

2022-11-30
TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr: KFKS 2017/403
Planenhetens diarienummer
KFKS 2015/18–214

Detaljplan för Enspännarvägen, Sicklaön 362:2 m.fl. i Jarlaberg på västra Sicklaön

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Enspännarvägen, Sicklaön 362:2 m.fl. i Jarlaberg på västra Sicklaön

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för Enspännarvägen tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2018. Kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen. Anledningen till att lång tid förflutit mellan tillstyrkan och antagande är att diskussioner pågått om principen för hur kostnader för exploateringsersättning ska fördelas i området.

Förslaget till detaljplan gör det möjligt uppföra cirka 350 bostäder och utveckla en stadsmiljö bland annat genom att möjliggöra för levande bottenvåningar och genom att omvandla Jarlabergsvägen till stadsgata. Detaljplanen bidrar till att Nacka uppfyller sin del av avtalet för tunnelbanan, att låta bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön.

Efter tillstyrkan har en mindre justering skett i planbeskrivningen vad gäller genomförandefrågor. Planbeskrivningen har även utvecklats vad gäller biotopskydd och dispensansökan, och marginella justeringar har gjorts i plankartan för ökad läsbarhet. Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Enspännarvägen.

Ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget i Jarlaberg och avgränsas av gatorna Jarlabergsvägen, Lokomobilvägen och Enspännarvägen. De fastigheter som ingår i planområdet är Sicklaön 362:2 (JM AB), Sicklaön 41:3 samt del av Sicklaön 14:1 (Nacka kommun). Projektet ingår i Nacka stad.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder och service och att utveckla stadsmiljön. Syftet är även att skapa mer levande, trygga och säkra stråk, bland annat genom att omvandla Jarlabergsvägen till en stads- och huvudgata. Planförslaget ska även bidra till att förstärka offentliga platser såsom torg och mötesplatser inom området.

Detaljplanen möjliggör uppförande av två nya stadskvarter i 5–9 våningar med totalt cirka 350 bostäder. Detaljplanen reglerar bostäder i kombination med centrumändamål i bottenvåningen mot i huvudsak Jarlabergsvägen. Under respektive kvarter möjliggörs parkeringsgarage under mark. Vidare säkerställs vattentornet på kvartersmark och parkmiljön runt vattentornet utformas som allmän plats i form av torg och park. Ett genomförande av planförslaget innebär ombyggnad av och tillkommande allmän gatumark genom nya gatukopplingar.

Detaljplanen ingår i det avtal om utbyggnad av tunnelbana till Nacka som Nacka kommun ingått i och med 2013 års Stockholmsförhandling. Detaljplanen bidrar till att Nacka uppfyller sin del av avtalet för tunnelbanan, att låta bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön.

Tidigare beslut och slutsatser av planprocessen

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian (Start-PM) för stadsbyggnadsprojektet den 11 augusti 2015, § 122. I Start-PM formulerades följande mål för projektet:

- Uppföra cirka 250 nya lägenheter i flerbostadshus och lösa tillkommande parkeringsbehov på kvartersmark inom fastigheten.
- Skapa möjligheter för bebyggelse som med sin utformning är väl anpassad till naturvärden, till stadsbilden och till centrala Nackas framtida karaktär.
- Skapa möjlighet för en ny gata mellan de två kvarteren som är väl anpassad till den nya bebyggelsen och till behov i omgivande planerad bebyggelse.

Samråd för detaljplanen genomfördes mellan mars och maj 2017. Inkomna synpunkter från remissinstanser och angränsande fastighetsägare berörde främst dagvattenhantering, buller och riskfrågor. En boende utanför planområdet hade synpunkter på bland annat påverkan på naturvärden. Bebyggelseförslaget reviderades efter samrådet med mindre

förändringar. Kvarteren delades upp gestaltningsmässigt i flera huskroppar med fokus på egen identitet och karaktär. Dagvattenutredningen, bullerutredningen och planbestämmelser uppdaterades.

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 mars 2018. Granskningstiden varade mellan den 26 mars 2018 och den 24 april 2018. Under granskningen inkom yttranden från 9 remissinstanser, dock inga yttranden från boende. Synpunkterna berörde bland annat dagvattenhantering och riskfrågor. Efter granskningen gjordes redaktionella ändringar och förtydliganden på plankartan och i planbeskrivningen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget den 20 juni 2018, § 155. Kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Efter tillstyrkan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden har en mindre justering skett i planbeskrivningen vad gäller genomförandefrågor. Det som har justerats är formuleringar om ersättning för marköverföringar och kostnad för exploateringsersättning. Planbeskrivningen har även utvecklats vad gäller biotopskydd och dispensansökan med anledning av länsstyrelsens yttrande i granskningsskedet, och marginella justeringar har gjorts i plankartan för ökad läsbarhet.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Förslag till detaljplan överensstämmer med översiktsplanen, strukturplanen för Nacka stad och det av kommunstyrelsen antagna programmet för centrala Nacka. Planområdet ligger inom planprogrammet för centrala Nacka och i direkt anslutning till det av kommunstyrelsen antagna programmet för Nacka strand. Tunnelbanan till Nacka planeras få en entré i angränsning till den nya planen.

