

2017-06-09

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2014/1015–214  
Projekt 9240  
Utökat förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, på västra Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

Detaljplanen omfattar de norra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse. Inom området finns exempelvis J V Svenssons torg, småbåtshamnen, strandområdet, flera gator samt viktiga park- och naturområden. Detaljplanen möjliggör cirka 300 nya bostäder samt innebär att kommunen tar över ägande och drift av gator, torg, grönområden och övriga anläggningar som är av betydelse för allmänheten. Planförslaget är en del i genomförandet av detaljplaneprogrammet för Nacka strand och den utveckling som pekas ut med en större andel bostäder samt förutsättningar för en attraktiv och levande stadsdel.

Detaljplanen var utställd för granskning mellan den 19 augusti och 14 september 2016. Från remissinstanser har synpunkter och kommentarer i huvudsak handlat om genomförande- och samordningsfrågor, men även om buller, miljökvalitetsnormer och naturfrågor. Bland synpunkterna från privatpersoner har de flesta varit starkt kritiska till förslaget att medge en tillkommande byggrätt inom delområde 7, vid föreslagen dagvattenpark. Sedan granskningsskedet är planförslaget i huvudsak oförändrat. De förändringar som gjorts är att ett ledningsreservat lagts till vid befintlig byggrätt i delområde 7, en mindre anpassning av plangräns mot befintlig fastighetsgräns till fastigheten Sicklaön 13:79 samt mindre justeringar i planbeskrivningen. Detaljplanens bestämmelser om störningsskydd och planbeskrivningens och miljöredovisningens avsnitt om buller har ändrats så att de överensstämmer med nya riktvärden om buller vid bostäder som träder i kraft 1 juli 2017. Planbeskrivningens avsnitt om parkering har även uppdaterats för att överensstämma med de gällande parkeringstalen för bostäder i Nacka kommun. I övrigt har planens underlag

uppdaterats med en ny version av dagvattenutredningen där avsnittet om delområde 2 har reviderats samt en ny version av parkeringsutredningen.

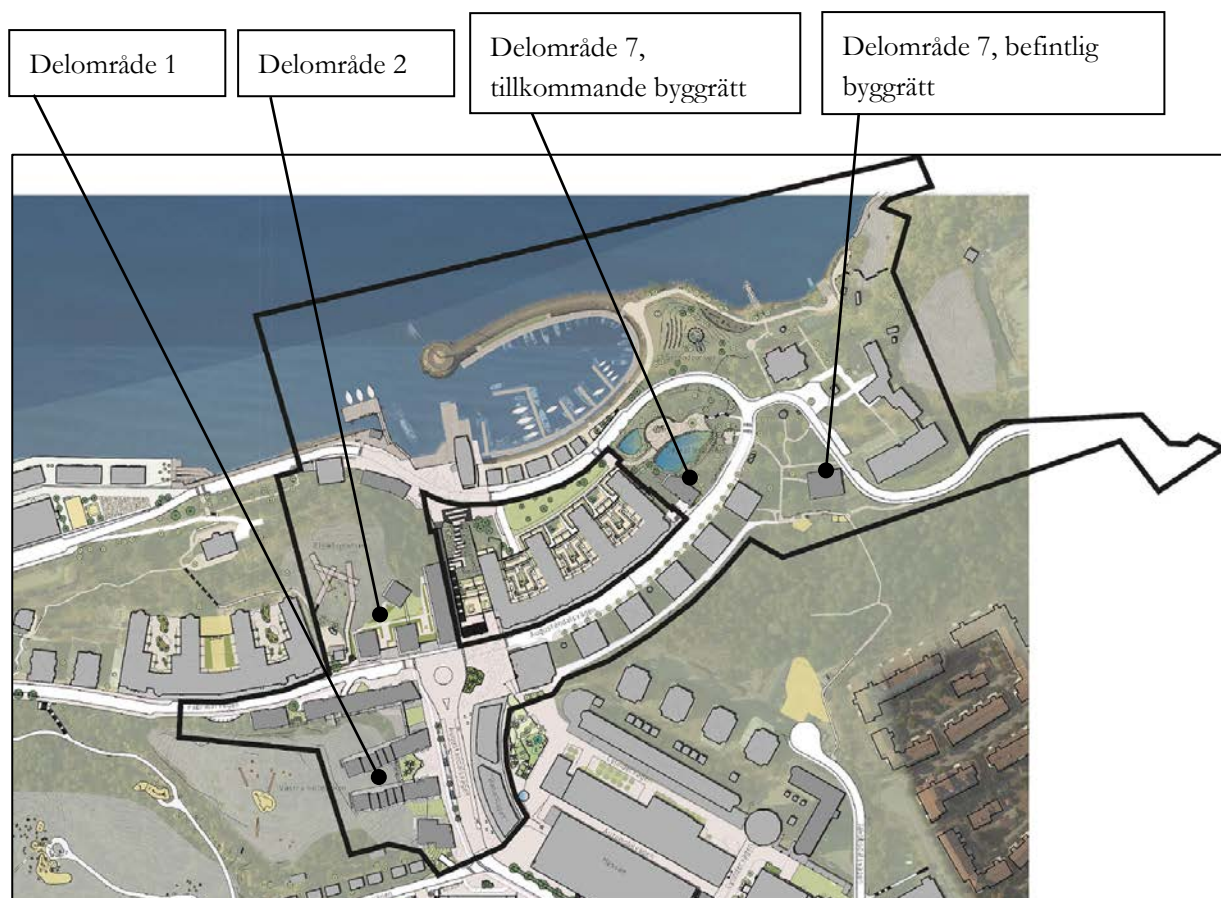
I samband med kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören, där regleras skyldigheter och ansvarsförhållanden samt tekniska, ekonomiska och juridiska frågor kopplat till genomförandet. Detaljplanens genomförande bedöms pågå under flera år med ett färdigställande omkring 2022.

