

2024-03-27

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2024-00078

## Detaljplan för Nya Nacka Forum, del av fastigheterna Sicklaön 151:1 och Sicklaön 40:14 på Västra Sicklaön

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att sända ut rubricerat förslag till detaljplan för samråd.

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en fortsättning på den täta stadsstrukturen inom Centrala Nacka med en byggnad innehållande cirka 285 bostäder samt lokaler för centrumverksamhet. Detaljplanen syftar vidare till att utveckla området till en attraktiv del av den naturbana stadsdelen Centrala Nacka. Byggnaden ska ges en hög arkitektonisk kvalitet och tydlig identitet som speglar det naturbana mötet och samspelet mellan stad och natur. Eftersom växtlighet är en viktig del av det naturbana uttrycket, syftar planen till att möjliggöra detta på exempelvis terrasser, balkonger och tak. Syftet med att planlägga delar av den befintliga centrumbyggnaden är att göra dessa delar planenliga.

Planområdet ligger vid Vikdalsvägen längs Nacka Forums västra fasad och omfattar befintligt varuintag till Nacka Forum samt en mindre del av den befintliga centrumbyggnaden. Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott fattade den 31 maj 2022 beslut om att pröva en väl gestaltad byggrätt om cirka 20 000 kvadratmeter ljus BTA, med två högre hus samt en lägre sammanhållen volym längs Nacka Forums västra fasad.

Planförslaget volym och höjder medför en påverkan på stads- och landskapsbilden samtidigt som den visuella avläsbarheten för Centrala Nacka förstärks. Byggnadernas placering och volymverkan har utformats med utgångspunkten att på ett så bra och harmoniskt sätt som möjligt möta befintlig bebyggelse söder om Värmdövägen som inom Nya Gatan och de pågående stadsbyggnadsprojekten väster om Vikdalsvägen – Parkkvarter 1 och Parkkvarter 2. Planförslaget innehåller cirka 22 000 kvadratmeter ljus BTA i form av bostäder och cirka 1000 kvadratmeter ljus BTA i form av verksamheter.

Byggaktören finansierar planarbetet och medfinansierar även utbyggnaden av tunnelbanan. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under april - maj 2024.

## Ärendet

### Bakgrund och syfte

Planområdet ligger vid Vikdalsvägen längs Nacka Forums västra fasad och omfattar befintligt varuintag till Nacka Forum samt en mindre del av den befintliga centrumbyggnaden. Del av gång- och cykelbanan längs Vikdalsvägen ingår också i planområdet. Planområdet omfattar cirka 8 200 kvadratmeter. Planområdet omfattar del av fastigheten Sicklaön 151:1 som ägs av Rodamco Forum Nacka KB och del av fastigheten Sicklaön 40:14 som ägs av Nacka kommun.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en fortsättning på den täta stadsstrukturen inom Centrala Nacka med en byggnad innehållande cirka 285 bostäder samt lokaler för centrumverksamhet. Detaljplanen syftar vidare till att utveckla området till en attraktiv del av den naturbana stadsdelen Centrala Nacka. Byggnaden ska ges en hög arkitektonisk kvalitet och tydlig identitet som speglar det naturbana mötet och samspelet mellan stad och natur. Eftersom växtlighet är en viktig del av det naturbana uttrycket, syftar planen till att möjliggöra detta på exempelvis terrasser, balkonger och tak. Syftet med att planlägga delar av den befintliga centrumbyggnaden är att göra dessa delar planenliga.

Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott fattade 31 maj 2022 ett beslut att i planarbete pröva en väl gestaltad byggrätt om cirka 20 000 kvadratmeter ljus BTA för varierad bebyggelse med två högre hus samt en lägre sammanhållen volym längs Nacka Forums västra fasad.

### Förutsättningar

Nacka Forum med den högre kontorsbyggnaden uppfördes i slutet av 1980-talet efter ritningar av Gillberg arkitekter. Tillbyggnader har skett 2008 och 2016. Nacka Forum inrymmer kommersiell såväl som offentlig service och är en välbesökt plats för många Nackabor.

