

2016-01-29  
Reviderad 2016-02-09

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2012/562-214  
Projekt 9541

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Information inför programsamråd

# Program för detaljplan för Saltsjöbadens centrum i Saltsjöbaden, Nacka kommun

## Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

## Sammanfattning

Planenheten informerar muntligt om pågående arbete med programförslaget för Saltsjöbadens centrum samt hur samrådet kommer att genomföras. Programmet sänds ut på samråd i april/maj 2016.

Programområdet omfattar området kring Saltsjöbadens centrum. Syftet med programmet är att pröva förutsättningarna för att utveckla Saltsjöbadens centrum till en mer attraktiv och levande miljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service.

## Ärendet

Saltsjöbadens centrum ligger i östra Nacka, vid Saltsjöbadsledens slut och utmed Saltsjöbanans södra gren mot Solsidan. Centrum fungerar som porten in till Saltsjöbaden.

I Nackas översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka", antagen 2012, utpekas programområdet som ett område med medeltät stadsbebyggelse. Den medeltäta stadsbebyggelsen har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor, förskolor liksom lokaler för vård, idrott och rekreation. Här finns även grönområden och nödvändig infrastruktur. Programområdet pekas specifikt ut som lämpligt för förtätning.

Syftet med programmet är att pröva förutsättningarna för att utveckla Saltsjöbadens centrum till en mer attraktiv och levande miljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser

och service. Programområdet utgör idag ett splittrat, storskaligt och på vissa håll något öde landskap som gynnas av att utvecklas utifrån ett helhetsperspektiv. Ett program ger möjligheten att förstå och stärka platsens identitet. Tidiga dialoger med berörda skapar goda förutsättningar för att den fortsatta processen ska bli så effektiv som möjligt.

Totalt föreslås drygt 1250-1500 nya bostäder i och kring centrum i allt från radhus till flerbostadshus, i både bostadsrätter och hyresrätter. Här föreslås även plats för studentboenden, äldreboenden liksom ytterligare förskolor. En ny idrottshall planeras i anslutning till Igelboda skola och programmet ger också möjlighet att bygga ut Igelboda skolas verksamhet. För att skapa en mer stadslig struktur föreslås att Saltsjöbadsleden närmast centrum omvandlas till stadsgata med omgivande kvartersbebyggelse, träd och kantstensparkeringar. I området finns även plats för torg och platsbildningar liksom en dagvattenpark som kan ta hand om områdets dagvatten.

Utgångspunkten i arbetet har varit omvandlingen av området till en centrumkärna med en tydlig struktur, där vägen fungerar som en stadsgata med kvarter och angöring på båda sidor. Här ska finnas plats för människor att röra sig och vistas, så torg och platser är en viktig förutsättning liksom fler boenden och service i olika former. En av knäckfrågorna i arbetet har varit att förhålla sig till de riskavstånd som finns i och med bensinstationen och att Saltsjöbadsleden är klassificerad som sekundär transportled för farligt gods. Även Saltsjöbanan medför ett visst riskavstånd. Det finns därför flera alternativ gällande bensinmacksfastigheten men huvudförslaget visar på en bostadsbebyggelse i kvartersform med ungefär 190 bostäder.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplaneprogrammet för programsamråd i april/maj 2016.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Principen är att kostnaderna för nödvändiga infrastrukturåtgärder och andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i anslutning till programområdet ska finansieras av tillkommande bebyggelse och intäkter från markförsäljning av kommunal mark. Tidiga kalkyler visar på att projektet kan bära sina kostnader.

Planprogrammet föreslår ett antal större investeringar i form av ombyggnad av infrastruktur, nybyggnation av välfärdsfastigheter och offentliga miljöer. I området planeras både för nya förskolor, ombyggnad av vägar, tillskapande av offentliga platser, ny skolmiljö med idrottshall med mera. Kostnaderna kommer både att belasta kommunala medel och de byggherrar som i och med detaljpaneläggning av marken erhåller ökade byggrättsvärden. Andelen byggrätter för en fastighetsägare i förhållande till den totala andelen byggrätter för hela exploateringsområdet kommer att ligga till grund för beräkningen av kostnaderna.

## Tidigare beslut

Programmet tas fram som ett svar på ett politikerinitiativ om att utreda en framtida utveckling av Saltsjöbadens centrum. Den 19 september 2012 § 257 gav miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag till planenheten och mark- och exploateringsenheten att föreslå kommunstyrelsen att besluta om startpromemoria för ett program för Saltsjöbaden centrum.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 7 mars 2014 § 56 att tillstyrka startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet den 18 mars 2014 § 69. Programavtal finns upprättat med RetReal 2 Stockholm AB som äger centrumfastigheten, 2015-04-28, och med Rikshem som äger Igelboda förskola, 2015-04-28 för att finansiera utvecklingen av programmet.

## Tidplan

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| Programsamråd                   | april/maj 2016         |
| Bearbetning av programmet       | maj-september 2016     |
| Tillstyrkan av programmet i MSN | oktober/november 2016  |
| Antagande av programmet i KSSU  | november/december 2016 |

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Lena Nordenlöw  
Projektledare/Planarkitekt

Thomas Magnusson  
Planarkitekt

## Kartöversikt



Programområdets placering i Nacka



Programområde markerat med röd streckad linje