

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Jarlabergsvägen, Sicklaön 367:5 m.fl. i Jarlaberg, västra Sicklaön

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige anta detaljplan för Jarlabergsvägen.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för Jarlabergsvägen är tillstyrkt av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslå anta detaljplanen.

Planförslaget gör det möjligt att uppföra fyra nya flerbostadshus i 8–9 våningar (med den översta våningen indragen), med totalt cirka 110 lägenheter. Bebyggelsen har en sammanhållen sockelvåning längs Jarlabergsvägen med bland annat plats för lokaler.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Jarlabergsvägen.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder och service samt att utveckla stadsmiljön i enlighet med översiktsplanens intentioner om en tät och blandad stad på västra Sicklaön. Syftet är även att förbättra gatumiljön och offentliga rum samt att skapa mer levande, trygga och säkra stråk, bland annat genom att omvandla Jarlabergsvägen till en stadsgata. Planområdet är beläget i Jarlaberg längs med Jarlabergsvägen och utgörs av fastigheten Sicklaön 367:5 samt del av fastigheten Sicklaön 14:1. Projektet ingår i Nacka stad, det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön.



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 20 juni 2018, § 154, tillstyrkt planförslaget och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Den föreslagna detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och strukturplanen för Nacka stad. Planområdet ligger i direkt anslutning till det av kommunstyrelsen antagna programmet för centrala Nacka. Tunnelbanan till Nacka planeras få en entré cirka 200 meter från det nya planområdet.

Under samrådet tillstyrkte kommunstyrelsen¹ i princip detaljplanens samrådsförslag, då det i huvudsak utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka stad och uppfyllde bostadsmålen för området. Kommunstyrelsen önskade dock en tydligare motivering till valet av fyra punkthus på 8-10 våningar samt påpekade att utbyggnaden av allmän plats ska täckas uteslutande av exploateringsbidrag. Kommunstyrelsen betonade även vikten av att tidplanen för detaljplanens antagande skulle hållas.

Enheten för strategisk stadsutveckling kan konstatera att planen fortfarande innehåller fyra punkthus, men att de högsta husen sänkts och att den översta våningen är indragen. I gestaltungsprogrammet motiveras punkthusen av att mellanrummen skapar generösa öppna bostadsgårdar och bättre bevarar utsikten från befintlig bebyggelse i Jarlaberg. Den nya bebyggelsen får en sammanhållen bottenvåning mot Jarlabergsvägen, som bland annat inrymmer lokaler med entréer mot gatan.

Projektet har förtydligat den kommunala ekonomin vilket framgår under rubriken ekonomiska konsekvenser. Tidplanen har blivit förskjuten jämfört med samrådsskedet.

Välfärdsfastigheter

I förslaget till detaljplan ingår inga välfärdsfastigheter. Prognosen för antalet bostäder inom detaljplan Jarlabergsvägen är högre än i start-PM och planen genererar ungefär en förskoleavdelning (20 platser). Detta behov bedöms kunna lösas inom befintliga förskolor i området.

Detaljplanen 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 som skolplatser.

¹ Beslutet fattades på delegation av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 december 2016, § 221.

Ekonomiska konsekvenser

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan exploatören och Nacka kommun som reglerar kostnader för detaljplanearbetet. Ett exploateringsavtal mellan exploatör och Nacka kommun ska godkännas i samband med antagande av detaljplanen. Detaljplanens genomförande innebär utbyggnad och ombyggnad av allmän plats (torget och Jarlabergsvägen). Utbyggnaden av allmän plats finansieras genom exploateringsbidrag som erlaggs av exploatören. Exploatören ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlagga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär. Vidare innebär planen att viss kommunal mark säljs och att marken för punkthuset längst i söder upplåts med tomträtt till exploatören, vilket innebär en intäkt för kommunen.

Konsekvenser för barn

Planområdet ligger intill skola och stora grönområden, vilket kommer vara ett stort värde för de barn som flyttar till området. Kring planområdet finns flertalet mötesplatser; skolgården, stadsdelstorget, Jarlabergsparken och bostadsgårdarna. Den naturmark som tas i anspråk för bebyggelse är av begränsad omfattning och har marginell betydelse för lek och rekreation. Inom planområdet kan en god boendemiljö skapas. Kring torget tas ett helhetsgrepp kring utformningen för att skapa en attraktiv och trafiksäker plats, vilket är särskilt viktigt då många barn rör sig i området. Skolbarnens säkerhet och framkomlighet under byggtiden är av högsta prioritet.

Bilagor

Bilaga 1	Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 20 juni 2019, §154
Bilaga 2	Tjänsteskrivelse för miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 25 maj 2018
Bilaga 3	Granskningsutlåtande
Bilaga 4	Planbeskrivning
Bilaga 5	Gestaltningprogram
Bilaga 6	Plankarta

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Sven Andersson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling