

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för Järla stationsområde norr

Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 30 januari 2020.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Järla stationsområde norr på remiss för att yttra sig under samrådstiden 22 januari 2020 till 19 februari 2020. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en tät stadsmiljö runt kommande tunnelbanestation Järla med attraktiva allmänna platser och kvartersbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet. I aktuellt planförslag möjliggörs cirka 400 bostäder och knappt 300 kvadratmeter verksamhetsyta i bottenvåningar.

Kommunstyrelsen tillstyrker detaljplanens samrådsförslag, som i huvudsak utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka kommun. Det är positivt att Järla stationsområde kan utvecklas med bostäder och verksamhetslokaler i bottenvåningarna kring den kommande tunnelbanestationen. Då kommunen säljer mark för nya bostäder förväntas genomförandet av detaljplanen ge ett ekonomiskt överskott, vilket också ses som positivt. Projektet bör dock redovisa sina övergripande kostnader inklusive driftskostnader. För att uppfylla behovet av infartsparkeringar i närheten av tunnelbanestationen behöver fler cykelparkeringar tillkomma i kommande detaljplaner i området. Även säkra och trygga gångstråk för barn och övriga behöver säkerställas. För att uppnå målen i majoritetsprogrammet är det viktigt att anta detaljplanen enligt tidplanen.



Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Järsla stationsområde norr på remiss för att yttra sig under samrådshden 22 januari 2020 till 19 februari 2020. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av till exempel gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Planförslagets syfte och omfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en tät stadsmiljö runt kommande tunnelbanestation Järsla med attraktiva allmänna platser och kvartersbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet. I aktuellt planförslag möjliggörs cirka 400 bostäder och knappt 300 kvadratmeter verksamhetsyta i bottenvåningar mot gator och offentliga rum. Planförslaget möjliggör en hög exploatering i ett kollektivtrafiknära läge vilket innebär ett effektivt markutnyttjande. Detaljplanen ger även planstöd för ombyggnad av de omgivande vägarna Kyrkstigen, Birkavägen, Järsla bro och Värmdövägen, i syfte att öka kapaciteten och för att ge en mer stadsmässig utformning samt skydd åt ett antal hundraåriga ekar.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Värmdövägen i höjd med Saltsjö-Järsla station, som är en station på Saltsjöbanan. Området som detaljplanen omfattar är cirka 15 000 kvadratmeter och består idag av vägområde, en skogsklädd kulle av fyllnadsmassor, en markparkering, ett tvåvåningshus med tandläkarmottagning och en restaurangverksamhet i en mindre byggnad av tillfällig karaktär.

I planförslaget ingår infartsparkering för cykel vilket är viktigt för att underlätta ett hållbart resande till och från bytespunkten mellan tunnelbana, Saltsjöbanan och bussar. För att uppfylla behovet av infartsparkeringar i närheten av tunnelbanestationen behöver fler cykelparkeringar tillkomma i kommande detaljplaner i området.

Detaljplanen förutsätter att Nacka kommun och fastighetsägaren ingår exploateringsavtal för att tydliggöra förutsättningar för kommande byggnation samt ansvars- och kostnadsfördelning mellan de båda parterna. Fastighetsägaren ska exempelvis medfinansiera tunnelbanan och erlägga exploateringsersättning till kommunen. Inom planområdet finns även kommunal mark som avses markanvisas till byggaktör i och med detaljplanens genomförande. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas. Bygg- och anläggningsåtgärder samt vidare drift och underhåll inom kvartersmarken bekostas av fastighetsägaren.

Gällande detaljplaner och föreslagna förändringar

Området berörs av tre gällande detaljplaner, däribland detaljplan nr 625 från 2019 som reglerar den nya tunnelbanestationen. De bestämmelser som reglerar tunnelbanan kommer



att lyftas över i aktuell detaljplan. Gällande byggnadsplan nr 43 från 1948, möjliggör område för affärsverksamhet i två våningsplan. Dessa bestämmelser kommer att upphöra då den nya planen vinner laga kraft, för att istället ersättas av bestämmelser som medger bostäder, verksamheter, inklusive handel, i bottenplan. Förändringen i och med aktuell plan medför att befintlig specialisttandläkarklinik inte längre kan finnas kvar i området. Stadsplan nr 27 från 1963 reglerar Järlaledens sträckning inom området samt mindre del parkmark.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplanen överensstämmer med och uppfyller översiktsplanens stadsbyggnadsstrategier ”Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” och ”komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka”.

Detaljplanen uppfyller de syften som fastslagits i start-PM och beräknas antas 2021. Detaljplanen bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål om att 13 500 bostäder ska tillkomma på västra Sicklaön till 2030. Planförslaget uppskattar att knappt 400 bostäder kan tillkomma.

I den utvecklade strukturplanen för Nacka stad anges en huvudsaklig bebyggelsehöjd på 5–6 våningar, men högre hus är lämpliga på flera platser. Även dokumentet Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad medger att höga hus kan prövas i en detaljplaneprocess, men hänsyn ska tas till kyrkogården samt den lägre bebyggelseskalan och kulturmiljön i Birkaområdet.

