

2015-06-05

STARTPROMEMORIA Jarlabergsvägen - Jarlaberg

Ingår i NACKA STAD, där
tunnelbaneavtalet gäller
Dnr KFKS 2015/19-214
Projekt 9251

Jarlabergsvägen - Jarlaberg

Stadsbyggnadsprojekt för Jarlabergsvägen, Sicklaön 367:5 m.fl, Jarlaberg på västra Sicklaön,
Nacka kommun



Flygbilden visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

***Nacka stad** ska vara en nära och nyskapande del av Stockholm. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.*

I Sammanfattning

Nacka stad är benämningen på det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Syftet med detta projekt är att möjliggöra en komplettering av Jarlabergs centrala område med nya bostäder och handel i enlighet med översiktsplanens intentioner. Den befintliga byggnaden som inrymmer livsmedelsbutik, restaurang och frisör föreslås rivas och ersättas med flerbostadshus med handel i bottenvåningen. Ytterligare flerbostadshus söder om detta planeras också längs Jarlabergsvägen fram till korsningen med Lokomobilvägen.

Studier av omfattning och skala av den nya bostadsbebyggelsen, tillhörande parkering, bostadsgårdar samt offentliga ytor ska göras i kommande planarbete. Bebyggelsens anpassning till befintliga naturvärden ska också utredas i kommande planarbete. Hänsyn ska tas och dialog ska föras med befintliga boende och verksamma i närområdet.

2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att

- möjliggöra för en komplettering av Jarlabergs centrala område med nya bostäder och handel inom fastigheten Sicklaön 367:5 och delar av fastigheterna Sicklaön 368:1 och Sicklaön 14:1, i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på Sicklaön.
- den nya bebyggelsen får en utformning och placering med hänsyn tagen till befintliga naturvärden samt boende och verksamma i Jarlaberg.

Projektets mål är att

- möjliggöra för ett attraktivt närcentrum med bostäder i ett kollektivtrafknära läge, i form av nya flerbostadshus och lösa tillkommande parkeringsbehov på kvartersmark inom fastigheten
- behålla och eventuellt tillföra mer yta för handel och centrumverksamhet samt tillkommande angöring och parkeringsbehov
- möjliggöra för offentliga ytor, torg, mötesplatser inom området
- säkerställa att återvinningsstation finns kvar inom området

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och att underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Prioriteringen av målområden har gjorts i dialog med fastighetsägaren/exploatören och utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i det kommande planarbetet. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade.

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En god ljudmiljö
- En hållbar avfallshantering

Det aktuella projektområdet utgör idag en mötesplats för närboende, med verksamheter såsom livsmedelsbutik och restaurang samt den nära anslutningen till park, skola och

busshållplats. En utmaning i projektet är därför att ha kvar och utveckla dessa funktioner. Det kan även vara aktuellt att involvera de boende i projektet. Platsen har också idag en viktig funktion i form av områdets återvinningsstation, varför en hållbar avfallshantering bedöms vara ett prioriterat målområde. Den långsmala tomten innebär en utmaning att anordna en tyst sida till de nya bostäderna vilket gör en god ljudmiljö till ett relevant målområde att prioritera. Slutligen innebär de topografiska förutsättningarna på platsen att en hållbar dagvattenhantering är viktigt att studera närmare.

3 Förutsättningar

3.1 Läge och nuvarande förhållanden

Området för detaljplanen vid Jarlabergsvägen omfattas dels av fastigheten Sicklaön 367:5, som ägs av Vissland fastigheter i Nacka AB. Fastigheten finns på adressen Jarlabergsvägen 4 och avgränsas i sydost av bostadsbebyggelsen i Jarlaberg och i sydväst av obebyggd naturmark som är kommunägd, del av fastigheten Sicklaön 14:1, och som även i norr utgör angränsande fastighet. Nedanför naturmarken, vid korsningen Jarlabergsvägen-Lokomobilvägen finns en del av fastigheten Sicklaön 368:1 som idag utgörs av en parkeringsyta och som ägs av Jarlabergs samfällighetsförening.



Flygbild mot söder, över den norra delen av planområdet, med fastigheten 367:5 centralt i bilden med befintlig butiksbyggnad och parkering.

Den andra delen av fastigheten Sicklaön 368:1 finns på andra sidan av Jarlabergsvägen och är bebyggd med en verksamhetslokal. Jarlabergs samfällighetsförening äger även denna fastighet.

