

2025-01-13

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2025-00011

KFKS-2017-00460

Detaljplan för Östra Nacka strand, detaljplan 6, fastighet Sicklaön 13:139 m.fl., på västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av cirka 100 bostäder och förskola för cirka 120 barn. Bostäderna ska vara av hög arkitektonisk kvalitet. Byggnader ska utformas och gestaltas med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, stadsbilden och påverkan på omgivning. Detaljplanen syftar även till att tillgängliggöra värdefull natur och ge skydd åt den natur som inte påverkas av bebyggelsen samt att utveckla Jakobsdalsvägen och låta den övergå till kommunal ägo. Planområdet är beläget vid Jakobsdalsvägen i östra Nacka strand.

Planförslaget innebär att bebyggelse placeras på mark som delvis redan i anspråk av en förskola samt på naturmark som till stor del består av berg i dagen. Den föreslagna bebyggelsen utgörs av tre byggnader i 3-9 våningar som är placerade i linje med befintliga punkthus i söder för att bidra till en sammanhållen bebyggelsestruktur samt för att ta hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården genom att bland annat bevara siktlinjer. Bebyggelsen trappas ned längst med gatan, mot farleden, för att synliggöra skärgårdslandskapets topografi. Planförslaget medför dock fortfarande negativa konsekvenser på riksintresset för kulturmiljövården då bebyggelsen är placerad på delvis oexploaterad mark som är exponerat mot farleden. Bebyggelsen är också förskjutet i plan för att minska intrånget i naturen och minska de negativa ekologiska konsekvenserna. Planförslaget medför fortfarande negativa konsekvenser för de ekologiska värdena då detaljplanens genomförande innebär att naturmark tas i anspråk.

Planarbetet bekostas i sin helhet av exploitören och belastar inte kommunens ekonomi. Bedömningen är att detaljplanen förväntas generera ett positivt netto till kommunen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av cirka 100 bostäder och förskola för cirka 120 barn. Bostäderna ska vara av hög arkitektonisk kvalitet. Byggnader ska utformas och gestaltas med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, stadsbilden och påverkan på omgivning. Detaljplanen syftar även till att tillgängliggöra värdefull natur och ge skydd åt den natur som inte påverkas av bebyggelsen samt att utveckla Jakobsdalsvägen och låta den övergå till kommunal ägo.

Planområdet omfattar cirka 1,7 hektar och ligger i östra Nacka strand vid Jakobsdalsvägen och gränsar till Jarlaberg. Området omfattar fastigheterna Sicklaön 13:139 och 13:80 samt delar av fastighet Sicklaön 369:34, 13:78 och 13:81 som alla är i privat ägo. Planområdet omfattar även del av Sicklaön 14:1 som tillhör Nacka kommun. I översiktsplanen Hållbar framtid för Nacka anges planområdet som en tät stadsbebyggelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Planområdet omfattas av detaljplaneprogram för Nacka strand. Området är utpekade som delområde 9 där flerbostadshus förslås i form av två byggnadskroppar som angör kvartersgatan i två våningar för att sedan öka i våningsantal, både uppåt och nedåt, ut i grönområdet. Delområdet bedöms i planprogrammet kunna rymmas cirka 70 lägenheter samt lokaler för förskola. Denna detaljplan är i huvudsak framtagen i enlighet med det antagna detaljplaneprogrammet vad gäller omfattning och användning.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under februari-mars 2025.

Planförslaget

Planförslaget innebär att bebyggelse placeras på mark som delvis redan i anspråkstagen av en förskola samt på naturmark som till stor del består av berg i dagen. Den föreslagna bebyggelsen utgörs av tre byggnader i 3-9 våningar innehållande cirka 100 bostäder samt en förskola för cirka 120 barn. Den befintliga förskolan ersätts av nya lokaler i de nedre våningarna i hus A med tillhörande förskolegård. Huskropparna är placerade i linje med befintliga punkthus i söder för att bidra till en sammanhållen bebyggelsestruktur samt för att ta hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården genom att bland annat bevara siktlinjer. Bebyggelsen har en lägre skala mot kvartersgatan med terrasser i söderläge. Bebyggelsen trappas ned längst med gatan, mot farleden, för att synliggöra skärgårdslandskapets topografi. Bebyggelsen är också förskjuten i plan för att minska intrånget i naturen och påverkan på den ”gröna foten”.

