



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-02-24

MSN 2016/401

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

**Planbesked för fastigheten Sicklaön 134:7 m.fl.,
gatuadress på Birkavägen, Järneksvägen, Borgvägen,
Ljungvägen, Blomstervägen, Ungdomsvägen och
Kyrkstigen på västra Sicklaön**

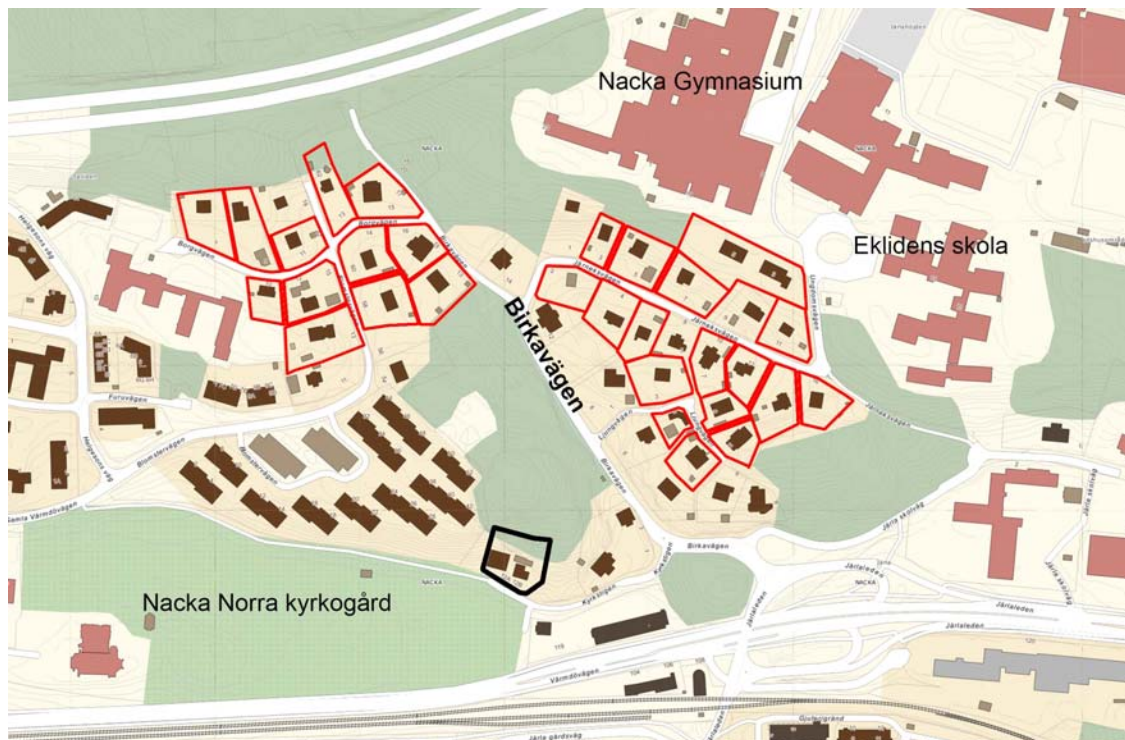
Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva delar av åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheterna Sicklaön 134:7, 134:27, 134:10, 134:14, 135:1, 135:5, 135:10, 135:11, 135:13, 135:14, 135:9, 135:12, 134:15, 136:5, 136:4, 126:8, 126:11, 126:7, 131:3, 131:1, 130:3, 129:1, 129:2, 129:4, 131:2, 131:4, 130:2, 135:4 samt 134:12. Utformning av exploateringen utformas under planarbetet.

Fastigheten Sicklaön 132:14 (Kyrkstigen 12) är ej lämplig att exploatera med tät stadsbebyggelse och ges negativt planbesked. Planarbete för denna fastighet inleds inte.

Beslut att anta ett planförslag bedöms kunna fattas under 2020. Bedömningen av tid för beslut om antagande är preliminär och även beroende av framtida prioriteringar av planläggning samt samordning med närliggande stadsbyggnadsprojekt. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen kommer att antas av kommunfullmäktige.



