

2016-09-02

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2015/19-214

Projekt 9251

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information inför samråd

Detaljplan för Jarlabergsvägen - Jarlaberg på Västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 120 nya bostäder, i enlighet med översiktsplanens intentioner. Vidare ska en attraktiv stadsmiljö utvecklas med service och förstärkta offentliga rum. Planenheten har för avsikt att samråda om detaljplanen under oktober 2016. Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården som omfattar farledsmiljön. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planens genomförande innebär ombyggnad av allmän plats i form av gata och torg. Utbyggnaden förväntas vara kostnadsneutral för kommunen till följd av intäkter från exploateringsbidrag. Planen innebär att kommunal mark genom fastighetsreglering säljs till exploatören vilket beräknas ge en betydande intäkt till kommunen.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 120 nya bostäder och till att utveckla stadsmiljö, i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön. Planförslaget möjliggör fyra punkthus i 8-10 våningar med en sammankopplad sockelvåningsbyggnad mellan husen, längs med Jarlabergsvägen. Markanvändningen ska vara bostäder med centrumändamål i bottenvåningen och parkeringsgarage huvudsakligen under mark och delvis i souterräng. Inom planen möjliggörs också för offentliga ytor/allmän plats i form av torg, gata och park. Planförslaget ska bidra till att förstärka den centrubildning och service som finns idag på platsen och till att skapa en attraktiv stadsmiljö i Jarlaberg. Den befintliga återvinningsstationen föreslås få ett nytt läge längre söderut vid Lokomobilvägen vilket ska säkerställas genom avtal.

Planområdet är beläget i Jarlaberg på västra Sicklaön och omfattar fastigheten Sicklaön 367:5 (ägs idag av Vissland fastigheter i Nacka AB och ska köpas av ALM Equity) och delar av fastigheten Sicklaön 14:1 (kommunägd). Planområdet omfattar Jarlabergsvägen, från bussvändslingan i norr till korsningen Lokomobilvägen-Fyrspannsvägen i söder, samt ett område öster om gatan som innehåller en befintlig byggnad med matvarubutik, restaurang och frisör samt markparkering och återvinningsstation. Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården som omfattar farledsmiljön.



Vy mot Jarlabergsvägen. Illustration: Varg arkitekter.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under oktober 2016.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 20 mars 2013 § 85. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-06-24 § 127 att tillstyrka startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet 2015-08-11 § 121.

Detaljplaneavtal om plankostnaderna tecknades med fastighetsägaren, Vissland Fastigheter AB, den 20 augusti 2015.

Ekonomiska konsekvenser

Ur ett kommuneekonomiskt perspektiv är det kostnadseffektivt att utveckla redan befintlig ianspråktagen mark, inga större kommunala investeringar behövs. Planens genomförande innebär att Jarlabergsvägen kommer att byggas om till en mer stadsmässig gata och att det befintliga torget kommer att byggas om. Utbyggnaden av allmän plats förväntas vara kostnadsneutral för kommunen till följd av intäkter från exploateringsbidrag. Planen innebär att kommunal mark genom fastighetsreglering säljs till exploatören vilket beräknas



ge en betydande intäkt till kommunen. Detaljerna kring överlåtelse av mark samt kostnader mellan kommunen och exploatören regleras i exploateringsavtal mellan parterna.

Tidplan

Samråd	3:e kvartalet 2016
Granskning	1:a kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2017
Laga kraft	3:e kvartalet 2017

Genomförande 2018-2020

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Love Edenberg
Planarkitekt

Översikt Jarlabergsvägen - Jarlaberg, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan		MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

