

## TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2015/18-214

Projekt 9247

Ingår i NACKA STAD,  
där tunnelbaneavtalet gäller

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

# Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Enspännarvägen- Jarlaberg, projekt 9247

## Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker startpromemorian.

## Sammanfattning

Projektområdet ingår i västra Sicklaön där kommunen ska skapa en tät och blandad stad samt uppnå ett komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka. Syftet med detta projekt är att möjliggöra nya bostäder, i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön och i enlighet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Fastigheten föreslås få två nya kvarter med flerbostadshus som upplåts med bostadsrätt. Cirka 250 lägenheter bedöms vara möjligt att genomföra inom projektet varav en del av dessa föreslås vara små lägenheter för ungdomar. Lokaler i bottenvåning ska möjliggöras. Studier av byggnadernas volym och placering utmed omgivande gator ska göras i förhållande till stadsbilden och till den framtida bebyggelsestrukturen liksom den framtida karaktären i området. I planarbetet ska även en ny tvärförbindelse mot Nacka strand studeras.

## Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked den 20 mars 2013, § 84. Nämnden ansåg att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess och att inleda planarbete för den norra delen av fastigheten Sicklaön 362:2. Nämnden beslutade även att planenheten ska överväga flexibla planbestämmelser för bostäder och verksamheter. Sedan beslutet om planarbetet fattades har programmet för Centrala Nacka godkänts och därför bedöms det lämpligt att även ta med den södra delen av fastigheten i aktuell detaljplan.

Fastigheten Sicklaön 362:2, som utgör den större delen av projektområdet, finns på adressen Enspännarvägen 1 och avgränsas i öster av Jarlabergsvägen, i norr av Lokomobilvägen, i väster av Enspännarvägen och Vattentornet och i söder av naturmark.

Fastigheten, om cirka 10,2 hektar, är bebyggd med ett kontorshus i fyra våningar med anslutande markparkering och en gräsplätt med planterade fruktträd. Den norra delen av fastigheten utgörs idag av en mindre tallskog.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, med utrymme för aktiva bottenvåningar, i enlighet med översiktsplanens intentioner och detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Projektets mål är att

- uppföra cirka 250 nya lägenheter i flerbostadshus och lösa tillkommande parkeringsbehov på kvartersmark inom fastigheten
- skapa möjligheter för bebyggelse som med sin utformning är väl anpassad till naturvärden, till stadsbilden och till centrala Nackas framtida karaktär
- skapa möjlighet för en ny gata mellan de två kvarteren som är väl anpassad till den nya bebyggelsen och till behov i omgivande planerad bebyggelse

## **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas av exploatören tillika beställaren av detaljplanen. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen.

## **Tidplan**

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 1, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017

Genomförande	2017-2019
--------------	-----------

## **Bilagor**

Startpromemoria

Ulf Crichton  
Projektagare

Björn Bandmann  
Projektledare, exploatering

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan



## Översikt Enspännarvägen – Jarlaberg, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	FÖP för centrala Nacka projektstart, tillstyrkan	2007-02-12	KSSU	
✓	Ändring från FÖP till detaljplaneprogram för centrala Nacka	2013-03-26	KSSU/KS	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Programsamråd	2014-11-12	MSN	Delegationsbeslut
✓	Program, antagande	2015-04-13	KS	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan		MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU/KS	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		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	

