

2017-09-28

**DELEGATIONSBeslut****STARTPROMEMORIA**  
Östra Nacka strandDnr KFKS 2017/460  
Projekt 93100791

Detta delegationsbeslut fattas med stöd av Kommunstyrelsens beslut 2014-06-02, § 138.

## Östra Nacka strand

Stadsbyggnadsprojekt för Östra Nacka strand, detaljplan 6, på Sicklaön, Nacka kommun

### Beslut

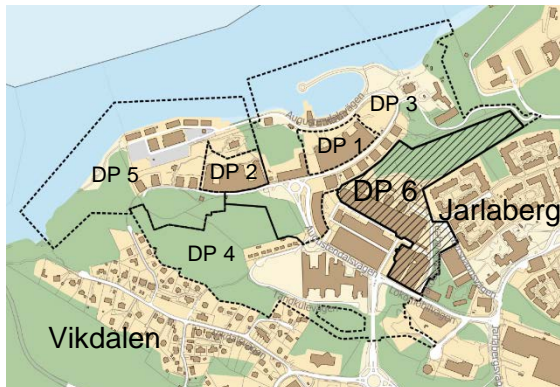
Kommunstyrelsen beslutar att starta stadsbyggnadsprojektet för Östra Nacka strand.

### Sammanfattning

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för Nacka strand och antogs av Kommunstyrelsen i juni 2014. Programmet är vägledande för stadsdelens framtida utveckling. Programmet ligger i linje med översiktsplanen Hållbar framtid i Nacka och dess stadsbyggnadsstrategier och framtidens Nacka strand är en del i utvecklingen av västra Sicklaön.

Projektet ska ta fram en detaljplan och pröva möjligheterna för ca 110 nya bostäder, nya förskolelokaler och ca 500 kvm verksamheter i östra Nacka strand, i angränsning till Jarlaberg. I detaljplaneprocessen kommer en kompletterande bebyggelse mot Jakobsdalsvägen och Fyrspannsvägen att prövas, inom det som i programmet benämns delområde 8 och 9. Viktiga plan- och genomförandefrågor i projektet handlar bland annat om att säkerställa och utöka nuvarande förskola, säkerställande av en koppling från Jakobsdalsvägen ner mot naturområdet i öster. Anläggningar och områden som är av vikt för allmänheten ska bli allmän plats och tas över av kommunen, exakta gränsdragningar ska hanteras i planarbetet. I projektets genomförandefas ska allmänna anläggningar byggas ut och rustas upp samt fastighetsbildningsåtgärder genomföras. Ett ramavtal tecknades mellan kommunen och exploatören den 9 juni 2014. Enligt avtalet bekostar exploatören alla åtgärder som krävs för den nya bebyggelsen i Nacka strand samt medfinansierar tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Se detaljplaneprogrammet för ytterligare bakgrund.

### Bakgrund



Planområdet omfattar ca 5 hektar och är beläget i östra delen av Nacka strand och gränsar till övrig bebyggelse i stadsdelen samt mot Bergs oljehamn i öster. De exakta gränserna kommer att bestämmas först i det slutliga planförslaget.

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för Nacka strand och antogs av kommunstyrelsen i juni 2014. Vid antagandebeslutet delegerades starten av de ingående stadsbyggnadsprojekten till planchefen och mark- och exploateringschefen om projektet överensstämmer med detaljplaneprogrammet. Programmet ligger i linje med översiktsplanen Hållbar framtid i Nacka och dess stadsbyggnadsstrategier och framtidens Nacka strand är en del i utvecklingen av västra Sicklaön. Detaljplanen är belägen inom område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, även riksintresse för farleden till Stockholm samt för Värmdöleden, väg 222, som behöver beaktas. Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av privata fastighetsägare, delar av området ägs av en samfällighetsförening samt av kommunen.

Sedan detaljplaneprogrammet antogs har fördjupade utredningar gjorts för allmänna platser (befintliga och framtida), samt för VA-system, dagvatten, avfall, trafik och parkering. Dessa utredningar är en utgångspunkt för detaljplanearbetet. Utöver detta är det av stor vikt att exploatören klarlägger skick och läge för befintliga anläggningar som påverkar planläggningen och gränsdragningar genom att utföra tillståndsbedömningar och inmätningar med mera.

## Syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att, i enlighet med detaljplaneprogrammet, skapa en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer samt att Nacka strand ska vara en stadsdel med stark identitet och en egen attraktionskraft. I detta ingår att ny bebyggelse för bostäder och verksamheter ska prövas och i och med det behöver markanvändning, byggnadsvolymer och gestaltningen prövas och lämplig reglering införas där behov finns. Det befintliga Cylindergaraget som ligger inom området planeras vara gemensamt för flera fastigheter, det innebär att garage behöver avgränsas och regleras så att formella och långsiktiga rättigheter kan bildas och så att en lämplig ansvars- och kostnadsfördelning för parkeringsanläggningarna möjliggörs.

Därutöver syftar projektet även till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator och grönområden med mera som är av betydelse för allmänheten samt att projektet ska beakta befintliga kulturmiljöer och påverkan på riksintressen.

Projektets mål är att:

- Möjliggöra cirka 110 nya bostäder och cirka 500 kvm verksamheter.
- Säkerställa att nuvarande förskola ges nya lokaler för att möta befintligt behov och behov från de som flyttar in i Nacka strand. Kopplingen från Jakobsdalsvägen ner mot naturområdet är viktig för hela stadsdelen och ska säkerställas i kommande detaljplan.
- Säkerställa att de gemensamhetsanläggningar som behövs för gemensamma enskilda behov bildas, exempelvis parkering och gemensamma konstruktioner.



- Att utblicken från berget i områdets västra del bevaras.
- Anordna en trappa till Fyrspannsvägens södra sida, som en förlängning av trappan från Cylindervägen.
- Befintlig bebyggelse med avfallshantering tas bort och ersätts inom ny bebyggelse.
- Genomföra ett kommunalt övertagande av anläggningar i Nacka strand som är av betydelse för det allmänna och hantera de genomförandefrågor som är gemensamma för detta och övriga stadsbyggnadsprojekt i stadsdelen.
- Upprätta ett exploateringsavtal som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar.
- Detaljplan är antagen tredje kvartalet 2019.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. För programarbetet beslutade Nacka kommun och exploitören att fokusera på fyra målområden; skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser, effektiv mark- och resursanvändning, dagvatten som renas och infiltreras, nära till grön- och vattenområden av god kvalitet. Dessa målområden ska gälla även för detta stadsbyggnadsprojekt.

## **Utgångspunkter från detaljplaneprogrammet**

### **Bebyggelse**

De nya bebyggelseområden i detaljplaneprogrammet som ingår i projektet är delområde 8 och 9, se kartan nedan. Utöver dessa delområden ingår även befintlig bebyggelse; de fyra befintliga punkthusen med bostäder utmed Jakobsdalsvägen, befintliga kontor- och skolbyggnader mellan Cylindervägen och Jakobsdalsvägen, befintliga kontorsbyggnader på Cylindervägens norra sida. Se detaljplaneprogrammet för ytterligare information. I planarbetet ska det utredas om all befintlig bebyggelse behöver ingå i detaljplanen eller om vissa delar kan vara kvar med gällande detaljplan.



Bebyggelsekarta för hela Nacka strand från detaljplaneprogrammet, siffrorna anger delområden för bebyggelse. Delområde 8 och 9 finns i den östra delen närmast Jarlaberg.

### Delområde 8 (se program sid 46)



- Ca 40 nya bostäder och ca 500 m<sup>2</sup> verksamheter
- Ny bebyggelse ska definiera gaturummet mot Jakobsdalsvägen
- Stadsradhus i ca 3 våningar mot Fyrspannsvägen
- Påbyggnad med bostäder i 2 våningar på skol- och kontorsbyggnad
- Trappa till Fyrspannsvägens södra sida, som en förlängning av trappan från Cylindervägen.
- Parkering under gården med angöring från gatorna

### Delområde 9 (se program sid 47)



- Ca 70 nya bostäder
- Två byggnadskroppar, som angör Jakobsdalsvägen med två våningar och suterrängvåningar mot grönområdet.
- Lokaler för förskola med 140-160 platser, i sockelvåning längs med Jakobsdalsvägen
- Kopplingen från Jakobsdalsvägen ner mot naturområdet är viktig
- Berget med utsiktsplats i områdets västra del bevaras.
- Befintlig bebyggelse med avfallshantering tas bort och ersätts inom ny bebyggelse.
- Läget är exponerat mot farleden och berörs av riksintresse för kulturmiljö. Detta medför att byggnadsvolymer och gestaltning måste vara väl avvägd mot andra intressen.

### Offentliga rum

Projektet innehåller flera offentliga rum och blivande allmänna anläggningar.

Jakobsdalsvägen ska bli allmän plats. Naturområdet Östra skogen ska i huvudsak fortsätta vara allmän plats men kommer att kunna utvecklas med nya aktiviteter. En offentlig koppling med trappa avses att förstärkas från Jakobsdalsvägen ner mot naturområdet Östra skogen.



