

2021-06-11

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2016/888
Projekt 9244
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Järla stationsområde norr i Centrala Nacka, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att skapa en tät stadsmiljö med attraktiva allmänna platser och bostadsbebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet, kring kollektivtrafiknoden Järla Station. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra ny tunnelbaneentré genom bostadsbebyggelsen. Planområdet är beläget i södra centrala Nacka, direkt öster om Nacka kyrkas kyrkogård och norr om Saltsjöbanans station Saltsjö-Järla, och omfattar knappt 16 000 kvadratmeter.

Planförslaget möjliggör för cirka 390 lägenheter med verksamhetslokaler i bottenvåningen. Det östra kvarteret möjliggör fyra byggnadsdelar om 4-7 våningar och en högre om 16 våningar samt för en tunnelbaneentré. Det västra kvarteret möjliggör för 4 byggnadsdelar om 4-7 våningar. Inom det östra bostadskvarteret möjliggörs för en tunnelbaneentré från Birkavägen. Bostäderna är jämnt fördelade på två kvarter varav det ena ligger på kommunal mark som har markanvisats. Parkeringsstalet är 0,21 vilket motiveras av det kollektivtrafiknära läget och kompenseras av mobilitetsåtgärder.

Fyra mycket gamla ekar skyddas genom planbestämmelse, men merparten av träden inom planområdet tas ner i samband med planens genomförande. Vidare innebär planförslaget negativa konsekvenser för den lokala kulturmiljön dock väger tillskapandet av en tät stadsbebyggelse alldeles intill tunnelbanans entré tungt. Kommunens bedömning är att detaljplanen genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Genomförandet av detaljplanen medför ett överskott för kommunen. Exploatören bekostar arbetet med att ta fram detaljplanen

Detaljplanen var under januari-februari 2020 utsänd på samråd. De huvudsakliga synpunkterna rörde byggnadshöjder, påverkan på den lokala natur- och kulturmiljön, buller och trafik. Efter samrådet har bland annat planområdets avgränsningar ändrats så att det inte längre omfattar Järla bro och saltsjöbanan. Vidare har omfattande ändringar av struktur, volymer och gestaltning gjorts. Utrymme för elnätsstation har tillkommit.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att skapa en tät stadsmiljö med attraktiva allmänna platser och bostadsbebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet, kring kollektivtrafiknoden Järla Station. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra ny tunnelbaneentré genom bostadsbebyggelsen. Detaljplanen ger även skydd åt hundraåriga ekar längs Kyrkstigen och ger planstöd för ombyggnad av Kyrkstigen, Birkavägen, Järla bro och Värmdövägen med avsikten att öka kapaciteten. De nya bostäderna kommer att bidra till kommunens mål om 20 000 nya bostäder till 2030.

Planområdet ligger i anslutning till två kulturhistoriskt viktiga områden som finns utpekade som lokala intressen för kulturmiljövården i Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Dessa områden är Birkavägen med några intilliggande byggnader (bostadsrättsföreningen Britteberg) respektive Järla sjö.



