

2016-06-09

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2014/1016-214  
Projekt 9239  
Utökat förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4, på Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

Detaljplanen för Södra Nacka strand, detaljplan 4, har varit på samråd under hösten 2015. Planen möjliggör förtätning av Nacka strands södra delar med cirka 400 nya bostäder samt tillhörande lokaler för verksamheter. I planen bekräftas även ett antal befintliga kontors- och bostadshus samt befintliga verksamhetslokaler. I förslaget ingår att omfattande områden för gator, torg och park m.m. som har betydelse för allmänheten, men som idag är privatägda, planläggs som allmän plats. Projektet är förenligt med antaget detaljplaneprogram för Nacka strand samt är en del av utvecklingen av Nacka stad. Planen är sammantaget av stort allmänt intresse.

Under samrådet har det inkommit yttranden från 14 remissinstanser, två skrivelser från verksamheter inom området samt 13 skrivelser från boende inom och i anslutning till planområdet.

Viktiga synpunkter från remissinstanserna har exempelvis handlat om kulturmiljö, bullerfrågor, naturvärden, geotekniska förutsättningar, dagvattenfrågor, trafikfrågor och tillgänglighet. Inkomna skrivelser från boende inom och i anslutning till planområdet har i huvudsak handlat om negativa konsekvenser för befintlig bostadsbebyggelse i form av påverkad utsikt och ljusförhållanden. I övrigt finns exempelvis synpunkter på Tändkulevägens föreslagna sträckning och förslagets påverkan på stadsbild samt natur- och kulturvärden. Synpunkter från verksamheter inom planområdet har bl.a. inneburit kritik mot att detaljplanen gör intrång på befintlig fastighet samt att planförslaget möjliggör en förtätning med bostäder i anslutning till Nacka strandmässan, vilket befaras innebära en begränsning för mässverksamheten.

Planenheten bedömer att samrådsförslaget kan kvarstå med sin föreslagna bebyggelse. Mindre förändringar och justeringar har gjorts avseende byggrätter samt gränser mellan kvartersmark och allmän plats. Vissa av detaljplanens användningsbestämmelser har förtydligats.

## Ärendet

Planområdet är beläget i södra Nacka strand och innefattar bland annat mässområdet, det gamla Teliahuset, ett antal före detta arbetarbostäder, Augustendalstorget, Tändkulevägen, Cylindervägen samt delar av Augustendalsvägen och Lokomobilvägen. Detaljplanens övergripande syfte är ge möjlighet till en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreativsmiljöer samt ett Nacka strand som ska vara en stadsdel med stark identitet och egen attraktionskraft. I detta ingår att ny och befintlig bebyggelse för bostäder och verksamheter ska prövas samt att byggnadsvolymer och gestaltning behöver regleras på lämpligt sätt med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, utpekade kommunala intressen, stadsbild och påverkan på omgivningen. Vidare syftar detaljplanen till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator, torg och grönområden med mera som är av betydelse för allmänheten. Under detaljplanens genomförande planeras en stor del av de allmänna anläggningarna att byggas om i olika grad samt nyanläggande av vissa anläggningar. Sammantaget är detaljplanen och dess genomförande av stort allmänt intresse.

Under samrådet har remissinstanserna framfört synpunkter, frågor och rekommendationer. Länsstyrelsen tar bland annat upp hur de ser på konsekvenser för riksintressen, kulturmiljö, hälsa, säkerhet och miljö kvalitetsnormer. Lantmäterimyndigheten har framfört ett antal synpunkter rörande planförslagets redovisning och tydlighet. Natur- och trafiknämnden lyfter bland annat fram trafikfrågor samt förtydligar vissa konsekvenser rörande befintliga naturvärden, idrott, avfall, tillgänglighet och säkerhet. Polisen har lämnat in synpunkter gällande trafik- och parkeringsfrågor. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har inte haft någon erinran men kommenterar bland annat processen kring övertagande av allmänna anläggningar samt betonar det positiva i att byggrätten för en idrottshall som föreslogs i detaljplaneprogrammet har tagits bort. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott framför att det i dagsläget inte finns någon finansiering för den lösningen och att behovet som konstaterades under programarbetet behöver lösas någon annanstans. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott framhåller även att Nacka strandsmässan är viktig för näringslivet i kommunen och att kommunen bör säkra goda utvecklingsmöjligheter för mässverksamheten. I tillhörande samrådsredogörelse finns utförligare sammanfattningar och kommentarer.

Synpunkter från närboende har främst handlat om negativa konsekvenser för befintlig bostadsbebyggelse i form av påverkad utsikt och ljusförhållanden m.m. I övrigt finns exempelvis synpunkter på Tändkulevägens föreslagna sträckning och förslagets påverkan på stadsbild samt natur- och kulturvärden. Synpunkter från verksamheter inom planområdet

har bland annat inneburit kritik mot att detaljplanen gör intrång på befintlig fastighet för småindustri öster om delområde 10, och att planförslaget möjliggör en förtätning med bostäder i anslutning till Nacka strandsmässan vilket befaras innebära begränsningar för mässverksamheten. I tillhörande samrådsredogörelse finns utförligare sammanfattning av inkomna synpunkter och kommentarer.