Nacka Forum präglas idag av det ikoniska höghuset, som fortfarande är en av Nackas högsta byggnader och vars översta del har en uppbruten siluett mot himlen. Övriga Nacka Forum består av en relativt brokig samling volymer i olika skala. Nacka Forum har slutna fasader mot Vikdalsvägen och upplevelsen är vänd inåt byggnaden.

Inom planområdet, där ny byggnad föreslås, finns idag en lastkaj, ett lastfar samt en ramp som leder till en övre lastkaj till Nacka Forum. Där finns också en av in- och utfarterna ned till Nacka Forums garage. På andra sidan Vikdalsvägen kantas gatan av ny bebyggelse inom Nya Gatan.

Planområdet ligger i nära anslutning till två riksintresseområden - Norra Boo-Vaxholm-Oxdjupet-Lindalssundet (AB 51,58), som också kallas Stockholms farled och inlopp,

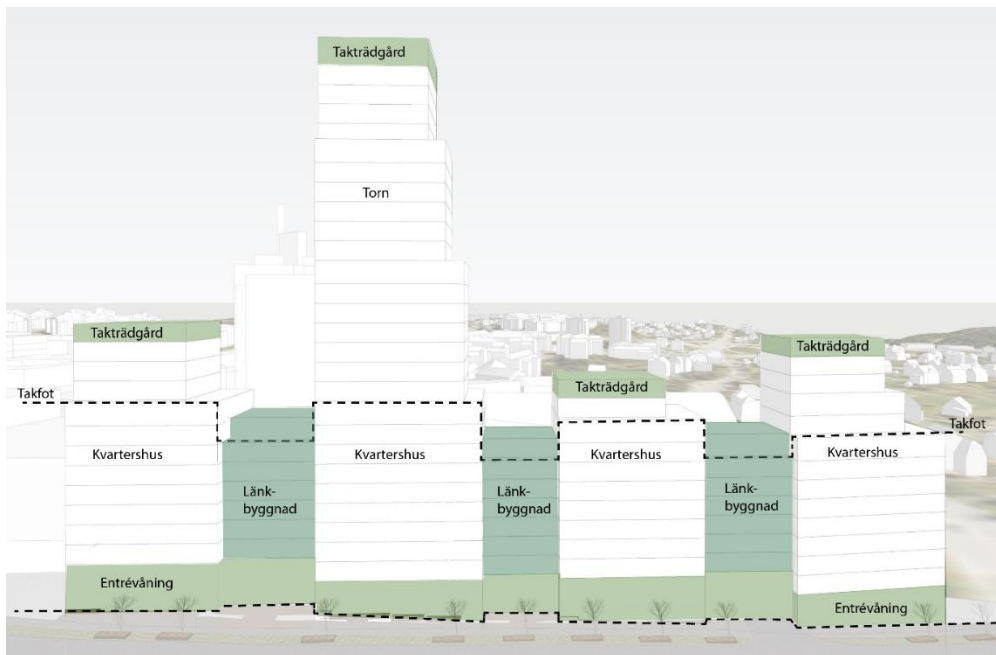
samt villaområdet Storängen (AB 54) med sin villabebyggelse från 1900-talets första decennier. Enligt översiktsplanen ligger planområdet inom ett område som anges som tät stadsbebyggelse. Planområdet ingår i område Bt6 mellan Värmdöleden och Värmdövägen och har bäring på stadsbyggnadsstrategierna ”skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”, ”komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka” och ”utveckla lokala centrum och deras omgivning”. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Planområdet ligger nära den planerade Stadshusparken, framför Nacka stadshus, som kommer inrymma såväl friytor som närnatur och lekplatser. Den befintliga Musikparken ligger cirka 250 meter bort och den befintliga Kantatparken ligger cirka 500 meter bort.

Nya Nacka Forum är en del av det naturbana Centrala Nacka. Naturbant beskriver det dynamiska mötet mellan natur och stad. Ambitionen är att förena det bästa av två världar i Nackas mest centrala läge med närhet till både natur och stadsliv, liksom möten och kommunikationer. Tillgängligheten till både naturens lugn och stadens puls är avgörande. Det naturbana handlar också om de offentliga rummens utformning och hur platsen fylls med liv. Det naturbana konceptet har präglat arbetet med detaljplanen tillsammans med kommunens strategiska miljö- och klimatambitioner.