Orienteringsbild. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

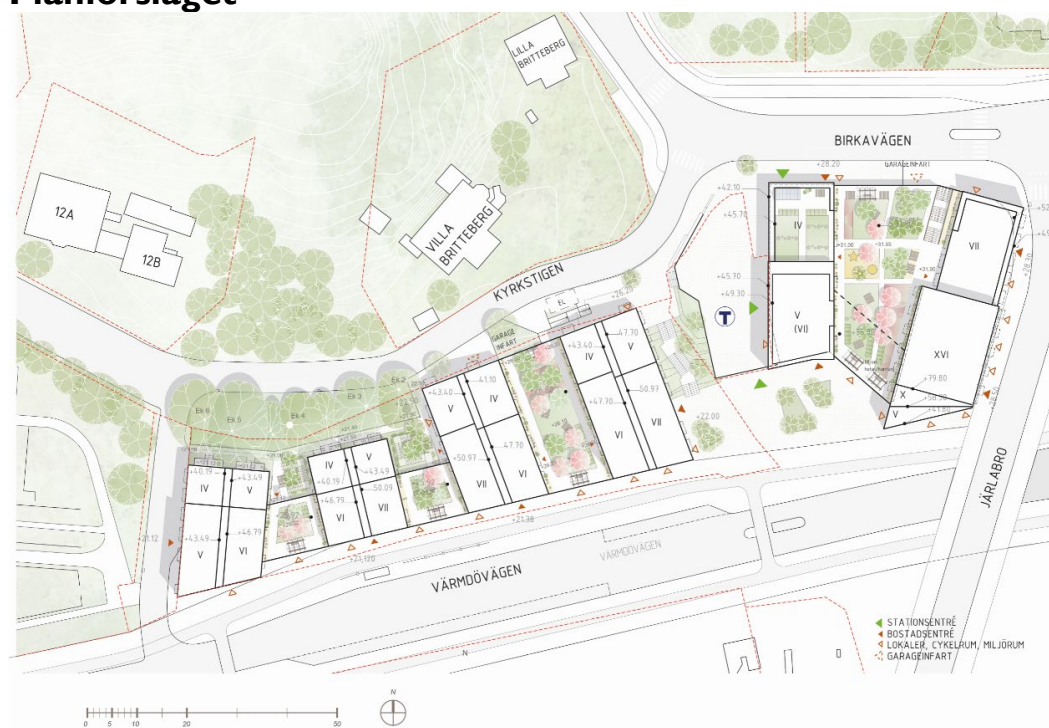
Planområdet är beläget i södra centrala Nacka, direkt öster om Nacka kyrkas kyrkogård och norr om Saltsjöbanans station Saltsjö-Järla, och omfattar knappt 16 000 kvadratmeter..

Området som avses bebyggas består idag av en kontorslokal, ett gatukök samt en asfalterad parkering med en trädbevuxen kulle intill. Byggnaderna kommer att rivras och kullen kommer att schaktas bort vid planens genomförande. I planområdet ingår också delar av Kyrkstigen, Birkavägen, Järlaleden och Värmdövägen. Området har ett mycket kollektivtrafikhärläge och ligger i anslutning till saltsjöbanan, busshållplatser samt den kommande tunnelbanestationen i Järla. Längs Värmdövägen går dessutom ett regionalt cykelstråk. Planområdet omfattar privat mark (Sicklaön 361:1) och mark som har markanvisats (del av Sicklaön 40:11). Fastigheten för den kommande tunnelbanestationen (Sicklaön 40:25) ägs av region Stockholm.

Tidigare beslut

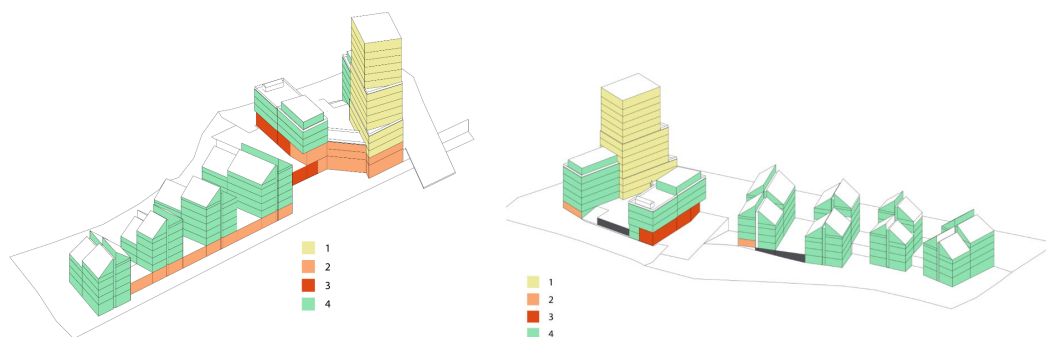
Området är utpekade som tät stadsbebyggelse i översiktsplanen och omfattas av program för centrala Nacka. Planförslaget bedöms vara förenligt med aktuell översiktsplan för Nacka kommun och detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Bebyggelseförslaget följer stadsbyggnadsstrategin "Fundamenta" som ska stärka Nacka stads karaktär. Området är utpekade som lämplig för högt hus i dokumentet "Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad". I samband med samrådet gjorde miljö- och stadsbyggnadsnämnden ett tillägg till protokollet angående kraftiga revideringar av förslaget, vilka har beaktats i det nya bebyggelseförslaget.

Planförslaget



Situationsplan som visar på planförslagets huvuddrag.