## Ärendet

Detaljplanen omfattar de norra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse, avgränsningen framgår av planhandlingarna. Inom området finns exempelvis J V Svenssons torg, småbåtshamnen, strandområdet, flera gator samt viktiga park- och naturområden. Detaljplanens övergripande syfte är att 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, kajer, strandpromenad 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. Detaljplanen möjliggör cirka 300 nya bostäder.

Detaljplanen var utställd för granskning mellan den 19 augusti och 14 september 2016. Från remissinstanser har synpunkter och kommentarer i huvudsak handlat om genomförande- och samordningsfrågor, men även om buller, miljö kvalitetsnormer och naturfrågor. Bland synpunkterna från privatpersoner har de flesta varit starkt kritiska till förslaget till en tillkommande bygggrätt inom delområde 7, vid föreslagen dagvattenpark. I det bilagda granskningsutlåtandet sammanfattas och kommenteras de inkomna synpunkterna mer utförligt. Synpunkterna i sin helhet är diarieförda och tillhandahålls av kommunen.

Efter granskningen har planförslaget inte ändrats på något betydande sätt utan de bedömningar och avvägningar som gjorts i granskningsversionen bedöms fortsatt vara aktuella. Inför antagandet har det tillkommit ett markreservat för allmännyttiga ledningar, ett så kallat u-område, i planområdets östra del inom kvartersmark för bostadsändamål. Plangränsen har även anpassats marginellt så att den överensstämmer med befintliga fastighetsgränser i den östra delen av fastigheten Sicklaön 13:79. Bland detaljplanens underlag har dagvattenutredningen uppdaterats med justeringar avseende delområde 2.



Illustrationsplan över planområdet med delområden för tillkommande bostadsbebyggelse angivna.

Den 1 juli 2017 träder nya riktvärden i kraft för trafikbuller vid bostäder till följd av regeringsbeslut att ändra aktuell förordning (2015:216). Avsikten är att denna förändring ska kunna tillgodoräknas i detaljplaner som är startade efter 2 januari 2015 och som planeras att antas efter den 1 juli 2017. Till följd av detta har detaljplanens bestämmelse om störningsskydd ändrats sedan granskningsskedet. En förändring av bestämmelsen om störningsskydd bedöms främst vara en fråga mellan exploatören, kommunen samt berörda myndigheter och bedöms inte påverka övriga berörda fastighetsägare eller närboende. Förändringen bedöms inte vara av väsentlig karaktär. Detaljplanens bullerutredning har tagits fram med de nu gällande riktvärdena, det innebär att utredningen utgår från strängare krav än de riktvärden som träder i kraft 1 juli 2017. Bullerutredningen visar således att även de nya riktvärdena kommer att klaras och därför bedöms inte en uppdatering krävas av underlaget.

Sedan detaljplanens granskningsskede har nya flexibla parkeringstal för bostäder antagits. Enligt det antagna styrdokumentet ska de nya talen tillämpas i detaljplaner som ännu inte antagits. Till följd av detta har planbeskrivningens avsnitt om bilparkering uppdaterats.