### **Planförslaget**

Den tillkommande bebyggelsen inom planområdet består av sju sammanbyggda volymer, fördelade mellan *kvartershus* som tillåts träda fram i gaturummet respektive *länkbyggnader* som har en indragen placering, samt en högre volym, ett *torn*. Bebyggelsens våningsantal varierar från länkbyggnadernas 8 våningsplan till kvartershusens 11 till 14 våningsplan, där de indragna högdelen är medräknade samt tornet på 28 våningar. Tornets och övriga kvartershus översta våningsplan utgörs av ett takplan med förhöjda fasadmurar som inrymmer takträdgårdar/takterrasser. Från gatan kommer dessa att upplevas som en våning men kommer att vara öppna mot skyn, vind- och bullerskyddande och möjliggöra för gröna takträdgårdar. Växtlighet på fasader och terrasser föreslås bidra till planförslagets naturbana uttryck. Där det inte förekommer solceller eller takterrasser ska vegetationstak finnas. Fasader föreslås i huvudsak utföras i tegel med inslag av puts i länkbyggnaderna.



**Figur 1:** Redovisning av bebyggelsens övergripande volymhantering och placering. (Bild: Konzept part of AFRY)

Utredningen *Stråk och platser i Nacka stad (2019)* av Gehl identifierar Vikdalsvägen mellan Nacka Forum och Nacka strand som en viktig gata att utveckla med urbant innehåll. En del i att realisera detta samband är att bottenvåningarna i de tillkommande byggnaderna aktiveras, genom till exempel uteserveringar och butiker. Platsen besöks även av en stor andel Nackabor dagligen vilket ställer krav på en god gestaltning. Vikdalsvägen kommer att bibehålla sin nuvarande utformning och bebyggelsen rymms utan att inverka på gatans funktion. Plankartan har utformats med följande bestämmelser som styr gestaltningen av förslaget:

- Högsta tillåtna nock- respektive totalhöjd samt bestämmelse om högsta antal våningar
- Översta våningsplanet på länkbyggnaderna ska ges ett indrag från såväl fasadliv mot gata som bostadsgård. Detta dels för att säkerställa en varierad volymhantering, dels för att ge byggnadsvolymen som helhet ett lättare uttryck.
- För att säkerställa att entréväningen/sockeln ges en upplevd solidhet ska den i huvudsak utföras med tegel med större uppglasade partier.
- Entréväningen ska, i de delar som ligger närmast entrén till Nacka Forum, utföras med en förhöjd entréväning. En förhöjd entréväning med publik verksamhet bidrar till att levandegöra stadsrummet och tydliggöra placeringen av entrén till Nacka Forum.

- Fasader ska i huvudsak utföras i tegel i jord- och sandfärger men de lägre länkbyggnaderna ska ges en grön färg för att förstärka den naturbana upplevelsen. De högre byggnadernas fasader ska ges olika visuellt avläsbara kulörtoner med mörkare ton nederst på byggnaden och sedan gradvis ljusare ton högre upp på byggnaden.
- Eventuella skarvar mellan fasadelement ska bidra till det arkitektoniska uttrycket.
- Fönsterpartier ska utgöra större andel av fasadens yta än tegel eller puts.
- Fönsteromfattningar och balkonger ska utföras i kulörer som harmonierar med fasaders kulörtoner.
- Från våningsplan 10 och uppåt får endast balkonger som ligger inom byggnadens volym utföras.
- Inbyggda planteringskärl/planteringslådor ska anordnas på takterrasser samt på länkbyggnadernas balkonger.
- De delar av taken inom användning B som inte utgörs av terrasser eller har solpaneler ska utföras som vegetationstak.