Fastigheten 367:5 är delvis bebyggd med en byggnad i en våning som idag inrymmer en livsmedelsaffär, en frisörsalong och en restaurang med uteservering. Den södra delen av fastigheten används för parkering och återvinningsstation.

Strax norr om livsmedelsbutiken finns en transformatorstation på fastigheten Sicklaön 14:1.

På andra sidan av Jarlabergsvägen i norr ligger Jarlabergsskolan. Det finns även en förskola i anslutning till grundskolan samt bollplan och kommunal lekplats.



Detaljplanens preliminära avgränsning på ortofoto och primärkarta.



Fotot till vänster: Befintlig butiksbyggnad på fastigheten 367:5 samt transformatorstation på fastigheten Sicklaön 367:5. Fotot till höger: befintlig parkeringsyta med återvinningsstation inom fastigheten 367:5.



Fotot till vänster: Restaurangens uteservering i befintlig byggnad. Fotot till höger: Befintlig byggnads södra fasad och förhållandet med befintlig närliggande bostadsbebyggelse.



Fotot till vänster: Bussgatan vid Jarlabergsvägen samt vändplatsen för buss. Fototo till höger: Angränsande Jarlabergsskolan med tillhörande skolgård och angränsande torgyta.

Jarlabergsvägen är i höjd med butiken endast tillgänglig för busstrafik, en vändplats för bussen med busshållplatser finns strax norr om platsen. Jarlabergsvägen passerar dagligen av skolbarn till och från den närliggande skolan och förskolan. Vid vändplatsen finns också en kommunal lekplats som är en stor målpunkt för barn.

I anslutning till området finns ett grönt parkstråk som mynnar ut i Nyckelvikens friluftsområde och naturreservat.

Söder om fastigheten 368:1, parkeringsytan som föreslås ingå i detaljplanen, finns Bilias verksamhetsområde med verksamheter såsom bensinstationer, bilförsäljning och bilbesiktning.

Naturmarken söder om fastigheten utgörs av en sydväst sluttning med troligen värdefull natur ur spridningssynpunkt, i form av både ekar och tallar.

Den befintliga intilliggande bebyggelsen på toppen av berget utgörs av ett bostadsområde från 1980-talet med en sammanhållen och karaktäristisk bebyggelse kring gröna gårdar med kantzoner av grönska runt om.

Området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. Ledningsnätets kapacitet för dagvatten är dock begränsad.

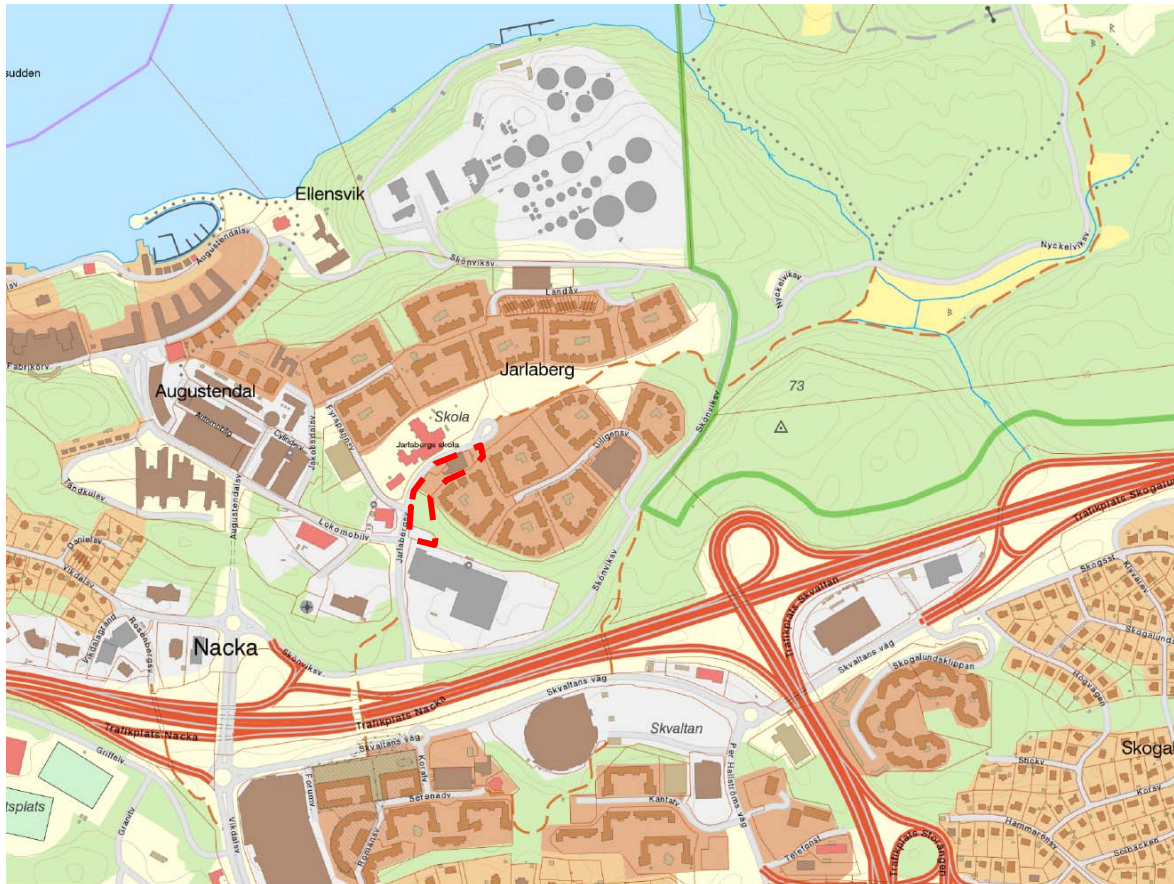
Sammantaget har det aktuella området goda kollektivtrafikförbindelser och närhet till skola och service samt närhet till lekytor och sammanhängande naturområden.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge

Projektet föreslås omfatta fastigheterna Sicklaön 367:5 samt delar av fastigheterna Sicklaön 368:1 och Sicklaön 14:1 vilket innebär ett område som sträcker sig på östra sidan av Jarlabergsvägen, från strax söder om bussvändslungan i norr till korsningen Jarlabergsvägen-Lokomobilvägen i söder.



Översiktlig bild av projektområdets läge.



Översiktlig bild av projektområdets läge.

3.3 Fundamenta – grunden för stadsbyggande i Nacka stad

Nacka stad har sju fundamenta som alltid ska styra och vägleda utvecklingen av Nacka stad. De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela Nacka stad ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Det gäller:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

3.4 Sökandes förslag

Fastighetsägaren Vasaparken som äger fastigheten Sicklaön 367:5 har i tidigare skeden skissat på olika förslag till bebyggelse på sin fastighet. Sedan dess har även kommunen skissat på bebyggelse på sin mark (inklusive fastigheterna Sicklaön 368:1 och Sicklaön 367:5). Projektet bedöms kunna möjliggöra cirka fyra nya flerbostadshus i ungefär fyra våningar med underjordisk parkering. Detta skulle kunna ge omkring hundra lägenheter. Service och handel ska finnas kvar och kunna utvecklas i byggnadernas bottenvåningar. Utformning, omfattning och placering av ny bebyggelse måste utredas vidare.

3.5 Historik

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 mars 2013 § 85 att det är lämpligt att pröva utveckling av handel och bostäder i en planprocess och att inleda planarbete för fastigheten Sicklaön 367:5. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade även att planenheten ska utreda möjligheten för en ny plats för återvinningsstation i planarbetet. Samt att planenheten utreder hur antalet parkeringsplatser kan ökas.

Sedan dess har det med tanke på det stora behovet av bostäder i de centrala delarna av Nacka bedömts vara aktuellt att även pröva bostäder söder om fastigheten, på delar av fastigheterna Sicklaön 368:1 och Sicklaön 14:1.

3.6 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.6.1 Översiktsplan 2012

Översiktsplanen pekar ut området Nacka Strand-Jarlaberg som tät stadsbebyggelse där förtätning planeras. Området uppges till största delen innehålla kontor och flerbostadshus och det finns ett flertal bostadsnära grönytor och natur med rekreativa värden. I området kring Jarlaberg och Nacka Strand finns det enligt översiktsplanen svaga samband i grönstrukturen mellan de mer sammanhållna grönområdena Ryssbergen och Nyckelviken, vilket bör beaktas i planeringen. Inga framtida behov av service eller infrastruktur, såsom förskoleplatser, pekas ut.

I närområdet planeras det för stora förändringar, både i samband med planeringen av Centrala Nacka, men även i och med det program som har tagits fram för Nacka Strand. Jarlaberg har således ett strategiskt läge i den täta och blandade stad som översiktsplanen beskriver för västra Sicklaön.