De berörda fastigheterna ligger i huvudsak i två grupperingar väster respektive öster om Birkavägen vid Borgvägen/ Blomstervägen respektive Järneksvägen/ Ljungvägen. Fastigheter markerade i rött ges positivt planbesked och fastigheten markerad med svart linje ges negativt planbesked.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 21a november 2016 en begäran om planbesked för fastigheterna Sicklaön 134:7, 134:27, 134:10, 134:14, 135:1, 135:5, 135:10, 135:11, 135:13, 135:14 135:9, 135:12, 134:15, 136:5, 136:4, 126:8, 126:7, 131:3, 131:1, 130:3, 129:1, 129:2, 129:4, 126:11, 131:2, 131:4, 130:2, 132:14 samt 134:12. Ansökan kompletterades den 30 januari 2017 med fastigheten Sicklaön 135:4 samt den 22 februari 2017 med fastigheten Sicklaön 134:12. Sammantaget omfattar ansökan 29 fastigheter med villor respektive mindre flerbostadshus i Järla-Birkaområdet i kommundelen Järla.

Sökanden föreslår en planläggning för omvandling av villaområdet till en stadsmiljö med flerbostadshus i linje med målsättningen att utveckla västra Sicklaön till tät stadsbebyggelse. Förslaget innebär att delar av den befintliga villabebyggelsen rivs och ersätts av en högre och tätare bebyggelse.



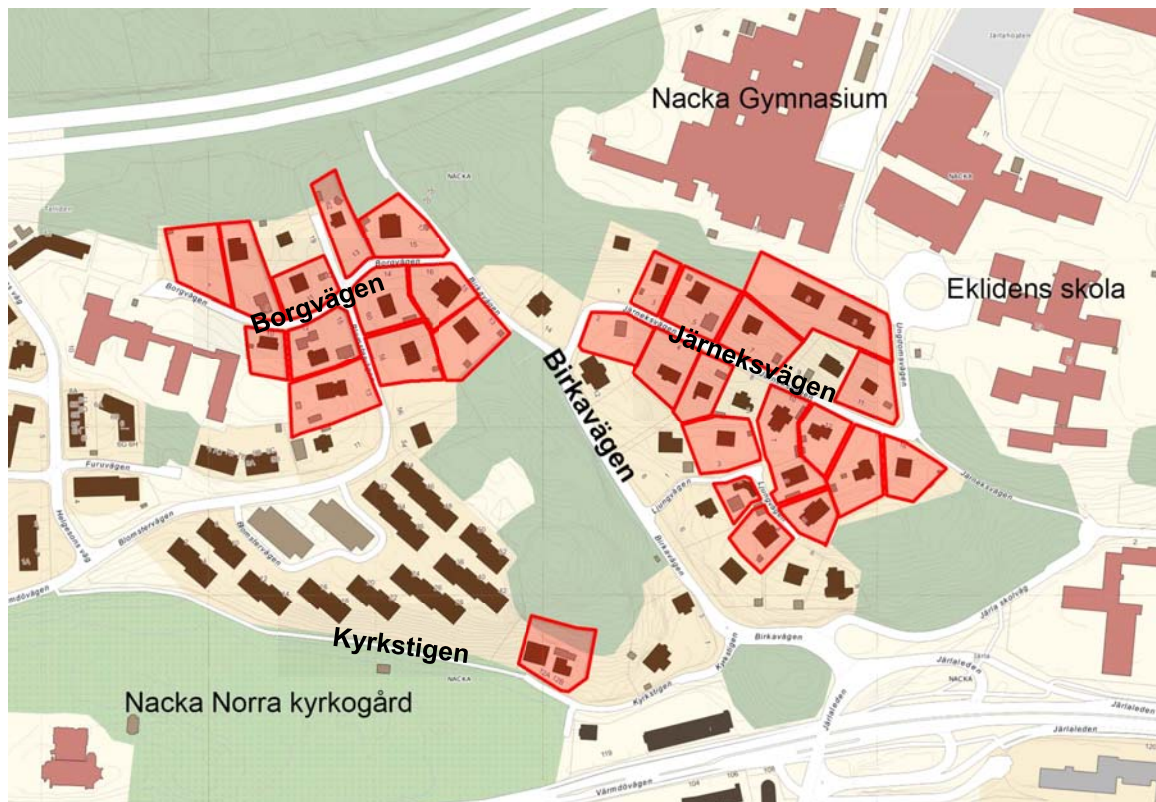
Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess med undantag av fastigheten Sicklön 132:14. Fastigheten Sicklaön 132:14, Kyrkstigen 12, bedöms inte som lämplig att exploatera med tät stadsbebyggelse. De befintliga byggnaderna inom fastigheten har ett högt värde för kulturmiljön och läsbarheten av kommunens historia samt stads- och landskapsbilden i området. Fastigheten är redan idag relativt högt exploaterad och den ytterligare exploatering som skulle kunna tillskapas vid en rivning motiverar inte förlusten av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

De övriga fastigheterna ges positivt planbesked. En förutsättning för att planlägga området är att delområdena utvecklas som en helhet utan att begränsas av de befintliga fastighetsgränserna mellan de ingående fastigheterna. Förslaget att utveckla området till en tät stadsmiljö överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan att skapa en tät stadsmiljö på västra Sicklaön. Delar av området ingår i kulturmiljöprogrammet och kan strida mot inriktningen för hanteringen av den kulturmiljö som beskrivs, beroende på hur förslaget utformas. Området har stora kulturhistoriska och miljöskapande värden som försvinner eller påverkas starkt vid en exploatering. Landskaps- och kulturmiljövärden bör vara utgångspunkten för utvecklingen av området till en innovativ och tät stadsmiljö med en tydlig särart. I den utvecklade strukturplanen för Nacka stad anges att staden ska ses som en helhet där befintliga kulturmiljöer och nya kvarter och platser tillsammans ska ge stadens karaktär. Mot bakgrund av detta bedömer planenheten att en förtätning av området kan prövas. I planarbetet ska undersökas om och hur delar av de värdefulla miljöerna kan sparas och integreras i en ny tätare stadsstruktur. Ett större antal boende i området ger även behov av nya skol- och förskoleplatser samt annan service. Inom området bör en ny förskola planeras för att tillgodose behovet av nya förskoleplatser.

Ärendet

Bakgrund

Ägare till villafastigheter respektive mindre flerbostadshus i området Järila-Birka har gått samman kring ett förslag att omvandla området till stadsmiljö med flerbostadshus och inkommit med ansökan om planbesked. Området är bebyggt med villor i varierande ålder och mindre flerfamiljshus från sekelskiftet med uppvuxna trädgårdar. De berörda fastigheterna finns till största del i ett område väster om Birkavägen koncentrerat kring Borgvägen och Blomstervägen samt ett område öster om Birkavägen koncentrerat kring Järneksvägen, Ljungvägen och Ungdomsvägen. En fastighet ligger avsides från de andra på adressen Kyrkstigen. Stora delar av området är kuperat, tomterna har uppvuxna trädgårdar. Norr om området går Värmdöleden och söder om området planeras en ny tunnelbanestation vid Järila station. En fastighet ligger separat från det större området, invid kyrkogårdsmiljön vid Nacka norra kyrkogård.



Fastigheter som ingår i planansökan markerade i rött.

Idag har den historiska bebyggelsen i Birkaområdet särskilt höga kulturhistoriska värden som en del i berättelsen och förståelsen av Nackas industrihistoria. Det sätt som strukturen vuxit fram; vägnät liksom bebyggelse speglar på ett tydligt sätt Nackas särskilda förutsättningar utifrån ett historiskt/topografiskt perspektiv.