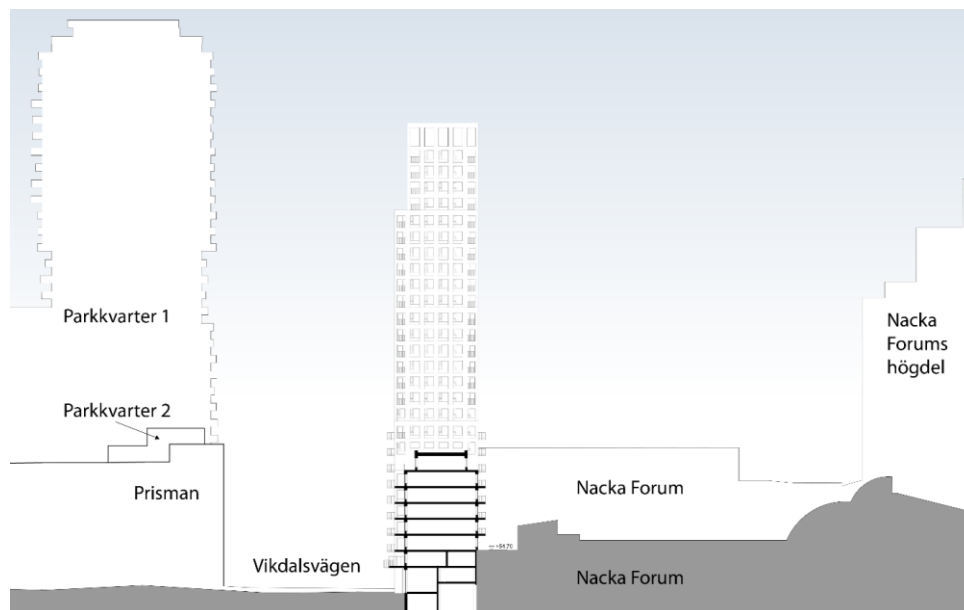


**Figur 2:** Visionsbild som visar möjlig utformning för föreslagen bostadsbebyggelse med lokaler i entréväningen, sett från söder längs Vikdalsvägen. Slutlig utformning avgörs i bygglovet. Närmast till vänster i bild syns nyuppförd bostadsbebyggelse inom detaljplanen för "Nya gatan" som vita volymer samt de pågående planprojekten "Parkkvarter 1" (det höga huset i bakgrunden) och "Parkkvarter 2". (Bild: Koncept part of AFRY)



**Figur 3:** Situationsplan som visar antalet våningar på de olika volymerna inom Nya Nacka Forum samt på de två befintliga byggnaderna på västra sidan av Vikdalsvägen, och på föreslagen byggnad inom Parkkvarter 2. Siffran inom parentes avser takträdgården/takterrassen som har förhöjda fasadmurar vilket gör att de i stadsbilden upplevs som en våning. Den streckade linjen visar var sektionen i figur 4 är dragen. (Bild: Koncept part of AFRY/Nacka kommun)

Nacka Forums befintliga höghus är tillsammans med andra höga byggnader i området landmärken från Stockholms farled och inlopp. Tydligt urskiljbara siluetter, såsom Nacka Forums höga hus, bidrar till orienterbarhet längs inloppet. Sprickdalslandskapets storskaliga terrängformer är relativt tåliga för höga byggnader i fjärran då de inte innebär något skalbrott.



**Figur 4:** Tvärsektion som visar hur föreslagen bebyggelsen förhåller sig till befintliga Nacka Forum samt till bebyggelse på Vikdalsvägens västra sida. Bilden visar hur tornet i Nya Nacka Forum i höjd och siluettverkan förhåller sig dels till den höga byggnaden inom Parkkvarter 1, dels till Nacka Forums befintliga högdelen som syns till höger. Bilden visar även hur Nya Nacka Forums lägre delar förhåller sig till byggnaderna inom Nya Gatan vilka har liknande byggnadshöjder som Parkkvarter 2. (Bild: Koncept part of AFRY)

Planförslagets volym och höjder medför en påverkan på stads- och landskapsbilden samtidigt som den visuella avläsbarheten för Centrala Nacka förstärks. Byggnadernas placering och volymverkan har utformats med utgångspunkten att på ett så bra och harmoniskt sätt som möjligt möta befintlig bebyggelse söder om Värmdövägen som inom Nya Gatan och de pågående stadsbyggnadsprojekten väster om Vikdalsvägen – Parkkvarter 1 och Parkkvarter 2.

