

Kommunstyrelsen

2023-08-31

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2016-00888

Standardförfarande

Detaljplan 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 västra Sicklaön

Antagande 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta 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 i centrala Nacka.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget 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 Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Järsla stationsområde. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 24 april 2023, men på grund av en felaktig totalhöjd upphävdes antagandet och detaljplanen ställdes ut på en ny granskning.

Detaljplanens övergripande syfte är 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 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.

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

Ärendet

Detaljplaneförslaget för Sicklaön 361:1, Sicklaön 40:25, del av Sicklaön 40:11, del av Sicklaön133:1 samt del av fastigheten Sicklaön 132:16 på Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Järla stationsområde. Inom stadsbyggnadsprojektet ingår ytterligare 2 detaljplaner. Detaljplanens östra del utgörs av kommunal mark som har markanvisats.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 24 april 2023. Efter antagandet upptäcktes att en felaktig totalhöjd angetts för en av byggnaderna på plankartan. Felaktigheten bedömdes vara så väsentligt att en ny granskning krävdes. Kommunfullmäktige beslutade därför den 15 maj 2023 § 168 att upphäva antagandebeslutet för detaljplanen för att möjliggöra en ny granskning där den korrekta totalhöjden redovisades. Detaljplanen var ute på granskning 3 under maj-juni 2023. Efter granskning 3 har endast mindre justeringar och förtydliganden gjorts av planhandlingarna.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Järla stationsområde den 3 november 2015, § 217. Projektets mål enligt start-PM var 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 var att generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun. Aktuell detaljplan uppfyller inte start-PM:et s mål om planläggning för förskola. Behovet av förskoleplatser för tillkommande bebyggelse inom aktuell detaljplan inryms dock i Järlehöjdens 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 Järla station. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra ny tunnelbaneentré genom bostadsbebyggelsen. Detaljplanen ger dessutom skydd åt hundraåriga ekar längs Kyrkstigen samt ger planstöd för ombyggnad av Kyrkstigen, Birkavägen, del av Järleden och Värmdövägen med avsikten att öka kapaciteten.

Planområdet är beläget strax öster om Nacka kyrkogård och norr om Saltsjöbanan

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

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. Enligt Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad (Kommunstyrelsen 2016) kan höga hus prövas i en plan- och bygglovsprocess 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 fasadmateriell, kulörer och takform, vilket bidrar till en anpassning till den lokala kulturmiljön. 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.

Planförslaget bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål genom tillkomsten av cirka 275-390 nya bostäder beroende på hur byggrätten utnyttjas. Ett av målen i program för markanvändning är att kommunen ska verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt. Målet gäller för kommunen som helhet. Den östra delen av planområdet har markanvisats med fri upplåtelseform och förväntas inte bidra till kommunens hyresrättsmål. Detaljplanen bidrar även till Nackas arbetsplatsmål. Fullt utbyggt beräknas planområdet som mest ha cirka 250 arbetsplatser, för framför allt kontor, men även hotell och centrumverksamhet, exempelvis handel och restaurangverksamhet, och som minst bidra med 22 stycken arbetsplatser för centrumverksamhet .

Välfärdsfastigheter

I start-PM anges att projektet ska innehålla förskola. I förslaget till detaljplan ingår dock inga välfärdsfastigheter. Behovet 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 byggbehandlingsprojektering 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 vidarefakturering 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 31 augusti 2023
- Bilaga till tjänsteskrivelsen bestående av karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.
- Protokollsutdrag miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2023-08-30
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetskonsekvensbeskrivning
- Granskningsutlåtande 3
- Gestaltungsprogram kvartersmark

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef
Planenheten

Anna Hall
Planarkitekt
Planenheten