Planförslaget möjliggör en utbyggnad av cirka 390 bostäder med totalt 1100 kvadratmeter lokalyta för verksamheter i bottenvåningarna. Bostäderna är jämnt fördelade på två kvarter med olika karaktär. De kallas för det västra och det östra kvarteret. Det östra kvarteret har markanvisats och kommer inte att vara genomfört förrän tidigast i samband med tunnelbanans färdigställande och därför regleras kvarteret mer flexibelt vad gäller användning och gestaltning. Detta innebär att högdelen, om 16 våningar, i det östra kvarteret kan utvecklas antingen till bostäder, runt 115 stycken om hela volymen utnyttjas till det, eller exempelvis hotell eller kontor. Det innebär också att det östra kvarteret, med undantag för högdelen och stationsbyggnaden, inte är reglerat vad gäller kulörer eller fasadmateriäl.



Till vänster bebyggelseförslaget sett från Värmdövägen, till höger sett från Kyrkstigen/Birkavägen. Bilden visar vilka användningar som detaljplanen möjliggör. Turkos färg=bostäder, rosa färg=centrumändamål, gul färg=bostäder/centrumändamål, mörkeblå färg=garage och röd färg=tunnelbanestationen med tillhörande utrymmen.

Båda kvarteren utgår från ett kulturhistoriskt sammanhang men med olika förutsättningar; det västra kvarteret ett mera känsligt och intimt sammanhang mot Kyrkstigen och dess sekelskiftsbebyggelse och det östra kvarteret mer tillåtande mot Värmdövägen och Järla sjö. Avsikten med de olika karaktärerna är också att skapa en variation i uttryck.

Detaljplanen möjliggör i det västra kvarteret för 4 byggnadsdelar om 4-7 våningar. Kvarteret har i sin gestaltning tagit fasta på några av de bärande element som karaktäriserar den äldre bebyggelsen i Birka: uppbrutna strukturer, fasadmateriäl i trä företrädesvis i kulörta toner samt ett tydligt definierat taklandskap. Kvarteret går ner i höjd mot Kyrkstigen och kyrkogården för att bättre svara mot den småskalighet som finns där. Mot Värmdövägen har kvarteret en mer urban karaktär med högre bebyggelse och lokaler för verksamheter och bostadskomplement.

Utformningen av det västra kvarteret regleras bland annat med bestämmelser om följande:

- Totalhöjd
- Takvinkel (skarpt lutande tak)
- Takkupor
- Våningstal
- Fasadmateriäl (trä samt sten eller klinkers i entréplan)

- Kulörer (ska ha anknytning till Birka samt variera mot Värmdövägen)
- Balkongers djup och den fria höjden under dem

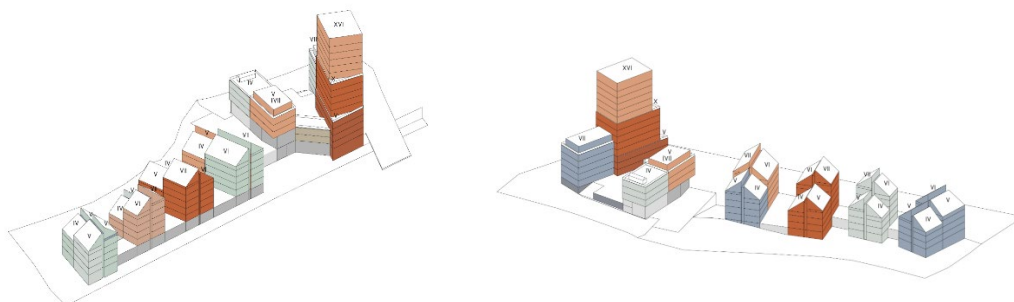
Detaljplanen möjliggör i det östra kvarteret tre byggnadsdelar om 4-7 våningar samt en högre om 16 våningar. Höjden motiveras av det stora trafiklandskapet, läget invid tunnelbanan, funktionen som landmärke samt platsens entrésituation i enlighet med ”Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad”. Det östra kvarterets utformning regleras med bestämmelser om följande:

- Nockhöjd
- Utkragningar över allmän plats och den fria höjden under dem
- Balkongers djup och den fria höjden under dem

Högdelen regleras med bestämmelser om utformning (f_1) som innebär att:

- Byggnadsdelen ska ha en skulptural form, bestående av tre volymer staplade på varandra och vridna i förhållande till varandra mot Värmdövägen
- Byggnaden ska i sitt uttryck, fasadmateriell och kulör referera till förra sekelskiftets industribyggnader i Järla sjö
- Fasader ska i huvudsak vara i tegel med olika röda eller rödbruna nyanser mellan de tre olika volymerna
- Sockelvåning ska i huvudsak vara uppglasad

De lägre byggnadsvolymerna i det östra kvarteret regleras inte vad gäller materialval eller kulör. Stationsbyggnadens fasader omfattas dock av bestämmelser för materialval (glas och natursten).



