

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-08-11

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2016-00888

Standardförfarande

Detaljplan för Sicklaön 361:1, Sicklaön 40:25, del av Sicklaön 40:11, del av Sicklaön 133:1 samt del av fastigheten Sicklaön 132:16 på västra Sicklaön

Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för Järla stationsområde norr, Sicklaön 361:1, Sicklaön 40:25, del av Sicklaön 40:11, del av Sicklaön 133:1 samt del av fastigheten Sicklaön 132:16 på Sicklaön i centrala Nacka, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Järla stationsområde.

Detaljplanens övergripande syfte är 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 kyrka.

Planförslaget möjliggör för två kvarter om cirka 390 lägenheter med verksamhetslokaler i bottenvåningen varav det ena ligger på kommunal mark som har markanvisats. I det ena kvarteret ingår en högdal om 16 våningar samt en tunnelbaneentré.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Detaljplanen bidrar även till att uppfylla Nacka kommuns bostadsmål och arbetsplatsmål.

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

Planförslaget möjliggör två kvarter med olika karaktär. För det västra kvarteret regleras fasadmaterial, kulör och takutformning för att knyta an till den äldre intilliggande bebyggelsen i Birkaområdet. Bebyggelsen är lägre i norr mot den kulturhistoriskt intressanta miljön längs Kyrkstigen och högre mot Värmdövägen. Det östra kvarteret är mindre reglerat avseende gestaltning och möjliggör en högdelen om 16 våningar samt stationsbyggnad till tunnelbanan och entréer till dit från både Värmdövägen och Birkavägen. Högdelen ska i materialitet och kulör knyta an till de äldre fabriksbyggnaderna i Järsla sjö.

Planförslaget innebär negativa konsekvenser för den befintliga natur- och kulturmiljön men sammantaget bidrar de anpassningar som gjorts av bebyggelseförslaget till att påverka på kultur- och naturvärden samt på enskilda fastigheter, bedöms vara rimliga i förhållande till det värde som uppnås i form av ökat antal bostäder, verksamhetslokaler och torgytor samt en mer stadsmässig miljö runt en kollektivtrafiknod i det kommande Centrala Nacka.

Genomförandet av detaljplanen medför ett överskott för kommunen. Exploatören bekostar arbetet med att ta fram detaljplanen.

Detaljplanen var utställd för samråd under januari-februari 2020. Efter samrådet omarbetades bebyggelseförslagets volym och struktur och detaljplanen ställdes ut för granskning under september till oktober 2021. Under granskningen inkom drygt 100 yttranden. Dessa gällde framför allt skyfall, buller samt bebyggelseförslagets volymer och deras påverkan på natur- och kulturmiljö. Efter granskningen utvidgades planområdet på privat mark vilket föranledde en andra granskning under maj - juni 2022. Under granskningstiden inkom 130 synpunkter och efter granskningstidens slut ytterligare 10 synpunkter. Synpunkterna var i princip de samma som under den första granskningen.

Planförslaget antogs i kommunfullmäktige den 24 april 2023. Efter antagandet upptäcktes dock en felaktig totalhöjd vilket medförde att antagandebeslutet upphävdes och detaljplanen ställdes ut för en tredje granskning under perioden mellan maj - juni 2023. Under granskningen inkom 11 yttranden, varav 8 stycken inte hade någon synpunkt på planförslaget. De inkomna synpunkterna gällde bland annat buller och stomljud och redovisningen av fastighetsbildning. Även synpunkter gällande bebyggelseförslagets gestaltning, höjder och volymer och dess påverkan på natur- och kulturmiljö fördes fram, liksom tillgången till friyta samt att förslaget innebär en betydande olägenhet för närboende. Efter granskningen har justeringar och förtydliganden gällande stationsbyggnadens utbredning samt behovet av påkörningsskydd i form av sarg på stationsbyggnadens tak gjorts i planbeskrivningen och i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Ärendet