Strukturplanen anger vidare att planområdet ska innehålla blandad bebyggelse med bostäder och verksamheter. Eftersom detaljplanen tydligt fokuserar på att innehålla bostäder, bedöms den inte ge något tillskott avseende arbetsplatsmålet om 10 000 arbetsplatser i Nacka stad till 2030.

Ett av målen i mål och budget 2019-2021 är att en tredjedel av de nya bostäderna på kommunalt anvisad mark ska bli hyresrätter. Detta mål gäller för kommunen som helhet. Aktuellt projekt planeras dock inte för hyresrätter.

Planområdet angränsar till Birkavägen och bostadsrättsföreningen Britteberg, som ingår i ett område utpekat som lokalt intresse för kulturmiljövården i kulturmiljöprogrammet, antaget av kommunstyrelsen 2011. Enligt startpromemorian från 2015 ska projektet förhålla sig och ta hänsyn till de närliggande villorna i bostadsrättsföreningen Britteberg, vilka är skyddade med detaljplanebestämmelsen q, vilket innebär rivningsförbud och skyddsbestämmelser. I planprogrammet för centrala Nacka anges att kulturvärdena och de olika historiska skikten i den fysiska miljön ska utvecklas och förvaltas.

Välfärdsfastigheter

Detaljplanen planeras inte innehålla några kommunala välfärdsändamål. Då detaljplanen har mycket små gårdar, är den inte lämpad för förskoleverksamhet. Det är en hög andel små lägenheter i detaljplanen, vilket förmodas ge mindre behov av förskoleplatser jämfört med stora lägenheter. Behovet av förskoleplatser bedöms dock kunna lösas inom närliggande förskoleenheter.

Tidplan och genomförande

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske under tredje till fjärde kvartalet 2020 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till första kvartalet 2021. Tidpunkten för detaljplanens antagande har skjutits framåt med cirka 3,5 år jämfört med start-PM.

Exploateringsavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Ansökan om bygglov och utbyggnad enligt den nya detaljplanen kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart inom detaljplanens västra bebyggelsekvarter kan tidigast ske under år 2021. Utbyggnad av det östra bebyggelsekvarteret förutsätter samordning med Region Stockholms Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT). Preliminär bedömning för byggstart av det östra bebyggelsekvarteret är år 2026. Vissa arbeten kan komma att genomföras samordnat mellan byggaktören och FUT tidigare än år 2026. Utbyggnad av allmän plats enligt detaljplanen planeras som en del av en större utbyggnad och ingår i en etappvis utbyggnad av allmänna anläggningar inom centrala Nacka. Utbyggnad av allmän plats pågår preliminärt fram till och med år 2030.

Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet liksom det allmänna dagvattensystemet. Bolaget ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Omförläggning av befintliga vatten- och spillvattenledningar krävs innan arbeten startar inom det västra bebyggelsekvarteret. Det råder begränsad kapacitet i det allmänna spillvatten- och dagvattennätet i området vilket innebär att tillfälliga lösningar kan krävas om planerad kapacitetsutbyggnad inte genomförs i takt med utbyggnaden inom detaljplanen. Den nya bebyggelsen kräver en ny elnätsstation, vars placering ska fastställas och regleras inom planområdet för det fortsatta arbetet.

Kommunens roll som fastighetsägare

Inom planområdet finns kommunal mark om cirka 1900 m² i det östra kvarteret inom del av fastigheten Sicklaön 40:11. Denna mark avses markanvisas till byggaktör i och med detaljplanens genomförande.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören svarar för alla kostnader för utveckling av kvartersmarken. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Exploatören bidrar med

exploateringsersättning för sin nytta av de allmänna anläggningarna och medfinansierar utbyggnaden av tunnelbanan. Då kommunen planerar att sälja mark för nya bostäder inom planområdet förväntas genomförandet av detaljplanen ge ett ekonomiskt överskott. Samtidigt innebär planens genomförande ökade driftkostnader för kommunen i form av underhåll av nya anläggningar såsom de två nya tunnelbanetorgen, och förbättrade befintliga anläggningar, såsom bredare gator med förbättrad tillgänglighet för gående och cyklister. Projektet bör redovisa sina övergripande kostnader inklusive driftskostnader. Den nya detaljplanen förväntas på sikt medföra ökade fastighetsvärden i området då den möjliggör för fler bostäder, service och mindre handel i ett mycket kollektivtrafiknära läge. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande bygggrätter på fastigheterna Sicklaön 361:1 och del av Sicklaön 40:11. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär positiva konsekvenser för barn i form av bättre möjligheter till rörelse i nord-sydlig riktning genom att området förses med torg och trappor. Planerad bebyggelse föreslås få garageangöringar via Kyrkstigen respektive Birkavägen, vilket medför fler fordonsrörelser jämfört med idag, inte minst på Kyrkstigen. Säkra och trygga gångstråk för barn och övriga behöver därför säkerställas i fortsatt planarbete.

Bilagor

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Inbjudan till samråd
Bilaga 3	Planbeskrivning
Bilaga 4	Plankarta
Bilaga 5	Fastighetskonsekvensbeskrivning

Frida Foley
T.f. enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling