

2018-03-02
Rev. 2018-03-14

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/18–214
Projekt 9247
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Enspännarvägen, Sicklaön 362:2 m.fl, Jarlaberg på västra Sicklaön

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Detaljplanen föreslår två nya kvarter i 5–9 våningar med totalt cirka 350 bostäder. Planen reglerar bostäder i kombination med centrumändamål i bottenvåningen, i huvudsak mot Jarlabergsvägen. Planen säkerställer även yta för vattentornet. Ett torg planläggs framför vattentornet samt parkmiljö sydöst om vattentornet. Planens genomförande innebär utökning av samt ombyggnation av allmän platsmark. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen för Enspännarvägen har varit ute på samråd under våren 2017. Under samrådet har det inkommit yttranden från 18 stycken remissinstanser, 1 fastighetsägare utanför planområdet samt 1 boende utanför planområdet. De inkomna synpunkterna från remissinstanser berör främst dagvattenhantering, buller och riskfrågor. Synpunkter från fastighetsägare och boende utanför planområdet berör bl.a. parkering, naturvärden och barnperspektiv. Efter samrådet har planförslaget reviderats och gestaltningen av kvarteren har bearbetats för att uppnå en större variation och stadsmässighet.

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan exploatören och Nacka kommun. Detaljplanens genomförande innebär utbyggnad och ombyggnad av allmän plats. Utbyggnaden av allmän plats finansieras genom exploateringsersättning.

Ur ett barnperspektiv möjliggör detaljplanen utveckling av säkra och trygga gator för till viktiga målpunkter såsom skola och lekplatser. I direkt anslutning till kvarteren säkerställs även grönytor i form av allmän parkmark.

Ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra för nya bostäder och service och att utveckla stadsmiljö

– bygga stad, i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön samt i enlighet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Syftet är även att skapa mer levande, trygga och säkra stråk, bland annat genom att omvandla Jarlabergsvägen till en stads- och huvudgata och att möjliggöra nya gatukopplingar. Planförslaget ska även bidra till att förstärka offentliga platser såsom torg och mötesplatser inom området. Lokaler i bottenvåning ska möjliggöras utmed omgivande viktiga huvudstråk och platser. Planområdet är beläget i Jarlaberg och avgränsas av gatorna Jarlabergsvägen, Lokomobilvägen och Enspännarvägen. De fastigheter som ingår i planområdet är Sicklaön 362:2 (JM AB), Sicklaön 41:3 samt del av Sicklaön 14:1 (Nacka kommun). Projektet ingår i Nacka stad.

Detaljplanen föreslår två nya kvarter i 5–9 våningar med totalt cirka 350 bostäder. Planen reglerar bostäder i kombination med centrumändamål i bottenvåningen mot i huvudsak Jarlabergsvägen. Under respektive kvarter möjliggörs parkeringsgarage under mark. Vidare säkerställs vattentornet på kvartersmark och parkmiljön runt vattentornet utformas som allmän plats i form av torg och park. Ett genomförande av planförslaget innebär ombyggnad av och tillkommande allmän gatumark genom nya gatukopplingar. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför inte upprättats för planen.

Inga nya förskoleplatser planeras inom de två kvarteren men behovet av förskoleplatser bedöms kunna tillgodoses inom närområdet, bl.a. finns en närbelägen förskola i Jarlaberg. På längre sikt finns möjlighet att bygga till Jarlabergsskolan och nya förskoleplatser planeras även i kommande etapper i centrala Nacka, bl.a. på andra sidan Jarlabergsvägen där Bilja ligger idag.

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 5 april 2017. Planförslaget var utsänt på samråd mellan den 19 april och 19 maj 2017, totalt 4 veckor. Under samrådet har det inkommit yttranden från 18 stycken remissinstanser, 1 fastighetsägare utanför planområdet samt 1 boende utanför planområdet. De inkomna synpunkterna från remissinstanser berör främst dagvattenhantering, buller och riskfrågor. Synpunkter från fastighetsägare och boende utanför planområdet berör bl.a. parkering, naturvärden och barnperspektiv.

Följande ändringar har gjorts i planförslaget efter samråd:

- Gestaltningen inom kvarteren har tydliggjorts genom en uppdelning där husen ska upplevas som enskilda byggnader med egna karaktärer. De två kvarteren delas upp i nio delar som gestaltas med olika karaktär och identitet.
- Ett staket ska placeras runt vattentornet som en säkerhetsåtgärd för att skydda från eventuell skadegörelse på tornet. Med anledning av det har transformatorstationen en ny placering på torget.
- Den allmänna parkmarken har utökats för att säkerställa tillgång till parken från torget vid vattentornet och "Vattentornsgränd".

- Yta för parkering, bilpool och angöring säkerställs på kvartersmark.
- Efter samrådet har planområdets gräns ändrats så att det område som berörs av tunnelbanan inte längre planläggs i detaljplanen för Enspännarvägen utan i detaljplanen för tunnelbanan till Nacka. En mindre del av "Vattentornsgränd" planläggs i denna detaljplan. Utbyggnaden av hela gatan hanteras dock inom stadsbyggnadsprojektet Enspännarvägen.
- Genomförandetiden har ändrats till 7 år.

Efter ovan beskrivna 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. Kommunens kostnader för utbyggnaden av allmän plats finansieras genom exploateringsersättning och erläggs av exploatör. Exploatören ska i enlighet med beslut i Kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär. Planen innebär fastighetsreglering mellan kommunal mark och privatägd mark. Kostnader för fastighetsreglering regleras i exploateringsavtal.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen möjliggör utveckling av säkra och trygga gator till viktiga målpunkter såsom skola och lekplatser. I direkt anslutning till kvarteren säkerställs grönytor i form av allmän parkmark. En bit skogsmark som kan vara värdefull för barns lek och rekreation kommer dock avverkas till förmån för de nya bostäderna och gatorna. Detaljplanen bedöms möjliggöra en hälsosam boendemiljö avseende bland annat buller, miljö- och riskfrågor då skyddade och gröna bostadsgårdar kan anordnas. På kvarterens bostadsgårdar föreslås ytor för lek som blir en naturlig mötesplats för de boende. Framtagna solstudier visar dock att stora delar av de nya bostadsgårdarna kommer att skuggas under stora delar av året. Detta bedöms till viss del kompenseras av att den nya bebyggelsen får nära till parker och större grönområden där solljusförhållandena är goda.

Tidplan

Granskning	2:a kvartalet 2018
Antagande	3:e kvartalet 2018

Handlingar i ärendet

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Gestaltningsprogram

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/enspannarvagen.

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	§ 122
✓	Detaljplaneavtal	20 augusti 2015	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	5 april 2017	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	23 maj 2017	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		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	