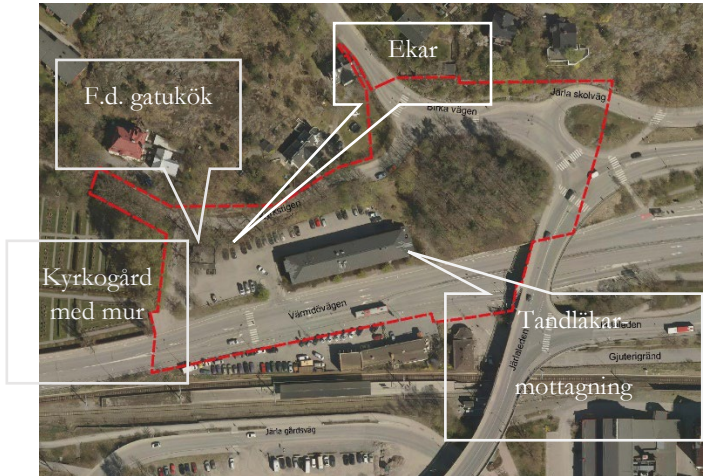
Detaljplaneförslaget för Järsla stationsområde norr, Sicklaön 361:1, Sicklaön 40:25, del av Sicklaön 40:11, del av Sicklaön 133:1 samt del av fastigheten Sicklaön 132:16 på Sicklaön i centrala Nacka, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Järsla stationsområde. Inom stadsbyggnadsprojektet ingår ytterligare 2 detaljplaner. Detaljplanens östra del utgörs av kommunal mark som har markanvisats.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Järsla stationsområde den 3 november 2015, § 217. I stadsbyggnadsprojektet ingår även detaljplan för Järsla stationsområde mitt respektive Järsla stationsområde syd. Projektets mål enligt start-PM är att säkerställa en attraktiv bytespunkt mellan tunnelbanan, saltsjöbanan och bussar inklusive en attraktiv gång- och cykelpassage under saltsjöbanan och cykelparkering av hög standard, att i 1-3 detaljplaner möjliggöra byggrätter för mellan 250 och 350 nya bostäder, samt ytterligare funktioner såsom handel, kontor, hotell och förskola. Upplåtelseformer kan variera. Ett ytterligare mål är att generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun. Utöver detta anges följande målområden i riktlinjer för hållbart byggande: Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser, Dagvatten som renas och infiltreras samt Anpassning till framtida klimat.

Aktuell detaljplan uppfyller inte målområdena vad gäller planläggning av förskola. Förskoleplatser för aktuellt område ingår i Järslahöjdens förskola, cirka 400 meter från planområdet.

Detaljplanen syftar till att skapa en tät stadsmiljö med attraktiva allmänna platser och bostadsbebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet, kring kollektivtrafiknoden Järsla station. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra ny tunnelbancentré genom bostadsbebyggelsen. Detaljplanen ger dessutom skydd åt hundraåriga ekar längs Kyrkstigen samt ger planstöd för ombyggnad av Kyrkstigen, Birkavägen, del av Järslaleden och Värmdövägen med avsikten att öka kapaciteten.

Planområdet är beläget strax öster om Nacka kyrkogård och norr om Saltsjöbanan. Det berör 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 Järsla sjö.



Orienteringsbild. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

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

Planförslaget



Situationsplan som visar på planförslagets huvuddrag. Bild: Semrén & Månsson, 2022.

Planförslaget möjliggör en utbyggnad av cirka 275-391 bostäder med totalt 1100-6200 kvadratmeter lokalyta för verksamheter i bottenvåningarna. Bostäderna är jämnt fördelade på två kvarter med olika karaktär. Det västra kvarteret innehåller bostäder med centrumverksamhet i bottenplan. 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 till hotell eller kontor. Det innebär också att det östra kvarteret, med undantag för högdelen och stationsbyggnaden, inte är reglerat vad gäller kulörer eller fasadmateriäl.

Båda kvartererna 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 gällande:

- Totalhöjd och våningstal
- Taklutning
- Balkonger

Dessutom regleras gestaltningen genom bestämmelse om utformning (f_3) gällande:

- Fasadkulör
- Fasadmateriäl
- Takkupors utbredning
- Takfotens synlighet
- Utrymningstrappans utformning

Detaljplanen möjliggör i det östra kvarteret tre byggnadsdelar om 4-7 våningar samt en högdelen 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 gällande:

- 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) gällande:

- form
- anpassning till kulturmiljön i Järla sjö (fasadkulör, fasadmateriäl och detaljer i fasad)
- Sockelvåning ska i huvudsak vara uppglasad

Stationsbyggnadens fasader omfattas av bestämmelser för materialval (glas och natursten).