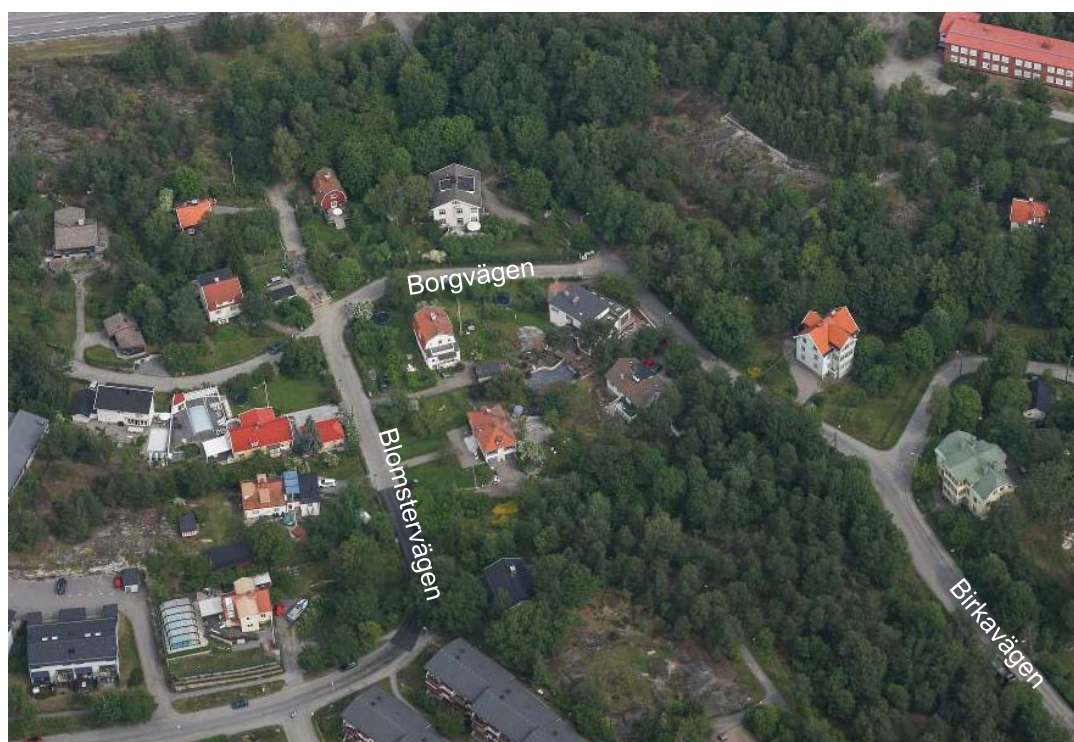
Områdets historia i korthet

Kulturlandskapet i Birka speglar tydligt Nackas särskilda topografi. Här framträder urberget med sina typiska sprickdalar. Under 1600- talet låg området under Järla gårds ägor, och utgjordes då av utägomark. Topografin medgav inte någon möjlighet för odlingar här, utan detta koncentrerades istället till den bördigare och flackare marken vid Järlassjön.

Under 1800-talet tillkom allt fler industrietableringar på Sicklaön och 1870 anlades ett garveri och en läderfabrik i Järla. I samband med järnvägens tillkomst under 1890 talet tog den industriella utvecklingen fart. Tongivande blev AB de Lavals Ångturbin. Till skillnad från läderfabriken var inte ångturbinfabriken vänd mot vatten utan mot järnvägen som hade tillkommit vid den tidpunkten.

