

2016-11-30

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
Dnr KFKS 2016/965

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplan för Jarlabergsvägen i Jarlaberg på västra Sicklaön**

Yttrande under samråd

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 30 november 2016. Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

### **Sammanfattning**

Detaljplanen möjliggör nya bostäder och service och, i enlighet med översiktsplanens intentioner om att bygga stad på västra Sicklaön. Det vore dock bra med en tydligare motivering till valet av fyra punkthus på 8-10 våningar på denna plats. Det nuvarande detaljplaneförslaget innehåller fler bostäder än Start-PM och det är viktigt att behovet av förskole- och skolplatser beaktas. Eftersom detaljplanen omfattar både exploatering på privat mark och försäljning av kommunal mark är det viktigt att påpeka att utbyggnaden av allmän plats ska täckas uteslutande av exploateringsbidraget.

### **Ärendet**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder och service och att utveckla stadsmiljön. Planförslaget möjliggör cirka 120 nya bostäder i form av fyra nya punkthus i 8-10 våningar med en sammankopplande sockelvåningsbyggnad mellan husen, utmed Jarlabergsvägen. Markanvändningen ska vara bostäder med centrumändamål i bottenvåningen och parkeringsgarage huvudsakligen under mark och delvis i souterräng. Inom planen möjliggörs också för offentliga ytor/allmän plats i form av torg, gata och park. Planförslaget ska bidra till att förstärka den centrumbildning och service som finns idag på platsen och till att skapa en attraktiv stadsmiljö. Den befintliga återvinningsstationen föreslås få ett nytt läge utanför planområdet. Avsikten är att säkerställa detta genom avtal.



Planens genomförande innebär att Jarlabergsvägen kommer att byggas om till en mer stadsmässig gata och att det befintliga torget kommer att byggas om. Planen innebär fastighetsreglering mellan kommunal mark och privatägd mark. Detta ska regleras i exploateringsavtal.

### **Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument**

Detaljplanen överensstämmer med intensionerna i översiktsplanen och strukturplanen för Nacka stad. Enligt strukturplanen ska bebyggelsen dock huvudsakligen vara 5-6 våningar, med inslag av högre bebyggelse. Strukturplanen redovisar även i huvudsak kvartersstruktur. Det vore därför bra med en tydligare motivering till valet av fyra punkthus på 8-10 våningar på denna plats.

I start-PM bedömdes området rymma 60-80 bostäder. Det aktuella detaljplaneförslaget innehåller uppfyller därför mer än väl bostadsmålen för området, även om lägenhetsstorlekarna i förslaget har blivit mindre (storlek på lägenheter styrs inte i detaljplanen). Detaljplanen innehåller även bestämmelser om lokaler i bottenvåningar, i enlighet med riktlinjerna i Fundamenta och den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Den södra delen av planområdet innehåller kommunalmark som avses att direktanvisas till exploatören.

### **Välfärdsfastigheter**

En behovsbedömning för att täcka efterfrågan på välfärdsfastigheter är gjord inom arbetet med strukturplanen för Nacka stad och detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Inom det aktuella planområdet finns inga utpekade välfärdsfastigheter i övergripande planer. Det nuvarande detaljplaneförslaget innehåller fler bostäder än Start-PM. Det är därför viktigt att även denna detaljplan beaktas i den översyn av förskole- och skolbehovet i centrala Nacka som just påbörjats.

### **Tidplan**

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska såväl granskning som kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen ske under 2017. Detta stämmer överens med den övergripande genomförandeplaneringen. Enligt majoritetsprogrammet för perioden 2015-2018 ska detaljplaner som omfattar minst 5000 bostäder på västra Sicklaön och 2 000 i övriga kommundelar ha beslutats till och med år 2017. Denna detaljplan inräknad i de 5 000 bostäderna på västra Sicklaön. Det är därför av viktigt att detaljplanen antas under 2017.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Exploatören ska erlägga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Nacka stad samt bidrag för medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Enligt planbeskrivningen ska utbyggnaden av allmän plats finansieras genom exploateringsbidrag och genom den ersättning som fås i samband med överlåtelse av kommunal mark. Det är i



detta sammanhang viktigt att påpeka att utbyggnaden av allmän plats ska täckas uteslutande av exploateringsbidrag. Kommunens intäkt av markanvisningen har ingen direkt koppling till projektets genomförande. En kalkyl över investeringskostnaderna avseende allmänna anläggningar kommer enligt planbeskrivningen att tas fram i senare skede efter genomförd projektering av systemhandlingar. Det är dock viktigt att en preliminär kalkyl redovisas senast i samband med detaljplanens granskning.

### **Konsekvenser för barn**

I och med exploateringen tas viss naturmark i anspråk. Denna ligger dock i anslutning till Jarlabergsvägen och har idag begränsad användning för lek och rekreation. Bebyggelseförslagets bostadsgårdar kan med medveten utformning erbjuda en god miljö för barn. Inom gångavstånd finns ett gott utbud av både kollektivtrafik, service, rekreation och skola.

### **Bilagor**

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Missiv, inbjudan till samråd
Bilaga 3	Plankarta
Bilaga 4	Planbeskrivning

Andreas Totschnig  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Sven Andersson  
Översiktsplanerare  
Enheten för strategisk stadsutveckling