

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Enspännarvägen, Sicklaön 362:2 m.fl. i Jarlaberg på västra Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

### **Sammanfattning**

Planförslaget gör det möjligt att uppföra två nya stadskvarter i 5–9 våningar med totalt cirka 350 bostäder och centrumändamål i bottenvåningen mot Jarlabergsvägen. Projektet ingår i Nacka stad och bidrar till kommunens övergripande mål om förtätning på västra Sicklaön. Ett torg planläggs framför vattentornet samt parkmiljö sydöst om vattentornet. Planen säkerställer även yta för vattentornet.

Detaljplanen var ute på samråd mellan den 19 mars och den 19 maj 2017. Inkomna synpunkter berörde främst dagvattenhantering, buller och riskfrågor. Bebyggelseförslaget reviderades något efter samrådet. Kvarteren delades upp gestaltningsmässigt i flera huskroppar med fokus på egen identitet och karaktär. Granskning av planförslaget pågick mellan den 26 mars och den 24 april 2018. Under granskningen inkom yttranden från 9 remissinstanser och inga yttranden från boende. Synpunkterna berör bland annat dagvattenhantering och riskfrågor. Efter granskningen har redaktionella ändringar och förtydliganden på plankartan och i planbeskrivningen gjorts.

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan exploatören och Nacka kommun. Detaljplanens genomförande innebär utbyggnad och ombyggnad av allmän plats. Utbyggnaden av allmän plats finansieras genom exploateringsersättning som erläggs av exploatör. Exploatören ska även i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlægga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

## Ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra för nya bostäder och service och att utveckla stadsmiljö – bygga stad, i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön samt i enlighet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Syftet är även att skapa mer levande, trygga och säkra stråk, bland annat genom att omvandla Jarlabergsvägen till en stads- och huvudgata och att möjliggöra nya gatukopplingar. Planförslaget ska även bidra till att förstärka offentliga platser såsom torg och mötesplatser inom området. Lokaler i bottenvåning ska finnas utmed omgivande viktiga huvudstråk och platser. Planområdet är beläget i Jarlaberg och avgränsas av gatorna Jarlabergsvägen, Lokomobilvägen och Enspännarvägen. De fastigheter som ingår i planområdet är Sicklaön 362:2 (JM AB), Sicklaön 41:3 samt del av Sicklaön 14:1 (Nacka kommun). Projektet ingår i Nacka stad.

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra två nya stads kvarter i 5–9 våningar med totalt cirka 350 bostäder. Planen reglerar bostäder i kombination med centrumändamål i bottenvåningen mot i huvudsak Jarlabergsvägen. Under respektive kvarter möjliggörs parkeringsgarage under mark. Vidare säkerställs vattentornet på kvartersmark och parkmiljön runt vattentornet utformas som allmän plats i form av torg och park. Ett genomförande av planförslaget innebär ombyggnad av och tillkommande allmän gatumark genom nya gatukopplingar. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför inte upprättats för planen.

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 mars 2018. Granskningstiden varade mellan den 26 mars 2018 och den 24 april 2018, sammanlagt 4 veckor. Under granskningstiden var detaljplaneförslaget utställt i Nacka stadshus utställningshall och i biblioteket i Nacka Forum. Planförslaget fanns också tillgängligt på kommunens hemsida. Under granskningen har det inkommit yttranden från 9 remissinstanser och inga yttranden från boende. Synpunkterna berör bland annat dagvattenhantering och riskfrågor.

Följande justeringar har gjorts i planförslaget efter granskning:

- Förtydligande om skyddsavstånd från tankstationen
- Redaktionella ändringar och förtydliganden på plankartan och i planbeskrivningen.

## Bakgrund

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet den 11 augusti 2015 § 122. Detaljplaneavtal om plankostnaderna tecknades mellan kommunen och fastighetsägaren/exploatören den 20 augusti 2015.

Planchefen beslutade den 5 april 2017 att skicka ut planen på samråd mellan 19 mars och 19 maj 2017. Inkomna synpunkter från remissinstanser och angränsande fastighetsägare berörde främst dagvattenhantering, buller och riskfrågor. En boende utanför planområdet skickade även in synpunkter som bland annat berörde påverkan på naturvärden.

Bebyggelseförslaget reviderades efter samrådet med mindre förändringar. Kvarteren delades upp gestaltningsmässigt i flera huskroppar med fokus på egen identitet och karaktär. Dagvattenutredningen, bullerutredningen och planbestämmelser uppdaterades.

## Ekonomiska konsekvenser

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan exploatören och Nacka kommun som reglerar kostnader för detaljplanarbetet. Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatör och Nacka kommun och godkänns i samband med antagandet av detaljplanen. Detaljplanens genomförande innebär utbyggnad och ombyggnad av allmän plats. Kommunens kostnader för utbyggnaden av allmän plats finansieras genom exploateringsersättning som erläggs av exploatör. Exploatören ska även i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär. Planen innebär fastighetsreglering mellan kommunal mark och privatägd mark. Kostnader för fastighetsreglering regleras i exploateringsavtal.

## Konsekvenser för barn

Detaljplanen möjliggör utveckling av säkra och trygga gator till viktiga målpunkter såsom skola och lekplatser. I direkt anslutning till kvarteren säkerställs grönytor i form av allmän parkmark. En bit skogsmark som kan vara värdefull för barns lek och rekreation kommer dock avverkas till förmån för de nya bostäderna och gatorna. Detaljplanen bedöms möjliggöra en hälsosam boendemiljö avseende bland annat buller, miljö- och riskfrågor då skyddade och gröna bostadsgårdar kan anordnas. På kvarterens bostadsgårdar föreslås ytor för lek som blir en naturlig mötesplats för de boende. Framtagna solstudier visar dock att stora delar av de nya bostadsgårdarna kommer att skuggas under stora delar av året. Detta bedöms till viss del kompenseras av att den nya bebyggelsen får nära till parker och större grönområden där solljusförhållandena är goda.

## Tidplan

Antagande	3:e kvartalet 2018
Laga kraft	4:e kvartalet 2018

## Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Gestaltningsprogram

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, för att hitta handlingar som hör till ärendets tidigare skeden: [www.nacka.se/enspannarvagen](http://www.nacka.se/enspannarvagen)



Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Love Edenborg  
Planarkitekt

## Översikt Enspännarvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-08-11	KSSU	§ 122
✓	Detaljplaneavtal	2015-08-20	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2017-04-05	Planchef	Delegationsbeslut/information MSN
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2017-05-23	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	2018-03-21	MSN	§ 55
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