Bilderna visar bebyggelseförslaget med våningstal inklusive inredd vind, till vänster sett från Värmdövägen och till höger sett från Kyrkstigen och Birkavägen.



Möjlig utformning av bebyggelseförslagets västra kvarter mot Kyrkstigen.



Möjlig utformning av bebyggelseförslagets kvarter mot Värmdövägen. I mitten syns den kommande tunnelbanestationen.



Möjlig utformning av bebyggelseförslagets västra kvarter mot Värmdövägen. I fonden syns högdelen i det östra kvartret.

Fyra stycken hundraåriga ekar längs Kyrkstigen skyddas genom förbud mot fällning och jordkompaktering. Ekarna kommer dock att skuggas av den nya bebyggelsen vilket på lång sikt kommer att vara negativt för dem.

Bostäderna har ett mycket lågt parkeringstal på 0,21 vilket motiveras av det mycket kollektivtrafikhäna läget och kompenseras av olika mobilitetsåtgärder. Några av dessa är arkitektoniska och handlar bland annat om att möjliggöra lokaler för distansarbete och cykelpooler. Dessa ryms inom bestämmelsen för bostäder.

Planområdet ligger nära Värmdövägen. Trafikbullerutredningen visar att den föreslagna bebyggelsen klarar de rekommenderade riktvärdena för trafikbuller om trapphus förläggs i gavlarna i det västra kvarteret samt med hjälp av tekniska lösningar för en mindre andel balkonger i det östra kvarteret.

Förslaget reglerar dagvattenhantering för de nyttillkomna flerbostadshusen med krav på lokalt omhändertagande med rening och fördröjning innan det avleds till kommunens ledningsnät. Förslaget ställer också krav på maximal andel hårdgjord yta samt att underbyggda gårdar ska konstrueras så att de kan klara ett jorrdjup lämpligt för växter som kan rena och fördröja dagvatten. Området ligger i dag i en lågdel. Detaljplanen reglerar inte



avledning av skyfall men detta studeras i en pågående systemhandling för området. Viktiga markhöjder regleras dock i plankartan. Skyfall leds längs Kyrkstigen ut på Värmdövägen mot den kommande Kyrkviksparken respektive från Birkavägen ut mot Värmdövägen och vidare till Kyrkviksparken.

Planförslaget innebär negativa konsekvenser för den lokala kulturmiljön då projektet innebär en skalförskjutning av den byggda miljön. I en avvägning mellan att skapa en tät stadsbebyggelse alldeles intill tunnelbanans entré och påverkan på den befintliga kulturmiljön har tätheten vägt tungt. I planarbetet har dock hänsyn tagits till befintlig miljö och anpassningar av förslaget har gjorts därefter.

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

Detaljplanen var under januari-februari 2020 utsänt på samråd. Länsstyrelsen framförde synpunkter gällande riksintresse för kommunikation (saltsjöbanan) miljö kvalitetsnormer för vatten (hantering av dagvatten) översvämning, geoteknik, förorenad mark och buller. Länsstyrelsen framförde även flera rådgivande synpunkter gällande kulturmiljö, natur (artskydd och träd) och luftkvalitet.

Region Stockholm framförde flera synpunkter med anledning av att samrådsförslaget omfattar en breddning av Järla bro vilket berör saltsjöbanan, men även synpunkter gällande hanteringen av stomljud och vibrationer, gatuutformningen, reglering av schaktdjup, redovisning av buller, avtal bland andra.

Naturskyddsföreningen ansåg att förslaget borde omarbetas för att minska skuggan på ekarna samt att planbeskrivningen borde beskriva tydligare vilka kompensationsåtgärder som vidtas efter att flera träd med naturvärden tagits ner. Föreningen ställde frågor kring dagvattenhanteringen och menade att exploateringsgraden måste anpassas efter de ekologiska förutsättningarna.