Under samrådet tillstyrkte kommunstyrelsen¹ detaljplanens samrådsförslag, då det i stort utformats i enlighet med den översiktliga och strategiska planeringen för Nacka kommun.

Kommunstyrelsen framhöll dock bland annat vikten av att grundtankarna i Fundamenta får genomslag i projektet samt efterfrågade en utförligare redovisning av projektets ekonomi.

Planförslaget har efter samrådet blivit tydligare och husen har delats upp för att upplevas mer som enskilda byggnader med egna karaktärer. Plankartan har kompletterats och säkerställer bebyggelsens variation och grundläggande utformning. I bottenvåningarna

¹ Beslutet fattades på delegation av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 23:e maj 2017, § 99.

mot både Jarlabergsvägen och den planerade tunnelbaneentrén finns lokaler för centrumändamål, även på lokalgatorna finns möjligheter till lokaler.

Välfärdsfastigheter

I förslaget till detaljplan ingår inga välfärdsfastigheter. Detta är i enlighet med planprogrammet för Centrala Nacka. Planområdet ligger inom Jarlabergsskolans upptagningsområde. Behov som genereras av detaljplanen planeras framför allt omhändertas genom en utveckling av Jarlabergsskolans fastighet. Kommunen för en löpande dialog med fastighetsägaren Rikshem för skolans utveckling av såväl förskoleplatser som skolplatser.

Prognosen för antalet bostäder inom detaljplan Enspännarvägen är högre än i Start-PM och detta har beaktats i översynen av det totala behovet av förskole- och skolplatser inom samordningsprojektet för Centrala Nacka.

Tidplan och genomförande

Enligt tidplanen i Start-PM skulle detaljplanen antas under andra kvartalet 2017. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget den 20 juni 2018. Anledningen till att lång tid förflutit mellan tillstyrkan och antagande är att diskussioner pågått om principen för hur kostnader för exploateringsersättning ska fördelas i området.

Samlad bedömning

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena så som de angavs i Start-PM och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Planförslaget innebär ett effektivt utnyttjande av till stor del redan ianspråktagen mark, dock innebär förslaget en lokal påverkan på stadsbilden och att en del värdefull naturmark kommer att försvinna. Påverkan på dessa värden bedöms vara rimliga i förhållande till det värde som uppnås i form av ökat antal bostäder, verksamhetslokaler och en mer stadsmässig miljö i nära anslutning till en kommande tunnelbaneentré.

Sammantaget bedöms att en rimlig avvägning gjorts mellan enskilda och allmänna intressen samt mellan motstående allmänna intressen. Enheten för strategisk stadsutveckling bedömer att detaljplanen bör kunna antas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts genom ett informationsärende i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 22 november 2022. Efter detta har justeringen i planbeskrivningen vad gäller biotopskydd och dispensansökan och de marginella justeringarna i plankartan gjorts. Parallellt med beslut om att anta detaljplanen bereds ärende med förslag till genomförandebeslut med utbyggnadspromemoria, exploateringsavtal och budget.

Ekonomiska konsekvenser

Samhällsekonomiskt innebär planförslaget att ekonomiska värden skapas i planområdet i form av nya bostäder och lokaler för handel i bottenvåning. Ett detaljplaneavtal mellan exploatören och Nacka kommun reglerar kostnader för detaljplanearbetet och ett exploateringsavtal reglerar kostnader för genomförandet.

De allmänna anläggningarna inom planområdet omfattar både övergripande anläggningar som utgörs av Jarlabergsvägen och lokala anläggningar som utgörs av resterande allmänna anläggningar inom planområdet. Exploatören betalar kommunens faktiska utbyggnadskostnad samt tidskostnader (såsom projektledning, projektering och byggprojektledning) för lokala allmänna anläggningar. Övergripande allmänna anläggningar delfinansierar exploatören gemensamt med övriga exploatörer i området genom att erlägga exploateringsersättning. Exploateringsersättningen täcker produktionskostnaden för anläggningen samt projektering och tidskostnader förknippade med utbyggnaden de övergripande anläggningar. Exploatören medfinansierar utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka.

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av torg, gata och parkmark som framgår av plankartans bestämmelser. Vid fullt utbyggd allmän plats beräknas driftskostnaden för kommunen uppgå till cirka 0,4 miljoner kronor och kapitaltjänstkostnaden uppgå till cirka 1 miljoner kronor (år 1). Kostnaderna för detaljplanens framtagande uppgår till cirka 10 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen innebär att viss skogsmark som kan vara värdefull för barns lek avverkas. Dock bedöms de skyddade och gröna bostadsgårdarna inom området ge goda möjligheter till lek, och närhet till skogsområden och annan rekreation finns. Planförslaget möjliggör även en utveckling av säkra och trygga gator där oskyddade trafikanter prioriteras.

Bilagor

Bilaga 1 Protokollsutdrag, tillstyrkan, MSN 2018-06-20

Bilaga 2 Tjänsteskrivelse, tillstyrkan MSN

Bilaga 3 Plankarta

Bilaga 4 Planbeskrivning

Bilaga 5 Granskningsutlåtande

Bilaga 6 Gestaltningprogram



Charlotte Persson
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Roger Björk
Stadsutvecklingsstrateg
Enheten för strategisk stadsutveckling