

2017-05-19

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

Detaljplanen berör en stor del av Nacka strand och omfattar befintlig och föreslagen bebyggelse samt ett flertal allmänna anläggningar. Cirka 365 nya bostäder samt verksamheter planeras tillkomma. Detaljplanens övergripande syfte är ge möjlighet till stadsutveckling i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand och därmed möjliggöra en tät, blandad och levande stadsdel med attraktiva stadsrum och rekreationsmiljöer. Vidare syftar detaljplanen till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator, torg och grönområden med mera som är av betydelse för allmänheten.

Detaljplanen har varit på samråd under hösten 2015. Beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden de 29 juni 2016 § 159. Under granskningen, hösten 2016, har det kommit in relativt få synpunkter från remissinstanser. Synpunkterna handlar exempelvis om olika natur- och miljöfrågor samt gemensamhetsanläggningar med mera. Synpunkter från verksamheter och fastighetsägare inom och i anslutning till området innehåller bland annat kritik mot att bostäder inte möjliggörs inom delområde 4 samt att planen skapar förutsättningar för ett hotell på platsen. Angränsande verksamhet öster om planområdet framför kritik mot utformningen av delområde 10 och att del av dennes fastighet tas i anspråk. Synpunkter från närboende handlar främst om planområdets avgränsning mot Fabrikörvägen, parkutformning samt om Tändkulevägens föreslagna sträckning.

Sedan granskningen har planförslaget ändrats, bland annat genom att föreslagen bebyggelse inom delområde 10 har anpassats till angränsande fastighet. Föreslagen trappkoppling öster om delområde 10 har utgått. Delområde 4 har fått en kompletterande

användningsbestämmelse K (kontor). Kommunens beräkningsmodell för beräkning av antalet parkeringsplatser för bostäder ersätter tidigare parkeringsnorm inom projektet. Planenheten bedömer att ändringar av planförslaget efter granskningen är av sådan omfattning att en ny granskning behöver genomföras innan detaljplanen kan antas.

## Ärendet

Detaljplanens övergripande syfte är att skapa förutsättningar för en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer samt att Nacka strand ska kunna 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 befintliga kulturmiljövärden, utpekade kommunala intressen, stadsbild och påverkan på omgivningen. Sammantaget är detaljplanen och dess genomförande av stort allmänt intresse. Detaljplanen berör en stor del av Nacka strand och omfattar befintlig och föreslagen ny bebyggelse samt ett flertal allmänna anläggningar. Bland den befintliga bebyggelsen finns exempelvis äldre kulturhistoriskt intressanta industribyggnader från tidigt 1900-tal inom det så kallade mässområdet samt före detta arbetarbostäder från 1908-1910 längs Tändkulevägen. Uppskattningsvis cirka 365 nya bostäder och verksamheter planeras tillkomma inom planområdet.

Detaljplanen var på samråd mellan den 16 oktober och 13 november 2015 varefter planarbetet fortsatte med vissa justeringar av förslaget. Beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 juni 2016 § 159. En samrådsredogörelse har upprättats den 9 juni 2016 och reviderats den 18 augusti 2016 i enlighet med beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden (2016-06-29 § 159) där samrådsyttrandena sammanfattats och kommunen har kommenterat yttrandena. Detaljplanen skickades sedan ut på granskning. Granskningstiden varade mellan den 19 augusti 2016 och 14 september 2016, sammanlagt cirka 4 veckor.

Under granskningstiden har det kommit in relativt få synpunkter från remissinstanser. Bland annat har länsstyrelsen efterfrågat förtydliganden kring miljö kvalitetsnormer för vatten och att detaljplanen kompletteras med höjdbegränsningar för den bebyggelse som omfattas av rivningsförbud och q-bestämmelser. Trafikverket har synpunkter kring trafikbuller. Lantmäterimyndigheten har ett antal synpunkter där de kommenterar gemensamhetsanläggningar, servitut och planhandlingarnas redovisning. Nacka miljövårdsråd samt Nacka hembygdsförening har lämnat in yttranden där de bevakar ett antal natur- och miljöfrågor. Synpunkter från ägare av fastigheten där delområde 4 ingår innehåller kritik mot beslutet i miljö- och stadsbyggnadsnämnden (2016-06-29 § 159) om att ta bort möjligheten till att bygga bostäder inom delområde 4. Befintlig hotellverksamhet inom Nacka strand har även framfört kritik mot att detaljplanen möjliggör byggande av ett hotell på platsen. Angränsande grossistverksamhet öster om planområdet har framfört kritik mot utformningen av delområde 10 och att del av fastighetsägarens mark tas i anspråk.

Synpunkter från närboende handlar främst om planområdets avgränsning mot Fabrikörvägen, Västra hållmarksparkens utformning och avgränsning samt om Tändkulevägens föreslagna sträckning, men även andra frågor om genomförande och planprocessen har lyfts fram.

Sedan granskningen har plankartan kompletterats med bestämmelser om högsta angiven nockhöjd för de delar av detaljplanen som har försetts med q-bestämmelser och rivningsförbud. Föreslagen bebyggelse inom delområde 10 har anpassats till den angränsande fastigheten Sicklaön 41:4 så att denna inte längre omfattas av detaljplanen i någon del. Till följd av omarbetningarna av delområde 10 har höghuset och den övriga bebyggelsens möjliga gestaltning setts över och uppdaterats vilket resulterat i ett antal nya illustrationer i planbeskrivningen. Den trappkoppling som tidigare föreslogs öster om delområde 10 har utgått och får istället prövas i framtida planläggning. Med anledning av ovan beskrivna ändringar har plankartan reviderats, delområde 10 har fått en ny avgränsning, ändrad byggrätt och nya utformningsbestämmelser med mera. Delområde 4 har fått en kompletterande användningsbestämmelse K (kontor) och ges därmed samma användningsbestämmelser som övriga delar av mässområdet. En ny illustrationsplan har tagits fram och planbeskrivningen har kompletterats med ett uppdaterat bildmaterial och reviderade beskrivningar avseende gestaltning/utformning, buller, dagvatten med mera. I övrigt har mindre omformuleringar och redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen. Kommunstyrelsen antog den 11 november 2016 (efter den förra granskningen) en beräkningsmodell för beräkning av antalet parkeringsplatser för bostäder, vilken ersätter tidigare parkeringsnorm på 0,8 p-platser per lägenhet.

Planenheten bedömer att ändringar av planförslaget efter granskningen är av sådan omfattning att en ny granskning behöver genomföras innan detaljplanen kan antas.

## **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 2 2017

Antagande kvartal 4 2017



## Handlingar i ärendet

Plankarta

Planbeskrivning

Illustrationsplan

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande 1

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 1	2016-06-29	MSN	§ 159
✓	Detaljplan, granskning 2		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.