Östra skogen

Programkarta för offentliga rum samt illustrationer av den framtida Östra skogen (östra delen av kartan).



### **Ekonomiska konsekvenser**

Ett ramavtal tecknades mellan kommunen och exploatören den 9 juni 2014. Enligt avtalet bekostar exploatören alla åtgärder som krävs för den nya bebyggelsen i Nacka strand samt medfinansierar tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Nivåerna för medfinansieringen är fastställda och regleras i ramavtalet. Drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen. Ett planavtal tecknas mellan kommunen och exploatören som innebär att exploatören bekostar detaljplanarbetet. Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp sedan tidigare. Kostnader för uppgraderingar av VA-nätet och anläggandet av nya anslutningspunkter tas ut i enlighet med VA-taxan. Allmän plats inom planen kommer att ägas av kommunen, marken överläts till kommunen utan ersättning.

Kommunal mark vid Fyrspannsvägens vändplan är möjlig att markanvisa. Kommunfullmäktige kan besluta att anvisa till en exploatör i området. Projektet bedöms innebära ett ekonomiskt överskott för kommunen.

### **Genomförandefrågor**

Kommunen ansvarar för projektering och genomförande av arbeten på allmän plats. Åtgärderna bekostas av exploatören. Omfattning av arbetena mm. kommer att regleras i ett exploateringsavtal.

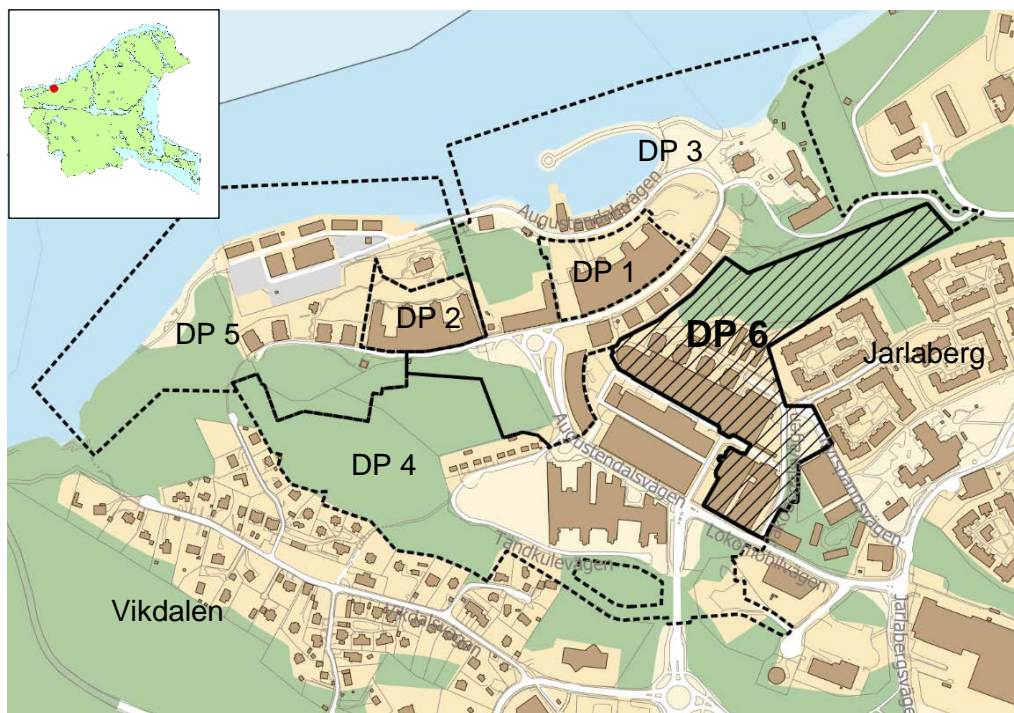
Exploatören kommer att delta i den samordning som kommunen ansvarar för. Det innebär samordning av transporter, exempelvis checkpoints för att tidsstyra lastbilstransporter. Exploateringen av Nacka Strand kan i detta avseende behöva samordnas med närliggande projekt. Samordning behöver också ske av upplagsområden vilket kommunen ansvarar för.

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Ulf Crichton  
Exploateringschef

## Översikt stadsbyggnadsprojekt för Östra Nacka strand, detaljplan 6, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Antagande detaljplaneprogram för Nacka strand	2014-06-02	KS	§ 138
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		Planchef och mark- och exploateringschef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	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	



Planområdets preliminära avgränsning samt läge i kommunen.