Möjlig utformning av bebyggelseförslaget. T.v.: det västra kvarter mot Kyrkstigen. T.h.: Det västra kvartret mot Värmdövägen, i fonden det östra kvarteret med högdelen. Bild: Bild:Zynka Visual/Semrén & Månsson, 2022.

Sex mycket gamla 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 kollektivtrafiknära läget och kompenseras av olika mobilitetsåtgärder.

Planförslaget innebär negativa konsekvenser för den befintliga natur- och kulturmiljön men sammantaget bidrar de anpassningar som gjorts av bebyggelseförslaget att påverka på kultur- och naturvärden samt på enskilda fastigheter, bedöms vara rimliga i förhållande till det värde som uppnås i form av ökat antal bostäder, verksamhetslokaler och torgytor samt en mer stadsmässig miljö runt en kollektivtrafiknod i det kommande Centrala Nacka.

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

Detaljplanen har varit utställd på en tredje granskning mellan den 29 maj och den 13 juni 2023. Under samrådet inkom 11 yttranden, varav 8 stycken inte hade några invändningar mot detaljplanen. Länsstyrelsen hade inga synpunkter på planförslaget. Region Stockholm framförde samma synpunkter som tidigare gällande gestaltning, buller och stomljud. Utöver detta hade de synpunkter på att redovisningen av stationsbyggnadens fastighetsgräns skulle justeras. De framförde även information gällande avtalsskrivning.

Lantmäterimyndigheten i Nacka framförde synpunkter gällande redovisning av fastighetsbildning.

Bostadsrättsföreningen Britteberg framförde samma synpunkter som under granskning 2, gällande bland annat bebyggelsevolymernas höjder, gestaltning, påverkan på natur- och kulturmiljö samt topografi, samt att förslaget innebär en betydande olägenhet för dem på flera vis. Bostadsrättsföreningen framförde även samma synpunkter som i sitt överklagande av det

första antagandet. Synpunkterna i överklagandet är de samma som de som framförts gällande planförslaget i granskning 2 fränsett att de även anser att förslaget inte tillgodoser kravet på friyta för barn enligt plan- och bygglagen.

Detaljplanen var utställd för samråd under januari-februari 2020. Under samrådet inkom 91 yttranden framför allt gällande förslaget våningshöjder, möjligheten till ytor för rekreation och lek samt anpassning till den omkringliggande natur- och kulturmiljön.

Efter samrådet bearbetades förslaget kraftigt och bebyggelseförslaget fick en nya volymer med ny gestaltning och en ny struktur. Förslaget var därefter utställt på granskning under september - oktober 2021. Under granskningen inkom 109 yttranden och efter granskningstiden ytterligare två. Efter granskningen gjordes flera ändringar, bland annat utvidgades planområdet. Ändringen bedömdes vara så omfattande att en andra granskning krävdes, detaljplanen var därför utställd för en andra granskning under perioden maj-juni 2022. Under granskningstiden inkom 132 synpunkter och efter granskningstidens slut ytterligare 8 synpunkter. Detaljplanen togs därefter upp för beslut om antagande i kommunfullmäktige den 24 april 2023.

Efter antagandet upptäcktes att en felaktig totalhöjd angetts för en av byggnaderna på plankartan. Istället för den korrekta höjden om +40,5 meter hade en felaktig totalhöjd om +30,5 angivits. Den felaktiga höjden hade kommunicerats till allmänheten via projektets webbsida i samband med granskning 2 och antagande. Redovisade illustrationer i planbeskrivning och gestaltungsprogram har dock varit korrekta och solstudier samt annat underlag har tagits fram utifrån korrekt totalhöjd. Ändringen från +30,5 till +40,5 bedömdes vara så väsentligt att en ny granskning, granskning 3, krävdes för att korrigera felaktigheten. Av den anledningen upphävdes antagandebeslutet från den 24 april 2023. I samband med detta justerades även schaktdjupsbestämmelser för att bättre motsvara behoven för den pågående utbyggnaden av tunnelbanan. Även stationsbyggnadens fastighetsgräns justerades marginellt, så att byggnaden fick en något mindre utbredning. Gestaltungsprogrammet för kvartermark byttes ut till en uppdaterad version. Skillnaderna mot tidigare version av gestaltungsprogrammet som var en del av antagandehandlingarna är dock minimala och utgörs endast av att några illustrationer korrigerats marginellt för att överensstämma med vad detaljplanekartan möjliggör. I övrigt gjordes endast redaktionella ändringar av planhandlingarna inför granskning 3.

Efter granskning 3 har följande ändringar gjorts:

- Planbeskrivningen har kompletterats med följande text ”*Påkörningsskydd i form av sarg med en höjd om maximalt 30 centimeter får uppföras på stationsbyggnadens tak, det vill säga på det övre torget. Påkörningsskyddets utbredning fastställs i dialog med kommunen.*”
- Kartor har uppdaterats till följd av den marginella förändringen som skett av stationsbyggnadens fastighetsgräns.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

I Nackas översiktsplan har det aktuella planområdet utpekats för tät stadsbebyggelse. Planområdet ingår i det av kommunstyrelsen antagna planprogrammet för Centrala Nacka. I översiktsplanen och den utvecklade strukturplanen för Nacka stad anges en huvudsaklig bebyggelsehöjd på 5–6 våningar, men att högre hus kan vara lämpliga på flera platser. I Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad (Kommunstyrelsen 2016) kan höga hus prövas i en plan- och bygglovprocess på aktuell plats i Järla. Förslaget till detaljplan möjliggör mellan 4 och 16 våningar.

I planförslaget är cykelparkering prioriterat och cykelställ kommer placeras på allmänna torgytor i anslutning till tunnelbaneentréerna. Planförslagets genomförande innebär tryggare gångstråk och bättre kommunikationer till rekreation, skolor och idrottsaktiviteter.

Planförslaget uppfyller översiktsplanens strategier ”Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” och ”Komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka”. Sammantaget bedöms det aktuella planförslaget vara i enlighet med översiktsplanen och överensstämma med planprogrammets intentioner.

Planområdet omfattar en mindre del av fastigheten Sicklaön 132:16 med byggnader som i Nacka kommuns kulturmiljöprogram är utpekade som av lokalt intresse för kulturmiljövården (Brittebergs Brf). Planområdet ligger också i anslutning till två kulturhistoriskt viktiga områden som finns utpekade som lokala intressen för kulturmiljövården i Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Dessa områden är Birkavägen respektive Järla sjö. Förslaget innebär att den knutpunkt som har funnits i skärningen mellan de två viktiga stråken i nord-sydlig respektive väst-östlig riktning vitaliseras för att i det framtida Nacka stad åter spela en viktig roll i stadsbilden. Läget för trappan mellan de två offentliga torgen sammanfaller också med del av den gamla Värmdövägens sträckning och skapar en visuell och fysisk koppling i dess spår. Bebyggelsen är till viss del anpassad till topografin med lägre volymer mot Kyrkstigen. Bebyggelseförslaget har i bebyggelseform och gestaltning utgått från bärande element i den befintliga bebyggelsen såsom fasadmaterial, kulörer och takform, vilket bidrar till en anpassning till den lokala kulturmiljön.

Planförslaget bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål och arbetsplatsmål. Fullt utbyggt beräknas planområdet ha knappt 250 arbetsplatser för framförallt kontor, men även hotell och centrumverksamhet, exempelvis handel och restaurangverksamhet.

Välfärdsfastigheter

I förslaget till detaljplan ingår inga välfärdsfastigheter. Behov av förskole- och skolplatser som genereras av detaljplanen bedöms kunna täckas inom förskolor och skolor i närområdet. Inom cirka 500 meter från planområdet finns fyra förskolor, tre grundskolor och ett gymnasium.