Till följd av industriernas etablering tillkom ett flertal arbetarbostäder i det område vi idag kallar Birka. Området låg på bekvämt avstånd från fabriken med en vägförbindelse över dåvarande Värmdövägen. Birkavägen, Järneksvägen, Ljungvägen och Borgvägen bevarar sin sträcka och placering sedan denna tid. Vägarnas sträckning placerades enklast mellan

områdets bergshöjder. I Birka är det därför tydligt hur det dramatiska och sönderskurna landskapet gav en struktur där vägar placerades i förhållande till sprickdalar och stråk genom bergsplåtarna. På Häradsekonomiska kartan från 1901- 1906 framgår områdets historiska struktur tydligt. På kartan återfinns flera av de arbetarbostäder som ännu finns bevarade idag. Bostäderna uppfördes i form av flerfamiljsvillor. Villorna bevarar sin karaktäristiska och tidstypiska panelarkitektur liksom inglasade verandor än idag. Tomterna är väl tilltagna och trädgårdarna lummiga med fruktträd och blommor. Under 1920-1940-talet uppfördes ett antal enfamiljshus, framförallt utmed Järneksvägen. Dessa villor uppfördes i den mer anspråkslösa egnahemsstilen.



Snedbild över del av området.



Snedbild över del av området.

År 1891 invigdes Nacka kyrka. Den nya kyrkan, fick en för dåtiden central placering, med närheten till den betydelsefulla Saltsjöbanan och Järsla station, tillhörande industrier och arbetarbostäder. Det vi idag kallar Kyrkstigen var tidigare en del av Värmdövägen. Det finns sålunda tydliga historiska kopplingar mellan kyrkan och kyrkogårdsmiljön, Birka arbetarbostäder och Järsla industriområdet. Till det historiskt intressanta stråket hör även Järsla skola, även den längs med Gamla Värmdövägen.



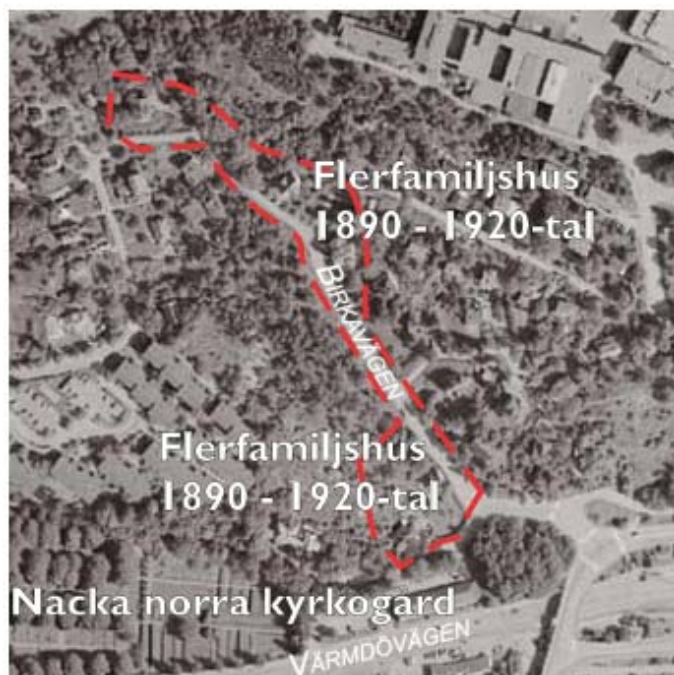
Vid Kyrkstigen 12 finns två villor från tiden kring sekelskiftet 1900. Den ena villan utgör en reslig och putsad villa, daterad 1901. Byggnaden, uppförd i tre och en halv våning är ett fint exempel på dåtidens moderna jugendarkitektur. Byggnadens utförande och uttryck kan ha betraktats som representativt med dess väl synliga läge mot kyrkogården och Saltsjöbanan. De två villorna längs med Kyrkstigen bevarar idag höga arkitekturhistoriska värden, tack vare sina välbevarade fasader med tidstypiskt uttryck. Byggnaderna har därtill särskilt höga värden som en av de arbetarbostäder som finns kvar från Järla industrietablering. Kyrkan med kyrkogård, liksom den äldre bebyggelsen längs med Kyrkstigen (tidigare Värmdövägen) utgör ett särskilt värdefullt stråk för förståelsen av kommunens äldre historia och framväxt. Det är därför betydelsefullt att den historiska bebyggelsen utmed Kyrkstigen bevaras och utgöra ett historiskt kitt.

