

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

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår kommunfullmäktige att planförslaget antas.

### **Sammanfattning**

Detaljplanen för Nacka strand, Norra branten delplan 2, grundar sig på detaljplaneprogrammet för Nacka strand antaget i juni 2014, samt de direktiv som anges i start-PM antaget i april 2014. Området som omfattas ligger i den norra delen av Nacka strand, vid Fabrikörvägen och gränsar i övrigt mot kontor- och verksamhetsbebyggelse, bostäder samt naturmark. Planen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tät och mer blandad stadsdel samt att bidra till bostadsförsörjningen och är av stort allmänt intresse. Detaljplanen innehåller även ett naturområde som i och med detaljplanen ändras från privat kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanen medger en bredare användning av den befintliga kontorsbyggnaden då även bostäder samt förskola tillåts, ca 220 bostäder. Planförslaget innebär att befintliga outnyttjade byggrätter justeras så att påbyggnadsmöjligheter tas bort i tre ”släpp” mot söder. Planenheten vidhåller dock att en lämplig avvägning har gjorts mellan exploatörens intresse att utnyttja befintlig byggrätt med pågående genomförandetid och de närboendes intresse av oförändrad utsikt och solinstrålning. Inkomna synpunkter från närboende och remissinstanser sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelse respektive utlåtande. Under ärendet nedan beskrivs även de justeringar som har gjorts i planförslaget.

Enligt ramavtal som tecknades de 16 juni 2014 mellan kommunen och exploatören ska exploatören bekosta alla åtgärder som krävs för konverterad och ny bebyggelse inom Nacka strand samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Exploatören bekostar detaljplanarbetet samt ska överlåta planlagd allmän plats till kommunen utan ersättning.



## Ärendet

Planområdet ligger vid Fabrikörvägen i Nacka strand. Området gränsar i söder till Fabrikörvägen, i öster och norr mot park- och naturmiljöer och kontorsbebyggelse samt i väster mot bostadsbebyggelse. Detaljplanen 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 privatägd kvartersmark. Det område som ska bli allmän plats inom planområdet utgörs av naturmark med gångvägar norr om befintlig kontorsbyggnad samt ett smalare område närmast den östra gränsen som förbinder naturområdet med Fabrikörvägen.

Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse. I detaljplanen medges även att en förskola inrättas inom kvarteret. Sammantaget innebär planförslaget begränsade förändringar av befintliga byggrätter. Detaljplanen möjliggör att befintlig byggnad även får användas för bostäder samt att befintliga outnyttjade byggrätter på taket justeras. Justeringen av byggrätten på taket innebär en sänkning i förhållande till den högsta höjden i den nu gällande detaljplanen samt att påbyggnadsmöjligheter tar bort i tre ”släpp” mot söder. Bedömningen är att cirka 220 bostäder kan inrymmas inom planområdet.

Detaljplanen innehåller bestämmelser om möjlig gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål, garageplanet i kvarterets nedersta våningsplan utgör en integrerad del av Torggaraget i Nacka strand och ska kunna omfattas av gemensamhetsanläggning. Eftersom delar av planområdet ligger närmare kusten än 100 meter har strandskyddet omprövats. Planförslaget innehåller en bestämmelse om att strandskyddet ska inom hela planområdet. Allmänhetens tillgänglighet till områden som är av betydelse för natur och rekreation säkerställs dock genom att de planläggs som allmän plats.

Under granskningstiden har det, precis som under samrådstiden, inkommit kritiska synpunkter från Brf. Gustafshög, ägare till angränsande fastighet 369:38, samt separata skrivelser från ett antal boende i föreningen. Synpunkterna har till stor del handlat om parkeringsfrågan, närmare bestämt hur Brf. Gustafshögs möjligheter till parkering ska kunna säkerställas, samt kring negativ påverkan på utsikt solljus mm. När det gäller parkeringsfrågan är avsikten att Brf. Gustafshög ska ingå i gemensamhetsanläggning som omfattar befintligt Torggarage, delvis inom denna detaljplan. Det har även kommit in kritik mot ett föreslaget nytt ventilationstorn i planområdets västra del, till följd av det har detaljplanen justerats så att ytterligare ett fristående ventilationstorn inte medges. Även Nacka miljövårdsråd har skickat in en skrivelse där de kritiserar planförslaget på ett flertal punkter. I övrigt har frågor om sopsug lyfts från Tekniska nämnden samt utformnings- och gestaltungsfrågor lyfts från Kulturnämnden. Se utlåtande för en mer detaljerad redovisning av inkomna synpunkter och kommentarer till dessa.

Utöver ändringen gällande ventilationstorn i planområdets västra del har endast mindre redaktionella justeringar och förtydliganden gjorts på plankartan och i planbeskrivningen, bland annat har avsnitten om markföroreningar och fastighetsbildning uppdaterats och illustrationer och illustrationslinjer har uppdaterats.

Planläggningen av Norra branten delplan 2 grundar sig på det detaljplaneprogram som antogs av kommunstyrelsen (KS) den 2 juni 2014 § 138 samt det start-PM för stadsbyggnadsprojektet som antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) den 29 april 2014 § 97. Delegationsbeslut om samråd fattades 19 juni 2014 och beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2014 § 296.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Ett ramavtal tecknades mellan kommunen och exploatören den 16 juni 2014, i samband med att detaljplaneprogrammet antogs. Enligt avtalet ska exploatören bekosta alla åtgärder och all infrastruktur som krävs för ny och konverterad bebyggelse i Nacka strand samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Nivåerna för medfinansiering är fastställda och regleras i ramavtalet. För konvertering av kontor till bostäder erläggs 150 kr/kvm BTA, beloppet är dock reducerat enligt en modell som anger att 75 % av beloppet ska erläggas om detaljplanen blir antagen under 2015. Ett detaljplaneavtal har tecknats med exploatören som innebär att exploatören bekostar detaljplanearbetet.

Till detaljplanen tecknas ett exploateringsavtal som säkerställer intentionerna i ramavtalet. Därmed regleras de ekonomiska, juridiska och praktiska åtagandena mellan kommunen och exploatören.

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avloppsnät sedan tidigare. Allmän plats inom detaljplanen kommer ägas av kommunen, marken överläts utan ersättning. Framtida drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen.

## **Tidplan**

Denna detaljplan beräknas bli antagen under andra kvartalet 2015 för att sedan vinna laga kraft kort därefter under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. I samband med antagandet ska även exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören.

## **Handlingar i ärendet**

Plankarta, Planbeskrivning, Fastighetsförteckning och Utlåtande

Underlag och utredningar:  
Miljöredovisning och Solljusstudie

Övriga handlingar och underlag som kan tillhandahållas men som inte biläggs ärendet:



Samrådsredogörelse, Detaljplaneprogram Nacka strand, Trafikbullerutredning, Dagvattenutredning, VA-utredning, PM-trafik, Översiktlig miljöteknisk provtagning i Nacka strand, Landskapsanalys samt inventering av naturvärdesträd.

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, exempelvis start-PM och samrådsredogörelse mm:

[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

Angela Jonasson  
Tf. 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	2014-11-12	MSN	§ 296
✓	Detaljplan, yttrande, granskning	2014-12-09	KSSU	§ 259
✓	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	