I stora delar innebär planförslaget en liten påverkan på riksintresset för Stockholms farled och inlopp eftersom volymerna kommer att grupperas i Centrala Nacka och därmed bygga på berättelsen om ett centrum intill farleden. Bedömning avser byggnaderna i planförslaget liksom planerade höga hus i närliggande planområden. Detsamma gäller för påverkan på riksintresset för Storängen då de föreslagna volymerna endast kan ses från en mindre del av området. På grund av de terränganpassade vägarna och den uppvuxna vegetationen skulle den nya bebyggelsen i första hand kunna ses från partier av Ängsvägen, Ängen och längs Värmdövägen. Effekten från dessa platser är ett skalbrott, men den nya bebyggelsen bedöms inte förändra områdets karaktär.

Planförslaget påverkar framför allt fastigheterna på västra sidan av Vikdalsvägen, inom Nya Gatan. Eftersom byggnaderna i förslaget är högre än de befintliga på den västra

sidan kommer dessa att innebära ökad insyn för de befintliga bostäderna. Befintlig bebyggelse både väster och öster om bebyggelsen i förslaget påverkas i viss grad av skuggning. Kvarteret i korsningen Vikdalsvägen och Tor Boijes gata hamnar delvis i skugga under morgnar och tidiga förmiddagar.

Buller från fordonstrafik beräknas öka 1 dB inom de delar av Nya Gatan som ligger mot Vikdalsvägen. Detta är dock inte en hörbar förändring. Den föreslagna bebyggelsen tillsammans med den föreslagna inom Parkkvarter 2 skärmar däremot av buller från Värmdöleden vilket innebär att bullernivåerna inom delar av Nya Gatan minskar med upp till 4 dBA, vilket är en hörbar förändring.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under april - maj 2024.

### **Miljö- och klimatambitioner**

Inom ramen för detaljplanen har byggaktören och kommunen gemensamt arbetat fram en åtgärdsplan för projektets miljö- och klimatambitioner. De samlade åtgärderna som föreslås återfinns i planbeskrivningen. Stadsbyggnadsprojektet ska bland annat verka för att en mobilitetsplan för stadsbyggnadsprojektet och Nacka Forum tas fram. Avsikten är att gynna, locka och underlätta för gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer.

Byggaktören ska i nästa skede av processen ta fram en klimatberäkning som identifierar stora klimatpåverkande materialgrupper och åtar sig också att verka för lågenergibygnader enligt Breeam Ene04 eller motsvarande klassning. Avsikten är också att byggnaderna ska uppföras med stomme med låg klimatpåverkan samt med ett system som bygger på växelvis lagring av energi mellan Nacka Forum och bostäderna eller nyttjande av överskottsvärme från Forum till uppvärmning.

Grönytefaktor styr mot kommunens övergripande mål om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka”. För Nacka stad är ambitionsnivån att uppnå grönytefaktor 0,6. Planförslagets grönytefaktor nu 0,68 vilket är något högre än ambitionsnivån.





**Figur 5:** *Visionsbild som visar möjlig utformning av entréväning och förgårdsmark, vy mot söder. Förgårdsmarken vid de inskjutna länkebyggnaderna är bredare vilket skapar förutsättningar för gröna platsbildningar med möjlighet till uteserveringar. Slutlig utformning avgörs i bygglöv. (Bild: Koncept part of AFRY)*

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Planförslaget bedöms bidra till förbättrad tillgänglighet och trygghet. Den föreslagna bebyggelsen kommer öka tillgängligheten i området och levandegöra platsen. Säkerheten och tryggheten kommer öka med de många ögon från bostäderna som kommer kunna se ut över stråk och platser under många av dygnets timmar. En omhändertagen, grön och aktiv gestaltning, särskilt längs entréväningen, kommer öka orienterbarheten, och även känslan av trygghet och säkerhet.

