheter i bottenplan mot omgivande gator.
- Ca 6 våningar, varav de översta utförs indragna från Augustendalsvägen
- Strategiskt läge vid entrén till Nacka strand.
- Bullerutsatt läge i entrékorsningen ställer krav på utformningen.
- Bebyggelsen ska utformas med särskild hänsyn till den anslutande kulturhistoriska bebyggelsen.

Delområde 10 (se program sid 48)



- Ca 160 lgh + 2000 kvm verksamheter.
- Ca 6 våningar mot gatan.
- En högre byggnad, som annonserar Nacka strand mot Värmdöleden, kan prövas inom kvarteret.
- Framtida kvarteret behöver utformas så att de dramatiska höjdskillnaderna mellan Augustendalsvägen och området ovanpå tunneln överbyggs.
- Verksamheter är lämpliga i bottenvåningarna mot Lokomobilvägen och Augustendalsvägen.
- Bebyggelsen behöver utformas med hänsyn till bullersituationen, både från Värmdöleden och lokal busstrafik.
- Vertikal koppling som ansluter mot Jakobsdalsvägen ska skapas.

Offentliga rum

Projektet innehåller en stor mängd allmänna anläggningar och offentliga rum. Allmänna platser av betydelse inom projektet är bland annat tunneln in i området, entrékorsningen, övre delen av Augustendalsvägen i höjd med mässan, Tändkulevägen och dess föreslagna förlängning över höjdryggen samt Västra Hällmarksparken. För Västra Hällmarksparken och tunneln, ska ett medskapande prövas i form av dialogaktiviteter med boende och verksamma.



Programkarta för offentliga rum samt illustrationer av den framtida Augustendalsvägen i höjd med mässan samt Västra Hällmarksparken.

Ekonomiska konsekvenser

Ett ramavtal tecknades mellan kommunen och exploatören den 9 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. Drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen. Ett planavtal tecknas mellan kommunen och exploatören som innebär att exploatören bekostar detaljplanarbetet. Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp sedan tidigare. Kostnader för uppgraderingar av VA-nätet och anläggandet av nya anslutningspunkter tas ut via VA-taxan. Allmän plats inom planen kommer att ägas av kommunen. Marken överläts utan ersättning.



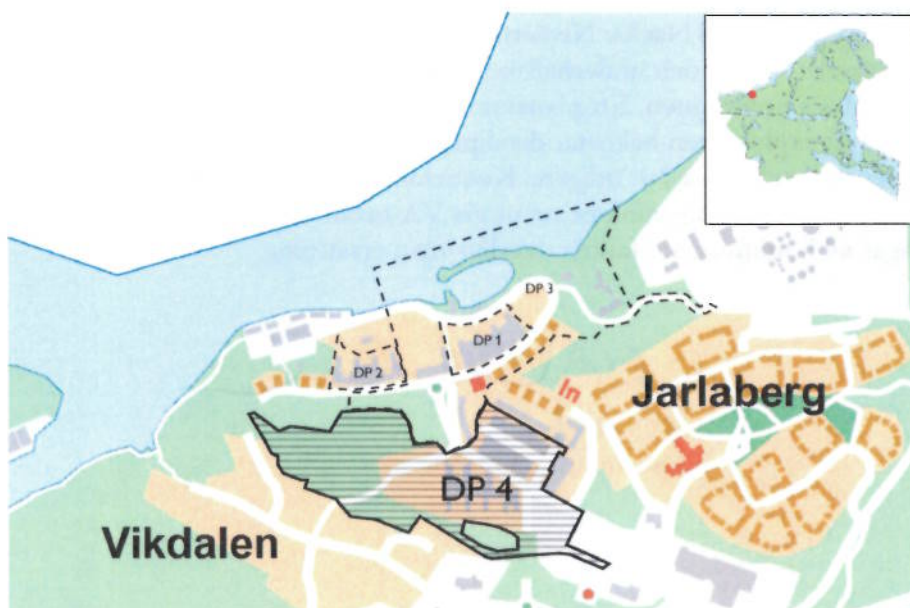
Angela Jonasson
Tf. Planchef



Ulf Crichton
Exploateringschef

Översikt stadsbyggnadsprojekt för södra Nacka strand, detaljplan 4, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Antagande detaljplaneprogram för Nacka strand	2014-06-02	KS	§ 138
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		Planchef och mark- och exploateringschef	Delegationsbeslut
	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
	Detaljplan, granskning		MSN	
	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
	Detaljplan, tillstyrkan inför antagande		MSN	
	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
	Detaljplan, antagande		KF	
	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
	Utbyggnads-PM		KSSU	
	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
	Projektavslut		KS	



Planområdets preliminära avgränsning samt läge i kommunen.