Nacka församling framförde att de vill behålla de besöksparkeringsplatser som de har på Kyrkstigen idag. Natur- och trafiknämnden hade bland annat invändningar mot parkeringstalet som nämnden anser är för lågt. Utbildningsnämnden ansåg att detaljplanen måste innehålla en lösning för hur behovet av förskoleplatser ska lösas i området, då inga platser erbjuds inom detaljplanen. Den kommunala lantmäterimyndigheten har framfört synpunkter på planbestämmelser och formuleringar i planhandlingarna samt på vilka avtal som bör ingås.

Merparten av synpunkterna kom från privatpersoner och bostadsrättsföreningar, till största delen boende i Järla sjö eller Birkaområdet. De främsta synpunkterna rörde bebyggelseförslagets höjd och utbredning, samt påverkan på den lokala kultur- och naturmiljön. En grupp uttrycker oro för att bristen på ytor för lek och rekreation kommer



att innebära en belastning på ytorna i Järla sjö, som ägs, driftas och bekostas av de boende i Järla sjö.

Efter samrådet har planområdet avgränsning ändrats och omfattar inte längre Järla bro och saltsjöbanan. Vidare har bebyggelseförslaget reviderats för att bättre anpassas till plasten och den befintliga bebyggelsen. Bland annat har volymerna generellt sänkts, strukturen omarbetats och brutits upp för att öka ljusinsläppet och synliggöra den bakomliggande topografin och grönskan. I det västra kvarteret har dessutom takform, fasadmaterial och kulörer anpassats till befintlig bebyggelse. I det östra kvarteret har högdelen utformats med fasadmaterial, kulör och detaljer som anspelar på den äldre industribebyggelsen i Järla sjö.

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

Följande justeringar kommer att göras av planhandlingarna innan granskningsutskick:

- Justering av texter och bilder gällande dagvattenhantering och skyfall för allmän plats
- Justering av markhöjder i plankarta
- Redaktionella ändringar

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslaget har ingått som ett pilotprojekt för tryggare stadsplanering tillsammans med stiftelsen Tryggare Sverige. 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, orienterbart 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 dygnets alla timmar mer befolkad miljö. Samtliga nämnda faktorer är trygghetsskapande vilket är positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Tidplan

Planarbete

Samråd	januari – februari år 2020
Granskning	september 2021
Antagande i kommunfullmäktige	1a kvartalet år 2022
Laga kraft tidigast*	1a kvartalet år 2022

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.*

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen medför ett överskott för kommunen. Exploatören ALM Equity AB bekostar arbetet med att ta fram detaljplanen. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av kvartersmarken. Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningarna med kommunalt huvudmannaskap. Exploatören betalar exploateringsersättning för sin nytta av allmänna anläggningar. Vidare medfinansierar exploatören tunnelbanan och konsten att skapa stad. Kommunen kommer att få intäkter för exploateringsersättning och medfinansieringsersättning för tunnelbanan samt konsten att skapa stad. Genom att kommunen även planerar att sälja mark för nya bostäder inom planområdet förväntas genomförandet av detaljplanen ge ett överskott för kommunen. Samtidigt innebär planens genomförande ökade driftkostnader för kommunen. De driftkostnader som uppstår för kommunen är skötsel och underhåll av nya anläggningar, till exempel de två nya tunnelbanetorgen, och förbättrade befintliga anläggningar, till exempel bredare gator med förbättrad tillgänglighet för gående och cyklister. Den nya detaljplanen förväntas på sikt medföra ökade fastighetsvärden i området då den möjliggör för fler bostäder, service och handel i ett mycket kollektivtrafiknära läge.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär positiva konsekvenser för barn och ungdomar genom att området utvecklas till en mer attraktiv, levande och trygg stadsmiljö med tryggare gångstråk och bättre kommunikationer till rekreation, skolor och idrottsaktiviteter. Då ett av projektets mål för hållbart byggande är ”Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser” kommer dessa aspekter, som är positiva ur en social aspekt, att följas upp under hela stadsbyggnadsprocessen inklusive genomförandeskedet. Det är dock relativt långt att gå till rekreationsytor och lekplats och då gårdarna är små kommer möjligheten till lek för barn att vara begränsade.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Gestaltningsprogram för kvartersmark
- Gestaltningsprogram för allmän plats

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.



Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Anna Hall
Planarkitekt
Planenheten

Översikt detaljplan för Järsla stationsområde norr, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, program antagande	2015-04-13	KS	§ 114
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-11-03	KSSU	§ 217
✓	Detaljplaneavtal	2015-12-01	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2019-12-11	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd	2020-01-15	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2020-01-30	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektet avslutas			

