

STARTPROMEMORIA
Norra Nacka strand

Dnr KFKS 2014/1015-214

Projekt 9240

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

Norra Nacka strand

Stadsbyggnadsprojekt för Norra Nacka strand, detaljplan 3, på Sicklaön, Nacka kommun

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att starta stadsbyggnadsprojektet för Norra Nacka strand.

Sammanfattning

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för Nacka strand och antogs av Kommunstyrelsen i juni 2014. Programmet är vägledande för stadsdelens 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 240 nya bostäder och ca 5000 kvm verksamheter i norra Nacka strand. I detaljplaneprocessen kommer en rivning av ett befintligt kontorshus vid bussvärdplatsen och J V Svenssons torg (Augustendalsvägen 17, 19) att prövas för att ge plats för ett nytt kvarter. Även kompletterande bebyggelse vid den så kallade dagvattenparken ska prövas. Viktiga plan- och genomförandefrågor i projektet handlar bland annat om säkerställande av parkering i Torggaraget, planläggning av allmän strandpromenad, ledningsfrågor, avtalsfrågor samt utredningar av skick på befintliga anläggningar som kajer, gator och bjälklag mm. Framtida gränsdragning mellan allmän plats och kvartersmark ska hanteras. 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 ca 12 hektar och är beläget i norra delen av Nacka strand och gränsar till övrig bebyggelse i stadsdelen samt mot Bergs oljehamn i öster. Området gränsar även till grönområden samt mot vattnet, 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 är belägen 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 detaljplanearbetet. 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 lämplig reglering införas där behov finns. Befintliga parkeringsgarage planeras bli gemensamma, det innebär att garage behöver avgränsas och regleras så att formella och långsiktiga rättigheter kan bildas och så att en lämplig ansvars- och kostnadsfördelning för parkeringsanläggningarna möjliggörs.

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

Projektets mål är att:

- Möjliggöra cirka 240 nya bostäder och cirka 5000 kvm verksamheter.
- Säkerställa att de gemensamhetsanläggningar som behövs för gemensamma enskilda behov bildas, exempelvis gemensamhetsanläggning för Torggaraget som ska tillgodose stora delar av befintlig och tillkommande bebyggelses behov av parkering.
- 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
- Säkerställa att Ellensviksvägen rustas upp till en körbar allmän väg med gångbana för att koppla samman Augustendalsvägen och Nacka strand med Skönviksvägen och området vid Bergs.

- Upprätta ett exploateringsavtal som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar.
- Detaljplan antagen första kvartalet 2017.

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 nya bebyggelseområden i detaljplaneprogrammet som ingår i projektet är delområde 1, 2 och 7, se kartan nedan. Utöver dessa delområden ingår även befintlig bebyggelse, den böjda kontorsbyggnaden och tingsrättens kontorsbyggnad vid J V Svenssons torg, de fem befintliga punkthusen med bostäder längs Augustendalsvägen, bebyggelse vid kajen, Tornvillan och Hotell J samt ”gröna villan” väster om delområde 2. Se detaljplaneprogrammet för ytterligare information.



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

Delområde 1 (se program sid 40)



- ca 110 lgh + ca 4500 m² verksamheter mot gata
- ca 6 vån mot gata, 7-10 våningar kan prövas på något ställe
- Rumsbildande kvarter mot gata
- ”Lätt” bebyggelse på berget
- Infart till Torggaraget genom kvarteret
- En stig till berget skapas genom området
- Hänsyn behöver tas till buller från busstrafiken

Delområde 2 (se program sid 41)



- I detaljplaneprogrammet redovisades ett alternativ med ombyggnad och påbyggnad samt ett alternativ med rivning och nybyggnad. Alternativet med rivning och nybyggnad är det huvudspår som prövas i detaljplanen, se bilden till vänster.
- Utformningen på bilden är endast schematisk
- Ca 120 bostäder + ca 1500 kvm verksamheter
- Verksamheter ska finnas i entréplan mot gata
- Tomten är mycket kuperad med viktiga och utmanade gestaltungsfrågor
- Läget är exponerat mot farleden och av betydelse för riksintresse för kulturmiljövården
- Utblick ska möjliggöras genom kvarteret samtidigt som slutenheten mot gatan beaktas
- Entrén till utsiktsplatsen och ”gröna villan” behöver studeras särskilt
- Kvarteret behöver anpassas till snedbanehissen
- Hänsyn behöver tas till buller från busstrafiken
- Omgivningspåverkan ska beaktas i gestaltungsprocessen

Delområde 7 (se program sid 46)



- Befintlig byggrätt vid hotellet ligger kvar med motsvarande bestämmelser som idag, ca 15-20 lgh

Ny byggrätt vid dagvattenparken:

- ca 10-15 lgh + ca 100 kvm verksamheter
- Kuperad tomt och exponerat läge mot farleden och riksintresse för kulturmiljövården
- Anpassning till parken samt beaktande av utblickar
- Det är viktigt att exploateringen kompenserar för den naturmark som tas i anspråk. Tak och/eller väggar med vegetation är en förutsättning för bebyggande.

Offentliga rum

Projektet innehåller en stor mängd offentliga rum och blivande allmänna anläggningar. Nuvarande och blivande allmänna platser av större betydelse inom projektet är bland annat del av Augustendalsvägen, Ellensviksvägen mot Bergs, strandpromenad med torgytta, anöringskaj för kollektivtrafik med båt, J V Svenssons torg, Strandparken och den så kallade Dagvattenparken. En extra satsning föreslås för utsiktsplatsen väster om delområde 2 vid ”gröna villan” som ska bli tillgänglig och mer spektakulär än idag. Med en medveten

utformning av platsen kan slitage på naturmarken begränsas trots ett stort antal besökare. För strandparken, öster om piren, ska ett medskapande prövas i form av dialogaktiviteter med boende och verksamma.



Programkarta för offentliga rum samt illustrationer av den framtida Augustendalsvägen samt Dagvattenparken.

Ekonomiska konsekvenser

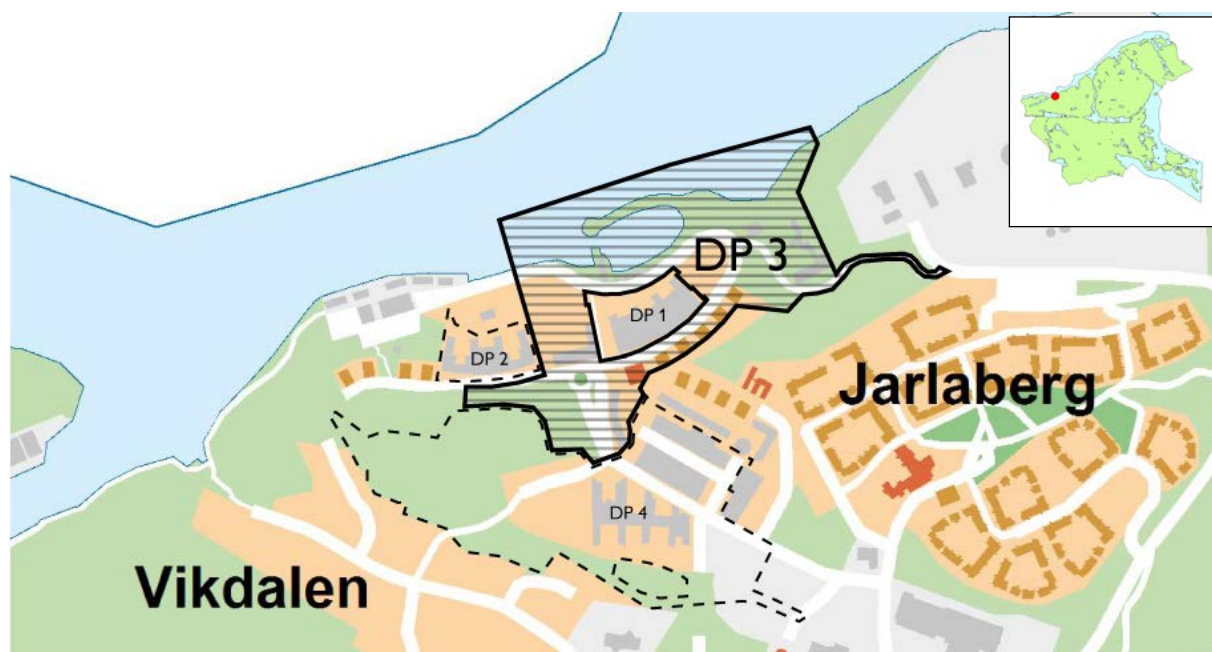
Ett ramavtal tecknades mellan kommunen och exploatören den 9 juni 2014. Enligt avtalet bekostar exploatören alla åtgärder som krävs för den nya bebyggelsen i Nacka strand samt medfinansierar tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Nivåerna för medfinansieringen är fastställda och regleras i ramavtalet. Drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen. Ett planavtal tecknas mellan kommunen och exploatören som innebär att exploatören bekostar detaljplanearbetet. Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp sedan tidigare. Kostnader för uppgraderingar av VA-nätet och anläggandet av nya anslutningspunkter tas ut i enlighet med VA-taxan. Allmän plats inom planen kommer att ägas av kommunen, marken överläts till kommunen utan ersättning.

Angela Jonasson
Tf. Planchef

Ulf Crichton
Exploateringschef

Översikt stadsbyggnadsprojekt för norra Nacka strand, detaljplan 3, 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