Planförslaget innebär att större delen av Jakobsdalsvägen övergår till allmän plats med möjlighet för en bredare gata för att i framtiden skapa att trafiksäkrare gata och med plats för fördröjning och rening av dagvatten. Planförslaget innebär även att ett allmänt gångstråk tillskapas i östra delen av planområdet mellan Jakobsdalsvägen och Östra skogen.



Figur 1. Övergripande struktur

Bebyggelsens gestaltning styrs genom följande planbestämmelser:

- Nockhöjder
- Våningsantal
- Fasaders färgsättning ska utformas med dova kulörer
- Byggnaden ska i sin gestaltning utformas som en sammanhållen och monokrom volym
- Loftgångar får ej anordnas
- Bestämmelser om balkongers utformning som innebär att balkonger inte får kraga ut över kvartersgatan och att balkonger maximalt får kraga ut 1,5 meter från fasad inom övrig kvartersmark.

Planförslaget medför negativa konsekvenser för de ekologiska värdena då detaljplanens genomförande innebär att naturmark tas i anspråk och naturvärdena minskar. Området som tas i anspråk för ny bebyggelsen har dock lågt eller visst naturvärde. Naturmark inom kvartersmark som inte tas i anspråk för ny bebyggelse skyddas även med planbestämmelser.

Planförslaget innebär positiva konsekvenser för människors hälsa gällande föroreningar på platsen. Inom området som föreslås för ny bebyggelse finns idag markföroreningar som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) samt för mindre känslig markanvändning (MKM). Dessa markföroreningar finns bland annat inom befintlig förskolegård vilket innebär att tillsynsmyndigheten har underrättats samt har fastighetsägaren fått förläggande om att vidta nödvändiga åtgärder. Arbetet har inletts med en kompletterande undersökning av den ytligaste jorden där exponering kan ske och kommer att följas av en riskbedömning för att bedöma om det finns ett behov av åtgärder inom förskolegården. Föreligger en risk kommer åtgärder att vidtas innan plangenomförandet. I samband med byggnationen kommer förorenad mark som innebär en oacceptabel risk att åtgärdas inom hela planområdet.



Figur 2. Till vänster i bild redovisas i vitt befintliga punkthus på Jakobsdalsvägen. Till höger i bild redovisas illustration över möjlig utformning av hus A med tillhörande förskolegård. Bild: White.

Planförslaget kommer påverka närboende. Föreslagen bebyggelse hamnar cirka 10 meter till befintliga punkthus på Jakobsdalsvägen. Boende på Jakobsdalsvägen kommer framför allt påverkas av ökad insyn, minskad utsikt samt ett generellt minskat dagsljus. De

boende kommer däremot inte påverkas särskilt av minskat solljus då den nya bebyggelsen är placerade norr om de befintliga punkthusen på Jakobsdalsvägen. Boende i punkthusen på Augustendalsvägen kommer påverkas av minskat solljus under morgonen/förmiddagen. Boende i punkthuset på Augustendalsvägen närmast den ny bebyggelsen kommer även uppleva mer insyn än idag. Konsekvenserna anses dock inte innebära någon betydande olägenhet för de närboende.

Planförslaget innebär negativa konsekvenser på riksintresse för kulturmiljövården. Den nya bebyggelsen kommer framför allt påverka skärgårdsmiljön och sommarnöjesmiljön. Bebyggelsen bedöms sammantaget ge stora negativa konsekvenser. Anledningen är framför allt att bebyggelsefronten i Nacka strand flyttas österut till ett delvis oexploaterat område, vilket utgörs av ett skärgårdslandskap med ett exponerat läge mot farleden. Den nya bebyggelsen kommer synas från flera platser från farleden samt från utsiktsplatserna vid Ellensvik sommarnöjesmiljö.

För att minska påverkan på riksintresset har den nya bebyggelsen anpassats till landskapets former genom att den i höjd trappas ned i skala mot farleden. Dessutom minskas bebyggelsens fotavtryck stegvis för att undvika påverkan på naturområdet. Detta medför en minskad påverkan på Östra Skogen och ”den gröna foten” jämfört med bebyggelseförslaget i planprogrammet. Byggnaderna är placerade mitt emot befintlig bebyggelse i söder, med öppna gårdar emellan för att bevara vyer och bindas samman med befintlig bebyggelse. Bebyggelsen får en kulörpalett med inspiration från närområdet, vilket gör att den föreslagna bebyggelsen samspelar med den omgivande bebyggelsen på ett positivt sätt. Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära påtaglig skada på riksintresset.