Översiktsplan

Området ingår i det område på västra Sicklaön som översiktsplanen pekar ut för utveckling till en tät stadsmiljö.

Kulturmiljöprogram

En mindre del av området berörs av det kulturmiljöprogrammet. I programmet är Birkavägen utpekad som värdefull kulturmiljö (som del i kommunens industrimiljöer). Det rör bland annat de välbevarade flerfamiljsvillor från cirka 1900-1920, som byggdes som bostäder för arbetare inom verkstadsindustrin i Järla. Karaktäristiskt är villakvarteren, den tidstypiska panelarkitekturen och de inglasade verandorna (se kartbild nedan).



Särskilt utpekad värdefull bebyggelse enligt Nacka kommuns kulturmiljöprogram markerat med rött.

Utvecklad strukturplan för Nacka stad

I strukturplanen redovisas inte Birka-Järla villaområde som område för ny bebyggelse. I den utvecklade strukturplanen för Nacka stad lyfts att befintliga kulturmiljöer och nya kvarter och platser tillsammans ger stadens dess karaktär.

Program för centrala Nacka

Området är inte utpekad för omvandling till ny tät bebyggelse i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer och byggnader inom programområdet finns främst kring Järla-Birka och Järlahöjden. I programmet konstateras att området är en sammanhängande miljö med betydande karaktär, ett flertal byggnader inom området är markerade som kulturhistorisk relevanta med arkitektoniska kvaliteter eller med betydande representativitet och det välbevarade delarna av det gamla vägnätet bedöms som värdefullt, i synnerhet gäller detta Järneksvägen, Birkavägen och Ljungvägen.

Detaljplaner

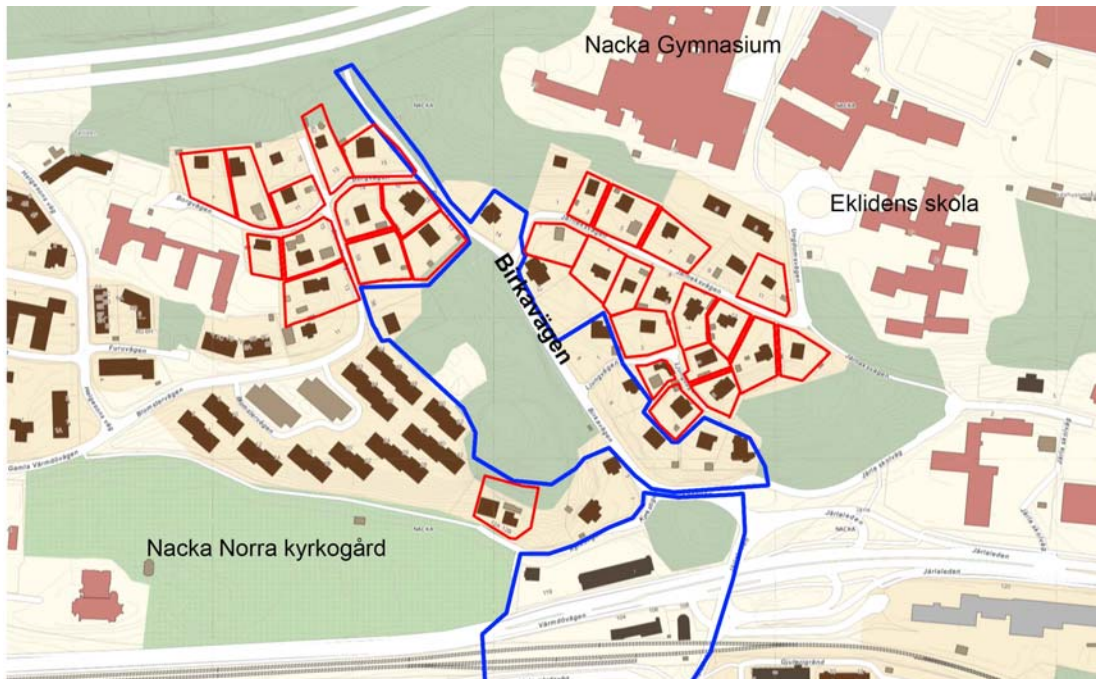
Större delen av området är inte detaljplanlagt. Området norr om Järneksvägen som angränsar till skolområdet är detaljplanlagt, Dp 152 (antagen 1996). Detaljplanen syfte är att befästa rådande markanvändning i området och att bevara den kulturhistoriskt intressanta miljön. Villorna har skyddsbestämmelse mot förvanskning i detaljplan. I delar av detaljplaneområdet får träd ej fällas.

