

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-04-29

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2016/888

Projekt 9244

Standardförfarande

Detaljplan för Järsla stationsområde norr, Sicklaön 36 I:1, del av Sicklaön 40:1 I, Sicklaön 40:25, del av Sicklaön 133:1 samt del av Sicklaön 132:16 på Sicklaön, Nacka kommun.

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

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 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. Parkeringstalet är 0,21 vilket motiveras av det kollektivtrafiknära läget och kompenseras av mobilitetsåtgärder.

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.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Genomförandet av detaljplanen medför ett överskott för kommunen. Exploatören bekostar arbetet med att ta fram detaljplanen.

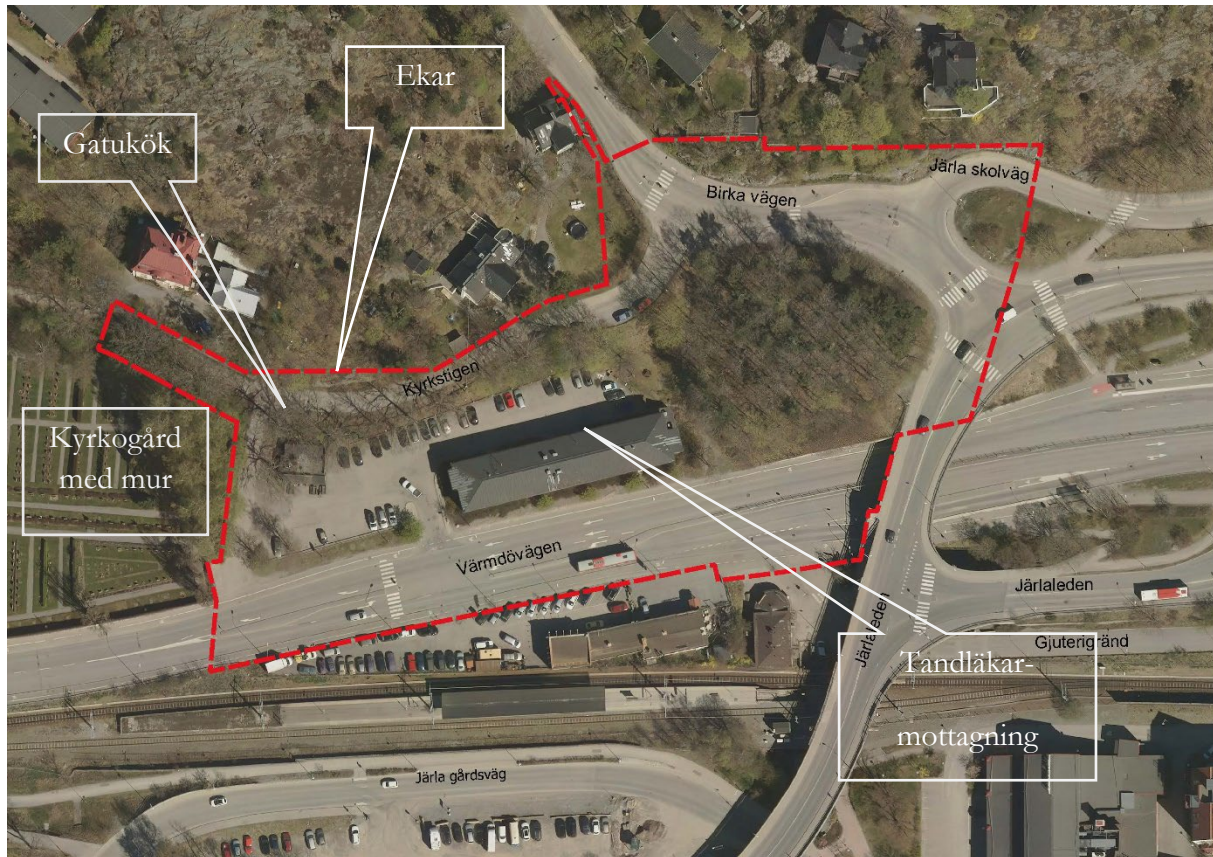
Detaljplanen var under januari-februari 2020 utsänd på samråd. De huvudsakliga synpunkterna rörde buller och trafik, volymer och gestaltning samt förslagets påverkan på den lokala natur- och kulturmiljön vilket medförde att omfattande ändringar av struktur, volymer och gestaltning gjordes.