Jarlaberg ligger inom det område på västra Sicklaön, som också kallas Nacka stad. År 2014 slöt kommunen den så kallade tunnelbaneöverenskommelsen med staten, Stockholms läns landsting och ett antal andra kommuner i Stockholmsområdet. Enligt uppgörelsen har Nacka kommun förbundit sig en utbyggnad av totalt 13500 bostäder till 2030 som en följd av tunnelbanans utbyggnad till Nacka.

3.6.2 Riksintressen

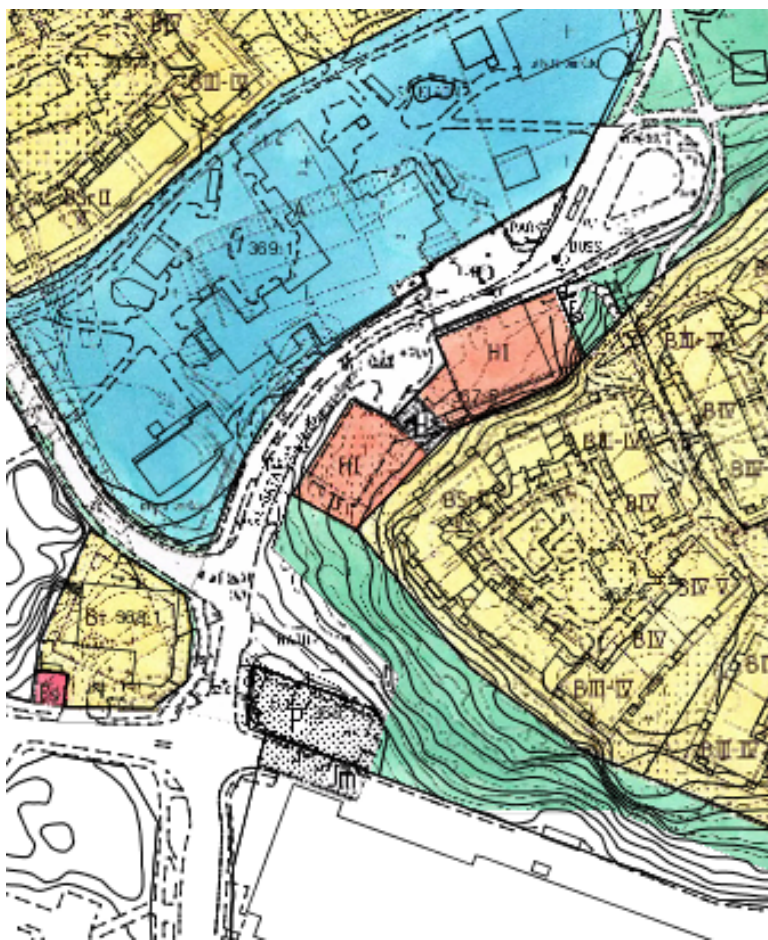
Området är beläget inom riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset omfattar främst farledsmiljön, norra kusten. Området berörs också av riksintressen för kommunikationer i form av befintlig farled och väg 222 (Värmdöleden). Riksintressena bedöms preliminärt inte påverkas av detta projekt.

3.6.3 Gällande detaljplaner

Projektområdet berörs av två gällande planer: Stadsplan 328 från 1982 och Detaljplan 107 från 1994.

Stadsplan 328 reglerar markanvändningen som handel i en våning. Byggrätten är begränsad av punktprickad mark och det är endast den nordöstra delen, där livsmedelsbutiken idag ligger, som får bebyggas. Längst i söder på fastigheten löper ett stråk med VA-ledningar som betjänar bostäderna på Diligensvägen. Området är markerat med ett u i plankartan,

Fastigheten berörs också till en del av Dp 107 från 1994, vilken omfattar Jarlabergsvägen, bussvändslungan och parkeringsytan på fastigheten Sicklaön 368:1. I den detaljplanen har byggrätten för en transformatorstation, som tidigare låg mitt i fastigheten, ersatts med ett område för handelsändamål. Fastigheten 368:1 inom projektområdet regleras som kvartersmark för parkeringsändamål och är prickad vilket innebär att marken inte får bebyggas.



Planmosaik med gällande planer i projektområdet: stadsplan 328 och detaljplan 107.

Detaljplanen innehåller kommunalmark som ska prövas att planläggas för bebyggelse. Avsikten är att denna mark ska anvisas efter att detaljplanen varit ute på samråd. Formerna för markanvisning kommer att arbetas fram under processens gång.