Sedan samrådsskedet har detaljplanen kompletterats med en geoteknisk bedömning samt tillkommande underlag i form av flyghinderanalys, vindstudie och kompletterande bildmaterial avseende planförslagets påverkan på befintlig kulturmiljö. Detaljplanen har även kompletterats med ett uppdaterat underlag i form av bullerutredningar, dagvattenutredning, parkeringsutredning, miljöredovisning och illustrationsplan.

Efter samrådet har planeringsarbetet och projektering fortsatt vilket har resulterat i ett antal justeringar av plankarta och planbeskrivning. På plankartan har ett antal användningsgränser mellan allmän plats och kvartersmark justerats för att möjliggöra en rationell fastighetsindelning, dessa ändringar är dock inte av större omfattning och berör främst kommunen och exploatören. Planområdesgränsen har justerats något, bl.a. vid Cylandervägen, Västra Hällmarksparken samt vid Tändkulevägens föreslagna sträckning.

Plankartan har kompletterats med en underbyggnadsrätt för garage under föreslagen trappförbindelse mellan delområde 3 och det gamla Teliahuset, hus 9. Plankartan har även justerats för att möjliggöra en ny entré till hus 9 mot föreslagen skolgårdsyta söder om byggnaden. Fasaden till föreslaget tillägg/utökad bygggrätt vid den västra delen av hus 9 har även justerats något i läge av konstruktionsmässiga skäl. Trappförbindelsen öster om delområde 10 har justerats avseende läge och utformning för att minimera påverkan på den fastighet av vilken mark tas i anspråk. Inom delområde 10 har justeringar gjorts av bestämmelser avseende balkonger för att göra det möjligt att bygga balkonger mot Tändkulevägen i viss omfattning och in mot gård på de lägre partierna av föreslagen höghusdel.

Vid de f.d. arbetarbostäderna har plankartan förtydligats i enlighet med synpunkter från länsstyrelsen. Ett område för transformatorstation har lagts in längs Tändkulevägen. Detaljplanens användningsbestämmelser har omformulerats för att tydliggöra uppdelningen mellan kvartersmark och allmän plats. Den administrativa bestämmelsen om lov med villkor kopplat till sanering av förorenad mark har justerats så att formuleringen bättre motsvarar aktuell situation. Inom den så kallade Västra Hällmarksparken har illustrationslinjerna justerats utifrån det senaste projekteringsunderlaget. I övrigt har mindre omskrivningar eller redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

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

## **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.

## **Tidplan**

Granskning kvartal 3 2016

Antagande kvartal 4 2016

## **Handlingar i ärendet**

Plankarta

Planbeskrivning

Illustrationsplan

Samrådsredogörelse

Till tjänsteskrivelsen fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

<http://www.nacka.se/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/nacka-strand/sodra-nacka-strand/#panel-startpage>

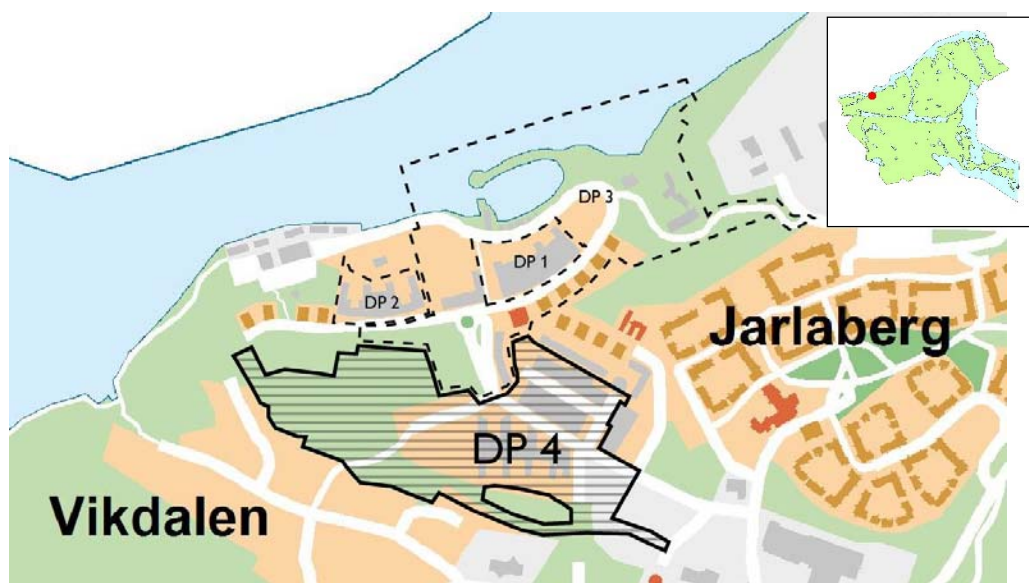
Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Torbjörn Blomgren  
Planarkitekt

## Översikt stadsbyggnadsprojekt för södra Nacka strand, detaljplan 4, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Antagande detaljplaneprogram för Nacka strand	2014-06-02	KS	§ 138
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-05-19	Planchef och exploateringschef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2015-10-07	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2015-11-24	KSSU	§ 236
✓	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	



Preliminär avgränsning av södra Nacka strand, detaljplan 4, samt dess läge i kommunen