

2019-11-22

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/888
Projekt 99924400
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information inför samråd

Detaljplan för Järla stationsområde norr, Sicklaön 361:1 m.fl., Västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Planområdet är beläget i södra centrala Nacka och omfattar cirka 15 000 kvadratmeter. Detaljplanen syftar till att skapa en tät stadsmiljö runt kommande tunnelbanestation med attraktiva allmänna platser och kvartersbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet. I aktuellt förslag möjliggörs cirka 400 bostäder och 800 kvadratmeter verksamhetsyta. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för ombyggnad av Järla bro och Värmdövägen samt till att ge skydd åt hundraåriga ekar.

Planförslaget innebär positiva konsekvenser för barn genom att området utvecklas till en mer attraktiv, levande och trygg stadsmiljö med tryggare gångstråk och bättre kommunikationer till skolor och idrottsaktiviteter. Planförslaget innebär positiva konsekvenser ur en trygghetsaspekt men negativa konsekvenser för kulturmiljön i området. I en avvägning mellan att skapa en tät stadsbebyggelse alldeles intill tunnelbanans entré och hänsyn till den befintliga kulturmiljön har tätheten vägt tungt. Hänsyn och anpassning till befintlig miljö har tagits och bör vidareutvecklas i det fortsatta arbetet.

Exploatören, ALM Equity AB svarar för alla kostnader för utveckling av kvartersmarken. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Kommunen kommer att få intäkter för markförsäljning i projektet.

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

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under januari 2020.

Ärendet

Detaljplanen utgör en av tre detaljplaner inom stadsbyggnadsprojektet Järsla stationsområde. Järsla stationsområde är ett stadsbyggnadsprojekt som ingår i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Syftet med detaljplanen för Järsla stationsområde norr är att skapa en tät stadsmiljö kring den nya tunnelbanestationen med attraktiva allmänna platser och kvartersbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet.

Aktuellt förslag möjliggör cirka 400 bostäder och cirka 800 kvadratmeter lokaler för verksamheter så som handel och service (inklusive cykelgarage för allmänheten) i bottenvåning. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för ombyggnad av Järsla bro och Värmdövägen vilka ska byggas om för att förbättra framkomligheten för cyklister och fotgängare. Detaljplanen ska även ge skydd åt hundraåriga, biologiskt värdefulla ekar.



Bilden visar ett ortofoto över planområdet med dess avgränsning markerad med röd heldragen linje.

Planområdet är beläget i södra delen av centrala Nacka, direkt öster om Nacka kyrkas kyrkogård och norr om Saltsjöbanans station Saltsjö-Järsla. Planområdet angränsar i norr till det kulturhistoriskt intressanta Birkaområdet och Kyrkstigen. Kyrkstigen utgör en del av den gamla Värmdövägens sträckning som i sig är kulturhistoriskt värdefull, och längs den ligger flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Planområdet är cirka 15 000 kvadratmeter stort och omfattar Sicklaön 361:1 som ägs av ALM Equity AB och Sicklaön 40:25 (som omfattar själva tunnelbanestationen) samt del av



Sicklaön 40:11 som ägs av Nacka kommun (där ingår Värmdövägen och kullen intill Järla bro, Järla bro, Birkavägen och Kyrkstigen) samt del av Sicklaön 133:1 som ägs av Nacka församling (infart till parkering för besökande till kyrkogården, öster om kyrkogårdsmuren).

ALM Equity AB förvärvade Sicklaön 361:1 under 2012 och vill utveckla fastigheten för bostäder och verksamheter. Fastigheten består idag av en kontorsbyggnad som inhyser en tandläkarmottagning och en mindre restaurangbyggnad.

I detaljplaneprogram för centrala Nacka, antaget av kommunfullmäktige 2015 anges att stationsområdet lämpar sig för bebyggelse med bostäder och verksamheter. Stationsområdet ska vara en del av den levande och attraktiva stadskärna som är planprogrammets syfte.

Planområdet berörs av flera äldre byggnads- respektive stadsplaner utan genomförandetid. Det berörs även av detaljplanen för tunnelbanan som har pågående genomförandetid. Planbestämmelserna för tunnelbanan lyfts in i den nya detaljplanen.

