

2023-11-10
TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr: KFKS-2023-01080

Planenhetens diarienummer
KFKS 2015-00023

Detaljplan för Fingerörtsvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar förslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 10 november 2023.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Fingerörtsvägen på remiss under samrådtiden, 2 november till 7 december 2023. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för. Kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare.

Syftet med detaljplanen är komplettera befintlig bostadsbebyggelse på fastigheten Sicklaön 143:1 i närheten av Järlaleden, med cirka 50 lägenheter. Planen ska även lösa nuvarande och tillkommande parkeringsbehov i enlighet med kommunens gällande parkeringsnorm. Vidare syftar planen till att byggelsen i sin skala och utformning ska ta hänsyn till den omkringliggande bebyggelse och bidra till en god rumsbildning.

Detaljplanen har utformats i enlighet med översiktliga planer för området såsom stadsbyggnadsstrategin att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.

Detaljplanens genomförande innebär inga kostnader för kommunen.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås anta förslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Fingerörtsvägen på remiss under samrådstiden, 2 november till 7 december 2023. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för. Kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. I yttrandet behandlas vissa av dessa frågor. Detaljplanens redovisning av till exempel gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning behandlas däremot inte i yttrandet.

Planförslagets syfte och omfattning

Detaljplanen syftar till att komplettera befintlig bostadsbebyggelse på fastigheten Sicklaön 143:1 i närheten av Järlaleden, med cirka 50 lägenheter. Planen ska även lösa nuvarande och tillkommande parkeringsbehov i enlighet med kommunens gällande parkeringsnorm. Vidare syftar planen till att bebyggelsen i sin skala och utformning ska ta hänsyn till den omkringliggande bebyggelse och bidra till en god rumsbildning. Detaljplanen syftar även till att bebyggelsen ska utformas för att minimera störningar från väg- och järnvägsbuller samt att dagvatten ska fördröjas och renas lokalt inom kvartersmarken. Planområdet omfattar cirka 3 500 kvadratmeter och omfattar inte allmän plats.

Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik i form av flera busslinjer och Saltsjöbanans station Saltsjö-Järla. Planområdet ligger i anslutning till regionalt cykelstråk på Värmdövägen som kopplar mot Stockholms City. Vidare ligger planområdet på nära gångavstånd till Järla station på den kommande tunnelbanelinjen till Nacka, vilken planeras tas i trafik 2030.

Planenhetens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Förslaget till detaljplan uppfyller målen som satts i start-PM som är att uppföra ett eller flera flerbostadshus med i huvudsak mindre lägenheter upplåtna som bostadsrätter. Vidare ska bebyggelsen fungera ihop med befintlig bebyggelse, både Järla sjös småskaliga bebyggelse och punkthusen intill, samt en eventuell ny tunnelbaneentré.

Gällande detaljplaner och föreslagna förändringar

Planområdet omfattas av stadsplan S36 (akt 0182K-5359) som vann laga kraft 1965 och vars genomförandetid har gått ut. Stadsplanen medger bostads- och handelsändamål och syftar till att möjliggöra uppförande av ett friliggande butikshus, vilket inte medgavs i den tidigare stadsplanen för området. Butikshuset har ej uppförts.

Aktuellt planförslag är till stor del placerad på prickad mark som inte får byggas enligt stadsplan S36. Föreslagen bebyggelse förutsätter därför att en ny detaljplan upprättas som inom planområdet ersätter stadsplanen. Fastigheten omfattas även av en

tomtindelning, med namnet *Tomtindelning kvarteret Ekudden*, från 1962 (akt 0182K–5116) och som endast omfattar fastigheten Sicklaön 143:1. Tomtindelningen gäller idag som fastighetsindelningsbestämmelser. Dessa bestämmelser medger inte avstyckning av fastigheten. Parallellt med aktuell planprocess pågår en planprocess för ändring av stadsplan S36 (diarienummer MSN 2022–00142), vars syfte är att upphäva tomtindelningen för fastigheten Sicklaön 143:1. Ändringen ska vinna laga kraft innan föreslagen detaljplan antas. Planändringen innebär att tomtindelning upphör i sin helhet men att stadsplanen fortsätter att gälla tills den ersätts av aktuellt planförslag

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Översiktsplanens markanvändning för det aktuella området är utpekad som tät stadsbebyggelse och att det i anslutning till Järla station planeras cirka 200 bostäder och viss annan komplettering kan förekomma. Området omfattas inte av något planprogram men angränsar till planprogrammet för Centrala Nacka.

