

2018-05-25

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/19–214  
Projekt 9251  
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

### **Sammanfattning**

Planförslaget gör det möjligt att uppföra fyra nya flerbostadshus i 8–9 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. Projektet ingår i Nacka stad och bidrar till kommunens övergripande mål om förtätning på västra Sicklaön.

Detaljplanen var på samråd mellan den 3 november och den 6 december 2016. Inkomna synpunkter från remissinstanser berörde främst buller och dagvatten. Ett stort antal närboende och bostadsrättsföreningar inkom även med synpunkter avseende bland annat bebyggelseförslagets höjd, utformning och gestaltning. Efter samrådet reviderades planförslaget bland annat genom att husens våningsantal sänktes med som mest två våningar. Granskning av detaljplanen pågick mellan den 7 mars och den 4 april 2018. Under granskningen har det inkommit yttranden från 7 stycken remissinstanser, 2 stycken föreningar och fastighetsägare utanför planområdet samt 35 stycken boende inom och utanför planområdet. De inkomna synpunkterna från remissinstanser berör främst buller, genomförandefrågor samt miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvatten. Synpunkter från närboende är i huvudsak återkommande från samrådet och handlar om att byggnaderna är för höga, deras utformning inte är anpassad och att dess gestaltning och placering inte passar platsen. Flertalet yttranden anser att revideringarna efter samrådet är för små. Flera yttranden uttrycker även oro över att den service som finns i området kan gå förlorad. Efter granskning har endast mindre justeringar av planförslaget gjorts.

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan exploatören och Nacka kommun. Detaljplanens genomförande innebär ombyggnad av allmän plats i form av gata och torg. Utbyggnaden av allmän plats finansieras genom exploateringsersättning som erläggs av exploatör. Exploatören ska även i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär. Vidare innebär planen att viss kommunal mark säljs och att marken för punkthuset längst i söder upplåts med tomträtt till exploatören vilket innebär en intäkt för kommunen.

## 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 gatumiljön och offentliga rum 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 8–9 våningar (där 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 bottenvåningen. 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 underjord. 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.

Detaljplanen för Jarlabergsvägen har varit ute på granskning mellan den 7 mars och den 4 april 2018. Under granskningen har det inkommit yttranden från 7 stycken remissinstanser, 2 stycken föreningar och fastighetsägare utanför planområdet samt 35 stycken boende inom och utanför planområdet. De inkomna synpunkterna från remissinstanser berör främst buller, genomförandefrågor samt miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten. Synpunkter från närboende handlar huvudsakligen om att byggnaderna är för höga, att deras utformning inte är anpassad och att dess gestaltning och placering inte passar platsen. Flertalet yttranden anser att revideringarna efter samrådet är för små och obetydliga. Flera yttranden uttrycker även oro över att den service som finns i området kan gå förlorad.

Följande ändringar har gjorts i planförslaget efter granskning:

- Ett förtydligande PM om reningsåtgärder för dagvatten har tagits fram
- Bullerbestämmelsen i plankartan har förtydligats

- Redaktionella ändringar på plankarta och i planbeskrivning.

Efter den genomförda granskningen och efter ovan gjorda förändringar av planförslaget, bedömer planenheten att planen kan antas.

## Bakgrund

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet 2015-08-11 § 121. Detaljplaneavtal om plankostnaderna tecknades mellan kommunen och fastighetsägaren/exploatören den 21 augusti 2016.

Planchefen beslutade den 27 oktober 2016 att skicka ut planen på samråd mellan den 3 november och den 6 december 2016. Inkomna synpunkter från remissinstanser berörde främst buller och dagvatten. Ett stort antal närboende och bostadsrättsföreningar inkom även med synpunkter avseende bebyggelseförslagets höjd, utformning och gestaltning. Efter samrådet reviderades planförslaget genom att våningsantalet sänktes med som mest två våningar, byggnadskropparna placerades längre ifrån varandra för att behålla fri utsikt för bakomliggande bebyggelse samt att placeringen av balkonger flyttades på två av hussen för att öka avståndet till befintligt hus. Planområdet utökades även för att säkerställa torgets yta samt med anledning av behov av ytterligare transformatorstation.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-02-21 § 34 att skicka ut planen på granskning.

## Ekonomiska konsekvenser

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan exploatören och Nacka kommun som reglerar kostnader för detaljplanarbetet. Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatör och Nacka kommun och godkännas i samband med antagande av detaljplanen. Detaljplanens genomförande innebär utbyggnad och ombyggnad av allmän plats (torget och Jarlabergsvägen). Utbyggnaden av allmän plats finansieras genom exploateringsbidrag som erläggs av exploatören. Exploatören ska i enlighet med beslut i Kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär. Vidare innebär planen att viss kommunal mark säljs och att marken för punkthuset längst i söder upplåts med tomträtt till exploatören vilket innebär en intäkt för kommunen.

## Konsekvenser för barn

Kring torget 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

Antagande

3:e kvartalet 2018

Laga kraft

4:e kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

## Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- 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  
Planarkitekt

## Översikt Jarlabergsvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-08-11	KSSU	§ 121
✓	Detaljplaneavtal	2016-08-21	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2016-10-27	Planchef	Delegationsbeslut/information MSN
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2016-12-13	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	2018-02-21	MSN	§ 34
✓	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	

