

2017-05-09

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
Dnr KFKS 2017/403

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplan för Enspännarvägen, Sicklaön 362:2, 41:3 och del av I4:1 Jarlaberg på västra Sicklaön**

*Yttrande vid samråd*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar förslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 28:e april 2017.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

### **Sammanfattning**

Den föreslagna detaljplanen för Enspännarvägen syftar till att möjliggöra för nya bostäder och service och att utveckla stadsmiljö. Förslaget till detaljplan har utformats i enlighet med översiktsplanen, strukturplanen för Nacka stad och planprogrammet för centrala Nacka och uppfyller mer än väl det planerade bostads målet för området.

Kommunstyrelsen föreslås tillstyrka detaljplanens samrådsförslag.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen har fått förslaget till detaljplan för Enspännarvägen på remiss under samrådstiden. I tjänsteskrivelsen och förslaget till yttrande behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktliga planer och strategiska dokument, bostadsförsörjning och arbetsplatser, välfärdsfastigheter, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare i för ärendet relevanta delar. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av t.ex. byggnaders gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder och service och att utveckla stadsmiljö. Syftet är även att skapa mer levande, trygga och säkra stråk, bland annat genom att omvandla Jarlabergsvägen till en stads- och huvudgata. Planförslaget ska även bidra till att förstärka offentliga platser såsom torg och mötesplatser inom området. I



detaljplaneförslaget möjliggörs två nya kvarter i 5 till 8 våningar med cirka 350 bostäder som avses upplåtas som bostadsrätter.

### **Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument**

Den föreslagna detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen, strukturplanen för Nacka stad och det av kommunstyrelsen antagna programmet för centrala Nacka. Planområdet ligger inom planprogrammet för centrala Nacka och i direkt anslutning till det av kommunstyrelsen antagna programmet för Nacka strand. Tunnelbanan till Nacka planeras få en entré i angränsning till den nya planen, från den gata som inom planområdet kallas Vattentornsgränd.

Området är beläget inom riksintresse för kulturmiljövården och berörs även av riksintressen för kommunikationer enligt Miljöbalken. Riksintressena bedöms inte påverkas av planförslaget.

Planprogrammet för Centrala Nacka innehåller totalt 4 600 bostäder, men specificerar inte antalet bostäder för enskilda kvarter. Enligt Start-PM upprättat i juni 2015 är målet för projektet cirka 250 bostäder. Detaljplanens cirka 350 bostäder uppfyller därför mer än väl bostadsmålet för området.

Planen omfattar privatägd fastighet samt kommunalt ägd gatu- och parkmark i anslutning till fastigheten. Planen omfattar även vattentornets fastighet som ägs av Nacka kommun, och planen befäster där nuvarande markanvändning.

### **Välfärdsfastigheter**

I förslaget till detaljplan ingår inga välfärdsfastigheter. Detta är i enlighet med planprogrammet för Centrala Nacka. Planområdet ligger inom Jarlabergsskolans upptagningsområde. På sikt kommer Jarlabergsskolan att behöva expandera för att fylla behovet, och kommunen för en dialog med Rikshem för skolans utveckling av såväl förskoleplatser och skolplatser.

Prognosen för antalet bostäder inom detaljplan Enspännarvägen är högre än i start-PM och detta har beaktats i översynen av det totala behovet av förskole- och skolplatser inom samordningsprojektet för Centrala Nacka.

### **Tidplan**

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske 4:e kvartalet 2017 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till 1:a kvartalet 2018. Enligt start-PM skulle detaljplanen antas 2:a kvartalet 2017. Att kunna anta detaljplanen under 2017 bedöms nu inte som teoretiskt möjligt, men det är av stor vikt att planen verkligen antas i början på 2018.



## **Ekonomiska konsekvenser**

Enligt planbeskrivningen innebär detaljplanens genomförande för kommunens del investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Kommunen ska genom exploateringsbidrag finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Planbeskrivningen innehåller dock ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet eller vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Det behövs en redovisning av projektets ekonomi där olika ekonomiska avvägningar framgår. Denna skulle kunna ske i form av en komplettering av planbeskrivningen, men även i form av en separat redovisning.

Exploateringen innebär även drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna. För att säkerställa en långsiktig hållbar driftsekonomi är det viktigt att anläggningarna byggs med hög kvalitet. De avvägningar som görs i dessa frågor bör också ingå i en ekonomisk redovisning.

## **Konsekvenser för barn**

Detaljplanen innebär att viss skogsmark som kan vara värdefull för barns lek avverkas. Dock bedöms de skyddade och gröna bostadsgårdarna inom området ge goda möjligheter till lek, och närhet till skogsområden och annan rekreation finns. Planförslaget möjliggör även en utveckling av säkra och trygga gator där oskyddade trafikanter prioriteras.

## **Bilagor**

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Inbjudan till samråd
Bilaga 3	Planbeskrivning
Bilaga 4	Plankarta

Andreas Totschnig  
 Enhetschef  
 Enheten för strategisk stadsutveckling

Frida Foley  
 Projektledare  
 Enheten för strategisk stadsutveckling