Planområdet ligger inom Nacka stad och omfattas av det bostadsåtagande som Nacka kommun tagit på sig inom ramen för 2013 års Stockholmsförhandling som bland annat omfattar förlängd tunnelbana till Nacka. Kommunens bostadsåtagande omfattar 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön där 11 300 bostäder ska vara färdigställda senast år 2035 och ytterligare 2 200 bostäder ska vara färdigställda senast år 2040.

Transportinfrastruktur

Planområdet nås från Järlaleden via Fingerörtsvägen. Tre flerbostadshus, som ligger öster om planområdet, har sin infartsväg via Fingerörtsvägen men i övrigt är gatan en återvändsgränd. Nacka kommun har tagit fram en trafikprognos för västra Sicklaön för år 2040. Prognosen pekar inte ut några särskilda platser i anslutning till planområdet som belastade. Prognosen visar på en ökad trafik på Värmdövägen men en minskad trafik på Järlaleden och Järlabron. Den trafikstring som planförslaget 50 bostäder kan medföra bedöms inte orsaka några kapacitetsproblem i det befintliga vägnätet.

Planförslaget möjliggör en exploatering i ett kollektivtrafiknära läge, med flera busslinjer och Saltsjöbanans station Saltsjö-Järla, vilket innebär ett effektivt markutnyttjande av en yta som idag till stor del består av parkeringsplats. Med den nya tunnelbanestationen Järla 300 meter norr om planområdet blir kollektivtrafiken ännu bättre 2030. Ett regionalt cykelstråk sträcker sig längsmed Värmdövägen och Järlaleden utgör ett huvudcykelstråk. Sammantaget ger detta mycket goda förutsättningar att leva utan egen bil som boende i den nya bebyggelsen som planen medger.

Välfärdsfastigheter

Det behov av platser i skola och förskola som planen ger upphov till bedöms kunna lösas i närområdet.

Tidplan och genomförande

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske under andra kvartalet 2024, kommunfullmäktiges antagande är beräknat till fjärde kvartalet 2024 och laga kraft tidigast första kvartalet 2025 förutsatt att planen inte överklagas.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Genomförandeavtal och exploateringsavtal ska ingås mellan kommunen och exploatören i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av kvarterersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart bedöms tidigast ske under tredje kvartal 2025 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Fastigheten på Sicklaön 143:1 ägs av bostadsrättsföreningen Sicklaöarna. Genom avtal mellan tidigare fastighetsägaren Vasakronan och bostadsrättsföreningen gavs Vasakronan möjlighet att återköpa del av fastigheten. Vasakronan har i sin tur tecknat avtal med Besqab – vilka nu driver projektet och övertar byggrätten vid antagen detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär ingen utbyggnad av allmän plats utan endast kvarterersmark, varför kommunens inte drabbas av några ökade driftskostnader. Samtliga åtgärder planeras på kvarterersmark och finansieras därmed av exploatören. Exploatören står för alla kostnader kopplade till planarbetet och tillhörande utredningar.

Konsekvenser för barn

Planförslaget omnämner inget specifikt gällande konsekvenser för barn. De sociala konsekvenserna i stort bedöms inte innebära större påverkan än vad som får tålas i ett tätbebyggt område.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 10 november 2023

Bilaga Förslag till yttrande detaljplan för Fingerörtsvägen

Bilaga Plankarta

Bilaga Planbeskrivning

Ann-Christin Rudström

Enhetschef

Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson

Översiktsplanerare

Enheten för strategisk stadsutveckling