Anledningen till att detta projekt behöver utgöra ett stadsbyggnadsprojekt är att planområdet är beläget inom västra Sicklön där exploatören ska lämna exploateringsbidrag till tunnelbanan, vilket måste hanteras genom ett exploateringsavtal. Men även upprustningen av Jarlabergsvägen och markförsäljning.

4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och vidare bedöms det inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare i det kommande detaljplanearbetet är:

- Den nya bebyggelsens skala, volym och placering i förhållande till stadsbilden och till den omkringsliggande bostadsbebyggelsens kvalitéer, utblickar och solförhållanden.
- Bebyggelsens påverkan och anpassning till värdefull natur i form av ekar och tallar samt naturmark som ingår i spridningssamband.
- Barnkonsekvenser och barns perspektiv ska beaktas. I detta fall kan det handla om att möjliggöra trafiksäkra gångvägar med få konfliktpunkter till målpunkter som förskola, skola och lekplats. Det kan också handla om att skapa förutsättningar för barns tillgång till ytor för lek, både tillgång till bostadsnära lekplats och tillgången till naturlek/spontan lek, mötesplatser och rekreationsytor i närområdet. En hälsosam bostadsmiljö med exempelvis en god ljudmiljö är också väsentligt ur ett barnperspektiv.
- De nya bostädernas ytor för utevistelse och småbarnslek. Även behovet och utformningen av offentliga ytor såsom torg och mötesplatser.
- Trafikbuller från Värmdöleden, den lokala bussgatan och lastintaget och dess inverkan på de nya bostäderna. Utformning av bostäderna för att klara bullerproblematiken. Eventuellt kan situationen komma att förändras i och med pågående planering i omgivningen, till exempel om en överdäckning av Värmdöleden genomförs i linje med detaljprogrammet för centrala Nacka.
- Parkeringslösningar och parkeringsbehovet för bostäder samt eventuellt till butiker. Möjligheter finns även att studera en parkeringslösning för ett större område.
- Angörings- och trafiksäkerhetsfrågor kring lastintag för butiker och angöring till bostäder samt sophämningsfordon.
- Det finns behov av åtgärder för den lokala bussgatan i anslutning till området. Huruvida detta ska åtgärdas inom detaljplanen, det vill säga om det finns behov av att reglera ytterligare gatumark bör klargöras.
- Det finns ett servitut för VA-ledningar inom området, huruvida detta område är möjligt att bebygga eller om ledningarna behöver flyttas ska utredas vidare. Även om befintliga VA-ledningar räcker till den nya bebyggelsen.
- Ny placering av befintlig återvinningsstation ska utredas inom projektet. Avfallssystem för bostäderna och verksamheterna ska även studeras.
- Hur dagvattenhantering kan lösas på den egna fastigheten ska studeras.

4.2 Plangenomförande

Projektet omfattar exploatering både på privat och kommunal mark.

Detaljplaneförslaget bedöms medföra investeringar i allmänna anläggningar. Till exempel kan det bli aktuellt med upprustning av Jarlabergsvägen för att anpassas till programmet för Centrala Nacka.

Inom planområdet ligger idag en parkeringsanläggning som ägs av en samfällighetsförening. Kommunen planerar att uppta förhandlingar om markbyte med samfällighetsföreningen.

Fastighetsbildningsåtgärder krävs för projektets genomförande.

5 Ekonomiska konsekvenser

Exploatören tillika beställaren av detaljplanen bekostar sin andel av detaljplanearbetet och erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Exploatören ansvarar för sin andel av kostnaderna förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

5.1 Kostnad för allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningar och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala sin andel av de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar genom ett exploateringsbidrag till kommunen.

För åtgärder inom allmänplats till följd av programmet för Centrala Nacka får en särskild kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören upprättas. Omfattningen av detta utreds vidare under planarbetet.

5.2 Bidrag till tunnelbaneutbyggnad

Exploatorer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka medför såsom förbättrade kommunikationer och möjlighet att förtäta och bygga stad. Exploatorerna ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

5.3 Exploateringsavtal och markanvisningsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och exploatören kommer att träffas och antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Ett markanvisningsavtal beträffande exploaterbar kommunal mark inom detaljplanen kommer att tecknas mellan kommunen och den byggherre kommunen utsett.

5.4 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. De kommunala investeringarna förväntas dock täckas av inkomster från markförsäljning och exploateringsbidrag från exploatören.

6 Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 2, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017

Genomförande	2017-2019
--------------	-----------

7 Arbetssätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den gruppen av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under projektgruppens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw
Projektledare, plan

Ulf Crichton
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt
Projektledare, exploatering