Detaljplanen var utställd på granskning under perioden 21 september till 19 oktober 2021. Under granskningen inkom drygt 100 yttranden. Dessa gällde framförallt parkeringstal, dagvatten, skyfall, markföroreningar, buller samt bebyggelseförslagets volymer och deras påverkan på natur- och kulturmiljö. Efter granskningen utvidgades planområdet i sydväst på privat mark för att rymma nödvändiga tekniska lösningar för att hantera skyfall från allmän plats samt för att tydliggöra ansvar för drift och underhåll av ytan framför kyrkogårdsmuren. Planområdet utvidgades även i norr på fastigheten för Brittebergs Brf för att tydliggöra och säkerställa befintlig ledningsrätt i detaljplanen i form av ett u-område. Planbestämmelser gällande dagvattenhantering, komplementbyggnader och markreservat har tillkommit. Planbestämmelser om markhöjder, schaktjupsbegränsning, gestaltning (fasadkulör), stomljud och vibrationer samt markföroreningar har justerats. I planbeskrivningen har texter gällande nya planbestämmelser samt om påverkan på grundvatten tillkommit. Dessutom har bland annat texter om dagvattenhantering och skyfall, hantering av markföroreningar, påverkan på kyrkans anläggning, vägutformning, tillgänglighet samt buller utvecklats och förtydligats. Text om naturvärdesträd (tallar) i den östra delen av planområdet har tagits bort då de inte längre utgör en förutsättning. Ändringarna bedöms vara så omfattande att de föranleder en andra granskning.

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, del av Järlaleden och Värmdövägen med avsikten att öka kapaciteten.

Planområdet 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 Järta sjö.



Orienteringsbild. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

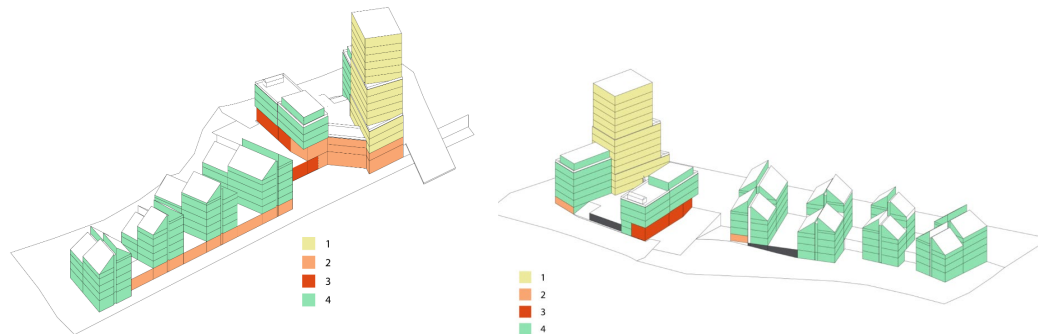
Planförslaget



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

Användning

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. 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 fasadmaterial.



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, mörkblå färg=garage och röd färg=tunnelbanestationen med tillhörande utrymmen. Bilder: Semrén & Månsson

Gestaltning

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 Järsla 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
- Fasadmaterial
- Kupors 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 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) gällande:

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

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



Möjlig utformning av västra kvarteret mot Kyrkstigen. Bild: Zynka Visual/ Ssemrén & Månsson, 2022.



Möjlig utformning av bebyggelseförslagets kvarter mot Värmdövägen. I mitten syns den kommande tunnelbanestationen. Bild: Zynka Visual/semrén & Månsson, 2022.



Möjlig utformning av bebyggelseförslagets västra kvarter mot Värmdövägen. I fonden syns högdelen i det östra kvarteret. Bild: Bild:Zynka Visual/Semrén & Månsson, 2022.

Natur och parkering

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 kollektivtrafikhäna läget och kompenseras av olika mobilitetsåtgärder. Några av dessa handlar bland annat om att möjliggöra lokaler för distansarbete och cykelpooler. Dessa ryms inom bestämmelsen för bostäder.

Buller, dagvatten, skyfall och grundvatten

Planområdet är utsatt för höga bullernivåer från Värmdövägen och Järlaleden. Trafikbullerutredningen visar dock att den föreslagna bebyggelsen klarar de rekommenderade riktvärdena för trafikbuller för alla lägenheter utom 8 stycken. För dessa lägenheter klaras riktvärdena om trapphus förläggs i berörda gavlar mot Värmdövägen. Den förbättrade bullersituationen är en konsekvens av den nya trafikprognos som Region Stockholm har tagit fram för saltsjöbanan.

Förslaget reglerar dagvattenhantering både på kvartersmark och allmän plats med krav på lokalt omhändertagande med rening och fördröjning innan det avleds till kommunens ledningsnät. Förslaget ställer också krav på att underbyggda gårdar ska konstrueras så att de kan klara ett jorddjup lämpligt för växter som kan rena och fördröja dagvatten. Området ligger i dag i en lågdel som till stor del kommer att försvinna vid planens genomförande. Detta medför att vatten istället leds ut på Värmdövägen och vidare västerut mot Kyrkviksparken. Anpassningar för att hantera skyfall har gjorts i detaljplanen genom bestämmelse om kvartersmarkens höjdsättning samt föreslagna markhöjder bland annat vid känsliga lägen såsom infarter, tunnelbancentréer och garagednfart. Bestämmelse **Hinder₁** innebär att bebyggelse i känsliga lägen (det västra kvarteret samt Brf Britteberg) skyddas mot skyfall genom mur, vall eller annan form av hinder. Den mellersta delen av det västra kvarteret innebär påverkan på grundvattennivån. Åtgärder för att säkra hanteringen av grundvattnet kommer att krävas inför genomförandeskedet. I det fall miljödöm för vattenverksamhet inte ges ska bebyggelsen och genomförandet av den anpassas så att ingen påverkan på grundvattnet sker.

Planförslaget innebär negativa konsekvenser för den befintliga natur- och kulturmiljön men sammantaget bidrar de anpassningar som gjorts av bebyggelseförslaget att påverkan 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.

Inkomna synpunkter

Detaljplanen var under perioden 21 september till 19 oktober 2021 utsänt på granskning. Totalt inkom 111 yttranden varav merparten från boende i närområdet. De huvudsakliga synpunkterna gällde parkering, bebyggelseförslagets volymer, påverkan på natur- och kulturmiljö, hantering av buller, dagvatten och skyfall samt markföroreningar.

Länsstyrelsen framförde synpunkter gällande miljö kvalitetsnorm för vatten, samt skyfall, buller och markföroreningar. Region Stockholm framförde synpunkter gällande bland annat planbestämmelser om stomljud och vibrationer respektive fasadutformning samt texter om vägutformning och buller. Naturskyddsföreningen hade bland annat synpunkter på hänsyn till naturvärden, tillgången till rekreationsytor och dagvattenhantering. Natur- och trafiknämnden hade bland annat synpunkter på framkomlighet för driftfordon, skyfallshantering och avfallshantering. Den kommunala lantmäterimyndigheten framförde synpunkter av planteknisk karaktär.

Merparten av synpunkterna kom från privatpersoner och bostadsrättsföreningar, till största delen i Järla sjö men även några från Birkaområdet. De främsta synpunkterna rörde parkering, bebyggelseförslagets volymer påverkan på natur- och kulturmiljö, hantering av dagvatten och skyfall samt markföroreningar. Många yttranden uttryckte en oro för belastning på befintliga anläggningar i närområden såsom lekplatser, rekreationsytor och parkeringsplatser. Synpunkter gällande konsekvenser av utvecklingen av Nacka stad i stort lämnades också.

Efter granskningen utvidgades planområdet i sydväst på privat mark för att rymma nödvändiga tekniska lösningar för att hantera skyfall från allmän plats samt för att tydliggöra ansvar för drift och underhåll av ytan framför kyrkogårdsmuren. Planområdet utvidgades även i norr på fastigheten för Brittebergs Brf för att tydliggöra och säkerställa befintlig ledningsrätt i detaljplanen i form av ett u-område. Planbestämmelser gällande dagvattenhantering, komplementbyggnader och markreservat har tillkommit. Planbestämmelser om markhöjder, schaktdjupsbegränsning, gestaltning (fasadkulör), stomljud och vibrationer samt markföroreningar har justerats. I planbeskrivningen har texter gällande nya planbestämmelser samt om påverkan på grundvatten tillkommit. Dessutom har bland annat texter om dagvattenhantering och skyfall, hantering av markföroreningar, påverkan på kyrkans anläggning, vägutformning, tillgänglighet samt buller utvecklats och förtydligats. Text om naturvärdesträd (tallar) i den östra delen av planområdet har tagits bort då de inte längre utgör en förutsättning. Ändringarna bedöms vara så omfattande att de föranleder en andra granskning. Text om påverkan på grundvatten har tillkommit. Fastighetskonsekvensbeskrivningen har förtydligats och kompletterats. Utöver detta har bullerutredningen reviderats, det samma gäller skyfalls- och dagvattenutredningen. Tidigare utredningar om skyfall (Ramböll, 2017) respektive vägutformning (Sweco, 2018) utgår då de inte längre är aktuella. I övrigt har ändringar av redaktionell karaktär

gjorts. PM Behov av avsänkning av grundvatten vid schakt (*Iterio AB, 2022*) och PM Yttrande över behov av tillståndsprövning för vattenverksamhet (*Forsen AB, 2022*) har tillkommit.

Ändringarna bedöms vara så omfattande att de föranleder en andra granskning.

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

Följande justeringar kommer att göras av planhandlingarna före granskningsutskick:

- Ändringar av text gällande påverkan på grundvatten
- 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 2020
Granskning 1	september – oktober 2021
Granskning 2	maj-juni 2022
Antagande i kommunfullmäktige	4e kvartalet 2022
Laga kraft tidigast*	4e kvartalet 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 kvarteretsmarken. 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 cyklisterna. 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 rekreationsytorna 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 relativt nära till sportmöjligheter på Järlahöjden som ligger inom cirka 550 meters promenadväg.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetskonsekvensbeskrivning
- Granskningsutlåtande 1
- Gestaltungsprogram kvartersmark

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

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad
Planenheten

Anna Hall
Planarkitekt
Planenheten

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

	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"/>	Detaljplan, samråd	2019-12-11	MSN	§ 272, Information om samråd
<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"/>	Detaljplan, granskning 1	2021-06-30	MSN	§ 133
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning 2	2022-05-18	MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		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			

