

## **Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2 på Sicklaön, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

### **Sammanfattning**

Detaljplanen för Nacka strand, norra branten, delplan 2 har varit på samråd under sommaren 2014. Detaljplanen innebär att befintligt kontorshus även tillåts innehålla bostäder samt förskola samt att befintliga men outnyttjade byggrätter på taken justeras. I planförslaget föreslås privatägda områden som är av vikt för allmänheten planläggas som allmän plats. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Det har inkommit synpunkter från 7 remissinstanser och från närboende har det inkommit en skrivelse från angränsande bostadsrättsförening, samma yttrande har även inkommit som separata yttranden från 42 boende. 6 stycken boende har även inkommit med eget formulerade yttranden.

Viktiga synpunkter från remissinstanserna har handlat om exempelvis markföroreningar, kulturmiljö, tekniska frågor om gator, parkering, parker, ledningar och avfallshantering mm. Från de närboende har det kommit in kritiska synpunkter mot förslaget, främst mot de föreslagna påbyggnaderna eftersom de påverkar utsikt, ljusförhållanden samt insyn, men även rörande trafik, störningar under byggtiden samt parkering. Kritik har också riktats mot planerad bebyggelse söder om Fabrikörvägen, som dock inte omfattas av denna detaljplan.

Efter samrådet har justeringar av gränsen mellan allmän plats och kvartersmark gjorts. Dels i den norra delen för att tydliggöra ansvarsgränserna. Bestämmelserna om fasadmateriell och balkongutformning har justerats. När det gäller föreslagna påbyggnader står planenheten fast vid samma bedömning som i samrådsskedet.



Efter det genomförda samrådet och genom förändringarna ovan bedömer planenheten att förslaget är färdigt för att skicka ut för granskning.

## Ärendet

Planområdet ligger i norra Nacka strand på västra Sicklaön och syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tätare och mer blandad stadsdel genom att öka andelen boende samt att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de områden som är av vikt för allmänheten men som idag är privat kvartersmark. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Sammantaget innebär planförslaget begränsade förändringar av befintliga byggrätter. Detaljplanen möjliggör bland annat en bredare användning då även bostäder och förskola tillåts, cirka 220 bostäder bedöms inrymmas, samt att befintliga, men outnyttjade, byggrätter på taket justeras.

Samrådstiden pågick mellan 30 juni och 5 september, totalt 10 veckor och samrådsmöte i form av öppet hus arrangerades i en lokal på Augustendalsvägen 7 i Nacka strand.

Länsstyrelsen har haft synpunkter på hur detaljplanen behandlar risken för markföroreningar. Planbeskrivningen har kompletterats med detta. I övrigt håller Länsstyrelsen med om kommunens bedömning om att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Tekniska nämnden har haft synpunkter på redovisningen av angöringsplatser och vändmöjligheter vid Fabrikörvägen samt påpekat frågor kring gångvägar samt trygghets- och säkerhetsfrågor. Synpunkterna har medfört att trafiksituationen studerats ytterligare och att även byggtrafik har beaktats ytterligare i lösningen.

En angränsande bostadsrättsförening samt en stor mängd närboende direkt väster om planområdet har varit mycket kritiska till de påbyggnader som medges i detaljplanen, detta eftersom de påverkar utsikt, ljusförhållanden och insyn. Många har också lyft upp frågan om parkeringsplatser samt störningar under byggtiden. Från boende har det inkommit en skrivelse från angränsande bostadsrättsförening som även 42 boende skickat in separat, samt 6 stycken eget formulerade yttranden.

Till följd av de inkomna samrådsyttrandena har detaljplanen justerats i vissa avseenden och förtydliganden om markföroreningar har gjort i planbeskrivningen. Efter samrådet har justeringar av gräns mellan allmän plats och kvartersmark gjorts för att tydliggöra ansvarsgränser.



Bestämmelserna om fasadmateriäl och balkongutformning har justerats så att detaljplanen inte hindrar dova kulörer samt så att balkonger inte får glisas in eller hänga ut mer än 2 meter från fasad.

När det gäller föreslagna påbyggnader står planenheten fast vid samma bedömning som i samrådsskedet, dvs. att utformning och utbredning av påbyggnaderna är en rimlig avvägning mellan allmänna och olika enskilda intressen. Se samrådsredogörelsen för att se sammanfattningar och kommentarer till inkomna synpunkter.

Att planförslaget nu föreslås ställas ut för granskning är i linje med den tidplan som anges i start-PM och förslaget överensstämmer med det antagna detaljplaneprogrammet.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan exploatör och Nacka kommun som reglerar kostnaderna för detaljplanearbetet. Ett ramavtal för Nacka strand har träffats mellan exploatör och Nacka kommun och antogs av Kommunfullmäktige den 16 juni 2014. Ramavtalet innehåller bland annat principer för fördelning av kostnader för kommande projekt i Nacka strand. Innan detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploatören. Avtalet reglerar bland annat att exploatören bekostar samtliga åtgärder inom allmän plats, överlåter blivande allmän plats utan ersättning, erlägger medfinansiering till tunnelbanan och ställande av säkerhet. Kommunen bekostar framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen.

## **Handlingar i ärendet**

Plankarta  
Planbeskrivning  
Samrådsredogörelse  
Miljöredovisning  
Trafikbullerutredning  
Solljusstudie

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut, se nedan.

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/sickla\\_karta/nacka\\_strand/norra\\_branten\\_2/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/nacka_strand/norra_branten_2/Sidor/default.aspx)



Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Jerk Allvar  
Planarkitekt

## Översikt Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2014-03-07	MSN	§ 86
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2014-04-29	KSSU	§ 97
✓	Detaljplan, samråd	2014-06-19	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2014-09-02	KSSU	§ 168
✓	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	