Aktuellt förslag

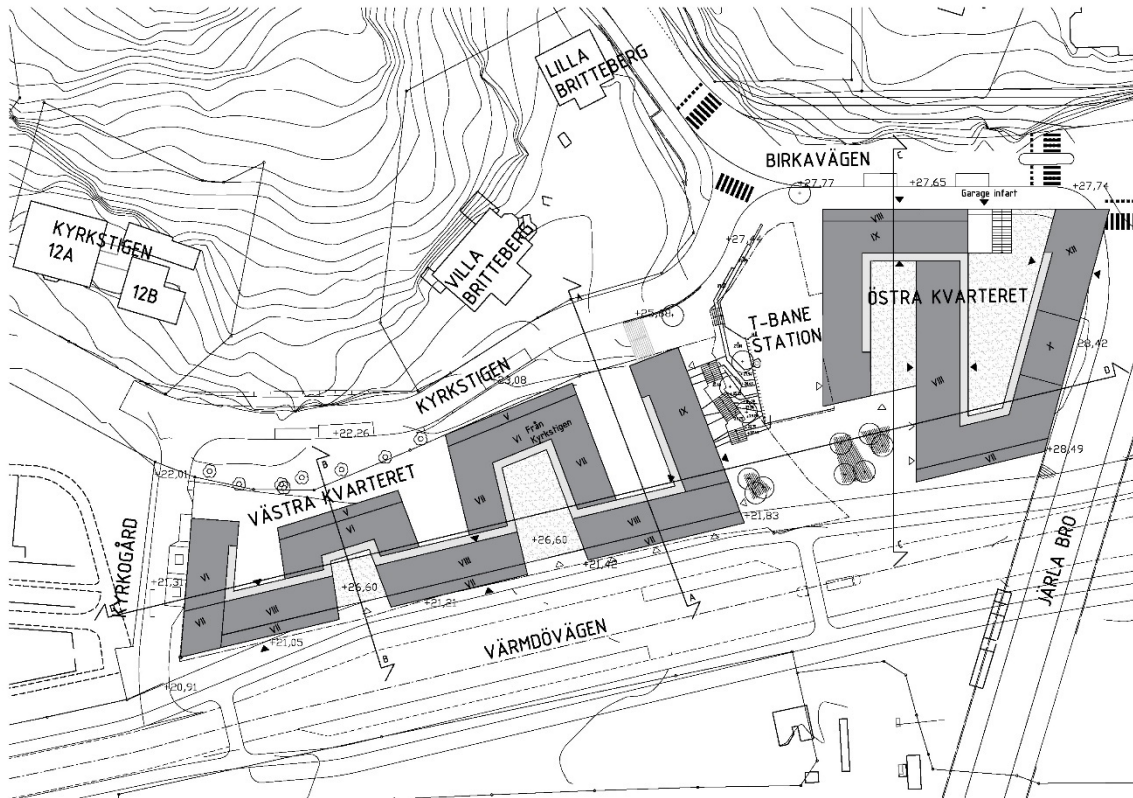
Plankartans bestämmelser

Detaljplanens samrådsförslag reglerar bebyggelsens höjder, fasadmaterial och fasadkulör. Vidare styr den bebyggelsens och de allmänna platsernas användning. Bebyggelsen i det västra och östra kvarteret planläggs för bostäder med krav på lokalytor för centrumverksamheter mot Värmdövägen och torgen. Centrumverksamheter kan bland annat innebära handel, service och samlingslokaler. Parkering möjliggörs under gårdsbjälklag. De allmänna ytorna framför och ovanpå tunnelbanestationen planläggs som torgytor, och ytan där ekarna står planläggs som parkmark. Detaljplanen innebär också fällningsförbud för de gamla ekarna längs Kyrkstigen.

Bebyggelseförslaget

Aktuellt förslag innebär bebyggelse med ett kvarter på ömse sidor om den nya tunnelbanestationen i Järla: här kallat Västra kvarteret respektive Östra kvarteret. Västra kvarteret angränsar till Kyrkogården och Östra kvarteret angränsar till Järla bro. Hela området angränsar i norr till Birkaområdet med kulturhistoriskt intressant villabebyggelse.

I en avvägning mellan att skapa en tät stadsbebyggelse alldeles intill tunnelbanans entré och hänsyn till den befintliga miljön med kyrkogården och bebyggelsen längs Kyrkstigen har tätheten vägt tungt. Hänsyn och anpassning till befintlig miljö tas genom nedtrappning i volym mot väst och norr, samt indrag som skapar mindre rum och bryter av långa fasader och genom inslag av trä i fasaderna. Även bevarande av ekarna har vägt tungt för att hantera mötet och de olika skalorna mellan den befintliga och den nya miljön.

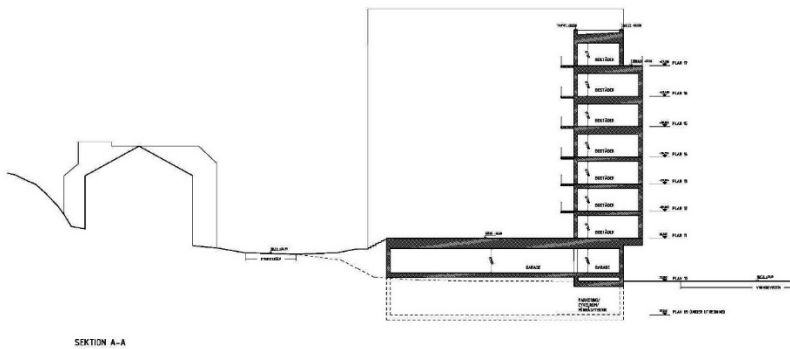


Översiktsskiss som visar sammanhanget för den föreslagna bebyggelsen. Bild: Semrén & Månsson/ALM Equity.

Villa Britteberg

Västra kvarteret

Värmdövägen



Bilden visar det västra kvarterets möte med Villa Britteberg. Bild: Semrén & Månsson/ALM Equity.

Mot Värmdövägen utgörs västra kvarteret av tre volymer som är tänkta att upplevas som tre mindre kvarter, med två underbyggda gårdar mellan. Sockelvåningen rymmer lokaler för verksamheter. Mot Värmdövägen är våningstalet 8 våningar varav en indragen våning, så kallad Kungsvåning, för att ta ned upplevelsen av byggnadernas skala. Byggnadsvolymer närmast kyrkogården är 7 våningar hög mot Värmdövägen och 6 våningar hög mot kyrkogården. Den del av bebyggelsen som vetter mot Kyrkstigen och den äldre bebyggelsen är 6 våningar hög varav en indragen översta våning.

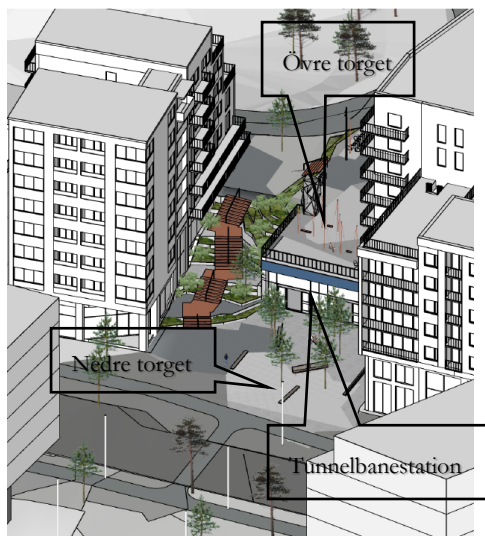


*Till vänster: Föreslagen bebyggelse mot Värmdövägen, sedd från Järsla bro. Till höger: Föreslagen bebyggelse mot Kyrkstigen, sedd från korsningen Birkavägen/ Kyrkstigen.
Bild Semrén & Månsson/ ALM Equity.*



Till vänster: Översiktsbild över föreslagen bebyggelse mot Värmdövägen. I mitten syns den nya tunnelbanestationen med dess nedre och övre torg. Till höger: Föreslagen bebyggelse mot Kyrkstigen och den äldre bebyggelsen Bild Semrén & Månsson/ ALM Equity.

Ambitionen i det aktuella förslaget har varit att fånga upp gestaltungs-element i den äldre bebyggelsen i Birkaområdet och implementera det i den nya bebyggelsen. De nya kvarteren föreslås uppföras delvis i trä med betongstomme och övrig konstruktion i trä, samt med träfasader med inslag av ljusare ytor. Volymerna är lägre mot Kyrkogården och Kyrkstigen, där det också är en indragen våning.



Vid tunnelbanestationen föreslås två offentliga torg: ett på tunnelbanestationens tak (det övre torget) och ett mellan stationsbyggnaden och Värmdövägen (det nedre torget).

På det övre torget föreslås sittplatser och cykelparkering och på det nedre torget även trädplanteringar och dagvattenhantering. Det nedre torget kommer att samordnas med gestaltningen av Värmdövägen så att området upplevs som en helhet. *Bilden visar möjlig utformning av torgen vid tunnelbanan. Observera att omgivande bebyggelse har förändrats sedan bilden togs fram. Bild: Mandaworks/Nacka kommun*

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslaget möjliggör att en idag delvis obebyggd och bullrig yta som i viss utsträckning kan upplevas som otrygg kan bebyggas med flera attraktiva byggnader, tunnelbanestation och torg. Den nya miljön kommer att bidra till ett mer sammanhängande och omslutande stadsrum i den aktuella delen av södra centrala Nacka. Den nya bebyggelsen ska utformas med publika bottenvåningar som skapar mer liv och rörelse i området. Utbyggnadsförslaget innebär att kringliggande gator levandegörs och att attraktiva mötesplatser skapas. Förslaget innebär sammantaget en bättre belyst och på dygnet alla timmar mer befolkad miljö, vilket är positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Konsekvenser för kulturmiljö

Sammantaget bedöms förslaget ge negativa konsekvenser för kulturmiljövärden. En bättre anpassning avseende god helhetsverkan och ett förhållande där kulturmiljövärdet hanterats som resurs, hade kunnat mildra de negativa konsekvenserna utifrån kulturmiljösynpunkt.

Planenhetens avvägning mellan exploatering och kulturmiljö

Planenheten bedömer att planförslaget medför negativa konsekvenser för kulturmiljövärden i området men att behovet av bostäder i direkt anslutning till tunnelbanan och de positiva konsekvenser de medför väger tyngre.

Tidplan

Samråd kvartal 1 2020

Granskning kvartal 2 2020

Antagande kvartal 4 2020

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören, ALM Equity AB, äger fastigheten Sicklaön 361:1 och har tecknat markanvisningsavtal med kommunen om att köpa de delar av Sicklaön 40:11 som planläggs som kvartersmark. Exploatören svarar därmed för alla kostnader för utveckling av kvartersmarken.

Exploatören ska enligt redan tecknat plankostnadsavtal stå för sin del av kostnaderna för framtagande av detaljplanen. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna inom Järla Stationsområde. Exploatören kommer att erlægga exploateringsersättning till kommunen för nyttan av de allmänna anläggningarna. Exploateringsersättningens storlek ska fastställas i kommande exploateringsavtal enligt kommunens riktlinjer. Exploatören är också med och medfinansierar utbyggnaden av tunnelbanan.

I enlighet med redan tecknat markanvisningsavtal för del av fastigheten Sicklaön 40:11 kommer kommunen även att få intäkter för markförsäljning i projektet.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär positiva konsekvenser för barn genom att området utvecklas till en mer attraktiv, levande och trygg stadsmiljö med tryggare gångstråk och bättre kommunikationer till skolor och idrottsaktiviteter.

Planenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Anna Hall
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Järsla stationsområde norr, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	20151103	KSSU	
✓	Detaljplaneavtal	20151127	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	20191211	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Den vänstra bilden visar var i Nacka kommun planområdet är beläget. Den högra bilden visar planområdets avgränsning.