

2015-10-21

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/448-214  
Projekt 9244

Nacka stad  
Ingår i tunnelbaneavtalet

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Järla stationsområde, projekt 9244

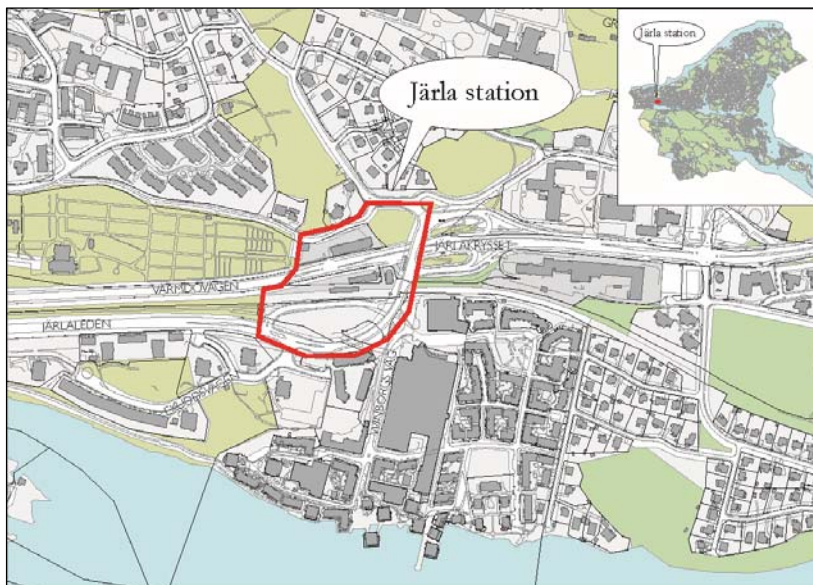
### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet kallat Järla stationsområde omfattar en av de tre tunnelbanestationer som planeras i Nacka. I framtiden kommer Järla stationsområde att vara en central plats med blandad funktioner såsom bostäder, hotell, handel, kontor, förskola och service.



Kartan visar projektområdets preliminära avgränsning

Den befintliga infrastrukturen sätter i hög grad förutsättningarna för projektet. Den stora plan- och genomförandefrågan handlar om att tunnelbanestationen Järsla station ska förläggas till platsen. Själva tunnelbanan med biljetthall och uppgångar genomförs i ett separat samordningsprojekt i en egen järnvägs- och detaljplan. En upprustning planeras dessutom för Saltsjöbanan och Saltsjö-Järsla station. Värmdövägens gatusektion kommer förändras och Järslabrons konstruktion och funktion ska utredas för att kunna byggas om till stadsgata med fullgod bredd på gång- och cykelbana.

Till detta kommer åtgärder behöva vidtas för att hantera dagvatten och förhindra översvämning, då området utgör en lågpunkt i terrängen. Lokalisering av allmänna dagvattenanläggningar för rening och utjämning i gaturum och på allmän plats ska utredas och föreslås inom projektet. Utredningen ska utgå från Järslasjöns avrinningsområde som omfattar ett större område än själva stadsbyggnadsprojektet. Exploaterarna ska erlagga exploateringsbidrag och medfinansiera tunnelbaneutbyggnad till Nacka.

## Ärendet

### Syfte och mål

Projektets syfte och mål är att:

- Att i 1-3 detaljplaner möjliggöra bygggrätter för mellan 250 och 350 nya bostäder, samt ytterligare funktioner såsom handel, kontor, hotell och förskola. Upplåtelseformer kan variera.
- Ge förutsättningar för att skapa en tät stadsmiljö med attraktiva allmänna platser och kvartersbebyggelse kring kollektivtrafiknoden Järsla station. Stadsmiljön ska uppfylla målen i Program för centrala Nacka och Fundamenta - Grunden för stadsbyggande i Nacka stad. Husfasader ska ligga i fastighetsgräns mot gata för att ge ett stadsmässigt intryck. Vidare ska husens bottenvåningar mot allmänna platser och gator vara öppna och kunna inhysa service, handel och verksamheter.
- Pröva en tätare och högre exploatering jämfört med redovisad exploateringsgrad i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.
- Kollektivtrafiknoden ska utformas tryggt och attraktivt för kollektivtrafikresenärer, fotgängare och cyklister.
- Bidra till att miljö kvalitetsnormerna i Järslasjön uppnås.
- Säkerställa en attraktiv bytespunkt mellan tunnelbanan, Saltsjöbanan och bussar inklusive en attraktiv gång- och cykelpassage under Saltsjöbanan och cykelparkering av hög standard.
- Generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

## Ekonomiska konsekvenser

I projektets genomförandefas ska allmänna anläggningar byggas ut och rustas upp av kommunen samt fastighetsbildningsåtgärder genomföras. Behovet av att teckna ramavtal mellan kommun och exploatörer är under utredning. Inom stadsbyggnadsprojektet berörs allmänna anläggningar av särskilt kommunalt intresse, såsom Värmdövägen och Järlaleden av nyanläggning och ombyggnationer. Exploatörerna kommer att erlægga exploateringsbidrag för dessa anläggningar samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen. Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp sedan tidigare. Kostnader för uppgraderingar av VA-nätet och anläggandet av nya anslutningspunkter tas ut via VA-taxan. Kostnader för detaljplanarbetet bekostas av exploatörerna via planavtal.

Projektets genomförande kommer innebära betydande kommunal investering i allmän infrastruktur. De intäkter som är hänförliga till projektet, i form av markförsäljningar, VA-taxa och exploateringsbidrag beräknas täcka den totala investeringskostnaden.

Exploateringsenheten bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att vara i balans över tid och att målet för ingående markförsäljningar är att ett positivt netto genereras till kommunen. Inom projektet kommer flera kommunala markförsäljningar att genomföras. Berörda kommunala markområden uppgår till ca 4 000 kvm, vilket kan generera en byggrätt om ca 12 000 BTA för bostäder och lokaler. Hur marken kommer att tilldelas är tillsvidare inte bestämt.

## Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2015 - 2017
Plansamråd	2-3 KV. 2016
Granskning	1 KV. 2017
Antagande	3 KV. 2017
Laga kraft	4 KV. 2017 (om ej överklagad plan)
Förstudie	2015 - 2017
Projektering	2017 - 2018
Utbyggnad	2018 – 2025

## Bilaga

Startpromemoria

Ulf Crichton	Nina Åhman
Exploateringschef	Planchef
Karl Hallgren	Henrik Svensson
Projektledare	Delprojektledare detaljplan