Kringliggande framtida torg och park samt gator och Nacka Forum i sig kommer att bli viktiga mötesplatser. Planförslagets entréväning med verksamheter mot Vikdalsvägen kommer att bidra till stadslivet och mötesplatserna i Centrala Nacka, och till platserna i direkt anslutning till kvarteret. Nya Nacka Forum ligger i direkt anslutning till många av mötesplatserna och de boende kommer att ha mycket goda förutsättningar för att både bidra till och delta i stadsliv samt njuta av vistelsekvaliteter.

### **Tidplan**

Samråd	april - maj 2024
Granskning	kvartal 2 2025
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 4 2025
Laga kraft tidigast*	kvartal 1 2026

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

## Ekonomiska konsekvenser

Den mark som avses utvecklas ägs i huvudsak av byggaktören och denne står således för kostnaden för detaljplanen samt samtliga kostnader förknippade med byggnation på privat mark, återställande av allmän platsmark intill fastigheten samt utbyggnad av angränsningsficka och lastficka på Vikdalsvägen.

Projektet innebär kostnader om 3,2 miljoner kronor. Detta fördelat på 8,8 miljoner kronor i investeringsinkomster och 12 miljoner kronor i investeringsutgifter. Projektet redovisar ett underskott då det finns kostnader som uppstått tidigt i projektet för vilka kommunen gjort bedömningen att det inte går att få ersättning. Byggaktören bidrar även med exploateringsersättning för utbyggnad av övergripande anläggningar vilka är till nytta för detaljplanens genomförande. Byggaktören medfinansierar även utbyggnaden av tunnelbanan. Vid en exploatering motsvarande totalt 20 000 kvadratmeter ljus BTA bostad respektive 1 000 kvadratmeter BTA lokal erhåller kommunen en total exploateringsersättning om cirka 37 miljoner kronor och cirka 16 miljoner kronor i medfinansiering för tunnelbanan. Kvartersmark ska regleras från kommunens fastighet till byggaktörens fastighet. Byggaktören ska erlägga ersättning för kvartersmarken enligt kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Detaljplanen väntas medföra ökat fastighetsvärde för fastigheten Sicklaön 151:1 då detaljplanen möjliggör för bostäder och lokaler i entréplan i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge. Lokala anläggningar som ska byggas ut är av mindre karaktär och kommunen bedöms inte få ökade drift- och underhållskostnader.

## Konsekvenser för barn

Planförslaget genererar ett behov av fler förskoleplatser. Ingen förskola möjliggörs inom detaljplanen utan behovet behöver täckas av befintliga förskolor samt eventuellt inom kommande detaljplaner inom Centrala Nacka.

Möjligheter till lek kommer att finnas i den framtida Stadshusparken.

Idrottsverksamheter kommer även att finnas på Järlahöjden. Närheten till den kommande tunnelbanan samt till bussar ger resmöjligheter i vardagen för större barn, och för mindre barn tillsammans med föräldrar.

Kvarterets takträdgårdar är så pass små i förhållande till antal lägenheter att de inte innehåller så stora möjligheter för barns lek. Mindre lekmöjligheter kan tillskapas.

Mötesplatser i omgivande park- och grönområden och inom Nacka Forum kommer därför bli viktiga för de boende.

## Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse den 27 mars 2024
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Emma Castberg  
Gruppchef Nacka stad  
Planenheten

Erik Melin  
Planarkitekt  
Planenheten

Per Jacobsson  
Planarkitekt  
Tyréns

## Översikt nya Nacka Forum, kommunala beslut och programområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Program centrala Nacka, antagande	2015-04-13	KS	§114
<input checked="" type="checkbox"/>	Budget för detaljplaneskedet	2017-04-24	KF	§102
<input checked="" type="checkbox"/>	Ramavtal	2017-10-16	KF	§270
<input checked="" type="checkbox"/>	Utökad budget för detaljplaneskedet	2019-11-18	KF	§420
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2021-07-02	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2022-05-31	KSSU/KF	§89, Beslut om Start-PM villkorades att KF fattade positivt beslut om tilläggsavtal till ramavtal.
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		MSN	Beslut om samråd
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	