Sammantaget bidrar de anpassningar som gjorts i form av skydd av befintlig natur samt volymernas placering, struktur och gestaltning till att påverkan på kultur- och naturvärden samt på enskilda fastigheter, bedöms vara rimliga i förhållande till det värde som uppnås i form av ökat antal bostäder samt en tätare stadsdel med ett sammankopplat och integrerat stadsrum i ett framväxande Nacka strand i överenskommelse med kommunens översiktsplan och antaget planprogram för Nacka strand.



Figur 3. Visionsbild över möjlig utformning av bebyggelsen och dess innergårdar. Bild: White

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Att fler människor kommer att bo i planområdet gör att platsen befolkas över fler av dygnets timmar, vilket ökar tryggheten. Den visuella kontakten mellan gata, bostadsgård och bostäder blir god, vilket säkerställer en öppen och trygg boendemiljö. Lägenheter kommer att ha fönster vända mot naturmarken i norr vilket skapar ökad social kontroll inne i naturmarken. Detta är positivt ur ett trygghetsperspektiv, men negativt då känslan av att vara i en orörd skog samtidigt minskar.

Den nya gångstigen mellan trappan i norrslänten och Jakobsdalsvägen ökar möjligheten att röra sig sammanhängande i området och tydliggör att allmänheten har tillträde till både trappan och naturmarken. Ökad möjlighet att röra sig sammanhängande i ett område och ökad tydlighet är något som är trygghetsskapande.

Tidplan

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under februari och mars 2025.

Samråd	februari-mars 2025
Granskning	kvartal 4 2025
Antagande	kvartal 4 2026
Laga kraft tidigast*	kvartal 4 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för planarbetet bedöms uppgå till cirka 9 miljoner kronor och ska i sin helhet täckas av intäkter från exploatören. Planarbetet belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planförslaget innebär att byggrätter tillskapas för bostäder och förskola på mark som idag är planlagd som förskola samt bostäder med prickmark. Byggrätten som skapas genom detaljplanen innebär ett högre markvärde och kommande intäkter för exploatören.

I planförslaget ingår Jakobsdalsvägen (GATA) och ett allmänt gångstråk (PARK) som avses bli allmän plats. Kostnaden för utbyggnad, projektering och avtalsuppföljning av allmänna anläggningar uppskattas till cirka 52 miljoner kronor varav cirka 6 miljoner för ledningar. Driftkostnader för allmänna anläggningar uppskattas till cirka 150 000 kronor per år.

Kostnaderna om 52 miljoner kronor ska i sin helhet täckas av intäkter från exploatören samt vidarefakturerering till ledningsägare. Exploatören ska även erlægga medfinansieringsersättning för utbyggnaden av tunnelbanan om cirka 8 miljoner kronor samt erlægga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar om cirka 17 miljoner kronor. Detta regleras i kommande exploateringsavtal inför antagande av detaljplanen.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen innebär direkta konsekvenser för barn. För att genomföra detaljplanen behöver nuvarande förskola evakueras och ersättas med en provisorisk förskola. Det kommer framför allt påverka de förskolebarn som går på förskolan, men även andra barn som nyttjar förskolegården på kvällar och helger.

Den naturmark inom planområdet som försvinner får också negativa konsekvenser för de barn och skolor som använder området. Det är dock positivt att en del kvartersmark överförs till allmän plats, park för att tillskapa ett allmänt gångstråk mellan Jakobsdalsvägen och Östra skogen. Det gör det lättare för barn i området att ta sig till Östra skogen som brukar nyttjas för lek och rekreation. Den naturmark inom

kvartersmark som inte tas i anspråk för exploateringen får även en skyddsbestämmelse i plankartan, vilket inte finns idag.

Bostadsgårdarna är relativt små och möjligheten till lek på gårdarna är begränsad, men en direkt närhet till naturmark och lekplats kompenserar till viss del. Generellt är tillgången till rekreation och friluftsliv god i området. Utbyggnaden av Jakobsdalsvägen får positiva konsekvenser för barn då trafiksäkerheten ökar, men också negativa konsekvenser då exploateringen bidrar till fler trafikrörelser.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den måndag den 13 januari 2025

Utkast till plankarta

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad
Planenheten

Simon Sundell
Planarkitekt
Planenheten

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

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Program, antagande	2014-06-02	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2017-09-28	Planchef och exploateringschef på delegation	Med stöd av Kommunstyrelsens beslut 2014-06-02, § 138
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2023-05-15	Gruppchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Inriktningsbeslut	2023-06-12	KS	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
<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	



Figur 4. Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun området ligger