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

Antagande i kommunfullmäktige kvartal 3 2023

Laga kraft tidigast* kvartal 4 2023

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.*

Detaljplanen förväntades enligt start-PM ha blivit antagen hösten 2017. Avvikelsen från tidplan i Start-PM beror bland annat på att ett stort omtag av planförslaget gjordes efter samrådet samt att projektet krävt mycket samordning med externa parter, framförallt med anledning av den pågående tunnelbaneutbyggnaden. Utöver detta präglas planområdet av komplexa befintliga förhållanden som krävt noggranna utredningar och detaljerad projektering vilka tagits fram under planarbetet, något som också påverkat tidplanen.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförande av detaljplanen för Järla stationsområde norr innebär stora investeringar i befintliga och nya allmänna anläggningar samt offentliga platser för kommunen. Planerad utbyggnad är både geografiskt och tekniskt komplex som måste samordnas med olika aktörer i såväl tid som rum. Den totala investeringsvolymen för allmänna anläggningar beräknas uppgå till omkring 115–120 miljoner kronor enligt aktuell kostnadsbedömning. Bedömningen bygger på antaganden som är baserade på detaljplanehandlingarna och pågående projektering. Då kommunen inför beslut om antagande av detaljplanen inte har en färdig systemhandling för hela området och en pågående bygghandlingsprojektering är bedömningen behäftad med osäkerhet.

Givet den investeringsvolym som kommunen räknar med och de nya anläggningarna som byggs bedömer kommunen att den årliga driftskostnaden preliminärt uppgår till cirka 142 000 kronor.

Genom uttag av exploateringsersättning och intäkter från planerad markförsäljning samt intäkter från vidarefakturerings till ledningsägare förväntar sig kommunen ett positivt netto. Vid genomförande av detaljplanen kommer kommunen att svara för kostnader som är förknippade med den planerade försäljningen av det östra kvarteret i detaljplanen. I markpriset för den planerade försäljningen ingår fastighetsrättsliga åtgärder för att möjliggöra planerad överlåtelse. Vidare ingår allmän plats tillhörande området samt kommunens kostnad för framtagande av detaljplanen för det östra kvarteret. Sammantaget innebär det att kommunen kommer att bära vissa kostnader i enlighet med tecknat markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatören.

I enlighet med tecknat planavtal har exploatören finansierat arbetet med detaljplanen. Exploatören har löpande erlagt planavgift i enlighet med tecknade avtal vilket innebär att kommunen fram till 2017, när kommunen genom markanvisning överlät kostnadsansvaret för utveckling av det östra kvarteret, burit vissa kostnader för detaljplanen. Preliminär kostnad för planarbetet fram till tillstyrkan är 17 miljoner kronor varav kommunen burit cirka 1 miljon kronor under planarbetet. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Upphävandet av detaljplanen och granskning 3 får mindre ekonomiska konsekvenser avseende den tid som läggs ner för att hantera ärendet. Denna kostnad föreslås inte faktureras byggaktören.

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 inom 300 meters avstånd finns inte, vilket är negativt. De boende är hänvisade till den lekplats som finns på kommunal mark i Birka inom cirka 650 meter. Det är samtidigt förhållandevis nära till sportmöjligheter på Järlahöjden som ligger inom cirka 550 meters promenadväg.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse den 11 augusti 2023
- Plankarta

- Planbeskrivning
- Fastighetskonsekvensbeskrivning
- Granskningsutlåtande 3
- Gestaltungsprogram kvartersmark

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

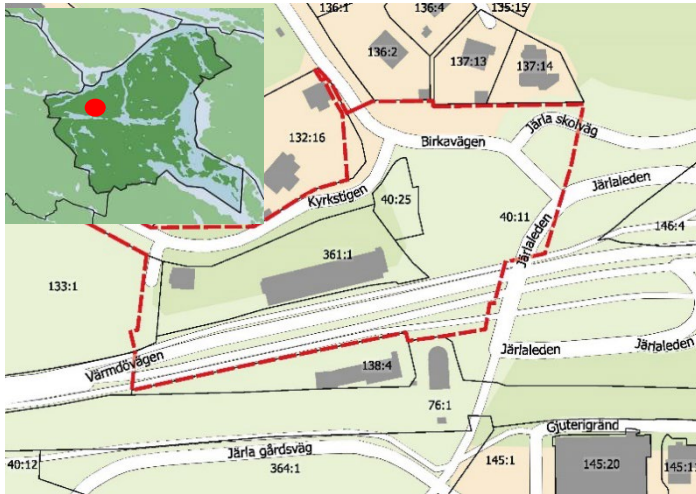
Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef
Planenheten