En av villafastigheterna, Sicklaön 126:11 på Borgvägen 10, är planlagd som friliggande bostadshus i två plan. Planen har pågående genomförandetid fram till den 24 februari 2020. Under denna tid kan en planändring inte genomföras. Genomförandetiden innebär en garanti för de fastighetsägare som ingår i planområdet att detaljplanen inte kommer ändras

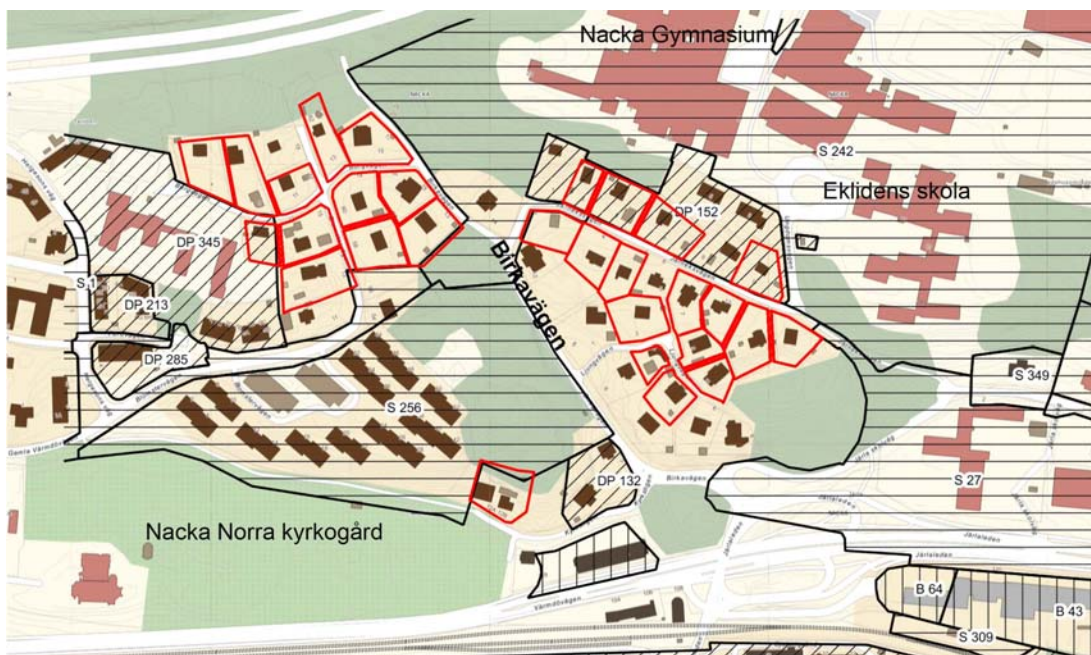
under den utsatta tiden. Enligt plan- och bygglagen kan en planändring endast göras under genomförandetiden om förändringen är av stor allmän vikt.

Pågående planarbeten

I närområdet pågår detaljplanearbete för ny bostadsbebyggelse invid Birkavägen samt Järla station enligt detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.



Pågående stadsbyggnadsprojekt Birkavägen respektive Järla station markerade med blå linje.



Skräfferade områden omfattas av gällande detaljplaner.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 21 november 2016 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet.

