

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Jarlabergsvägen, Sicklaön 367:5 m.fl. i Jarlaberg, västra Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

Detaljplanen föreslår fyra nya flerbostadshus i 7–9 våningar (med den översta våningen indragen) med totalt cirka 110 lägenheter. Bebyggelsen har en sammanhållen sockelvåning längs med Jarlabergsvägen med bland annat plats för lokaler. 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.

Detaljplanen för Jarlabergsvägen har varit ute på samråd under hösten 2016. Under samrådet har det inkommit yttranden från 22 stycken remissinstanser, 6 stycken föreningar och fastighetsägare utanför planområdet samt 98 stycken boende inom och utanför planområdet. De inkomna synpunkterna från remissinstanser berör främst dagvatten samt trafik. Synpunkter från närboende handlar huvudsakligen om husens placering, dess volym, höjd och gestaltning samt att planförslaget inte är tillräckligt anpassat till platsens miljö. Många anser att gällande planer och program inte följs. Vidare är flertalet oroad kring påverkan under byggtiden.

Planenheten bedömer att föreslagen bebyggelse i det tidigare samrådsförslaget kan kvarstå med gjorda justeringar och ändringar.

### **Ärendet**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder och service och att utveckla stadsmiljö – bygga stad, i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön. Syftet är även att förbättra infrastrukturen och att skapa mer levande, trygga

och säkra stråk, bland annat genom att omvandla Jarlabergsvägen till en stadsgata. Planområdet är beläget i Jarlaberg längs med Jarlabergsvägen och utgörs av fastigheten Sicklaön 367:5 samt del av fastigheten Sicklaön 14:1. Projektet ingår i Nacka stad, som det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön kallas.

Detaljplanen föreslår fyra nya punkthus i 7–9 våningar (den översta våningen är indragen) med totalt cirka 110 lägenheter. Bebyggelsen har en sammanhållen sockelvåning längs med Jarlabergsvägen med bland annat plats för lokaler och bostäder i två våningar. Ovan sockelvåningen ska bostadsgårdar skapas som knyter an mot grannfastigheten Sicklaön 367:4 bland annat genom ett gångstråk. Detaljplanen möjliggör för ett parkeringsgarage till största delen under jord. Detaljplanen reglerar allmän platsmark för gata, torg och park. Jarlabergsvägen ska bli en trafiksäker stadsgata med en förstärkt centrumbildning kring torget. Planbestämmelserna möjliggör för tredimensionell fastighetsbildning avseende en del av torgytan ovan parkeringsgaraget. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför inte upprättats för planen.

Planförslaget var utsänt på samråd mellan den 3 november och 6 december 2016. Under samrådet har det inkommit yttranden från 22 stycken remissinstanser, 6 stycken föreningar och fastighetsägare utanför planområdet samt 98 stycken boende inom och utanför planområdet. De inkomna synpunkterna under samrådet handlar huvudsakligen om att de nya husen är för höga och är placerade för nära de befintliga husen samt att planförslaget inte är tillräckligt anpassat till platsens miljö. Många anser att gällande planer och program inte följs. Några är positiva till att det förtätas i kollektivtrafknära läge men önskar annan utformning av bebyggelsen. Vidare är flertalet oroade kring påverkan under byggtiden. De inkomna synpunkterna från remissinstanser berör främst dagvatten samt trafik.

Följande ändringar har gjorts i planförslaget efter samråd:

- Husens placering har ändrats så att det är större avstånd mellan de nya husen.
- Våningsantalet har sänkts. Det tidigare högsta huset vid torget har sänkts med 2 våningar, resterande hus har sänkts med 1 våning vardera.
- Balkonger har ändrat placering på två av husen för att undvika att komma för nära befintlig bebyggelse.
- De två södra husen har fått justerade mått för att möjliggöra fler tvåor i husen. De två norra husen som står närmast befintlig bebyggelse behåller måttet från samrådsförslaget.
- På grund av längre avstånd mellan huskropparna möjliggörs en till lägenhet på den lägre delen mellan de södra punkthusen.
- Bostäderna mellan de södra husen höjs med en våning till sammanlagt 2 våningar.
- Den norra delen av planområdet utökas med cirka en meter för att ge plats för ytterligare en transformatorstation.
- Byggnadernas gestaltning har bearbetats.

Efter det genomförda samrådet och efter ovan gjorda förändringar av planförslaget bedömer planenheten att planen är färdig att skicka ut på granskning.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan exploatören och Nacka kommun som reglerar kostnader för detaljplanearbetet. Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan exploatören och Nacka kommun. Detaljplanens genomförande innebär utbyggnad och ombyggnad av allmän plats (torget och Jarlabergsvägen). Utbyggnaden av allmän plats finansieras genom exploateringsbidrag. Exploatören ska i enlighet med beslut i Kommunfullmäktige erlagga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

## **Konsekvenser för barn**

Kring stadsdelstorget tas ett helhetsgrepp kring utformningen för att skapa en attraktiv och trafiksäker plats, vilket är särskilt viktigt då många barn rör sig i området. Skolbarnens säkerhet och framkomlighet under byggtiden är av högsta prioritet. Planområdet ligger intill skola och stora grönområden vilket kommer vara ett stort värde för de barn som flyttar till området. Kring planområdet finns flertalet mötesplatser; skolgården, stadsdelstorget, Jarlabergsparken och bostadsgårdarna. Inom planområdet kan en god boendemiljö skapas.

## **Tidplan**

Granskning	1:a kvartalet 2018
Antagande	3:e kvartalet 2018

## **Handlingar i ärendet**

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Gestaltungsprogram

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, för att hitta handlingar som hör till ärendets tidigare skeden: [www.nacka.se/jarlabergsvagen](http://www.nacka.se/jarlabergsvagen).

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Love Edenberg  
Tillförordnad biträdande planchef

## Översikt Jarlabergsvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	11 augusti 2015	KSSU	§ 121
✓	Detaljplaneavtal	21 augusti 2016	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	27 oktober 2016	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	13 december 2016	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	21 februari 2018	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