Anna Hall
Planarkitekt
Planenheten

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt Järla stationsområde

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM, program antagande	2015-04-13	KS	§ 114
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-11-03	KSSU	§ 217
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2015-12-01	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Markanvisning, förutsättningar	2017-04-03	KS	§ 113, beslut om markanvisning genom direktanvisning och markanvisningsavtal
<input checked="" type="checkbox"/>	Markanvisning, tillägg 1	2019-04-01	KS	§ 110, förlängning av giltighetstid m.m.
<input checked="" type="checkbox"/>	Principöverenskommelse	2019-11-18	KF	§ 416, beslut om att ingå principöverenskommelse
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2019-12-11	MSN	§ 272, Information om samråd Medskick från MSN att omfattande förändringar ska göras av byggnadsförslaget i det fortsatta planarbetet
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2020-01-15	Planchef/MSN	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd	2020-01-30	KSSU	§ 20
<input checked="" type="checkbox"/>	Markanvisning, tillägg 2	2021-03-29	KS	§ 114, förlängning av giltighetstid
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning 1	2021-06-30	MSN	§ 133
<input checked="" type="checkbox"/>	Principöverenskommelse, tillägg 1	2021-10-26	KSSU	§ 228, förlängning av giltighetstid
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning 2	2022-05-18	MSN	§ 85
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan	2022-10-19	MSN	§ 181
<input checked="" type="checkbox"/>	Exploateringsavtal, genomförandebeslut, godkännande	2023-04-24	KF	§ 139
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande 1	2023-04-24	KF	§ 140
<input checked="" type="checkbox"/>	Upphävande av antagandebeslut 1	2023-05-15	KF	§ 168
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning 3	2023-05-16	MSN	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande 2		KF	
<input type="checkbox"/>	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
<input type="checkbox"/>	Utbyggnads-PM		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Projektet avslutas			



Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Preliminär kostnad för planarbetet fram till tillstyrkan är 17 miljoner kronor varav kommunen burit cirka 1 miljon kronor under planarbetet. Kostnaderna är en konsekvens av flera saker, dels att det geografiska området är mycket begränsat vilket innebär små marginaler för infrastruktur som dagvatten- och skyfallshantering och trafik med mera. Det innebär även att marginalerna är små vad gäller gränsdragningen mellan fastigheter och mellan olika rättigheter till exempel mellan tunnelbanan å ena sidan och bostadskvarteren respektive allmän plats å andra sidan. Små marginaler ytmässigt kräver i större utsträckning att frågor detaljstuderas vilket är resurskrävande både tidsmässigt och ekonomiskt. Planområdets läge mellan de kulturhistoriskt intressanta områdena Birkaområdet respektive Järta sjö medför också stora utmaningar i form av anpassningar av volymer och gestaltning. Detta har resulterat i stora omtag för att hitta rätt balans mellan anpassning och det stora behovet av nya bostäder, verksamhetsytor och offentliga platser invid tunnelbanan och den kommande kollektivtrafiknoden i Järta och i det framtida centrala Nacka.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader, exkl. kommunikatör	Personalkostnaderna för framtagande av detaljplanen bedöms uppgå till cirka 12,6 miljoner kronor översiktligt fördelade enligt följande: <ul style="list-style-type: none"> - Exploateringsenheten inkl. konsultkostnader för huvudprojektledare: cirka 4,3 mkr - Planenheten: cirka 5 mkr - Övriga enheter: cirka 3,4 mkr Fördelningen av personalkostnader ovan är en samlad bedömning då planarbetet pågått sedan 2015, och kommunen över tid bytt systemstöd, vilket försvårar uppföljning på enhetsnivå.
Kommunikation, personalkostnad för kommunikatör samt kostnad för samrådsfolder, utskick samrådsfolder till en större krets än bedömd sakägarkrets samt video till kommunens Facebook-sida inför samråd. Nyhetsartikel i samband med samråd och granskning.	Kommunikationskostnaderna för framtagande av detaljplanen bedöms uppgå till cirka 350 tusen kronor, varav cirka 330 avser personalkostnad.

Plansamordningskostnader uppgår till cirka 200 tusen kronor och externa utredningskostnader under planarbetet uppgår till cirka 4 miljoner kronor. De utredningar som kommunen svarat för att beställa och bekosta, vilka finansierats av exploatören genom planintäkt, är:

- Naturvärdesinventering
- Teknisk förstudie allmänna anläggningar Järsla stationsområde
- Luftkvalitetsutredning
- Dagvatten & skyfall allmän plats
- Gestaltungsprogram allmän plats
- Sulfidutredning