I planbeskrivningen har mindre justeringar gjorts till följd av förändrad ägandestruktur inom området samt andra mindre justeringar och förtydliganden av redaktionell karaktär.

## **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.

## **Konsekvenser för barn**

Detaljplanen möjliggör ett antal åtgärder som är direkt positiva för barn och unga, exempelvis ombyggnad av allmän plats där vissa gatusträckningar breddas för att rymma separat gångbana samt att stora delar av park- och naturområden rustas upp, kompletteras med nya anläggningar och säkerställs som allmän plats istället för att vara privat kvartersmark som idag. Detta är positivt både för barn i stadsdelen men också för barn i resten av Nacka. Den branta topografin inom planområdet är en utmaning som medför krav på fallskydd, detta regleras dock inte specifikt i detaljplanen utan får bedömas i genomförandeskedet. Närhet till vatten är en annan riskfaktor som inte kan byggas bort. I angränsning till planområdet kommer den befintliga snedbanehissen att byggas om för ökad hastighet och driftsäkerhet vilket är positivt för alla men speciellt för personer som har svårt att gå i trappor eller exempelvis personer med barnvagn. Den naturmark som tas i anspråk för bebyggelse är till stora delar brant och svårtillgänglig, förslagets negativa påverkan på befintliga lekmöjligheter bedöms vara begränsad och sammantaget kommer området vara mycket mer barnvänligt efter än före genomförandet då stora delar av Nacka strand idag främst är anpassat för kontor och verksamheter. Att detaljplanen medför cirka 300 nya lägenheter innebär att många barn och unga får möjlighet till bostad i kollektivtrafknära stadsmiljö med närhet till vatten och grönområden.

## **Tidplan**

Kommunfullmäktiges antagande

kvartal 4 2017



## Handlingar i ärendet

Plankarta

Planbeskrivning

Illustrationsplan

Miljöredovisning

samt tillhörande granskningsutlåtande efter granskning

Till tjänsteskrivelse bifogas 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/norra-nacka-strand/>

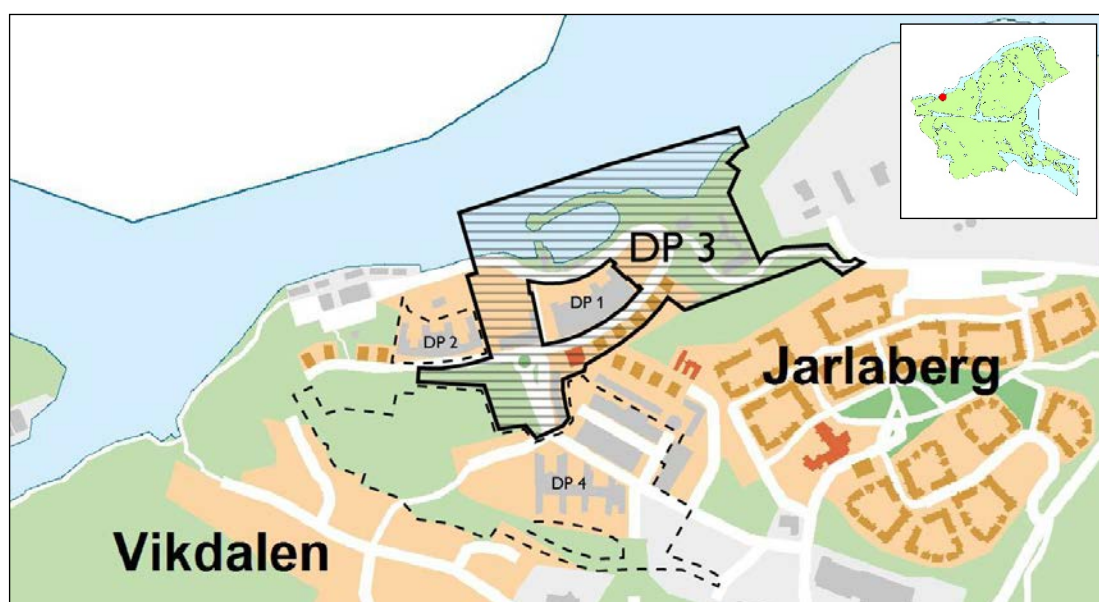
Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Jerk Allvar  
Planarkitekt

## Översikt stadsbyggnadsprojekt för norra Nacka strand, detaljplan 3, 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	§ 235
✓	Detaljplan, granskning	2016-06-29	MSN	§ 158
✓	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 norra Nacka strand, detaljplan 3, samt dess läge i kommunen