



## DELEGATIONSBeslut

2015-12-16

Dnr KFKS 2015/870-214

Projekt 9259

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

# Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt för Västra Nacka strand, kajen, detaljplan 5, på Sicklaön, Nacka kommun

## Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att starta stadsbyggnadsprojektet för västra Nacka strand, kajen, detaljplan 5.

## Sammanfattning

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för Nacka strand och antogs av Kommunstyrelsen i juni 2014. Programmet är vägledande för områdets 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 175 nya bostäder och ca 1300 kvm verksamheter i de västra delarna av Nacka strand. I detaljplaneprocessen kommer ny bebyggelse att prövas invid Fabrikörvägen samt vid västra kajen. Viktiga plan- och genomförandefrågor i projektet handlar bland annat om planläggning av allmän strandpromenad, säkerställande av parkering, avtalsfrågor samt utredningar av skick på befintliga anläggningar som kajer, gator m.m. Framtida gränsdragning mellan allmän plats och kvartersmark ska hanteras. 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





Kartan visar projektområdets preliminära avgränsning.

Projektområdet omfattar ca 10 hektar och är beläget i västra delen av Nacka strand och gränsar till övrig bebyggelse i stadsdelen, Vikdalen och ett befintligt område med hållmarksskog i söder, se preliminär avgränsning ovan.

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 exploateringschefen. 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 ligger inom område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, även riksintresse för farleden till Stockholm samt för Värmdöleden, väg 222, behöver beaktas. Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av en privat fastighetsägare, men även kommunägd mark finns.

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 exploitören klarlägger skick och läge för befintliga anläggningar som påverkar planläggningen och gränsdragningar genom att utföra tillståndsbedömningar och inmätningar m.m.

## Syfte och mål

Projektets övergripande syfte är, i enlighet med detaljplaneprogrammet, att 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 gestaltningen prövas och reglering införas där behov finns.

Därutöver syftar projektet även till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator, torg, kajer och grönområden m.m. som är av betydelse för allmänheten samt att projektet ska beakta befintliga kulturmiljöer.

Projektets mål är att:

- Möjliggöra ca 175 nya bostäder och ca 1300 kvm verksamheter.
- Skapa förutsättningar för en strandpromenad/kajstråk med anslutande platsbildningar som kopplar ihop strandparken och småbåtshamnen m.m. öster om planområdet med strandpromenaden till Svindersvik.
- 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 projekt i stadsdelen.
- Upprätta ett exploateringsavtal som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar.
- Detaljplan antagen 3:e kvartalet 2017.

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.

## Utgångspunkter från detaljplaneprogrammet

### Bebyggelse

De bebyggelseområden i detaljplaneprogrammet som ingår i projektet är delområde 5 och 6. Utöver dessa delområden ingår även befintlig bebyggelse, dels bostadsbebyggelse i form av fyra punkthus i fem våningar norr om Fabrikörvägen, och dels relativt småskalig träbebyggelse m.m. på kajen från 1990-talet. Planområdet omfattar även villan Gustafshög från 1878 samt Fabrikörsvillan. Se detaljplaneprogrammet för ytterligare information.



Bebyggelsekarta för hela Nacka strand från detaljplaneprogrammet, siffrorna anger delområden för bebyggelse

### Delområde 5 (se program sid 43)



- Ca 85 lgh och ca 500 kvm verksamheter på västra kajen.
- Ca 4-5 våningar, anpassning av höjder till gällande utsiktsservitut.
- Verksamheter i bottenvåningen på de friliggande husen.
- Möjligheter till bl.a. parkering i bottenvåningen i husen mot bergssidan.
- Bebyggelsen på kajplanet ska ta hänsyn till höjda havsnivåer.

### Delområde 6 (se program sid 45)



- Ca 90 lgh och ca 800 kvm verksamheter.
- Flerbostadshus i två grupper söder om Fabrikörvägen, punkthus mot gata samt lamellhus uppe på berget i söder.
- Ca 7 våningar mot gata, varav de översta utförs indragna från Fabrikörvägen. Lamellhus i ca 2-5 våningar.
- Sockelvåningarna i suterräng kan vara lämpliga för lokaler och entréfunktioner.

### Offentliga rum

Projektet innehåller olika allmänna anläggningar och offentliga rum. Allmänna platser av betydelse inom projektet är bland annat strandpromenaden längs västra kajen och platsbildningar i anslutning till denna (torg och parkrum), de västra delarna av Fabrikörvägen och Augustendalsvägen, samt mindre delar av Västra Hällmarksparken. För Västra Hällmarksparken ska ett medskapande prövas i form av dialogaktiviteter med boende och verksamma. Större delen av Västra Hällmarksparken planläggs inom angränsande detaljplan för södra Nacka strand, detaljplan 4.



Programkarta för offentliga rum samt illustrationer av kajplanet.



### **Ekonomiska konsekvenser**

Ett ramavtal tecknades mellan kommunen och exploatören den 16 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. Inom projektet kommer även möjligheten till en finansiering av en uppgradering av parkvägen i västra kajens förlängning att utredas. Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp sedan tidigare. Kostnader för uppgraderingar av nätet och anläggandet av nya anslutningspunkter tas ut via VA-taxan. Allmän plats inom planen kommer att ägas av kommunen. Marken överläts utan ersättning.

### **Tidplan**

Samråd	2:a kvartalet 2016
Granskning	4:e kvartalet 2016
Antagande	3:e kvartalet 2017

Nina Åman  
Planchef

Ulf Crichton  
Exploateringschef

## Översikt stadsbyggnadsprojekt för västra Nacka strand, kajen, detaljplan 5, 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	



Projektområdets preliminära avgränsning samt läge i kommunen.