Föreslagen markanvändning är flerbostadshus. Sökanden föreslår en planläggning för omvandling av villaområdet till en stadsmiljö med flerbostadshus i linje med målsättningen att utveckla västra Sicklaön till tät stadsbebyggelse.

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning.

Fastigheterna Sicklaön 134:7, 134:27, 134:10, 134:14, 135:1, 135:5, 135:10, 135:11, 135:13, 135:14, 135:9, 135:12, 134:15, 136:5, 136:4, 126:8, 126:7, 126:11, 131:3, 131:1, 130:3, 129:1, 129:2, 129:4, 131:2, 131:4, 130:2, 135:4 samt 134:12 ges positivt planbesked. En förutsättning för att planlägga delområdena är att det utvecklas som en helhet utan att begränsas av de befintliga fastighetsgränserna mellan de ingående fastigheterna. Förslaget att utveckla området till en tät stadsmiljö överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2012 att skapa en tät stadsmiljö på västra Sicklaön. Området har kulturhistoriska och miljöskapande värden som påverkas vid en exploatering. Åtgärden kan strida mot inriktningen för hanteringen av den kulturmiljö som beskrivs i kulturmiljöprogrammet, beroende på hur förslaget utformas. I den utvecklade strukturplanen för Nacka stad anges att staden ska ses som en helhet där befintliga kulturmiljöer och nya kvarter och platser tillsammans ska ge stadens karaktär.

Mot bakgrund av detta bedömer planenheten att en förtätning av området kan prövas. I planarbetet ska undersökas om och hur delar av de värdefulla miljöerna kan sparas och integreras i en ny tätare stadsstruktur.

I planarbetet bör vissa närliggande fastigheter som bedöms lämpliga för omvandlingen av området ingå för att skapa en god helhetsutveckling, omfattningen beslutas i samband med start av planarbete. Utformning av exploateringen utformas under planarbetet.

Påverkan på stads- och landskapsbild samt kulturmiljövärden är viktiga frågor för ett planarbete. En tätare bebyggelse innebär även en större andel hårdgjord yta, mindre växtlighet och sannolikt att träd behöver fällas inom området. Stora delar av området idag är icke hårdgjorda trädgårdar och en viktig fråga för ett planarbete blir hur dagvatten hanteras för att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten. Ett större antal boende i området ger även behov av nya skol- och förskoleplatser samt annan service. Inom området bör en ny förskola planläggas för att tillgodose behovet av förskoleplatser.

Fastigheten Sicklön 132:14 (Kyrkstigen 12) som ligger närmast Nacka kyrkogård och nära de planerade nya kvarteren vid Järla station bedöms som olämplig att planlägga för ny, tätare bebyggelse och ges negativt planbesked. Kyrkan med kyrkogård, liksom den äldre bebyggelsen längs med Kyrkstigen (tidigare Värmdövägen) utgör ett särskilt värdefullt stråk för förståelsen av kommunens äldre historia och framväxt. Det är därför betydelsefullt att den historiska bebyggelsen utmed Kyrkstigen bevaras och fortsätter utgöra ett historiskt kitt i mötet med den nya bebyggelsen vid Järla station. De två villorna på Kyrkstigen 12 är från sekelskiftet 1900 och har höga arkitekturhistoriska värden. Byggnaderna har därtill särskilt höga värden som en av de arbetarbostäder som finns kvar från Järla industrietablering. Fastigheten är idag även relativt högt exploaterad och den ytterligare exploatering som skulle kunna tillskapas vid en rivning motiverar inte förlusten av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.



Snedbild över del av området. På bilden syns husen på Kyrkstigen 12.



Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detalplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Även om stöd inte finns i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka, anses ändå förslaget i stort överensstämma med översiktsplanens intentioner om tät och blandad stad på västra Sicklaön. De delar av området som ges positivt planbesked bör planläggas som en helhet.

Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess med undantag av fastigheten Sicklön 132:14.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Bilagor

-Sökandens skrivelse

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Julia Nedersjö
Planarkitekt